



**Vegetallis Indústria e Comércio Ltda.**

**Edificações localizadas na Rua Anna Scremin, 200 - Cará-Cará - Ponta Grossa - PR**

**Laudo de Valor de Mercado em Uso**

Data de Referência: janeiro/2026.

Proposta nº 59225 | Relatório de nº 93226

Av. Angélica, 2491 - 8ºAndar - 01227-200 - São Paulo/SP – Brasil

+55 (11) 3817.2020 | [setape@setape.com.br](mailto:setape@setape.com.br) | [www.setape.com.br](http://www.setape.com.br)

a member of  
**VRG**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXPK X96KU Z2VTP 6SA7B



## Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar as edificações e benfeitorias localizadas na Rua Anna Scremin, 200 - Cará-Cará - Ponta Grossa - PR, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado em Uso, com data base para janeiro/2026.

### VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 8.508.825,00 (Oito Milhões, Quinhentos e Oito Mil e Oitocentos e Vinte e Cinco Reais.)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base janeiro/2026.

São Paulo, 23 de janeiro de 2026.

**Setape Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda.  
CREA-SP 0183298**

\_\_\_\_\_  
Waldir Alves Teixeira Junior  
Diretor/Eng° Civil – CREA/SP 5062016170

\_\_\_\_\_  
Eron da Silva Souza  
Coord./ Eng° Civil - CREA/SP 5070326960

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil. Para validação das assinaturas, acessar: <https://validar.iti.gov.br/>



## Índice

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação .....                      | 4  |
| MÓDULO 2 – Avaliação das Construções e Benfeitorias ..... | 8  |
| MÓDULO 3 – Metodologia de Avaliação .....                 | 23 |
| MÓDULO 4 – Especificação da Avaliação.....                | 26 |





## MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação



## 1. Introdução

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela Vegetallis Indústria e Comércio Ltda., procedeu à avaliação de das edificações e benfeitorias localizadas na Rua Anna Scremin, 200 - Cará-Cará - Ponta Grossa - PR, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado em Uso, com data base para janeiro/2026.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

### 1.1. Escopo

Esta avaliação tem por escopo avaliar as das edificações e benfeitorias localizadas na Rua Anna Scremin, 200 - Cará-Cará - Ponta Grossa - PR, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado em Uso, com data base para janeiro/2026.

### 1.2. Premissas Adotadas

As construções e benfeitorias consideradas neste trabalho não foram vistoriadas in loco, tendo suas áreas, características e estado de conservação com base em fotos e demais informações fornecidas pelo solicitante. Admite-se, como premissa, que tais dados representam a condição real dos bens na data-base da avaliação, ficando o valor apurado sujeito a revisão em caso de divergências

O laudo é considerado pela SETAPE como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas neste laudo, ou seja, Valor de Mercado em Uso, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

Neste laudo de avaliação somente foram avaliadas as edificações, a avaliação do terreno não faz parte do escopo deste laudo.



A SETAPE considera para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A SETAPE considera que a documentação fornecida pelo contratante, para a elaboração deste laudo, é boa e válida, sendo possível conciliar com as edificações vistoriadas. Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre as edificações, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações. Considerou-se que o galpão vistoriado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

Para efeito de cálculo, é adotada a área informada no item 1.2.1 DOCUMENTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS e a SETAPE não realiza medições in loco para comprovação da área adotada. Na inexistência de documentação para comprovação da área das edificações, são realizadas medições por estimativa e a SETAPE reserva-se o direito de rever o valor da avaliação das edificações caso seja apresentado posteriormente à emissão deste laudo algum documento que comprove a área real das edificações.

Declaramos que a SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda e os profissionais responsáveis por esta avaliação não têm no presente, nem contemplam no futuro, quaisquer interesses em relação aos bens objetos desta avaliação.

A SETAPE considera que as informações fornecidas pelo Contratante são verídicas e precisas e com isso, reserva-se o direito de rever os valores calculados no laudo de avaliação caso exista a comprovação de equívoco ou erro das informações fornecidas pelo Contratante que possa ter interferido no valor dos bens imóveis.

A SETAPE não realiza na vistoria ao imóvel, estudo de solo ou estudo ambiental, com o intuito de verificar possível passivo ambiental fruto de contaminação de solo ou da estrutura da edificação. Estes estudos não fazem parte do escopo deste laudo de avaliação.

A SETAPE considera que as edificações e benfeitorias estão regularizadas quanto as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a leis municipais, estaduais e federais.

Este laudo de avaliação é elaborado de acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653 - Avaliação de Bens (Parte 1 Procedimentos gerais, Parte 2 Imóveis Urbanos e Parte 3 Imóveis Rurais), além das recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.



## 1.3. Descrição do Imóvel

O imóvel está localizado na Rua Anna Scremin, nº 200, inserido em área predominantemente industrial, apresentando amplo terreno com ocupação por edificações industriais e estruturas operacionais. Observa-se a presença de galpões de médio porte, áreas pavimentadas destinadas à circulação e manobra de veículos, além de pátios descobertos utilizados para apoio às atividades produtivas. O conjunto aparenta contar com infraestrutura compatível com uso industrial, incluindo edificações auxiliares e áreas técnicas, com acesso direto por via pública asfaltada.

Tabela com a descrição, área construída e idade aparente das edificações e benfeitorias consideradas neste trabalho:

| Item | Descrição                                                              | Idade Aparente |
|------|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1    | PADM01 - PREDIO ADMINISTRATIVO 01 ÁREA CONSTRUÍDA - 64,8 M²            | 9              |
| 2    | PADM01 - PREDIO ADMINISTRATIVO 02 ÁREA CONSTRUÍDA - 290 M²             | 10             |
| 3    | PAL01 - PREDIO ÁREA DE LASER ÁREA CONSTRUÍDA - 112 M²                  | 6              |
| 4    | PDC01 - PLANTA DESTILARIA/CALDEIRA ÁREA CONSTRUÍDA - 765 M²            | 10             |
| 5    | PHID01- PLANTA HIDROGENAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA - 350 M²                   | 10             |
| 6    | BCH01 - AREA BAIA DE CARRETAS HIDROGENIO ÁREA CONSTRUIDA - 236 M²      | 10             |
| 7    | PHID01- PLANTA FRACIONAMENTO ÁREA CONSTRUÍDA - 150 M²                  | 10             |
| 8    | POFM - PLANTA OFICINA MECANICA ÁREA CONSTRUÍDA - 150 M²                | 10             |
| 9    | PEPA01 - PLANTA DE ESTOGEM DE PRODUTO ACABADO ÁREA CONSTRUÍDA - 800 M² | 10             |
| 10   | PAV01 - PLANTA ALMOXARIFADO E VESTIÁRIO ÁREA CONSTRUÍDA - 225 M²       | 10             |
| 11   | PSBE01 - PLANTA SUBESTAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA - 56,3 M²                   | 10             |
| 12   | BALANÇA RODOVIÁRIA MODELO - BJ 850 CAPACIDADE - 80.000 KG – 84,00 M²   | 10             |
| 13   | LAB01 - LABORATÓRIO DE ANALISES FISICO/QUIMICA – 20,00 M²              | 10             |



## MÓDULO 2 – Avaliação das Construções e Benfeitorias



## 2. Descrição das Construções e Benfeitorias

Sobre o terreno do imóvel avaliando existem construções e benfeitorias, cujas descrições como área construída, padrões construtivos, idade aparente, estado de conservação, entre outras informações, serão fornecidas a seguir:

|                         |                            |                      |        |                          |                                 |
|-------------------------|----------------------------|----------------------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Tipo:</b>            | Prédio Administrativo 1    | <b>N.Pavimentos:</b> | 1      | <b>Padrão.Construt.:</b> | Simple                          |
| <b>Estrutura:</b>       | Concreto e Metálica.       |                      |        |                          |                                 |
| <b>Revest.Externo:</b>  | Massa Desempenada Pintada. |                      |        | <b>Pé.Direito:</b>       | Não Vistoriado                  |
| <b>Cobertura:</b>       | Não Vistoriado             |                      |        | <b>Estr.Cobertura:</b>   | Não Vistoriado                  |
| <b>Depend.Internas:</b> | Não Vistoriado             |                      |        |                          |                                 |
| <b>Área.Constr.:</b>    | 64,80 m²                   | <b>Idade:</b>        | 9 anos | <b>Est.Conserv.:</b>     | Entre Regular e Reparos Simples |
| <b>Piso:</b>            | Não Vistoriado             |                      |        |                          |                                 |
| <b>Parede:</b>          | Não Vistoriado             |                      |        |                          |                                 |
| <b>Forro:</b>           | Não Vistoriado             |                      |        |                          |                                 |
| <b>Caixilhos:</b>       | Não Vistoriado             |                      |        |                          |                                 |
| <b>Porta:</b>           | Não Vistoriado             |                      |        |                          |                                 |



|                         |                            |                      |         |                          |                |
|-------------------------|----------------------------|----------------------|---------|--------------------------|----------------|
| <b>Tipo:</b>            | Prédio Administrativo 2    | <b>N.Pavimentos:</b> | 1       | <b>Padrão.Construt.:</b> | Médio          |
| <b>Estrutura:</b>       | Concreto e Metálica.       |                      |         |                          |                |
| <b>Revest.Externo:</b>  | Massa Desempenada Pintada. |                      |         | <b>Pé.Direito:</b>       | Não Vistoriado |
| <b>Cobertura:</b>       | Telhas Cerâmicas           |                      |         | <b>Estr.Cobertura:</b>   | Não Vistoriado |
| <b>Depend.Internas:</b> | Não Vistoriado             |                      |         |                          |                |
| <b>Área.Constr.:</b>    | 290,00 m²                  | <b>Idade:</b>        | 10 anos | <b>Est.Conserv.:</b>     | Regular        |
| <b>Piso:</b>            | Não Vistoriado             |                      |         |                          |                |
| <b>Parede:</b>          | Não Vistoriado             |                      |         |                          |                |
| <b>Forro:</b>           | Não Vistoriado             |                      |         |                          |                |
| <b>Caixilhos:</b>       | Não Vistoriado             |                      |         |                          |                |
| <b>Porta:</b>           | Não Vistoriado             |                      |         |                          |                |



|                         |                        |                      |        |                          |                |
|-------------------------|------------------------|----------------------|--------|--------------------------|----------------|
| <b>Tipo:</b>            | Prédio - Área de Lazer | <b>N.Pavimentos:</b> | 1      | <b>Padrão.Construt.:</b> | Econômico      |
| <b>Estrutura:</b>       | Metálica.              |                      |        |                          |                |
| <b>Revest.Externo:</b>  | -                      |                      |        | <b>Pé.Direito:</b>       | Não Vistoriado |
| <b>Cobertura:</b>       | Metálica.              |                      |        | <b>Estr.Cobertura:</b>   | Não Vistoriado |
| <b>Depend.Internas:</b> | Não Vistoriado         |                      |        |                          |                |
| <b>Área.Constr.:</b>    | 112,00 m²              | <b>Idade:</b>        | 6 anos | <b>Est.Conserv.:</b>     | Regular        |
| <b>Piso:</b>            | Não Vistoriado         |                      |        |                          |                |
| <b>Parede:</b>          | Não Vistoriado         |                      |        |                          |                |
| <b>Forro:</b>           | Não Vistoriado         |                      |        |                          |                |
| <b>Caixilhos:</b>       | Não Vistoriado         |                      |        |                          |                |
| <b>Porta:</b>           | Não Vistoriado         |                      |        |                          |                |



|                   |                                    |               |         |                          |                                 |
|-------------------|------------------------------------|---------------|---------|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Tipo:</b>      | Base da Planta Destilaria/Caldeira |               |         | <b>Padrão.Construt.:</b> | Médio                           |
| <b>Estrutura:</b> | Concreto                           |               |         |                          |                                 |
| <b>Área:</b>      | 765,00 m <sup>2</sup>              | <b>Idade:</b> | 10 anos | <b>Est.Conserv.:</b>     | Entre Regular e Reparos Simples |



|                         |                     |                      |         |                          |                                 |
|-------------------------|---------------------|----------------------|---------|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Tipo:</b>            | Planta Hidrogenação | <b>N.Pavimentos:</b> | 2       | <b>Padrão.Construt.:</b> | Simple                          |
| <b>Estrutura:</b>       | Metálica.           |                      |         |                          |                                 |
| <b>Revest.Externo:</b>  | Chapa Metálica      |                      |         | <b>Pé.Direito:</b>       | Não Vistoriado                  |
| <b>Cobertura:</b>       | Metálica.           |                      |         | <b>Estr.Cobertura:</b>   | Não Vistoriado                  |
| <b>Depend.Internas:</b> | Não Vistoriado      |                      |         |                          |                                 |
| <b>Área.Constr.:</b>    | 350,00 m²           | <b>Idade:</b>        | 10 anos | <b>Est.Conserv.:</b>     | Entre Regular e Reparos Simples |
| <b>Piso:</b>            | Não Vistoriado      |                      |         |                          |                                 |
| <b>Parede:</b>          | Não Vistoriado      |                      |         |                          |                                 |
| <b>Forro:</b>           | Não Vistoriado      |                      |         |                          |                                 |
| <b>Caixilhos:</b>       | Não Vistoriado      |                      |         |                          |                                 |
| <b>Porta:</b>           | Não Vistoriado      |                      |         |                          |                                 |



|                   |                                  |               |         |                          |         |
|-------------------|----------------------------------|---------------|---------|--------------------------|---------|
| <b>Tipo:</b>      | Área Baía de Carretas Hidrogênio |               |         | <b>Padrão.Construt.:</b> | Simplex |
| <b>Estrutura:</b> | Concreto.                        |               |         |                          |         |
| <b>Área:</b>      | 236,00 m <sup>2</sup>            | <b>Idade:</b> | 10 anos | <b>Est.Conserv.:</b>     | Regular |



|                         |                           |                      |         |                          |                                 |
|-------------------------|---------------------------|----------------------|---------|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Tipo:</b>            | Planta Fracionamento      | <b>N.Pavimentos:</b> | 1       | <b>Padrão.Construt.:</b> | Simple                          |
| <b>Estrutura:</b>       | Concreto e Metálica.      |                      |         |                          |                                 |
| <b>Revest.Externo:</b>  | Massa Desempenada Pintada |                      |         | <b>Pé.Direito:</b>       | Não Vistoriado                  |
| <b>Cobertura:</b>       | Metálica.                 |                      |         | <b>Estr.Cobertura:</b>   | Não Vistoriado                  |
| <b>Depend.Internas:</b> | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Área.Constr.:</b>    | 150,00 m²                 | <b>Idade:</b>        | 10 anos | <b>Est.Conserv.:</b>     | Entre Regular e Reparos Simples |
| <b>Piso:</b>            | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Parede:</b>          | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Forro:</b>           | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Caixilhos:</b>       | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Porta:</b>           | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |



|                         |                           |                      |         |                          |                                 |
|-------------------------|---------------------------|----------------------|---------|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Tipo:</b>            | Planta Oficina Mecânica   | <b>N.Pavimentos:</b> | 1       | <b>Padrão.Construt.:</b> | Simple                          |
| <b>Estrutura:</b>       | Concreto e Metálica.      |                      |         |                          |                                 |
| <b>Revest.Externo:</b>  | Massa Desempenada Pintada |                      |         | <b>Pé.Direito:</b>       | Não Vistoriado                  |
| <b>Cobertura:</b>       | Não Vistoriado            |                      |         | <b>Estr.Cobertura:</b>   | Não Vistoriado                  |
| <b>Depend.Internas:</b> | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Área.Constr.:</b>    | 150,00 m²                 | <b>Idade:</b>        | 10 anos | <b>Est.Conserv.:</b>     | Entre Regular e Reparos Simples |
| <b>Piso:</b>            | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Parede:</b>          | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Forro:</b>           | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Caixilhos:</b>       | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Porta:</b>           | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |



|                         |                                      |                      |         |                          |                                 |
|-------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Tipo:</b>            | Planta de Estoque de Produto Acabado | <b>N.Pavimentos:</b> | 1       | <b>Padrão.Construt.:</b> | Simple                          |
| <b>Estrutura:</b>       | Metálica.                            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Revest.Externo:</b>  | Chapa Metálica                       |                      |         | <b>Pé.Direito:</b>       | Não Vistoriado                  |
| <b>Cobertura:</b>       | Metálica.                            |                      |         | <b>Estr.Cobertura:</b>   | Não Vistoriado                  |
| <b>Depend.Internas:</b> | Não Vistoriado                       |                      |         |                          |                                 |
| <b>Área.Constr.:</b>    | 800,00 m²                            | <b>Idade:</b>        | 10 anos | <b>Est.Conserv.:</b>     | Entre Regular e Reparos Simples |
| <b>Piso:</b>            | Não Vistoriado                       |                      |         |                          |                                 |
| <b>Parede:</b>          | Não Vistoriado                       |                      |         |                          |                                 |
| <b>Forro:</b>           | Não Vistoriado                       |                      |         |                          |                                 |
| <b>Caixilhos:</b>       | Não Vistoriado                       |                      |         |                          |                                 |
| <b>Porta:</b>           | Não Vistoriado                       |                      |         |                          |                                 |



|                         |                                 |                      |         |                          |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------|---------|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Tipo:</b>            | Planta Almojarifado e Vestiário | <b>N.Pavimentos:</b> | 1       | <b>Padrão.Construt.:</b> | Econômico                       |
| <b>Estrutura:</b>       | Concreto e Metálica.            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Revest.Externo:</b>  | Massa Desempenada Pintada.      |                      |         | <b>Pé.Direito:</b>       | Não Vistoriado                  |
| <b>Cobertura:</b>       | Telhas Cerâmicas.               |                      |         | <b>Estr.Cobertura:</b>   | Não Vistoriado                  |
| <b>Depend.Internas:</b> | Não Vistoriado                  |                      |         |                          |                                 |
| <b>Área.Constr.:</b>    | 225,00 m²                       | <b>Idade:</b>        | 10 anos | <b>Est.Conserv.:</b>     | Entre Regular e Reparos Simples |
| <b>Piso:</b>            | Não Vistoriado                  |                      |         |                          |                                 |
| <b>Parede:</b>          | Não Vistoriado                  |                      |         |                          |                                 |
| <b>Forro:</b>           | Não Vistoriado                  |                      |         |                          |                                 |
| <b>Caixilhos:</b>       | Não Vistoriado                  |                      |         |                          |                                 |
| <b>Porta:</b>           | Não Vistoriado                  |                      |         |                          |                                 |



|                         |                           |                      |         |                          |                                 |
|-------------------------|---------------------------|----------------------|---------|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Tipo:</b>            | Planta Subestação         | <b>N.Pavimentos:</b> | 1       | <b>Padrão.Construt.:</b> | Simple                          |
| <b>Estrutura:</b>       | Concreto e Metálica.      |                      |         |                          |                                 |
| <b>Revest.Externo:</b>  | Massa Desempenada Pintada |                      |         | <b>Pé.Direito:</b>       | Não Vistoriado                  |
| <b>Cobertura:</b>       | Não Vistoriado            |                      |         | <b>Estr.Cobertura:</b>   | Não Vistoriado                  |
| <b>Depend.Internas:</b> | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Área.Constr.:</b>    | 56,30 m²                  | <b>Idade:</b>        | 10 anos | <b>Est.Conserv.:</b>     | Entre Regular e Reparos Simples |
| <b>Piso:</b>            | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Parede:</b>          | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Forro:</b>           | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Caixilhos:</b>       | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |
| <b>Porta:</b>           | Não Vistoriado            |                      |         |                          |                                 |



|                   |                            |               |         |                          |         |
|-------------------|----------------------------|---------------|---------|--------------------------|---------|
| <b>Tipo:</b>      | Base da Balança Rodoviária |               |         | <b>Padrão.Construt.:</b> | Médio   |
| <b>Estrutura:</b> | Concreto.                  |               |         |                          |         |
| <b>Área:</b>      | 84,00 m²                   | <b>Idade:</b> | 10 anos | <b>Est.Conserv.:</b>     | Regular |



|                         |                                        |                      |         |                          |                                 |
|-------------------------|----------------------------------------|----------------------|---------|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Tipo:</b>            | Laboratório de Análises Físico/Química | <b>N.Pavimentos:</b> | 1       | <b>Padrão.Construt.:</b> | Médio                           |
| <b>Estrutura:</b>       | Concreto e Metálica.                   |                      |         |                          |                                 |
| <b>Revest.Externo:</b>  | Não Vistoriado                         |                      |         | <b>Pé.Direito:</b>       | Não Vistoriado                  |
| <b>Cobertura:</b>       | Não Vistoriado                         |                      |         | <b>Estr.Cobertura:</b>   | Alvenaria.                      |
| <b>Depend.Internas:</b> | Não Vistoriado                         |                      |         |                          |                                 |
| <b>Área.Constr.:</b>    | 20,00 m²                               | <b>Idade:</b>        | 10 anos | <b>Est.Conserv.:</b>     | Entre Regular e Reparos Simples |
| <b>Piso:</b>            | Cerâmica.                              |                      |         |                          |                                 |
| <b>Parede:</b>          | Alvenaria, Massa Desempenada Pintada.  |                      |         |                          |                                 |
| <b>Forro:</b>           | Madeira.                               |                      |         |                          |                                 |
| <b>Caixilhos:</b>       | Alumínio, Vidro.                       |                      |         |                          |                                 |
| <b>Porta:</b>           | Madeira.                               |                      |         |                          |                                 |



## 2.1. Cálculo do Valor das Construções e Benfeitorias

### Planilha de Cálculo do Valor das Construções e Benfeitorias

Unidade de Medida em R\$ exceto quando indicado

| Item          | Descrição                              | Quant           | Un | Soma | VI Unitário | IA | EC | VU | VR | Dep   | VI Novo              | VI Deprec           |
|---------------|----------------------------------------|-----------------|----|------|-------------|----|----|----|----|-------|----------------------|---------------------|
| 1             | Prédio Administrativo 1                | 64,80           | m² | Sim  | 3.846,29    | 9  | d  | 70 | 54 | 0,852 | 249.239,59           | 212.352,13          |
| 2             | Prédio Administrativo 2                | 290,00          | m² | Sim  | 5.534,34    | 10 | c  | 70 | 58 | 0,895 | 1.604.958,60         | 1.436.437,95        |
| 3             | Prédio - Área de Lazer                 | 112,00          | m² | Sim  | 1.564,72    | 6  | c  | 60 | 52 | 0,921 | 175.248,64           | 161.404,00          |
| 4             | Planta Destilatoria/Caldeira           | 765,00          | m² | Não  | 3.854,00    | 10 | d  | 50 | 37 | 0,809 | 2.948.310,00         | 2.385.182,79        |
| 5             | Planta Hidrogenação                    | 350,00          | m² | Sim  | 3.257,91    | 10 | d  | 60 | 45 | 0,830 | 1.140.268,50         | 946.422,86          |
| 6             | Área Baía de Carretas Hidrogênio       | 236,00          | m² | Não  | 1.079,12    | 10 | c  | 50 | 38 | 0,858 | 254.672,32           | 218.508,85          |
| 7             | Planta Fracionamento                   | 150,00          | m² | Sim  | 2.523,08    | 10 | d  | 60 | 45 | 0,830 | 378.462,00           | 314.123,46          |
| 8             | Planta Oficina Mecânica                | 150,00          | m² | Sim  | 2.523,08    | 10 | d  | 60 | 45 | 0,830 | 378.462,00           | 314.123,46          |
| 9             | Planta de Estoque de Produto Acabado   | 800,00          | m² | Sim  | 2.523,08    | 10 | d  | 60 | 45 | 0,830 | 2.018.464,00         | 1.675.325,12        |
| 10            | Planta Almoxarifado e Vestiário        | 225,00          | m² | Sim  | 2.361,21    | 10 | d  | 70 | 53 | 0,844 | 531.272,25           | 448.393,78          |
| 11            | Planta Subestação                      | 56,30           | m² | Sim  | 2.890,50    | 10 | d  | 60 | 45 | 0,830 | 162.735,15           | 135.070,17          |
| 12            | Balança Rodoviária                     | 84,00           | m² | Não  | 2.877,65    | 10 | c  | 50 | 38 | 0,858 | 241.722,60           | 207.397,99          |
| 13            | Laboratório de Análises Físico/Química | 20,00           | m² | Sim  | 3.203,95    | 10 | d  | 70 | 53 | 0,844 | 64.079,00            | 54.082,68           |
| <b>TOTAIS</b> |                                        | <b>2.218,10</b> |    |      |             |    |    |    |    |       | <b>10.147.894,65</b> | <b>8.508.825,23</b> |

#### LEGENDA:

IA: Idade Aparente

EC: Estado de Conservação

VU: Vida Útil

VR: Vida Remanescente

DEP: Coeficiente de Depreciação



## MÓDULO 3 – Metodologia de Avaliação



### 3. Metodologia

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Partes 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características das construções avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores das benfeitorias, optamos pela adoção da obtenção dos valores das construções e benfeitorias o “Método da Quantificação do Custo”.

#### 3.1. Construções e Benfeitorias

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de Tocantins, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias como bases, calçamento, muros, etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

Para a determinação das depreciações, aplicamos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).



A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

| Cód. | Estado de Conservação | Cód. | Estado de Conservação               | Cód. | Estado de Conservação                 |
|------|-----------------------|------|-------------------------------------|------|---------------------------------------|
| a    | Novo                  | d    | Entre regular e reparos simples     | g    | Reparos importantes                   |
| b    | Entre novo e regular  | e    | Reparos simples                     | h    | Entre reparos importantes e sem valor |
| c    | Regular               | f    | Entre reparos simples e importantes | i    | Sem valor                             |



## MÓDULO 4 – Especificação da Avaliação



## 4. Especificação da Avaliação

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

**Tabela 6 da NBR 14653-2 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

| Item         | Pontos   | Comentários                                                                                                                    |
|--------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | 2        | Na estimativa de custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.                  |
| 2            | 2        | O BDI adotado foi justificado.                                                                                                 |
| 3            | 2        | A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação. |
| <b>TOT.:</b> | <b>6</b> | <b>Laudo Enquadrado no Grau II</b>                                                                                             |

