

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE	: IESA ÓLEO & GÁS S/A.
PROPRIETÁRIO	: INEPAR S/A. INDÚSTRIA E CONSTRUÇÕES
LOCAL DO IMÓVEL	: RODOVIA BR 116 (RIO-TERESÓPOLIS), KM 121,50 BAIRRO : IRIRI MUNICÍPIO : MAGÉ ESTADO : RIO DE JANEIRO
TIPO DO IMÓVEL	: INDÚSTRIA
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	: DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA
NR. DO LAUDO	: I-17.392 - P/ 13.309/21
DATA BASE	: 26 DE FEVEREIRO DE 2021.

FL.2/53

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO

1. OBJETIVO	03/53
2. DOCUMENTAÇÃO	03/53
3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	03/53
4. NOTA	03/53

II. VISTORIA

1. CONTEXTO GERAL	04/53
2. DESCRIÇÃO DO TERRENO	06/53
3. DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	08/53

III. AVALIAÇÃO

1. VALOR DO TERRENO PARA MERCADO	23/53
2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES PARA MERCADO	24/53
3. RESUMO DE VALORES	25/53

IV. METODOLOGIA

1. TERRENO	26/53
2. CONSTRUÇÃO	26/53

V. CRITÉRIO

1. VALOR DE MERCADO	27/53
2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	27/53

VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

28/53

VII. ENCERRAMENTO

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO	32/53
2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	32/53

VIII. FOTOGRAFIAS

33/53

IX. LOCALIZAÇÃO

43/53

X. FICHAS DE PESQUISA

45/53

XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS / 04 PÁGINAS

52/53

XII. DOCUMENTAÇÃO / 13 PÁGINAS

53/53

I. INTRODUÇÃO

Em atenção à solicitação de **IESA ÓLEO & GÁS S/A.** e nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as conclusões do estudo relativo à propriedade em referência.

1. OBJETIVO

Visa o presente Laudo a Determinação dos Valores de Mercado e Liquidação Forçada de uma Indústria.

2. DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo de Avaliação compreende: Matrícula n.º 10.507, lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Magé, com última averbação em 03 de agosto de 2016 e Declaração das condições de uso do imóvel, emitida em 05 de fevereiro de 2021, tendo sido realizadas medições de campo para complementação.

Obs. : A pedido do solicitante, esta avaliação trata-se de uma atualização dos valores referente ao laudo anterior I-17.236 - P/ 13.150/1/19, com data base de 28 de fevereiro de 2019, quando foi realizada a vistoria “in loco” do imóvel, para a verificação de seu estado de conservação.
É importante salientar que estamos considerando o imóvel com as devidas manutenções e em bom estado operacional.
Para atualização fizemos pesquisas de imóveis na região.

3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4. NOTA

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

II. VISTORIA

1. CONTEXTO GERAL

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à **Rodovia BR 116 (Rio-Teresópolis)**, km 121,50, Bairro Iriri, Município e Comarca de Magé, Estado do Rio de Janeiro.

Está posicionado em quadra aberta, em parte delimitada pelo logradouro de situação.

Enquadra-se em Zona Industrial de acordo com a Legislação do Município de Magé.

1.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A **Rodovia BR 116 (Rio-Teresópolis)** tem características de via principal, atendendo ao tráfego de interligação entre municípios.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de duas pistas de rolamento pavimentadas em asfalto, mão direcional dupla, apresentando cerca de 20,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui canteiro central e acostamentos em ambos os lados.

Destacamos que estas características referem-se ao trecho onde está posicionado o imóvel.

1.3. ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

Destacam-se como principais vias de acesso à região as Rodovias BR 040, BR 116 e BR 493.

Com referência ao transporte coletivo, constatamos a existência de várias linhas regulares de ônibus intermunicipais e interestaduais, trafegando pelas mencionadas vias, proporcionando ligação a regiões vizinhas e ao centro da cidade.

FL.5/53

1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por sítios, propriedades rurais e indústrias, com densidade de edificação baixa e nível econômico médio.

1.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

2. DESCRIÇÃO DO TERRENO

2.1. DETALHAMENTO DO TERRENO

De acordo com vistoria realizada "in loco" e documentação fornecida pelo solicitante, o terreno avaliando apresenta as seguintes características :

. Área Total	: 404.942,85 m ²
. Configuração	: irregular
. Topografia	: plana
. Solo	: seco

Nota : A área citada foi obtida da cópia do seguinte documento:

- 1 - Matrícula n.º 10.507, lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Magé, com última averbação em 03 de agosto de 2016.



FL.7/53



Obs.: O formato do terreno na imagem acima foi traçado com base nas divisas (cercas) que aparecem na imagem de satélite. As divisas não estão muito claras, portanto, é possível que haja alguma divergência entre o polígono traçado acima e o real.

3. DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontram-se edificadas diversas construções num complexo industrial, que serão descritas separadamente de acordo com os padrões e/ou utilização :

CONSTRUÇÃO N.º 01 : PROCESSAMENTO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria e telhas de fibrocimento, fachada revestida de blocos pintados e telhas de fibrocimento e cobertura de telhas de fibrocimento tipo ondulada, sobre estrutura metálica em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

Área de Produção :

Forro	: não tem
Paredes	: blocos, concreto aparente e telhas
Piso	: cimentado
Caixilhos	: não tem
Portas	: não tem

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 9,00 m
- **Área Construída** : 1.000,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 02 : PRODUÇÃO 1

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria e telhas de fibrocimento, fachada revestida de blocos pintados e telhas de fibrocimento e cobertura de telhas de fibrocimento tipo ondulada, sobre estrutura metálica em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**Área de Produção :**

Forro	: não tem
Paredes	: blocos, concreto aparente e telhas
Piso	: cimentado
Caixilhos	: não tem
Portas	: não tem

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 9,00 m
- **Área Construída** : 3.912,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 03 : ADMINISTRATIVO 2

Construção em dois pavimentos, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria, fachada revestida de tijolos aparentes e cobertura de telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura de concreto em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

1º Pavimento: Salas, Circulação, Copa e Sanitários;

2º Pavimento: Salas, Circulação, Copa e Sanitários.

Forro	: laje
Paredes	: massa fina pintada e azulejos
Piso	: cerâmico
Caixilhos	: alumínio
Portas	: madeira e ferro

FL.10/53

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 2,80 m
- **Área Construída** : 700,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 04 : PORTARIA

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria, fachada revestida de tijolinhos pintados e cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira em quatro águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**Sala, Recepção, Sanitários :**

- Forro : laje
- Paredes : massa fina pintada e azulejos
- Piso : cerâmico
- Caixilhos : alumínio
- Portas : madeira

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 2,80 m
- **Área Construída** : 51,18 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

FL.11/53

CONSTRUÇÃO N.º 05 : COMBATE A INCÊNDIO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura de concreto em uma água.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**Áreas de Produção :**

- | | |
|-----------|----------------------|
| Forro | : não tem |
| Paredes | : massa fina pintada |
| Piso | : cimentado |
| Caixilhos | : ferro |
| Portas | : ferro |
-
- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
 - **Idade Real Estimada** : 27 anos
 - **Pé Direito** : 2,80 m
 - **Área Construída** : 25,00 m²
 - **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 06 : LABORATÓRIO

Construção em dois pavimentos, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura de concreto em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

1º Pavimento: Salas, Circulação, Copa e Sanitários;
2º Pavimento: Salas, Circulação, Copa e Sanitários.

- | | |
|-----------|--------------------------------|
| Forro | : laje |
| Paredes | : massa fina pintada, azulejos |
| Piso | : cerâmico |
| Caixilhos | : alumínio |
| Portas | : ferro, madeira |

FL.12/53

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 2,80 m
- **Área Construída** : 460,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 07 : OFICINA DE MANUTENÇÃO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica em duas águas.

Revestimentos Básicos Internos :

- Forro : não tem
- Paredes : massa fina pintada
- Piso : cimentado
- Caixilhos : não tem
- Portas : metálicas

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 164,63 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

FL.13/53

CONSTRUÇÃO N.º 08 : INFLAMÁVEIS

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria, fachada revestida de telhas de fibrocimento e cobertura de telhas de fibrocimento do tipo kalhetão, sobre estrutura metálica em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**Depósito :**

Forro	: sem forro
Paredes	: massa fina pintada
Piso	: cimentado
Caixilhos	: não tem
Portas	: ferro

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 9,00 m
- **Área Construída** : 300,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 09 : SUBESTAÇÃO PRINCIPAL

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria, fachada revestida de tijolinhos e cobertura de telhas de fibrocimento do tipo kalhetão, sobre estrutura de concreto em uma água.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**Cubículos :**

Forro	: laje
Paredes	: massa fina pintada
Piso	: cimentado
Caixilhos	: ferro
Portas	: ferro

FL.14/53

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 3,50 / 6,50 m
- **Área Construída** : 85,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 10 : SUBESTAÇÃO SECUNDÁRIA

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria, fachada revestida de tijolinhos e cobertura de telhas de fibrocimento do tipo kalhetão, sobre estrutura de concreto em uma água.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

Cubículos :

- Forro : laje
- Paredes : massa fina pintada
- Piso : cimentado
- Caixilhos : ferro
- Portas : ferro

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 6,50 m
- **Área Construída** : 25,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

FL.15/53

CONSTRUÇÃO N.º 11 : ADMINISTRATIVO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria, fachada revestida de telhas de fibrocimento e cobertura de telhas de fibrocimento do tipo kalhetão, sobre estrutura metálica em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**Área de Produção, Depósito :**

- | | |
|-----------|----------------------|
| Forro | : sem forro |
| Paredes | : massa fina pintada |
| Piso | : cimentado |
| Caixilhos | : não tem |
| Portas | : ferro |
-
- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
 - **Idade Real Estimada** : 27 anos
 - **Pé Direito** : 9,00 m
 - **Área Construída** : 4.800,00 m²
 - **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 12 : SERIGRAFIA

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria, fachada revestida de blocos pintados e cobertura de telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**Áreas de Produção :**

- | | |
|-----------|----------------------|
| Forro | : sem forro |
| Paredes | : massa fina pintada |
| Piso | : cimentado |
| Caixilhos | : ferro |
| Portas | : ferro |

FL.16/53

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 2,80 / 6,50 m
- **Área Construída** : 655,20 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 13 : AMBULATÓRIO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamento lateral em alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de fibrocimento, sobre estrutura de concreto em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**Salas, Circulação, Copa e Sanitários :**

- Forro : laje
- Paredes : massa fina pintada, azulejos
- Piso : cerâmico
- Caixilhos : alumínio
- Portas : ferro, madeira

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 2,80 m
- **Área Construída** : 125,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

FL.17/53

CONSTRUÇÃO N.º 14 : VESTIÁRIOS

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamento lateral em alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de fibrocimento, sobre estrutura de concreto em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**Vestiários e Sanitários :**

Forro	: laje
Paredes	: massa fina pintada, azulejos
Piso	: cerâmico
Caixilhos	: alumínio
Portas	: ferro, madeira

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 2,80 m
- **Área Construída** : 144,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 15 : REFEITÓRIO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamento lateral em alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de fibrocimento, sobre estrutura de concreto em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**Refeitório, Cozinha, Despensa e Sanitários :**

Forro	: laje
Paredes	: massa fina pintada, azulejos
Piso	: cerâmico
Caixilhos	: alumínio
Portas	: ferro, madeira

FL.18/53

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 2,80 m
- **Área Construída** : 195,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 16 : PRODUÇÃO 2

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria e telhas de fibrocimento, fachada revestida de blocos pintados e telhas de fibrocimento e cobertura de telhas de fibrocimento tipo ondulada, sobre estrutura metálica em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**Área de Produção:**

- Forro : não tem
- Paredes : blocos, concreto aparente e telhas
- Piso : cimentado
- Caixilhos : não tem
- Portas : não tem

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 9,00 m
- **Área Construída** : 8.150,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

FL.19/53

CONSTRUÇÃO N.º 17 : PRODUÇÃO 3

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria e telhas de fibrocimento, fachada revestida de blocos pintados e telhas de fibrocimento e cobertura de telhas de fibrocimento tipo ondulada, sobre estrutura metálica em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**Área de Produção:**

Forro	: não tem
Paredes	: blocos, concreto aparente e telhas
Piso	: cimentado
Caixilhos	: não tem
Portas	: não tem

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 9,00 m
- **Área Construída** : 6.194,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 18 : EXPEDIÇÃO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais em alvenaria, fachada revestida de massa pintada e cobertura de telhas de fibrocimento do tipo ondulada e de barro, sobre estrutura metálica em uma água.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**Sala e Sanitário:**

Forro	: laje
Paredes	: massa fina pintada
Piso	: cerâmico
Caixilhos	: alumínio
Portas	: madeira

FL.20/53

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 2,80 m
- **Área Construída** : 30,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 19 : ANEXO INFLAMÁVEIS

Construção térrea, aberta, com cobertura de telhas de alumínio, sobre estrutura metálica em uma água.

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Pé Direito** : 9,00 m
- **Área Construída** : 80,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 20 : MUROS

Parte do fechamento das divisas do terreno, é constituído de muro de alvenaria de blocos de concreto, com altura aproximada de 3,00 metros.

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Extensão** : 1.200,00 m
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

FL.21/53

CONSTRUÇÃO N.º 21 : CERCAS

As divisões internas são constituídas de alambrado galvanizado e mourões de concreto.

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Extensão** : 400,00 m
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 22 : ARRUAMENTO

A pavimentação das áreas destinadas às ruas é constituída de asfalto e paralelepípedos, com guias e sarjetas, com solo nivelado e compactado para tráfego médio.

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Área** : 16.300,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 23 : ESTACIONAMENTO

A pavimentação das áreas destinadas a estacionamento de veículos, é constituída de asfalto, com solo nivelado e compactado para tráfego pesado.

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Área** : 3.000,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

FL.22/53

CONSTRUÇÃO N.º 24 : AJARDINAMENTO

O imóvel possui áreas gramadas e ajardinadas.

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Área** : 2.000,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

CONSTRUÇÃO N.º 25 : CAMPO DE FUTEBOL

Consta um campo de futebol gramado.

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 27 anos
- **Área** : 1.350,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

Nota : As áreas citadas foram obtidas do laudo anterior n.º I-16.746 - P/ 12.746/3/14, com data base de 21 de novembro de 2014.

III. AVALIAÇÃO

1. VALOR DO TERRENO PARA MERCADO

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do terreno avaliando, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão, sendo adotado um fator de cinquenta por cento em função do baixo aproveitamento atual e das grandes dimensões do terreno em relação a área construída existente.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogeneizada para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor para pagamento à vista:

. Valor Unitário Básico	: R\$ 136,59 /m ²
. Baixo Aproveitamento de 50%	: R\$ 68,30 /m ²
. Área do Terreno	: 404.942,85 m ²
. Valor do Terreno para Mercado	: 27.655.990,00

FL.24/53

2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES PARA MERCADO

Para a determinação do valor das edificações consideramos os materiais empregados, padrão construtivo e suas características específicas.

ITEM	DESCRIÇÃO	IDADE REAL ESTIMADA	VIDA UTIL	VIDA UTIL REMANESCENTE	ÁREA (m²)	VALOR UNIT. NOVO R\$/m² (R8N)	IDADE % DA VIDA	ESTADO EDIFICAÇÃO	COEF. DE DEPRECIACÃO	VALOR UNIT. DEPRECIADO R\$/m²	VALOR TOTAL R\$
1	Processamento	27	67	40	1.000,00	1.603,60	40%	E	0,590	946,12	946.124,00
2	Produção 1	27	67	40	3.912,00	2.032,35	40%	E	0,590	1.199,09	4.690.831,00
3	Administrativo 2	27	67	40	700,00	2.003,66	40%	E	0,590	1.182,16	827.509,93
4	Portaria	27	67	40	51,18	2.003,66	40%	E	0,590	1.182,16	60.502,80
5	Combate a Incêndio	27	67	40	25,00	1.603,60	40%	E	0,590	946,12	23.653,10
6	Laboratório	27	67	40	460,00	2.003,66	40%	E	0,590	1.182,16	543.792,24
7	Oficina de Manutenção	27	67	40	164,63	1.603,60	40%	E	0,590	946,12	155.760,39
8	Inflamáveis	27	67	40	300,00	2.032,35	40%	E	0,590	1.199,09	359.726,30
9	Subestação Principal	27	67	40	85,00	2.003,66	40%	E	0,590	1.182,16	100.483,35
10	Subestação Secundária	27	67	40	25,00	2.003,66	40%	E	0,590	1.182,16	29.553,93
11	Administrativo	27	67	40	4.800,00	2.032,35	40%	E	0,590	1.199,09	5.755.620,86
12	Serigrafia	27	67	40	655,20	1.603,60	40%	E	0,590	946,12	619.900,44
13	Ambulatório	27	67	40	125,00	2.003,66	40%	E	0,590	1.182,16	147.769,63
14	Vestiários	27	67	40	144,00	2.003,66	40%	E	0,590	1.182,16	170.230,61
15	Refeitório	27	67	40	195,00	2.250,10	40%	E	0,590	1.327,56	258.874,47
16	Produção 2	27	67	40	8.150,00	1.603,60	40%	E	0,590	946,12	7.710.910,60
17	Produção 3	27	67	40	6.194,00	1.603,60	40%	E	0,590	946,12	5.860.292,06
18	Expedição	27	67	40	30,00	2.003,66	40%	E	0,590	1.182,16	35.464,71
19	Anexo Inflamáveis	27	67	40	80,00	1.603,60	40%	E	0,590	946,12	75.689,92
20	Muros	27	67	40	1.200,00	339,29	40%	E	0,590	200,18	240.215,90
21	Cercas	27	67	40	400,00	101,28	40%	E	0,590	59,76	23.902,08
22	Arruamento	27	67	40	16.300,00	109,72	40%	E	0,590	64,73	1.055.177,24
23	Estacionamento	27	67	40	3.000,00	109,72	40%	E	0,590	64,73	194.204,40
24	Ajardinamento	27	67	40	2.000,00	13,50	40%	E	0,590	7,97	15.934,72
25	Campo Futebol	27	67	40	1.350,00	13,50	40%	E	0,590	7,97	10.755,94
ÁREA TOTAL COBERTA					20.792,01	m²					R\$ 29.912.880,00

3. RESUMO DE VALORES

3.1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

O Valor para Mercado do imóvel foi obtido com a somatória dos valores do terreno e das edificações.

. Valor do Terreno para Mercado	: R\$ 27.655.990,00
. Valor das Construções para Mercado	: R\$ 29.912.880,00
. Valor do Imóvel para Mercado	: R\$ 57.568.870,00
. Valor Total do Imóvel para Mercado	: R\$ 57.569.000,00

3.2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada do imóvel foi aferido no mercado imobiliário local, através de um fator de ajuste correspondente ao imóvel como um todo, levando-se em conta a situação geral do imóvel em relação à região onde está inserido e a atual situação econômica, visando maior liquidez.

Considerando as tendências da região e o mercado local, verificamos que o imóvel avaliando apresenta características construtivas específicas fazendo com que sua comercialização se torne restrita, com um tempo médio de comercialização de aproximadamente 15 meses. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : Valor Mercado / Deságio

Onde:

DESÁGIO : $(1+i)^n$

i: taxa de juros mensal = 1,800% (média de índices)

n: número de meses = 15 meses

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 57.568.870,00 * $(1 / (1+0,01800))^{15}$

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 57.568.870,00 * 0,7652

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 44.052.550,00

R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 44.053.000,00

IV. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1. TERRENO

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado :

PESQUISA DE MERCADO :

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Evolutivo" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

PESQUISA DIRIGIDA :

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

2. CONSTRUÇÃO

O valor das construções foi obtido através do Método do Custo de Reedição, ponderando os valores unitários básicos para Dezembro/2020 e múltiplos dos custos unitários das edificações habitacionais, da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro, sendo levado em consideração, depreciação das construções em função da idade real estimada, estado de conservação e de ordem funcional.

FL.27/53

V. CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos os critérios de Valores de Mercado e Liquidação Forçada, assim definidos :

1. VALOR DE MERCADO

É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

FL.28/53

VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

TRANSPOSIÇÃO: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que segue adiante (índices acumulativos e multiplicativos), devidamente aferidos para o local avaliando.

O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que o terreno ou localização contribui na composição do valor final do imóvel.

A expressão algébrica que permite calcular o fator é a seguinte:

$$Ft = 1 + [(Ila - Ilc) / Ilc] \times Pt$$

Onde:

- Ft = Fator de transposição
- Ila = Índice local da unidade avalianda
- Ilc = Índice local da unidade comparativa
- Pt = Parcela com que proporcionalmente a localização contribui no valor do imóvel

UTILIZAMOS A SEGUINTE ESCALA DE VALORES

1. ÍNDICES ACUMULATIVOS (SOMA = 100)

A. TRAFEGABILIDADE = 20

B. PAVIMENTAÇÃO

- Asfalto = 17
- Paralelepípedo = 16
- Cascalho ou pedra = 8
- Terra batida = 5

FL.29/53

C. TRANSPORTE COLETIVO

Até 100 m	= 15
De 100 a 300 m	= 10
De 300 a 500 m	= 5
Acima de 500 m	= 0

D. LUZ DOMICILIAR = 13**E. ÁGUA** = 11**F. LUZ PÚBLICA** = 7**G. LARGURA DA RUA**

Mais de 20 m	= 5
De 10 a 20 m	= 3
Até 10 m	= 1
Praças	= 5

H. GUIAS E SARJETAS = 5**I. ESGOTO** = 4**J. TELEFONE** = 2**L. GÁS** = 1**2. ÍNDICES MULTIPLICATIVOS****A. DENSIDADE DE EDIFICAÇÃO**

De 100% à 70%	= 1,00
De 70% à 40%	= 0,95
Abaixo de 40%	= 0,90

B. NÍVEL ECONÔMICO

Classe Alta	= 1,50 à 2,00
Classe Média/Alta	= 1,25 à 1,50
Classe Média	= 1,00 à 1,25
Classe Média/Baixa	= 0,85 à 1,00
Classe Popular	= 0,70 à 0,85

C. FATOR COMERCIAL

Alto	= 1,00
Médio/Alto	= 0,85
Médio	= 0,70
Médio/Baixo	= 0,60
Baixo	= 0,50

FATOR GRANDEZA DE ÁREA :

Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/4} = \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/8} = \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

FL.31/53

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = (PC / S) \times Fo \times [(Fta / Ftc) + (Fga / Fgc) - \text{número de fatores} + 1]$$

ONDE:

V = Valor comparativo

Pc = Preço de compra

Fo = Fator oferta

S = Área do elemento comparativo

Ft = Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)

Fg = Fator grandeza de área (elemento avaliando e comparativo)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas “Normas”), descartando-se os elementos discordantes.

VII. ENCERRAMENTO

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **INEPAR S/A. INDÚSTRIA E CONSTRUÇÕES**, situado na Rodovia BR 116 (Rio-Teresópolis), km 121,50, Bairro Iriri, Município de Magé, Estado do Rio de Janeiro, com área de 404.942,85 m² de terreno e área de 20.792,01 m² de construção, é por nós avaliado para Valor de Mercado em R\$ 57.569.000,00 (Cinquenta e sete milhões, quinhentos e sessenta e nove mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **INEPAR S/A. INDÚSTRIA E CONSTRUÇÕES**, situado na Rodovia BR 116 (Rio-Teresópolis), km 121,50, Bairro Iriri, Município de Magé, Estado do Rio de Janeiro, com área de 404.942,85 m² de terreno e área de 20.792,01 m² de construção, é por nós avaliado para Valor de Liquidação Forçada em R\$ 44.053.000,00 (Quarenta e quatro milhões e cinquenta e três mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

Obs. : A pedido do solicitante, esta avaliação trata-se de uma atualização dos valores referente ao laudo anterior I-17.236 - P/ 13.150/1/19, com data base de 28 de fevereiro de 2019, quando foi realizada a vistoria "in loco" do imóvel, para a verificação de seu estado de conservação.
É importante salientar que estamos considerando o imóvel com as devidas manutenções e em bom estado operacional.
Para atualização fizemos pesquisas de imóveis na região.

São Paulo, 26 de Fevereiro de 2021.

APPRAISAL
AVALIAÇÕES E ENGENHARIA LTDA.
CREA - SP 324322



ILTON FERNANDES RUIC
DIRETOR RESPONSÁVEL - CREA-SP. 51818

FL.33/53

VIII. FOTOGRAFIAS

FL.34/53



RODOVIA BR 116 (RIO-TERESÓPOLIS)



ENTRADA DO IMÓVEL

FL.35/53



PROCESSAMENTO



PRODUÇÃO 1

FL.36/53



ADMINISTRATIVO 2



PORTARIA

FL.37/53



COMBATE A INCÊNDIO



ADMINISTRATIVO

FL.38/53



OFICINA DE MANUTENÇÃO



INFLAMÁVEIS

FL.39/53



SUBESTAÇÃO PRINCIPAL



SUBESTAÇÃO SECUNDÁRIA

FL.40/53



AMBULATÓRIO / VESTIÁRIOS / REFEITÓRIO



PRODUÇÃO 2

FL.41/53



BALANÇA E EXPEDIÇÃO



MURO

FL.42/53



RUAS

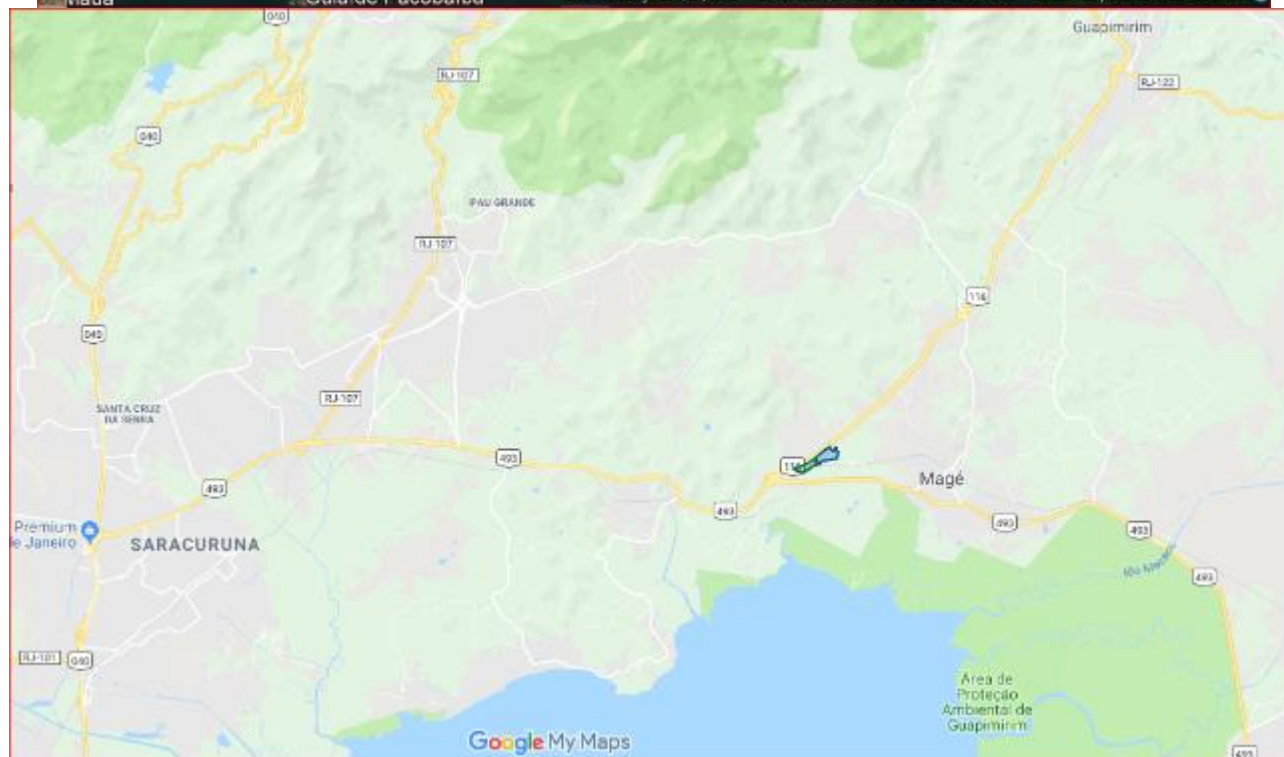
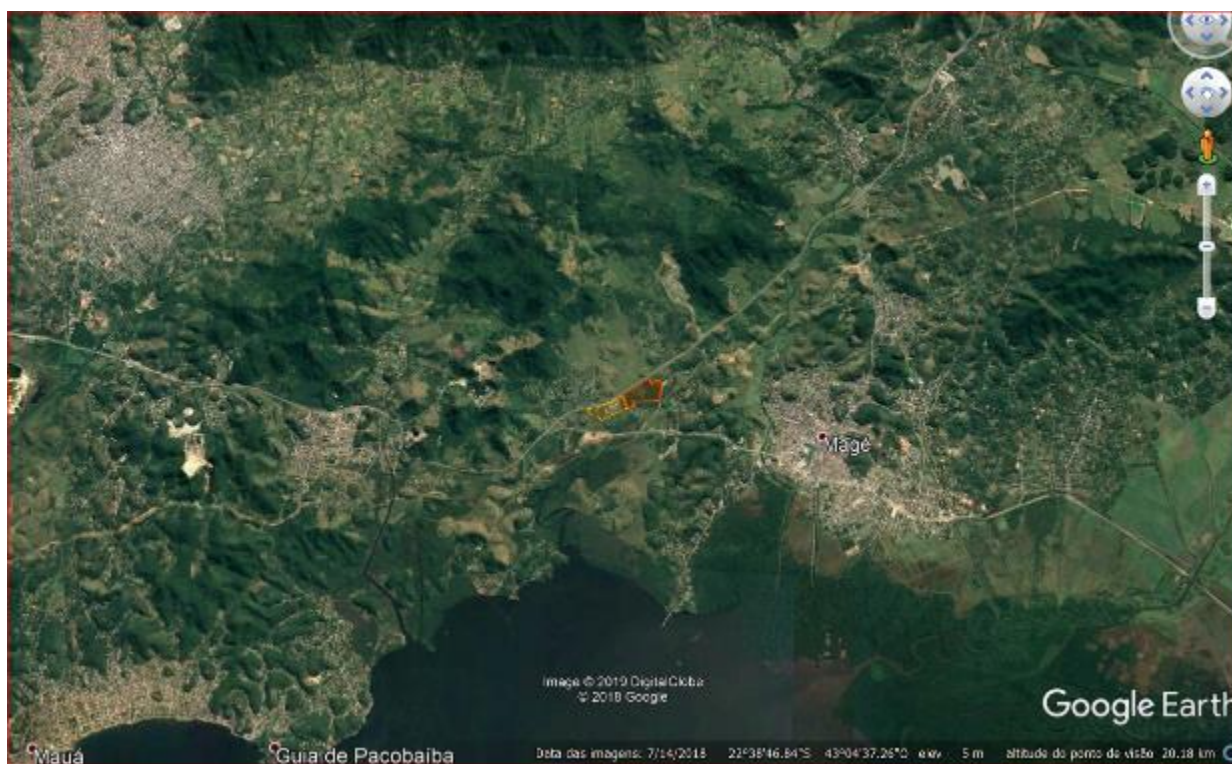


ESTACIONAMENTO

FL.43/53

IX. LOCALIZAÇÃO

FL.44/53



FL.45/53

X. FICHAS DE PESQUISA

FL.46/53

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 01

.Estado	: Rio de Janeiro
.Município	: Magé
.Bairro	: Cruzeiro
.Endereço	: Rodovia BR-493, 3235
.Índice Adotado	: 62,37
.Área Total	: 120.056,00 m²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	:
.Oferta	: R\$ 13.872.353,00
.Informante	: ORB Imobiliária Ltda. (21) 99815-5001
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Fevereiro / 2021
$\text{R\$ } 13.872.353,00 \times 0,90 / 120.056,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 103,99 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: G.S.B.T.

FL.47/53

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 02

.Estado	: Rio de Janeiro
.Município	: Magé
.Bairro	: Vila Rica
.Endereço	: Rodovia Rio-Teresópolis
.Índice Adotado	: 44,98
.Área Total	: 181.000,00 m²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	:
.Oferta	: R\$ 13.000.000,00
.Informante	: Pano Imóveis
	(21) 3939-0008
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Fevereiro / 2021
$\text{R\$ } 13.000.000,00 \times 0,90 / 181.000,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 64,64 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: G.S.B.T.

FL.48/53

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 03

.Estado	: Rio de Janeiro
.Município	: Magé
.Bairro	: Bongaba
.Endereço	: Rodovia Santos Dumont
.Índice Adotado	: 42,84
.Área Total	: 166.000,00 m²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	:
.Oferta	: R\$ 10.000.000,00
.Informante	: Elizeu Imóveis
	(21) 98933-5177
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Fevereiro / 2021
$\text{R\$ } 10.000.000,00 \times 0,90 / 166.000,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 54,22 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: G.S.B.T.

FL.49/53

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 04

.Estado	: Rio de Janeiro
.Município	: Magé
.Bairro	: Vila Esperança
.Endereço	: Estrada sem nome, se faz acesso pela Rodovia de Contorno da Guanabara
.Índice Adotado	: 75,00
.Área Total	: 140.000,00 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	:
.Oferta	: R\$ 24.920.000,00
.Informante	: Rocha Carvalho Imóveis (21) 2633-1683 / 2633-2403
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Fevereiro / 2021
$\text{R\$ } 24.920.000,00 \times 0,90 / 140.000,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 160,20 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: G.S.B.T.

FL.50/53

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 05

.Estado	: Rio de Janeiro
.Município	: Itaboraí
.Bairro	: Chácara Iguá
.Endereço	: Rodovia Gov. Mário Covas
.Índice Adotado	: 52,92
.Área Total	: 54.000,00 m²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	:
.Oferta	: R\$ 5.400.000,00
.Informante	: Trading Imóveis (21) 2717-4363
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Fevereiro / 2021
$R\$ 5.400.000,00 \times 0,90 / 54.000,00 \text{ m}^2 = R\$ 90,00 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: G.S.B.T.

FL.51/53

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 06

.Estado	:	Rio de Janeiro
.Município	:	Itaboraí
.Bairro	:	Vila Gabriela
.Endereço	:	Rodovia Gov. Mário Covas
.Índice Adotado	:	123,75
.Área Total	:	48.370,00 m²
.Melhoramentos	:	Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	:	Plana
.Observação	:	
.Oferta	:	R\$ 16.929.500,00
.Informante	:	Waldyr Imóveis
	:	(21) 2556-1011 / 97255-9228
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	:	Fevereiro / 2021
.R\$ 16.929.500,00 x 0,90 / 48.370,00 m² = R\$ 315,00 /m²		
Pesquisador	:	G.S.B.T.

FL.52/53

XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS

FL.53/53

XII. DOCUMENTAÇÃO