



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

PANIFÍCIO MALLET LTDA

CNPJ 02.753.746/0001-00

Nº. 01/2023

CLIENTE:

Panifício Mallet Ltda

PROPRIETÁRIOS:

Alcides Dedeco Machado

Gabriel Ramos Dedeco Machado

ASSUNTO:

Avaliação a Preço de Mercado

OBJETO:

Bens Móveis e Imóveis

LOCALIZAÇÃO:

Avenida Pedro Cézar Saccol, 1000 – Bairro Distrito Industrial – Santa Maria/RS

IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR:

ELIANDRO RIBEIRO FÉLIN
CREA 57819
RAFAEL ALVES CARVALHO
CRC 083662

SUMÁRIO

1. OBJETIVOS	Pág. 03
2. NÍVEIS DE PRECISÃO	Pág. 03
3. PRESSUPOSTOS	Pág. 03
4. MÉTODOS E CRITÉRIOS	Pág. 04
5. CONCLUSÃO	Pág. 06
6. ANEXOS	Pág. 07

1. OBJETIVOS

O presente laudo trata da determinação do valor de mercado de imóveis, veículos, máquinas e equipamentos de propriedade de PANIFÍCIO MALLET LTDA, em novembro de 2023.

O valor que será aqui apresentado representa o valor de mercado dos imóveis, livres de quaisquer dívidas, processos jurídicos, ônus, etc., considerando-se uma negociação onde as partes são condecoradoras dos bens.

2. NÍVEL DE PRECISÃO

O presente trabalho foi elaborado segundo as normas brasileiras pertinentes ao campo da Engenharia de Avaliação.

Terrenos e Benfeitorias

Considerando-se os níveis de rigor estabelecidos pela NBR 14.653, a qual fixa diretrizes para avaliação de imóveis e define o nível de rigor dos trabalhos de avaliação, o presente laudo atingiu Grau III.

Máquinas e Equipamentos

Considerando-se os níveis de rigor estabelecidos pela NBR 8977/85, a qual fixa diretrizes para avaliação de máquinas e equipamentos, e define o nível de rigor dos trabalhos de avaliação, o presente laudo alcançou o nível de avaliação expedito.

Para a caracterização das máquinas e equipamentos visitamos as instalações da empresa, no período de novembro de 2023, e anotamos todas as características, tais como: marca, modelo, tipo, capacidades, dimensões, etc., além do estado físico geral (péssimo, ruim, bom, ótimo) dos bens.

Os valores deste laudo representam o custo de bens usados, similares aos avaliados, ou o valor do bem novo, descontado sua depreciação em função do estado físico e idade de instalação e uso. As idades das máquinas contam nos registros da empresa cliente e/ou nas plaquetas das mesmas.

3. PRESSUPOSTOS

O presente trabalho foi solicitado pelo Cliente, com o objetivo de fixar o valor de mercado dos bens, objetos deste laudo com data de referência Novembro de 2023.

Entenda-se por valor de mercado a quantia provável para a qual se negociaria voluntariamente e consequentemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

Para caracterização dos Bens visitamos as instalações da empresa, no período de novembro 2023, e anotamos todas as características, tais como: marca, modelo, tipo, capacidades, dimensões, etc., além de estado física geral (péssimo, ruim, bom, ótimo) dos bens.

Os valores deste laudo representam o custo de bens usados, similares aos avaliados ou o valor do bem novo, descontada sua depreciação em função do estado físico e idade de instalações e uso. As idades das máquinas foram informadas pela empresa cliente.

4. MÉTODOS E CRITÉRIOS

IMÓVEIS

Para o Bens Imóveis foi contratado perito especialista em avaliação de imóveis, Perito Avaliador Pedro Mesquita da Cruz, os Laudos de avaliação dos imóveis são parte integrante deste Laudo, sendo anexado na íntegra.

IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO

Para o imóvel em construção, pavilhão anexo a indústria, foi utilizado o custo contábil de construção devidamente escriturado até a presente data.

VEÍCULOS

Para avaliação dos Veículos foi utilizado como base a Tabela Fipe tendo como referência o mês de novembro de 2023, disponível em <https://veiculos.fipe.org.br/>, e aplicada a desvalorização a partir da tabela, levando em consideração o estado físico de cada veículo, seus acessórios, e valor histórico de vendas internas anteriores e de mercado. Os equipamentos de cada veículo, caso se aplique, será valorizado conforme o critério de Máquinas e Equipamentos.

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Para esta avaliação foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO DE EQUIPAMENTOS**.

Este método apropria o valor dos equipamentos e das instalações necessárias ao seu funcionamento, através da reprodução dos custos de máquinas, materiais, instalações e mão de obra, sendo quantificados os efeitos do desgaste físico e do absolutismo funcional dos equipamentos.

No caso deste trabalho consultamos as empresas fornecedoras dos equipamentos avaliados, bem como as empresas montadoras e instaladoras.

Sobre o valor encontrado é calculado a depreciação conforme método demonstrado abaixo.

DEPRECIAÇÃO

De posse dos valores, obtidos pelas informações que citamos acima, obtemos o valor do bem novo, para calcularmos o valor de avaliação procedemos com os seguintes critérios:

Neste laudo utilizamos um procedimento de depreciação conforme o estado físico e a idade de instalação ou uso.

Baseado na tabela de depreciação física de benfeitorias, desenvolvida por Ross Heidecke construímos outra tabela considerando-se uma vida útil compatível com os bens de um menor número de conceitos para o estado físico.

Para estes bens consideramos uma vida útil econômica de 25 anos, baseado em tabelas de vidas úteis de equipamentos industriais.

O estado de conservação, só pode ser determinado pela observação direta do avaliador, que por sua experiência e conhecimento técnico determina um conceito de estado físico que define as condições atuais do bem em relação a outro novo. Para este trabalho utilizamos aos conceitos de “Ótimo, Bom, Ruim e Péssimo”.

TABELA DEPRECIAÇÃO FÍSICA

ESTADO ANOS	ÓTIMO	BOM	RUIM	PÉSSIMO
1	1,02	9,03	33,90	75,40
2	3,18	11,00	35,30	76,00
3	5,50	13,20	36,90	76,60
4	7,98	15,40	38,50	77,20
5	10,60	17,80	40,30	77,80
6	13,40	20,40	42,20	78,50
7	16,40	23,10	44,10	79,30
8	19,50	26,00	46,20	80,00
9	22,80	29,00	48,40	80,90
10	26,20	32,20	50,70	81,70
11	29,90	35,50	53,10	82,60
12	33,60	38,90	55,60	83,50
13	37,50	42,60	58,20	84,50
14	41,60	46,30	61,00	85,50
15	45,80	50,20	63,80	86,60
16	50,20	54,20	66,70	87,70
17	54,80	58,40	69,80	88,90
18	59,50	62,80	72,90	90,90
19	64,40	67,30	76,20	91,20
20	69,40	71,90	89,60	92,40
21	74,60	76,70	83,00	93,70
22	80,00	81,60	86,60	95,00
23	85,50	86,70	90,30	96,40
24	91,20	91,90	94,10	97,80
25	97,00	97,30	98,00	99,80

A metodologia aplicada para esta avaliação foi a “Observação direta” dos ativos em funcionamento e informações de pessoas habilitadas pela empresa e fornecedores.

Para a caracterização das máquinas e equipamentos visitamos as instalações da empresa, no período de novembro 2023, e anotamos todas as características, tais como: marca, modelo, tipo, capacidade, dimensões, etc., além do estado físico geral (péssimo, ruim, bom, ótimo) dos bens.

Os valores deste laudo representam o custo de bens usados, similares aos avaliados, ou o valor do bem novo, descontada sua depreciação em função do estado físico e idade de instalação e uso. As idades das máquinas foram informadas pela empresa cliente.

5. CONCLUSÃO

Avaliamos os bens moveis e imóveis, objetos do presente laudo, na data de referência Novembro de 2023, pelo montante de:

R\$ 30.869.292,00

(TRINTA MILHÕES, OITOCENTOS E SESENTA E NOVE MIL, DUZENTOS E NOVENTA E DOIS REAIS)

Título	Matrícula	
Terreno	99.225	R\$ 850.190,00
Indústria	123.147	R\$ 9.087.882,00
Pavilhão		R\$ 2.910.630,00
Veículos		R\$ 4.317.450,00
Máquinas e Equipamentos		R\$ 13.703.140,00
Total		R\$ 30.869.292,00

Nada mais havendo a ser esclarecido, encerramos este laudo, que é composto por 06 páginas impressas em um só lado, sendo a última datada e assinada, e anexos.

Santa Maria (RS), 21 de novembro de 2023.


Eliandro Ribeiro Félin
ENG.º MECÂNICO E SEG. TRABALHO
CREA 57819


Eliandro Ribeiro Félin
Engenheiro Mecânico
CREA/RS – 57819


Rafael Alves Carvalho
Contador
CRC/RS – 083662

ANEXOS

- I - RELAÇÃO DE VEÍCULOS AVALIADOS
- II - RELAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS AVALIADOS
- III - FOTOS DOS VEÍCULOS AVALIADOS
- IV - FOTOS DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS AVALIADOS
- V - FOTOS DO PAVILHÃO
- VI - LAUDO DE AVALIAÇÃO – TERRENO MATRÍCULA 99.225
- VII - LAUDO DE AVALIAÇÃO – INDÚSTRIA MATRÍCULA 123.147

ANEXO I**RELAÇÃO DE VEÍCULOS AVALIADOS**

	PLACA	DESCRÍÇÃO DO VEÍCULO	VALOR
1	IRO8470	HONDA CG FAN 125 ES ANO 2011	R\$ 6.580,00
2	IUG4773	HONDA CG FAN 125 ES ANO 2013	R\$ 6.960,00
3	IUG4774	HONDA CG FAN 125 ES ANO 2013	R\$ 6.960,00
4	IUG4775	HONDA CG FAN 125 ES ANO 2013	R\$ 6.960,00
5	JBE2I21	FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022	R\$ 46.870,00
6	JBE2I29	FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022	R\$ 46.870,00
7	JBE2I30	FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022	R\$ 46.870,00
8	JBE2I40	FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022	R\$ 46.870,00
9	JBE2I48	FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022	R\$ 46.870,00
10	JBE2I54	FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022	R\$ 46.870,00
11	JBE2I58	FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022	R\$ 46.870,00
12	JBE2I78	FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022	R\$ 46.870,00
13	JBE2I90	FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022	R\$ 46.870,00
14	IYT7622	IVECO DAILY 35S14HD GRAN FURGONE 3300 ANO 2018	R\$ 130.280,00
15	IYT7623	IVECO DAILY 35S14HD GRAN FURGONE 3300 ANO 2018	R\$ 130.280,00
16	IYT7G21	IVECO DAILY 35S14HD GRAN FURGONE 3300 ANO 2018	R\$ 130.280,00
17	JAY1I45	M.BENZ AXOR 1933 LS36 4x2 ANO 2021	R\$ 333.760,00
18	JAY1J93	M.BENZ AXOR 1933 LS36 4x2 ANO 2021	R\$ 333.760,00
19	JAY2A37	M.BENZ AXOR 1933 LS36 4x2 ANO 2021	R\$ 333.760,00
20	RDZ4G82	M.BENZ ACCELO 1016 4x2 ANO 2021 EQUIP BAU	R\$ 358.020,00
21	JBD8I85	FOTON AUMARK 3.5 14DT 4x2 ANO 2022 EQUIP BAU REFRIG	R\$ 260.860,00
22	JBE4G15	M.BENZ ACCELO 1316 6x2 ANO 2022 EQUIP BAU REFRIG	R\$ 480.090,00
23	JBE7G11	M.BENZ ACCELO 1016 4x2 ANO 2022 EQUIP BAU REFRIG	R\$ 459.330,00
24	JBG2B61	FOTON AUMARK 3.5 14DT 4x2 ANO 2022 EQUIP BAU REFRIG	R\$ 260.860,00
25	JBX6H12	VOLVO VM 270 6x2R ANO 2022 EQUIP BAU REFRIG	R\$ 587.010,00
26	RKS3C13	FIAT FIORINO ENDURANCE 1.4 ANO 2021	R\$ 69.870,00
TOTAL VEÍCULOS			R\$ 4.317.450,00

ANEXO II**RELAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS AVALIADOS**

	DESCRÍÇÃO		VALOR
1	AMASSADEIRA ESP. AUTO BASCULANTE AB-200 ANO 2016 PROGRESSO	R\$	247.620,00
2	AMASSADEIRA ESPIRAL A. BASCULANTE AB-200 ANO 2016 PROGRESSO	R\$	247.620,00
3	AMASSADEIRA ESP. AUTO BASCULANTE AB-200 ANO 2014 PROGRESSO	R\$	158.750,00
4	BATEDEIRA PLANETARIA BP36-G2 380V-SERIE T11472 2016 PRÁTICA	R\$	26.500,00
5	CAKE O MATIC 1000L MAO P/BOLOS CONGELADOS	R\$	295.030,00
6	CAMARA FRIGORÍFICA COMPLETA MODULADA	R\$	409.370,00
7	CAMARA FRIGORÍFICA COMPLETA MODULADA	R\$	390.600,00
8	CAMARA FRIGORÍFICA SISTEMFRIO	R\$	188.100,00
9	CILINDRO AUTOMATICO CL 500 PROGRESSO	R\$	66.540,00
10	CILINDRO LAMINADOR CLM 600 TRIF 380V 60 HZ PROGRESSO 2009	R\$	58.480,00
11	LAMINADOR CC600 C/ESTEIRA MOTORIZADA 2021 GRANOMAQ	R\$	53.540,00
12	COMPRESSOR DANFOSS 13.0HP TRIF 380V MT160-9VM	R\$	15.820,00
13	COMPRESSOR DE AR ESTACIONARIO DE PARAFUSO SCHULZ SRP 4025	R\$	58.280,00
14	DIVISORA BOLEADORA DE MASSAS RP-22 SERIE 3194 ANO 2014 PROGR	R\$	47.250,00
14	DIVISORA BOLEADORA DE MASSAS 30 DIVISOES PROGRESSO	R\$	24.300,00
15	EMBALADORA FLOW-PACK RD 1000 SERIE 2574 2019	R\$	77.680,00
16	EMBALADORA FLOW PACK MVPACK SERVOPACK NR 446	R\$	203.830,00
17	EMPACOTADORA AUTOMATICA INDUMAK MOD.MG-8000 2020	R\$	317.250,00
18	EMPILHADEIRA ELETRICA PATOLADA LINDE	R\$	38.070,00
19	MÁQUINA DE APLICACAO DE ANTIMOFO - MOD AM-400	R\$	65.620,00
20	EVAPORADOR COM AR FORC HL 155 C/DEG 3	R\$	15.260,00
21	EXTRUSORA N600 NÚMERO 189	R\$	130.200,00
22	FATIADEIRA FBH 240S SSVI INOX MONO 220V 60HZ	R\$	20.850,00
23	FECHADORA DE CAIXAS - TRAÇÃO SUPERIOR E INFERIOR	R\$	12.920,00
24	FORMADORA ROBOCOPY RB01	R\$	172.620,00
25	GRUPO AUTOMATICO GA-500 SERIE 1098 ANO 2011 PROGRESSO	R\$	231.900,00
26	GRUPO AUTOMATICO GA-500 SERIE 3192 ANO 2014 PROGRESSO	R\$	273.910,00
27	GRUPO AUTOMATICO GA-2000 SERIE 4278 ANO 2017 PROGRESSO	R\$	725.940,00
28	HGM160D20V UNIDADE CONDENSADORA DANFOSS	R\$	13.930,00
29	LAMINADORA DE ESTEIRA COM MASSEIRA 100 KG COMPLETA TOSHIRO	R\$	183.820,00
30	LAVADORA AUTOMATICA DE BANDEJAS E UTENSILIOS	R\$	48.470,00
31	EMBALADORA AUTOMATICA FLOW PACK SERVOTRONIK MAVI 2022	R\$	291.410,00
32	MASTERFORM SALGADOS SÉRIE 208 MODELO MSTF600 ANO 2021 MCI	R\$	331.850,00
33	MISTURADORA MCG 70 INOX GLP TRIF 380V	R\$	40.180,00
33	MISTURADORA MCG 70 SSV1 EPOXI GLP TRIP 380 V	R\$	39.040,00
33	MISTURADORA MCG 70 SSV1 EPOXI GLP TRIP 380 V	R\$	39.040,00
33	MISTURADORA MCG 70 EPOXI TRIF 380V 60HZ	R\$	25.510,00
33	MISTURADORA MCG 70 EPOXI TRIF 380V 60HZ	R\$	25.510,00
34	MISTURADORA MCC 30 INOX MONO 220V	R\$	28.160,00

35	MT160-9VM - COMPRESSOR DANFOSS 13.OHP	R\$ 13.520,00
36	CILINDRO 7/210 MM C ESTEIRA Digrano	R\$ 104.750,00
37	CILINDRO CONVENCIONAL GRANOMAQ MC4000 C/ESTEIRA	R\$ 23.680,00
38	FECHADOR COM DOBRADOR 7400	R\$ 95.440,00
39	RALADOR INDUSTRIAL JMF SERIE 569 C/MESA	R\$ 40.380,00
40	SELADORA ROADPRESS DC SERIE 10977 JHM 2016	R\$ 14.270,00
41	ULTRA CONGELADOR UK 2C COM PISO G3	R\$ 345.430,00
42	ULTRA CONGELADOR 4C/40 HP 380V 3 PH 60HZ COND ÁGUA	R\$ 344.600,00
42	ULTRA CONGELADOR 4C/40 HP 380V 3 PH 60HZ COND ÁGUA	R\$ 344.600,00
42	ULTRA CONGELADOR 4C/40 HP 380V 3 PH 60HZ COND ÁGUA	R\$ 344.600,00
42	ULTRA CONGELADOR UK 4C G3 380V 60HZ	R\$ 417.360,00
42	ULTRA CONGELADOR 4C/40HP 380V / 3PH 60HZ	R\$ 323.740,00
42	ULTRA CONGELADOR 4C/40HP 380V / 3PH 60HZ	R\$ 323.740,00
43	SISTEMA GERADOR SOLAR FOTOVOLTAICO	R\$ 2.180.600,00
44	CARRINHO 265 UND COMODATO	R\$ 330.710,00
45	FREEZER HORIZONTAL 232 UND COMODATO	R\$ 468.630,00
46	FREEZER VERTICAL 182 UND COMODATO	R\$ 1.113.310,00
47	FORNO INDUSTRIAL 428 UND COMODATO	R\$ 1.046.480,00
48	PADEIRO NOTURNO 48 UND COMODATO	R\$ 186.530,00
TOTAL MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS		R\$ 13.703.140,00

ANEXO III

FOTOS DOS VEÍCULOS AVALIADOS

1	IRO8470	HONDA CG FAN 125 ES ANO 2011
---	---------	------------------------------



2 | IUG4773 | HONDA CG FAN 125 ES ANO 2013



3 | IUG4774 | HONDA CG FAN 125 ES ANO 2013



4 | IUG4775 | HONDA CG FAN 125 ES ANO 2013



5 | JBE2I21 | FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022



6 | JBE2I29 | FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022



7

JBE2I30

FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022



8 | JBE2140

FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022



9 JBE2I48

FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022



10 | JBE2I54

FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022



11 | JBE2158 | FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022



12 | JBE2I78 | FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022



13 JBE2I90 FIAT MOBI LIKE 1.0 ANO 2022



14

IYT7622 IVECO DAILY 35S14HD GRAN FURGONE 3300 ANO 2018



15 IYT7623

IVECO DAILY 35S14HD GRAN FURGONE 3300 ANO 2018



16 | IYT7G21 | IVECO DAILY 35S14HD GRAN FURGONE 3300 ANO 2018



17	JAY1145	M.BENZ AXOR 1933 LS36 4x2 ANO 2021
----	---------	------------------------------------



18 JAY1J93 M.BENZ AXOR 1933 LS36 4x2 ANO 2021



19 JAY2A37 M.BENZ AXOR 1933 LS36 4x2 ANO 2021



20 RDZ4G82 M.BENZ ACCELO 1016 4x2 ANO 2021 EQUIP BAU



21 | JBD8185 | FOTON AUMARK 3.5 14DT 4x2 ANO 2022 EQUIP BAU



22 JBE4G15 M.BENZ ACCELO 1316 6x2 ANO 2022 EQUIP BAU



23 | JBE7G11 | M.BENZ ACCELO 1016 4x2 ANO 2022 EQUIP BAU



24 JBG2B61 FOTON AUMARK 3.5 14DT 4x2 ANO 2022 EQUIP BAU



25 | JBX6H12 | VOLVO VM 270 6x2R ANO 2022 EQUIP BAU



26

RKS3C13

FIAT FIORINO ENDURANCE 1.4 ANO 2021



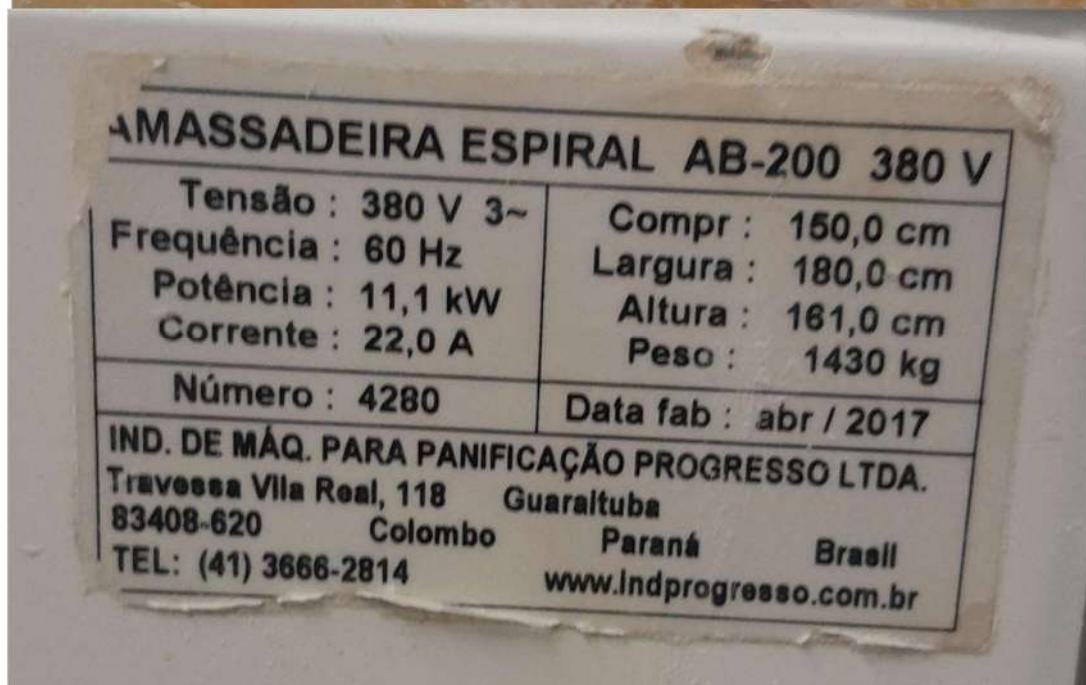
ANEXO IV

FOTOS DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS AVALIADOS

1 – AMASADEIRA ESPIRAL BASCULANTE PROGRESSO AB-200 380V



2 – AMASADEIRA ESPIRAL BASCULANTE PROGRESSO AB-200 380V



3 – AMASADEIRA ESPIRAL BASCULANTE PROGRESSO AB-200 380V



4 – BATEDEIRA PRÁTICA TECHNICOOK – 2200Kw – S.T11472 2016



5 – CAKE-O MATIC 1000i



6 – CÂMARA FRIGORÍFICA BRANQUINHA



7 – CÂMARA FRIGORÍFICA COMPLETA



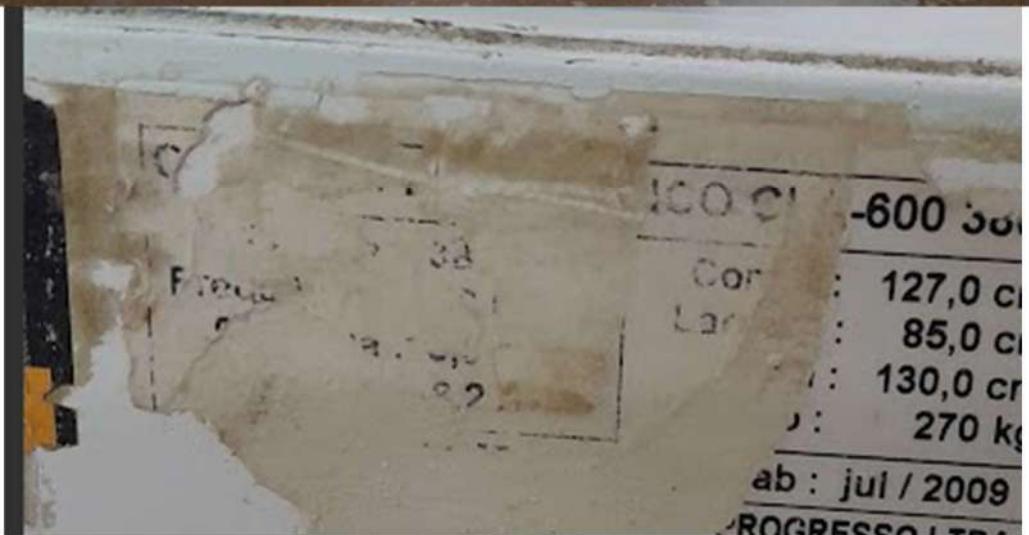
8 – CÂMARA FRIGORÍFICA SISTEMFRO



9 – CILINDRO AUTOMATICO CL500



10 – CILINDRO CLM 600



11 – CILINDRO LAMINADOR COM 600



12 – COMPRESSOR DANFOSS MT-160-9VM



13 – COMPRESSOR DE AR ESTACIONÁRIO PARAFUSO



14 – DIVISOR BOLEADORA – PROGRESSO – 380V



15 – EMBALADORA FLOW PACK RD1000



16 – EMBALADORA VERTICAL 3 BALANÇAS EMBALABRASIL



17 – EMPACOTADORA AUTOMÁTICA INDUMAK



18 – EMPILHADEIRA ELÉTRICA PATOLADA



19 – MAQUINA DE APLICACAO DE ANTIMOFO



20 – EVAPORADOR HDL 155



21 – EXTRUSORA N600 Digrano



22 – FATIADORA FBH



23 – FECHADORA DE CAIXA



24 – FORMADORA ROBOCOPY MCI

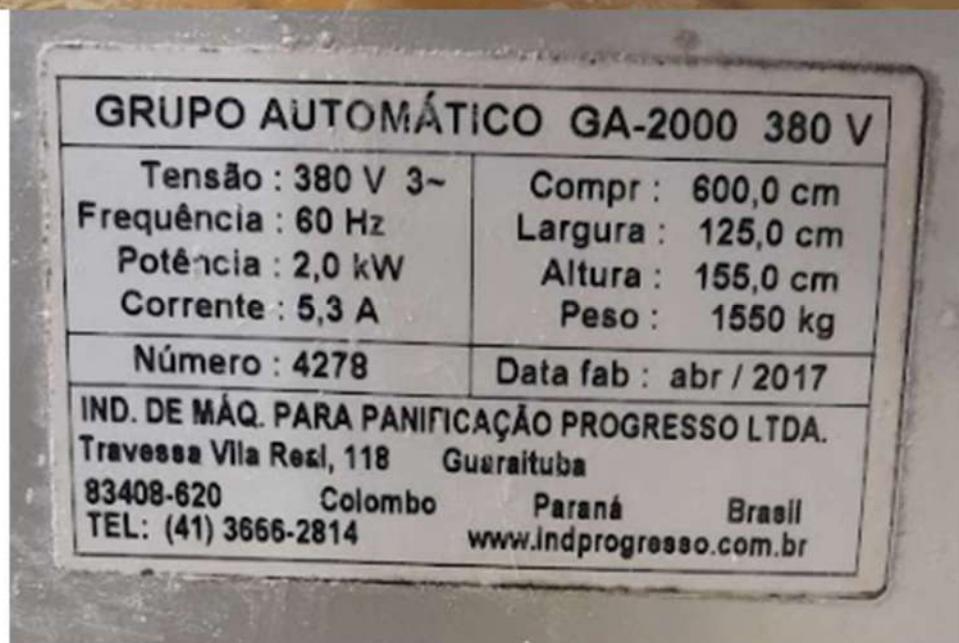




26 – GA500 2014 – 380V – 0429



27 – GA2000 – 380V - 4278



28 – HGM160 UNIDADE CONDENSADORA DANFOS



29 – LAMINADORA TOSHIRO



30 – LAVADORA AUTOMATICA



31 – EMBALADORA FLOW PACK



32 – MASTERFORM MCI



33 – MISTURADOR MCG 70



34 – MISTURADOR MCC 30



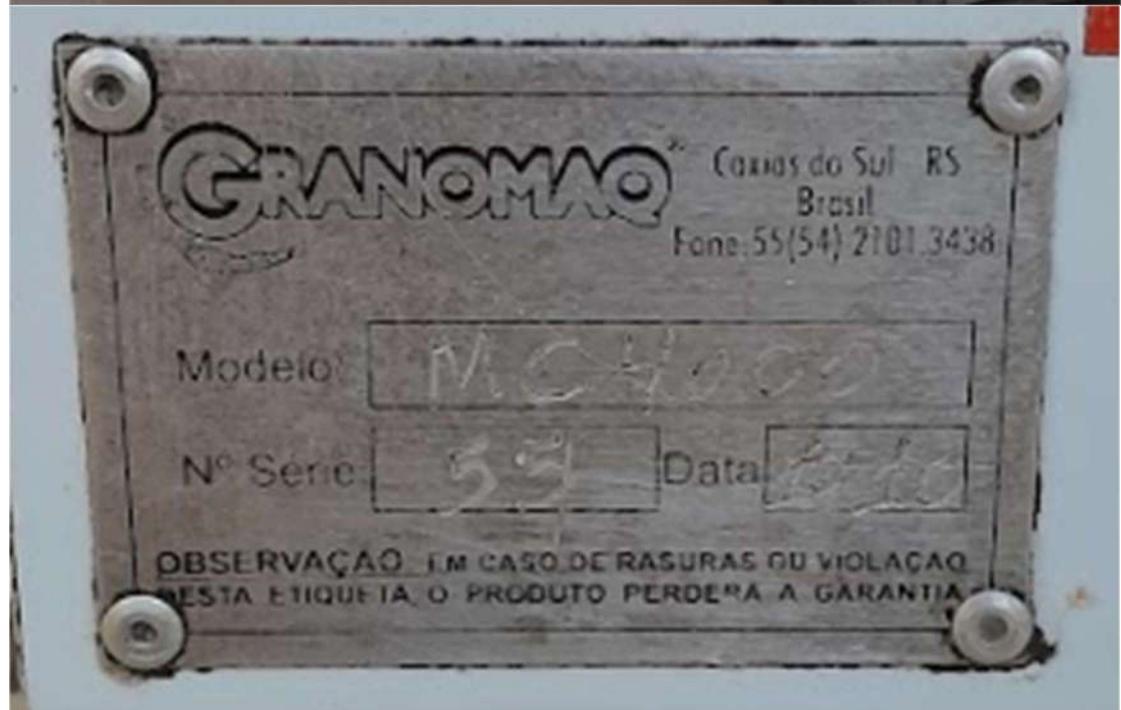
35 – MT 160 COMPRESSOR DANFOSS



36 –CILINDRO COM ESTEIRA Digrano



37 – CILINDRO CONVENCIONAL COM ESTEIRA



38 –FECHADOR COM DOBRADOR Digrano



39 – RALADOR INDUSTRIAL



40 – SELADORA ROADPRESS DC



41 – ULTRACONGELADOR 2C TURBINHO



42 – ULTRACONGELADOR 4C



43 – SISTEMA GERADOR SOLAR FOTOVOLTAICO



44 – CARRINHO 265 UND COMODATO



45 – FREEZER HORIZONTAL 232 UND COMODATO



46 – FREEZER VERTICAL 182 UND COMODATO



47 – FORNO INDUSTRIAL 428 UND COMODATO



48 – PADEIRO NOTURNO 48 UND COMODATO



ANEXO V

FOTOS DO PAVILHÃO







LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 SOLICITANTE

Panifício Mallet Ltda.

2 OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo deste é determinar o **valor de mercado** do imóvel descrito a seguir.

3 INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIADO

3.1 REGISTRO:

MATRÍCULA 99.255 – Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria.

3.2 ENDEREÇO:

Avenida Liberdade esquina rua Lucídio Gontan, Santa Maria, RS.

4 PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais e NBR 14653-2– Parte 2/ Imóveis urbanos – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados. Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho. Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a um ano de sua lavratura, conforme determinado no Decreto Nº 53.425, de 09 de fevereiro de 2017.

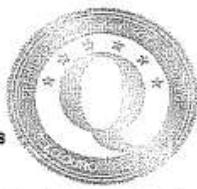
DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTA MARIA-RS

Ricardo Anderson Rios de Souza Martins
Registrador



Página 1 de 5



CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2, Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 99.255
FLS. 01

CONFERIDO
14/08/08

UM TERRENO, situado na Avenida Liberdade, zona urbana desta cidade, lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações: ao OESTE mede cinqüenta metros (50m00) e confronta com a Avenida Liberdade; ao LESTE, mede cinqüenta metros (50m00) e confronta com propriedade de Luiz Auri Martins Pedroso; ao NORTE, mede vinte e oito metros e oitenta e dois centímetros (28m82) com propriedade de José Nilton D. Goularte; e, ao SUL, mede vinte e oito metros e oitenta e dois centímetros (28m82) com a rua Lucídio Gontan; contendo duas casas de madeira sob nº 70 e 80, com 52,00m² cada.

Proprietário: ESPÓLIO DE JURANDY SCHNEIDER DALLACORTE, que também se assinava JURANDY DALLACORTE, casada que fora com ABÍLIO ALBINO DALLA CORTE, brasileiro, viúvo, CPF 707.520.360/68.

Procedência: Registro número 18.919 Livro 3-T e 19.928 Livro 3-U.

Protocolo: 169189 Livro 1-Y, em 29/09/2003.

DR. Em 30/09/2003.

R\$7,40

JOÃO EDSON M. MARYNS
Substituto

R. 1 - 99.255.- LEGITIMA PATERNA E LEGITIMA MATERNA

TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE JURANDY SCHNEIDER DALLA CORTE, que também usava e assinava JURANDY DALLA CORTE, e de ABÍLIO ALBINO DALLA CORTE, já qualificados.

ADQUIRENTE: CEZAR ANTONIO JORGE DALLA CORTE, cirurgião dentista, e sua esposa INES MARIA LEAL DALLA CORTE, advogada, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, portadores respectivamente das CI nºs. 6009569994 e 9009569816, inscritos respectivamente nos CPF's nºs. 059.052.220-53 e 561.373.380-53, residentes e domiciliados nesta cidade.

OBJETO: A totalidade do imóvel desta matrícula.

VALOR: R\$80.000,00.

FORMA: Escritura Pública de Adjudicação nº 10.958, lavrada aos 04/08/2004 no 1º Tabelionato desta cidade; e Certidão de Homologação de Partilha, expedida aos 24/11/2004 pela 2ª Vara de Família, 1º Juizado de Santa Maria-RS, arquivada neste Ofício.

Protocolo nº 180074 Livro 1-Z, em 30/12/2004.

SS.

Em 05/01/2005.

Jorgina Pedra Dallabrida
Substituta

R\$295,70

CONT. NO VERSO

Continuação da Página Anterior -----

AV. 2 - 99.255 - RESTRIÇÃO JUDICIAL: Pelo Ofício nº 657/2010, expedido pela 1ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Santa Maria - RS, datado de 22/02/2010, arquivado neste Ofício, a fim de instruir o processo nº 027/1.08.0016983-5, a Juiza de Direito Exma Sra Dra Lilian Paula Franzmann solicitou a anotação de Restrição Judicial sobre o imóvel desta matrícula, o qual não poderá ser transferido sem prévia autorização Judicial.
Protocolo nº 230.992 do Livro 1 em 26/02/2010.
MF. Em 05/03/2010. R\$Nihil.

João Edson Machado Martins
JOÃO EDSON MACHADO MARTINS
OFICIAL DESIGNADO
Selo: 0528.03.0900023.01803 (Nihil)

Av. 3 - 99.255 CANCELAMENTO: Nos termos do Ofício nº 1405/2011 expedido aos 25/03/2011 pela 1ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública, extraído dos Autos do Processo nº 027/1.08.0016983-5, arquivado neste Ofício, fica cancelada a restrição judicial constante da Av.2.
Protocolo nº 245.404 do Livro 1 em 01/04/2011.
AB. Em 08/04/2011. R\$ (Nihil).

João Edson Machado Martins
João Edson Machado Martins
Oficial Designado
Selo: 0528.03.1100003.02199 (Nihil)

R. 4 - 99.255 - COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTES: **CEZAR ANTONIO JORGE DALLA CORTE**, CI nº 6009569994 SSP/RS, CPF nº 059.052.220-53, cirurgião dentista, e sua esposa **INES MARIA LEAL DALLA CORTE**, CI nº 9009569816 SSP/RS, CPF nº 561.373.380-53, advogada, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade.

ADQUIRENTE: **PANIFÍCIO MALLET LTDA.**, CNPJ nº 02.753.746/0001-00.

OBJETO: A totalidade do imóvel desta matrícula.

VALOR: R\$122.400,00; Para efeitos fiscais: R\$203.400,00 conforme guia de ITIBI nº 084077.

FORMA: Escritura Pública nº 31645, lavrada aos 21/07/2011 no 2º Tabelionato desta cidade.

Protocolo 249.556 em 26/07/2011.

EK Em 01/08/2011

Registro: R\$928,80

Processamento eletrônico: R\$2,70.

JORGINA PEDRA DALLABRIDA - SUBSTITUTA

Selo: 0528.08.1100010.00020 R\$ 8,00

Selo: 0528.01.1100015.06958 R\$ 0,20

Jorgina Pedra Dallabrida
Jorgina Pedra Dallabrida
Substituta

CONTINUA NA FOLHA 2

Continuação da Página Anterior - - - - -

Processamento eletrônico: R\$2,90.

Assento de
JÓRGINA PEDRA DALLABRIDA

SUBSTITUTA

Selo: 0528.08.1100010.01190 R\$9,70

Selo: 0528.01.1200009.02302 R\$0,25

R. 7 - 99.255 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:

CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF.

DEVEDOR: PANIFÍCIO MALLET LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 02.753.746/0001-00, com sede em Santa Maria, RS

AVALISTA/FIDUCIANTE: ALCIDES DEDECO MACHADO, CI nº 1024018176-SSP/RS, CPF nº 428.526.250-91, empresário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com FABIANA RAMOS MACHADO, CPF nº 655.352.430-00, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.

OBJETO: A propriedade fiduciária do presente imóvel, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas.

VALOR DA DÍVIDA: R\$700.000,00.

VENCIMENTO: 06/05/2013.

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$700.000,00.

Demais cláusulas e condições são as constantes do contrato que fica arquivado neste Ofício.

FORMA: Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 734-0501.003.00000616-3, emitido em 12/06/2012.

Protocolo nº 261.658 do Livro 1 em 13/06/2012.

AB. Em 14/06/2012. Registro: R\$2.209,30.

Processamento eletrônico: R\$2,90.

Assento de
JÓRGINA PEDRA DALLABRIDA

SUBSTITUTA

Selo: 0528.09.0700001.01887 R\$12,10

Selo: 0528.01.1200009.02300 R\$0,25

Av. 8 - 99.255 - ADITAMENTO: Pelo termo de aditamento da cédula de crédito bancário - GIROCAIXA Fácil - OP 734 nº 734.0501.003.00000616-3, emitido aos 20/05/2014 e termo de constituição de garantia - empréstimo PJ alienação fiduciária de bens imóveis emitido aos 20/05/2014, arquivados neste Ofício, as partes constantes da alienação fiduciária do R.7 revolveram aditá-la no que segue: **Valor:** R\$950.000,00;

Vencimento: 03/05/2015; **Valor da Garantia fiduciária:** R\$1.000.000,00; e, retificá-la no que segue:

Devedor/fiduciante: PANIFÍCIO MALLET LTDA., CNPJ nº 02.753.746/0001-00; **Avalistas:** ALCIDES DEDECO MACHADO, CPF nº

CONTINUA NA FOLHA 3

Continuação da Página Anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS

MATRÍCULA..... 99.255
FLS..... 02

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

R. 5 - 99.255 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE

FIDUCIÁRIA:

CREDEDOR/FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco, SP.

DEVEDOR/FIDUCIANTE: PANIFÍCIO MALLET LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 02.753.746/0001-00, com sede em Santa Maria, RS.

AVALISTA: ALCIDES DEDECO MACHADO, CI/CNH nº 1024018176, CPF nº 428.526.250-91, brasileiro, comerciante sócio de empresa, residente e domiciliado nesta cidade, casado com a **INTERVENIENTE ANUENTE FABIANA RAMOS MACHADO**, CPF nº 655.352.430-00.

OBJETO: A propriedade fiduciária do presente imóvel, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas.

VALOR DA DÍVIDA: R\$712.702,21.

PRAZO DA OPERAÇÃO: 60 meses.

VENCIMENTO: 21/10/2016.

TAXA ANUAL DE JUROS (%): EFETIVA: 17,18.

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$700.000,00, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 35.618 e 35.640.

Demais cláusulas e condições são as constantes da cédula que fica arquivada neste Ofício.

FORMA: Cédula de Crédito Bancário nº 237/0388/2110, emitida aos 14/10/2011.

Protocolo nº 252.731 em 17/10/2011.

IF. Em 18/10/2011. Registro: R\$928,80.

João Edson Machado Martins
JOÃO EDSON MACHADO MARTINS

Oficial Designado

Selo: 0528.08.1100010.00329 R\$ 8,00

Selo: 0528.01.1100023.09062 R\$ 0,20

Av. 6 - 99.255 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:

Conforme Instrumento Particular datado de 01/06/2012, arquivado neste Ofício, fica cancelado o registro de alienação fiduciária constante do R.5, retornando a propriedade plena do presente imóvel à PANIFÍCIO MALLET LTDA., CNPJ nº 02.753.746/0001-00.

Protocolo nº 261.657 do Livro 1 em 13/06/2012.

AB. Em 14/06/2012.

Averbação: R\$495,80.

CONTINUA NO VERSO

Continuação da Página Anterior -----



REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA.....99.255.....
FLS.....03.....

428.526.250-91 e sua esposa **FABIANA RAMOS MACHADO**, CPF nº 655.352.430-00. Demais cláusulas e condições ficam ratificadas.

Protocolo nº 289.769 em 26/05/2014.
CA. Em 29/05/2014. Averbação: R\$1.146,00.
Processamento Eletrônico: R\$3,40.

Redação
JOÃO EDSON MACHADO MARTINS
Oficial Designado

Selo: 0528.08.1400006.00199 R\$ 10,85
Selo: 0528.01.1400009.09190 R\$ 0,30

Av. 9 - 99.255 - ARROLAMENTO: Conforme requisição nº 16.00.03.05.81 expedido pela Secretaria da Receita Federal de Santa Maria-RS e AR datado aos 05/08/2016 foi lavrado Termo de Arrolamento de Bens junto ao sujeito passivo **PANIFICIO MALLET LTDA**, CNPJ nº 02.753.746/0001-00, proprietário do imóvel desta matrícula, devendo a ocorrência de alienação, transferência ou oneração deste imóvel ser comunicada à Secretaria da Receita Federal no prazo de 48 horas. A presente averbação foi lançada nos termos do parágrafo 5º do Artigo 64 da Lei 9.532 de 10/12/1997.

Protocolo nº 318719 do Livro 1-BP em 22/08/2016.
Em 31 de agosto de 2016.
Emol.: NIHIL. Selo: 0528.03.1600011.05868 - NIHIL - MF

Jorgina Pedra Dallabrida
Designada

L DE MATRÍCULA

6

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 REGIÃO

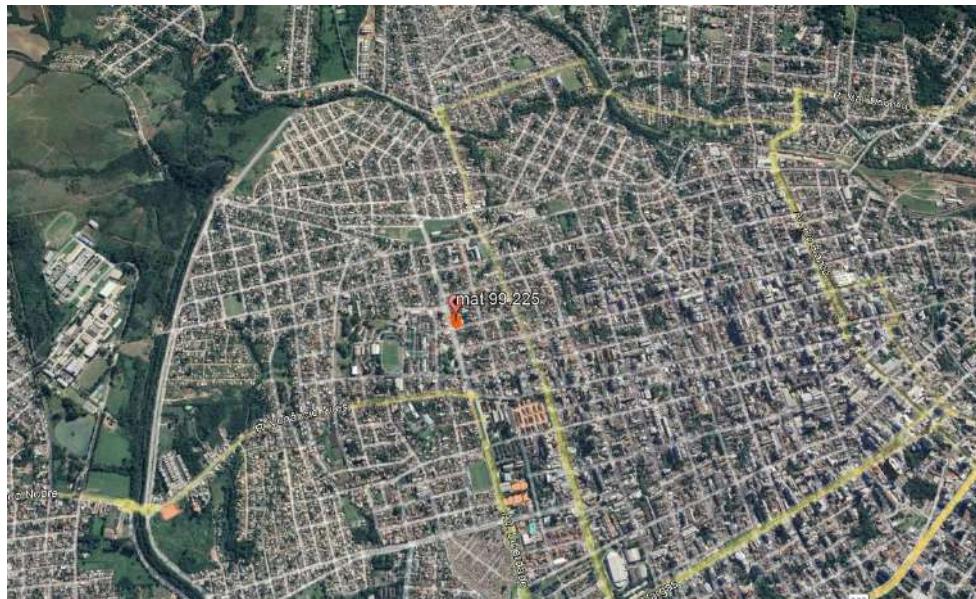


Foto 01: vista aérea - localização no contexto urbano de Santa Maria

O imóvel está localizado na região norte de Santa Maria, praticamente no encontro dos bairros Passo d'Areia, Rosário e Divina Providência. É um local caracterizado por residências unifamiliares de baixa-média renda, algumas antigas, e outras mais contemporâneas de baixo custo. No entanto, podemos notar que o bairro apresenta novas construções, multifamiliares, tipo edifícios de apartamentos. Essas novas construções atraem novos investimentos no seu entorno, como comércio e serviços.

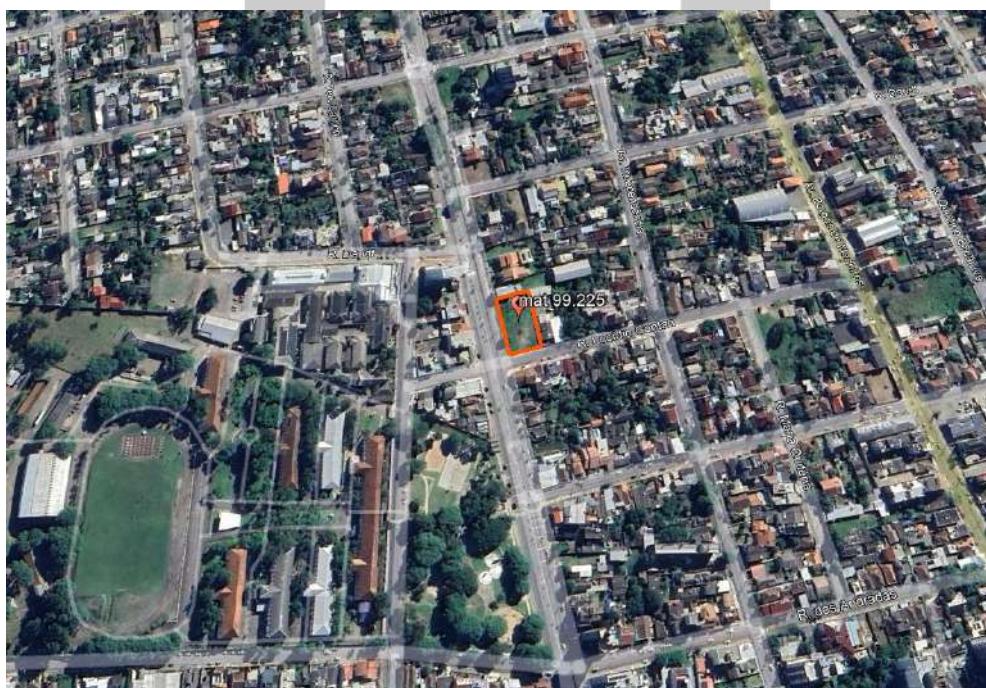


Foto 02: vista aérea – área no entorno do lote

Outra característica do entorno, é a presença de unidades militares, como o Regimento Mallet, que participa ativamente dos eventos sociais da comunidade da região. Existem também uma unidade hospitalar, praça de lazer, além das estruturas básicas urbanas, como pavimentação de ruas, rede de água, rede elétrica, esgoto, recolhimento de resíduos, iluminação e transporte coletivo.



Foto 03: eixo da avenida Liberdade

A avenida Liberdade é uma via coletora de grande importância na modernização e mobilidade da região. Liga os bairros da zona norte de Santa Maria, ao Centro e às demais zonas da malha urbana. Possui sentido norte-sul, iniciando no bairro Divina Providência e finalizando junto à avenida Presidente Vargas.



Foto 04: rua Lucídio Gontan

A rua Lucídio Gontan, é uma via local, de mão dupla, sentido leste oeste. Possui apenas quatro quadras e liga a avenida Borges de Medeiros ao Regimento Mallet.

6.2 O TERRENO

O lote avaliado é localizado na esquina da rua Lucídio Gontan e avenida Liberdade. Possui formato regular, 50,00mX28,82m, com um total de 1.441,00m² de área superficial. Com uma frente de 50,00m para a avenida Liberdade e outra frente, de 28,82m para a rua Lucídio Gontan.

De acordo com descrição da matrícula, sobre o terreno deveriam existir duas casas de madeira com 52,00m², no entanto, ambas não existem mais, sem o terreno classificado como baldio.

O lote é totalmente plano, ficando um pouco abaixo do nível das ruas, com pequenas áreas alagadiças. No entanto está localizado em uma esquina, com boas testadas e em uma área que está valorizada dentro do contexto urbano.

6.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 05: localização do lote



Foto 06: fundos pavilhão principal



Foto 07: fábrica produtos fatiados



Foto 08: área pouco mais baixa do terreno, com alguns alagamentos



Foto 09: vista interna, a partir da avenida Liberdade



Foto 10: vista interna, a partir da rua Lucídio Gontan

7

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

7.1 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM

7.1.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.1.2 Método Inolutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

7.1.3 Método Evolutivo



Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

7.1.4 Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

7.2 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

Os trabalhos relacionados à Engenharia de Avaliações consistem na mensuração de valor de uma determinada propriedade e bens em certo momento.

Os referidos trabalhos são, conforme preceituação da Lei 5.194, de 24.12.66, de COMPETÊNCIA EXCLUSIVA do profissional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, sendo regulamentada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, através da NBR 14.653, que subsidiam quanto à metodologia e procedimentos relativos às Perícias de Engenharia na construção civil, sendo tais preceituções obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor de imóveis, seus frutos ou direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais.

Inicialmente, cabe definir alguns conceitos que, eventualmente, serão utilizados no presente laudo:

Avaliação de bens:

Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Bem:

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

Campo de arbítrio:

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo

Dado de mercado:

Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem

Empreendimento:

Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais) de base imobiliária (ex.: hotel, “shopping center”, parques temáticos), industrial ou rural Engenharia de avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens

Imóvel:



Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação

Laudo de avaliação:

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta norma, para avaliar o bem

Pesquisa:

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado

Situação paradigmática:

Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem

Tratamento de dados:

Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando

Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Valor justo:

O valor justo é mensurado a partir da pesquisa de mercado no qual representa o valor atual do ativo.

Amplitude:

Representa a liquidez do imóvel, sendo que a menor amplitude poderia representar um tempo de venda curta de um prazo de 3 meses. No entanto, devemos lembrar que isto é apenas uma suposição.

8

INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)

Para o cálculo do valor do **IMÓVEL** foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia. Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliado, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a negociações efetuadas (transações) de imóveis de mesma tipologia, situados na cidade de Santa Maria, mais precisamente no entorno do imóvel. Foi

desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra composta de valores reais de transações, possibilitando a estimativa de valor médio de mercado para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa.

9 TRATAMENTOS DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

9.1 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Área privativa do terreno pesquisado para fazer parte da amostra, em metro quadrado. Este valor passa pelos critérios a seguir:

Atratividade no contexto urbano, medida através da rentabilidade, acesso pavimentado, recursos naturais, ocupação, uso, liquidez do imóvel.
Variável Proxy positiva –

VALOR UNITÁRIO DA ÁREA DO TERRENO:

R\$ 590,00 – por metro quadrado

10 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM (memorial de cálculo)

10.1 VALOR DE MERCADO

Área (m ²)	Valor unitário (R\$/m ²)	Cálculo
1.441,00	590,00	850.190,00
Valor adotado: R\$ 850.190,00		

10.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO

	Coef. De determinação de valor	Total (R\$)
Valor de mercado	1,00	850.190,00
Valor justo	0,85	722.661,50
Valor adotado: R\$ 722.661,00		

10.3 AMPLITUDE

	Amplitude	Total (R\$)
Mínimo	-10%	765.171,00
Valor de mercado	---	850.190,00
Máximo	+10%	935.209,00

11

CONCLUSÃO

VALOR JUSTO: R\$ 722.661,00 (SETECENTOS E VINTE E DOIS MIL, SEISCENTOS E SESSENTA E UM REAIS).

VALOR MÍNIMO: R\$ 765.171,00 (SETECENTOS E SESSENTA E CINCO MIL, CENTO E SETENTA E UM REAIS)

VALOR MÁXIMO: R\$ 935.209,00 (NOVECENTOS E TRINTA E CINCO MIL, DUZENTOS E NOVE REAIS)

VALOR DA AVALIAÇÃO:

**R\$ 850.190,00
(OITOCENTOS E CINQUENTA MIL, CENTO E NOVENTA REAIS)**

Data de referência da avaliação: 17/11/2023.



Pedro Mesquita da Cruz
Leiloeiro Oficial – JUCIS/RS 393
Arquiteto – CAU/RS A53968-6
Perito Avaliador



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 SOLICITANTE

Panifício Mallet Ltda.

2 OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo deste é determinar o **valor de mercado** do imóvel descrito a seguir.

3 INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIADO

3.1 REGISTRO:

MATRÍCULA 123.147 – Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria.

3.2 ENDEREÇO:

Eixo secundário 6, nº 1000, Distrito Industrial, Santa Maria, RS.

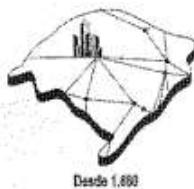
4 PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens – NBR 14653-1– Parte 1/ Procedimentos Gerais e NBR 14653-2– Parte 2/ Imóveis urbanos – elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados. Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho. Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

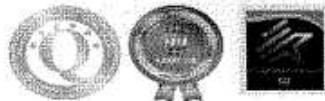
Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a um ano de sua lavratura, conforme determinado no Decreto Nº 53.425, de 09 de fevereiro de 2017.

DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA MARIA
Ricardo Anderson Rios de Souza Martins
Registrador

Página 1 de 7



CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

 <p>REGISTRO DE IMÓVEIS SANTA MARIA - RS</p>	CONFERIDO 13/12/2011	MATRÍCULA..... 123.147
		FLS..... 01
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
<p>UM TERRENO, constituído pelos Lotes G-1, G-2, G-3, G-11, G-12 e G-13, da quadra "G", do Distrito Industrial de Santa Maria, situado na zona urbana desta cidade, com área total de 19.731,74m², possuindo as seguintes medidas e confrontações: Ao SUL, medindo 75,00m, com o limite da calçada do Eixo Secundário 6; ao NORTE, medindo 75,00m, com o limite da calçada do Eixo Secundário 8; e, ao LESTE, medindo 200,00m, com os Lotes G-4 e G-14; e, ao OESTE, mede 150,00, com o limite da Avenida Pedro Cezar Saccol, tendo dois ângulos de 90° e outros dois ângulos formados por um segmento curvo de 39,27m situados na intersecção da Av. Pedro Cezar Saccol com o Eixo Secundário 6 e com o Eixo Secundário 8, respectivamente.</p> <p>PROPRIETÁRIO: PANIFÍCIO MALLET LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 02.753.746/0001-00, com sede em Santa Maria, RS.</p> <p>PROCEDÊNCIA: Matriculas nºs 64.406, 64.407, 64.408, 64.416, 64.417 e 64.418 do Livro 2 - Registro Geral.</p> <p>Protocolo nº 254.389 em 29/11/2011. IF. Em 12/12/2011. Matrícula: R\$11,60. Processamento eletrônico: R\$2,70</p> <p><i>JORGINA PEDRA DALLABRIDA</i> Substituta Selo: 0528.02.1100006.02177 R\$ 0,30 Selo: 0528.01.1100026.04858 R\$ 0,20</p> <p>R. 1 - 123.147 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. DEVEDOR/FIDUCIANTE: PANIFÍCIO MALLET LTDA., CNPJ nº 02.753.746/0001-00. OBJETO: O terreno desta matrícula com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. VALOR DA DÍVIDA: R\$1.000.000,00. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 120 meses. PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 02 meses. TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 12,7303; EFETIVA: 13,5001.</p>		
CONTINUA NO VERSO		



VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$1.360.000,00.
VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:

R\$1.360.000,00.
Demais cláusulas e condições são as constantes do contrato que

NOTA: Contrato em instrumento cartorial, fls. 11 a 14.

FORMA: Contrato por instrumento particular de mútuo para construção de imóvel comercial, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - pessoa jurídica - fora do SFH - recursos do SBPE nº 155551945258, emitido em 19/01/2012, arquivado neste Ofício.

Protocolo 256.420 em 20/01/2012.

Ek Em 23/01/2012.

Registro: R\$2.209,30.

Processamento Eletrônico: R\$2,90.

Page 10 of 20

JORGINA PEDRA DALLABRIDA - SUBSTITUTA

Selo: 0528.09.0700001.01651 R\$ 12,10

Selo: 0528.01.1100032.00716 R\$ 0,25

Av. 2 - 123.147 - CONSTRUÇÃO: Conforme o requerimento datado de 28/05/2012, Certidão expedida aos 25/05/2012 pela Prefeitura Municipal desta cidade e Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e as de terceiros nº 000032012-19027886, tudo arquivado neste Ofício, sobre o terreno desta matrícula foi construído um prédio de alvenaria com uma área total de 3.246,11m², pelo valor venal da construção estimado em R\$1.002.693,36; o qual recebeu o nº 1000 da Avenida Pedro Cezar Saccol - Distrito Industrial. Cadastro Técnico Imobiliário - IPTU nº 126252000.

Protocolo 261.127 em 28/05/2012.

AB, Em 29/05/2012. Averbacão: R\$2.209,30.

Processamento eletrônico: R\$2,90.

Answers

JORGINA PEDRA DALLABRIDA

SUBSTITUTA

Av. 3 - 123.147 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Nos termos da autorização para cancelamento da propriedade fiduciária, datada de 05/10/2012, arquivada neste Ofício, fica cancelado o registro de alienação fiduciária constante do R.1, retornando a propriedade plena do presente imóvel à **PANIFÍCIO**

MALLET LTDA.
Paseo de la Castellana 266 600 - 11 65 15 555

Protocolo nº 266.6

if. Em 15/10/2012.

CONTINUED ON PAGE 3

Continuação da Página Anterior -----



REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS

MATRÍCULA..... **123.147**
FLS..... **02**

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Processamento Eletrônico: R\$2,90.

Assinatura de
JORGINA PEDRA DALLABRIDA

SUBSTITUTA

Selo: 0528.09.0700001.02203 R\$ 12,10
Selo: 0528.01.1200018.05329 R\$ 0,25

R. 4 - 123.147 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA -

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:

CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF.

DEVEDOR/FIDUCIANTE: PANIFÍCIO MALLET LTDA., CNPJ nº 02.753.746/0001-00.

OBJETO: A propriedade fiduciária do presente imóvel, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas.

VALOR DA DÍVIDA: R\$1.000.000,00.

VENCIMENTO: 15/10/2015.

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$2.600.000,00.

Demais cláusulas e condições são as constantes da cédula que fica arquivada neste Ofício.

FORMA: Cédula de crédito bancário nº 0501.717.0000007-98, emitida em 05/10/2012.

Protocolo nº 266.699 em 11/10/2012.

IF. Em 15/10/2012. Registro: R\$2.209,30.

Processamento Eletrônico: R\$2,90.

Assinatura de
JORGINA PEDRA DALLABRIDA

SUBSTITUTA

Selo: 0528.09.0700001.02204 R\$ 12,10
Selo: 0528.01.1200018.05330 R\$ 0,25

Av. 5 -123.147 - ADITAMENTO: Em conformidade com o Aditamento à Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito Mediante Repasse de Empréstimo Contratado com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES Automático - PROGEREN, assinada em 05 de outubro de 2012, que fazem as partes constante do Contrato Original e que deu origem a alienação fiduciária do R.4 - 123.147, datado de 26/10/2012, arquivado neste Ofício, revolveram aditá-la nos seguintes termos: Cláusula Primeira - O agente financeiro e a beneficiária do crédito, por meio deste aditamento, retificam o item 9.1.1 da Cédula de Crédito Bancário de Abertura de

CONTINUA NO VERSO

Continuação da Página Anterior - - - - -

Crédito Mediante Repasse de Empréstimo Contratado com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES Automático - PROGEREN, assinada em 05 de outubro de 2012, o qual passa a constar com o seguinte teor: 9.1.1 TJLP - Taxa de Juros de Longo Prazo divulgada pelo BACEN, mais juros remuneratórios à taxa efetiva de (8,00%) aa (oito por cento), sendo (2,00%) aa (dois por cento) referente à taxa Caixa e (0,5%) aa (meio por cento) referente à taxa BNDES. Cláusula Segunda - O agente financeiro e o beneficiário, por meio deste aditamento, ratificam todos os demais termos da Cédula de Crédito Bancário citada acima.

Protocolo nº 267.326 do Livro 1 em 29/10/2012.

MF. Em 30/10/2012.

Averbação: R\$48,90.

Processamento Eletrônico: R\$2,90.

Jorgina Pedra Dallabrida

SUBSTITUTA

Selo: 0528.04.1200006.03774 R\$ 0,60 e Selo:
0528.01.1200020.09149 R\$ 0,25

AV. 6 - 123.147 - ARROLAMENTO: Conforme requisição nº 16.00.03.05.81 expedido pela Secretaria da Receita Federal de Santa Maria-RS e AR datado aos 05/08/2016 foi lavrado Termo de Arrolamento de Bens junto ao sujeito passivo PANIFICIO MALLET LTDA, CNPJ nº 02.753.746/0001-00, proprietário do imóvel desta matrícula, devendo a ocorrência de alienação, transferência ou oneração deste imóvel ser comunicada à Secretaria da Receita Federal no prazo de 48 horas. A presente averbação foi lançada nos termos do parágrafo 5º do Artigo 64 da Lei 9.532 de 10/12/1997.

Protocolo nº 318719 do Livro 1-BP em 22/08/2016.

Em 31 de agosto de 2016.

Emol.: NIHIL. Selo: 0528.03.1600011.05869 - NIHIL - MF

Jorgina Pedra Dallabrida

Designada

AV.7/123.147 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:

Nos termos da autorização para cancelamento da propriedade fiduciária, datada aos 16/02/2018, fica cancelado o registro de alienação fiduciária constante do R.4/123.147 supra, retornando a propriedade plena do presente imóvel a PANIFICIO MALLET LTDA.

Protocolo nº 338041, Livro 1-BV, em 26/02/2018.
Santa Maria, 08 de março de 2018 - *linda/RL*

Lindiara Antunes do Nascimento - Escrevente
Emol.: R\$1.706,60. Selo: 0528.01.1800001.26644 - R\$1,40; 0528.09.1500005.03758 - R\$61,40

Continuação da Página Anterior <----->



REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTA MARIA - RS

MATRÍCULA 123.147
FLS 03

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

R.8/123.147 - HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU:

DEVEDORA: MERCOPAMPA DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.271.695/0001-57, com sede na Avenida Pedro Cesar Saccol nº 1000, eixo 06, deposito 01, bairro distrito industrial, nesta cidade.

HIPOTECANTE: PANIFÍCIO MALLET LTDA., inscrito no CNPJ/MF sob nº 02.753.746/0001-00, com sede Avenida Pedro Cesar Saccol nº 1000, eixo 06, deposito 01, bairro distrito industrial, nesta cidade.

CREDORA: BANCO DO BRASIL S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, com sede em Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote B, em Brasília/DF, por sua agência EMPRESA SANTA MARIA - RS, localizada na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 1217, bairro Centro, CEP: 97.015-371, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/7676-00, nesta cidade.

VALOR: R\$3.365.713,00.

VENCIMENTO: 25/04/2022.

GARANTIA: o imóvel desta matrícula.

FORMA: Cédula de Crédito Bancária nº 764.100.725, emitida aos 28/03/2019, em Santa Maria - RS.

CONDICÕES: As constantes do contrato.

Protocolo nº 354352, Livro 1-CA, em 02/04/2019.

Santa Maria, 15 de abril de 2019. - APSE/ROL

Lindiana Antunes do Nascimento - Escrevente

Emol.: R\$3.600,20. Selo: 0528.01.1800004.85841 - R\$1,40; 0528.09.1500005.05693 - R\$61,40

R.9/123.147 - HIPOTECA CEDULAR DE 2º GRAU

DEVEDORA: MERCOPAMPA TRANSPORTES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.271.695/0001-57, com sede na Avenida Pedro Cesar Saccol nº 1000, eixo 6, deposito 01, bairro Distrito Industrial, nesta cidade.

INTERVENIENTE GARANTIDORA: PANIFÍCIO MALLET LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.753.746/0001-00, com sede Avenida Pedro Cesar Saccol nº 1000, bairro Distrito Industrial, nesta cidade.

CREDORA: BANCO DO BRASIL S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, com sede na Rua Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote B, na cidade de Brasília/DF, por sua agência CORP BANK SANTA CRUZ/RS, inscrita no CNPJ/MF sob nº

CONTINUA NO VERSO

Continuação da Página Anterior -----

MATRÍCULA 123.147

FLS 03v

00.000.000/5418-69, com sede na Rua Mal. Deodoro nº 512, 4º andar, bairro Centro, em Santa Cruz do Sul/RS.

AVALISTAS: **ALCIDES DEDECO MACHADO**, empresário, inscrito no CPF sob nº 428.526.250-91, portador da CNH nº 03086969201 expedida pelo DETRAN/RS e seu cônjuge **FABIANA RAMOS MACHADO**, empresária, inscrita no CPF sob nº 655.352.430-00, portadora da CI-RG nº 6038060031 expedida pela SJTC/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Francisco Lameira nº 48, Casa, bairro Duque de Caxias, nesta cidade.

VALOR: R\$1.800.000,00.

VENCIMENTO: 17/02/2021.

GARANTIA: O imóvel desta matrícula.

FORMA: Cédula de Crédito Bancário nº 404.401.569, emitida aos 30/01/2020, em Santa Cruz do Sul - RS.

CONDICÕES: As constantes do título.

Protocolo nº 368643, Livro 1-CF, em 12/03/2020,

Santa Maria, 12 de março de 2020.- cefv/rcl


Luiz Henrique Silveira dos Santos - Escrevente
Emol.: R\$3.708,20. Selo: 0528.01.1900007.07241 - R\$1,40; 0528.09.1500005.07446 - R\$61,40

AV.10/123.147 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM):

Conforme o disposto no Art. 3º do Provimento 89 do Conselho Nacional de Justiça, a presente matrícula possui o Código Nacional de Matrícula nº **09817.2.0123147-52**.

Santa Maria, 28 de julho de 2020.- rcm


Luiz Henrique Silveira dos Santos - Escrevente
Emol.: Nihil. Selo: 0528.04.1900003.36957 - Nihil - SGD

R.11/123.147 - HIPOTECA DE 3º GRAU:

DEVEDOR/HIPOTECANTE: **PANIFÍCIO MALLET LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.753.746/0001-00, com sede na Avenida Pedro Cezar Saccol nº 1000, nesta cidade.

DEVEDORAS: **MERCOPAMPA TRANSPORTES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.271.695/0001-57, com sede na Avenida Pedro Cezar Saccol nº 1.000, Eixo 6, Depósito 01, Bairro Distrito Industrial, nesta cidade; e **L.G.H. TRANSPORTES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.483.981/0001-29, com sede na Avenida Pedro Cezar Saccol nº 1.000, Eixo 6, Sala 03, Bairro Distrito Industrial, nesta cidade.

CONTINUA NA FOLHA 4

2

	REGISTRO DE IMÓVEIS SANTA MARIA - RS	MATRÍCULA.....123.147..... FLS.....04.....
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL		
<p>CREDEDOR: BANCO DO BRASIL S.A. - AG. ESCRIT.CORPORATE BANKING - SANTA CRUZ DO SUL - RS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/5418-69, com sede na Rua Marechal Deodoro nº 512, 4º Andar, bairro Centro, na cidade de Santa Cruz do Sul/RS.</p> <p>VALOR: R\$4.620.000,00.</p> <p>VENCIMENTO: 18/05/2035.</p> <p>GARANTIA: O imóvel desta matrícula.</p> <p>FORMA: Escritura Pública de Constituição de Hipoteca Sobre Dívida Futura nº 21.965, lavrada no 2º Tabelionato de Notas desta cidade, aos 22/06/2020, às folhas 126/128, do Livro 147 de Contratos.</p> <p>CONDICÕES: As constantes do título.</p> <p>Protocolo nº 371290, Livro 1-CG, em 30/06/2020.</p> <p>Santa Maria, 28 de julho de 2020. - <i>TCM/GR</i></p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p> <p style="text-align: right;">Luiz Henrique Silveira dos Santos - Escrivente</p> <p>Encol.: R\$3.708,20. Selo: 0528.01.1900007.39592 - R\$1,40; 0528.09.1500005.07958 - R\$61,40</p> <hr/> <p style="text-align: center;">FINAL DE MATRÍCULA</p>		

E V U L V E

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 REGIÃO

O imóvel está localizado no Distrito Industrial de Santa Maria, na zona oeste da cidade, criado para ser o Parque Industrial Regional, numa área antes pertencente ao Estado que foi municipalizada com o principal objetivo de trazer agilidade na autorização de instalação das empresas no local, e foram vendidos a empresas por valores subsidiados em até 90%.

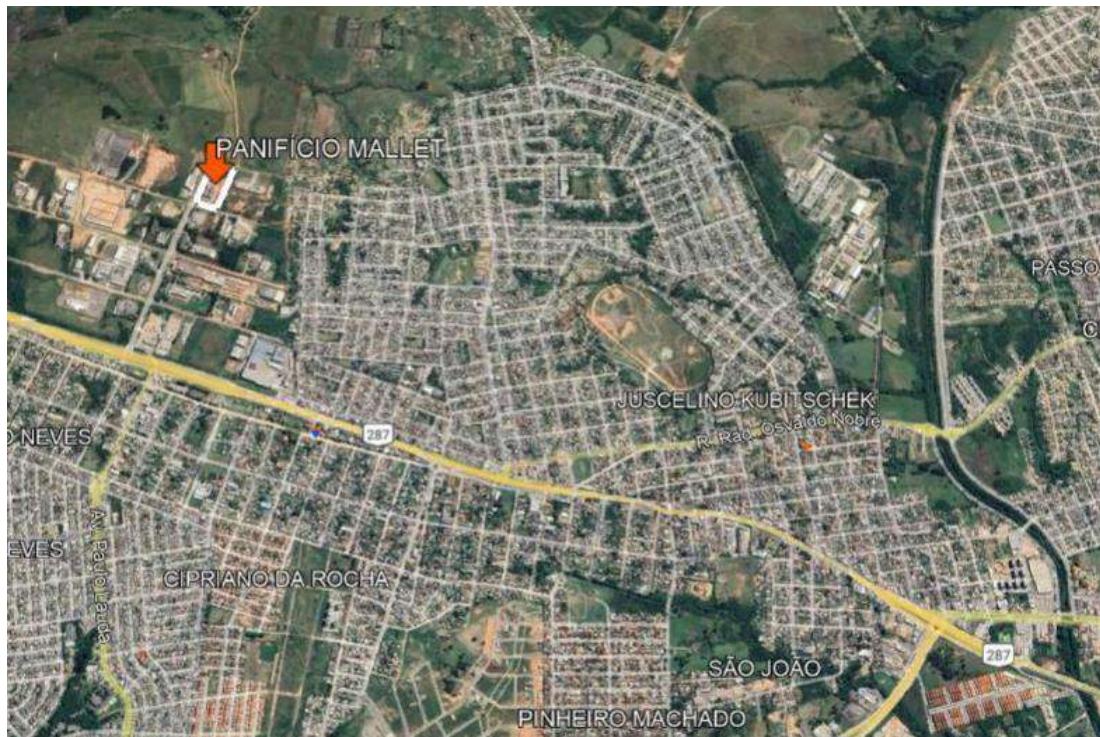


Foto 01: vista aérea - localização no contexto urbano de Santa Maria

O Distrito Industrial ainda carece de alguma infraestrutura, como transporte, pavimentação da maioria das vias, onde apenas a via principal possui pavimento, entre outros problemas.



Foto 02: vista aérea – Parque Industrial e Tecnológico de Santa Maria avaliado

Ainda assim, é reconhecido e foi rebatizado como Parque Industrial e Tecnológico de Santa Maria, acompanhando os avanços tecnológicos tanto industriais, como de pesquisa, estudos e produtos.



Foto 03: Eixo Principal – Entrada do Parque Tecnológico

Parque Industrial e Tecnológico de Santa Maria é acessado através da BR-287, sob o viaduto de acesso ao bairro Tancredo Neves. E o complexo Panifício Mallet está localizado ao final do Eixo Principal do Parque Industrial, no último quarteirão, e abrange terrenos com frentes no próprio Eixo Principal, no Eixo Secundário 8 e Eixo Secundário 6.

6.2 O TERRENO



Foto 04: Área total do complexo do Panifício Mallet

O complexo foi construído, originalmente, sob a matrícula de 6 terrenos, todos remembrados dentro da matrícula atual. No seu total possuí uma área superficial de 19.731,74m².

O Lote, possui 3 frentes, sendo a principal para o Eixo Secundário 6 com 75m. No entanto, ainda possui uma frente para o Eixo Principal, ou Avenida Pedro Cesar Saccol com 150m, e, para o Eixo Secundário 8, com 75m. O perímetro do terreno fecha com uma linha de 150m no limite leste do imóvel. O terreno é praticamente plano, no greide do Eixo Principal 6, ficando bem acima do nível do Eixo 8 e com diferença de nível da Avenida Pedro Cesar Saccol de acordo com a inclinação da mesma dentro do quarteirão.

6.3 A CONSTRUÇÃO

A construção do complexo é formada principalmente por um pavilhão industrial adaptado para usos específicos, e mais outras duas construções secundárias de apoio ao uso industrial.

O pavilhão principal é uma construção com aproximadamente 2.000m², com dois pavimentos em alguns pontos, e acabamentos diferenciados dependendo do uso ou atividade do ambiente.

O primeiro pavimento é utilizado principalmente pela produção, depósito, vestiário, refeitório, estocagem e expedição. É uma construção simples, caráter bem industrial, atendendo exatamente seu uso, e é a maior área desta construção.

O segundo pavimento possui uma área inferior, abriga ainda uma pequena parte da produção, mas seu uso é principalmente para a parte administrativa, com salas de escritório, reuniões, arquivos, recepção, entre outras. Possui um bom padrão de acabamento, condizente com seu uso.

No lado oeste ainda existe uma pequena construção com aproximadamente 60m² que abriga a casa de força e gerador. E nos fundos, ao norte do terreno, existem outras construções que abrigam a manutenção e depósitos, e possui aproximadamente 300m².

6.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 05: vista esquina Eixo Principal e Eixo Secundário 6



Foto 06: vista Eixo Secundário 6 – pavilhão principal



Foto 07: vista lateral pavilhão principal



Foto 08: fundos pavilhão principal



Foto 09: fábrica produtos fatiados



Foto 10: fábrica salgados



Foto 11: produção de bolo – segundo piso, fundos



Foto 12: vestiários



Foto 13: refeitório

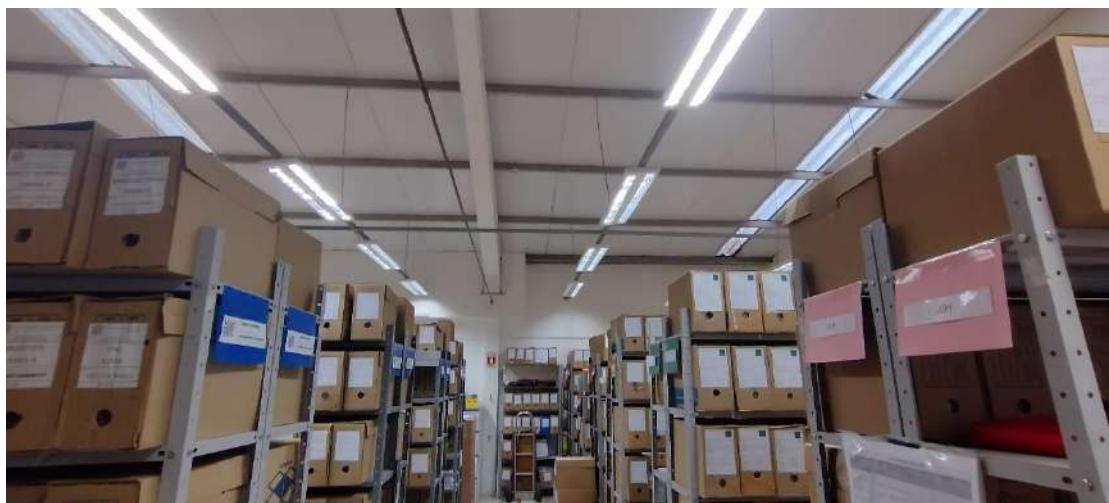


Foto 14: arquivo

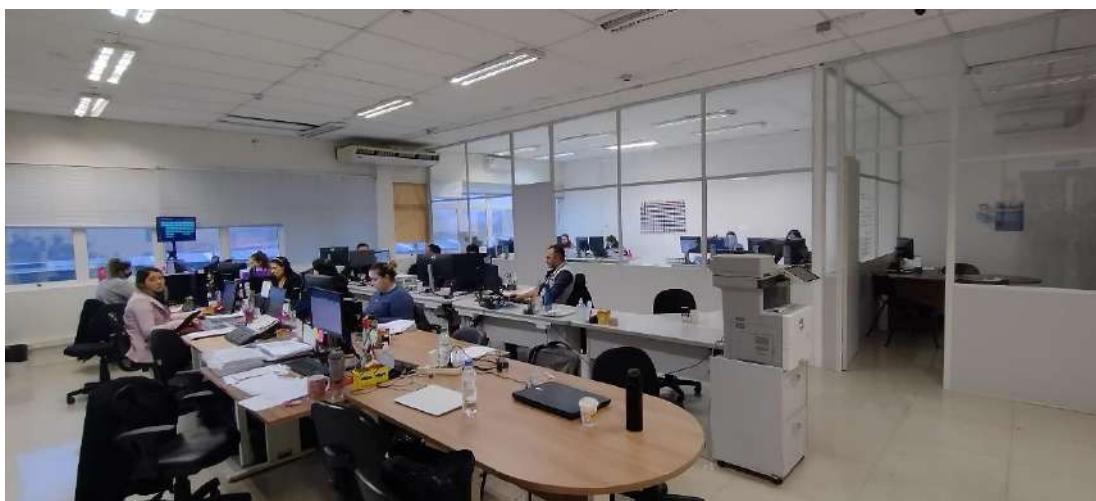


Foto 15: escritório



Foto 16: financeiro



Foto 17: localização casa de força e gerador



Foto 18: depósitos e manutenção

EVOLVE

7

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

7.1 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM

7.1.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



7.1.2 Método Inolutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

7.1.3 Método Evolutivo

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

7.1.4 Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

7.2 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

Os trabalhos relacionados à Engenharia de Avaliações consistem na mensuração de valor de uma determinada propriedade e bens em certo momento.

Os referidos trabalhos são, conforme preceituação da Lei 5.194, de 24.12.66, de COMPETÊNCIA EXCLUSIVA do profissional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, sendo regulamentada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, através da NBR 14.653, que subsidiam quanto à metodologia e procedimentos relativos às Perícias de Engenharia na construção civil, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor de imóveis, seus frutos ou direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais.

Inicialmente, cabe definir alguns conceitos que, eventualmente, serão utilizados no presente laudo:

Avaliação de bens:

Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Bem:

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

Campo de arbítrio:

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo

Dado de mercado:

Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem

Empreendimento:

Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais) de base imobiliária (ex.: hotel, “shopping center”, parques temáticos), industrial ou rural Engenharia de avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens

Imóvel:

Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação

Laudo de avaliação:

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta norma, para avaliar o bem

Pesquisa:

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado

Situação paradigma:

Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem

Tratamento de dados:

Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando

Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Valor justo:

O valor justo é mensurado a partir da pesquisa de mercado no qual representa o valor atual do ativo.

Amplitude:

Representa a liquidez do imóvel, sendo que a menor amplitude poderia representar um tempo de venda curta de um prazo de 3 meses. No entanto, devemos lembrar que isto é apenas uma suposição.

8

INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)

Para o cálculo do valor do **IMÓVEL** foi utilizado o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia. Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão

A coleta de amostra comparativa com dados heterogêneos, extraídos do mercado imobiliário, torna imperiosa a utilização de modelos estatísticos fundamentados

que minimizem a variação não aleatória da média, causada pelas diferenças entre os dados disponíveis.

A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliado, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a negociações efetuadas (transações) de imóveis de mesma tipologia, situados na cidade de Santa Maria, mais precisamente no entorno do imóvel. Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra composta de valores reais de transações, possibilitando a estimativa de valor médio de mercado para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa.

9 TRATAMENTOS DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

9.1 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Área privativa do terreno pesquisado para fazer parte da amostra, em metro quadrado. Este valor passa pelos critérios a seguir:

Atratividade no contexto urbano, medida através da rentabilidade, acesso pavimentado, recursos naturais, ocupação, uso, liquidez do imóvel.
Variável Proxy positiva –

VALOR UNITÁRIO DA ÁREA DO TERRENO:
R\$ 116,00 – por metro quadrado

9.2 VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO

Área privativa da construção pesquisado para fazer parte da amostra, em metro quadrado. Este valor passa pelos critérios a seguir:

Atratividade no contexto urbano, medida através da rentabilidade, acesso pavimentado, recursos naturais, ocupação, liquidez do imóvel.
Variável Proxy positiva –

No contexto da nossa avaliação apresenta duas observações:

- 1- Foram realizados dois levantamentos de valores unitários, um para o prédio principal, e outro para os dois prédios secundários;
- 2- Mesmo que o prédio principal apresente tipos diferentes de acabamentos na mesma edificação, ambos foram considerados no seu valor unitário final.

VALOR UNITÁRIO DA ÁREA PRIVATIVA DO PRÉDIO PRINCIPAL:
R\$ 3.215,00 – por metro quadrado

VALOR UNITÁRIO DA ÁREA PRIVATIVA DOS PRÉDIOS SECUNDÁRIOS:
R\$ 1.025,00 – por metro quadrado

10 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM (memorial de cálculo)

10.1 TERRENO

Área (m ²)	Valor unitário (R\$/m ²)	Cálculo
19.731,74	116,00	2.288.881,84
Valor adotado: R\$ 2.288.882,00		

10.2 CONSTRUÇÕES

Prédio principal

Área (m ²)	Valor unitário (R\$/m ²)	Cálculo
2.000,00	3.215,00	6.430.000,00
Valor adotado: R\$ 6.430.000,00		

Prédio secundário 1 e 2

Área (m ²)	Valor unitário (R\$/m ²)	Cálculo
360,00	1.025,00	369.000,00
Valor adotado: R\$ 369.000,00		

10.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR FINAL DE MERCADO

É o somatório do produto dos itens analisados, terreno e construções:

R\$ 2.288.882,00	R\$ 6.430.000,00	R\$ 369.000,00
Valor do bem: R\$ 9.087.882,00		

10.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO

	Coef. De determinação de valor	Total (R\$)
Valor de mercado	1,00	9.087.882,00
Valor justo	0,85	7.724.699,70
Valor adotado: R\$ 7.724.700,00		

10.5 AMPLITUDE

	Amplitude	Total (R\$)
Mínimo	-5%	8.633.487,90
Valor de mercado	---	9.087.882,00
Máximo	+5%	9.542.276,10

11

CONCLUSÃO

VALOR JUSTO: R\$ 7.724.700,00 (SETE MILHÕES, SETECENTOS E VITE E QUATRO MIL, SETECENTOS REAIS).

VALOR MÍNIMO: R\$ 8.663.488,00 (OITO MILHÕES, SEISCENTOS E SESSENTA E TRES MIL, QUATROCENTOS E OITENTA E OITO REAIS)

VALOR MÁXIMO: R\$ 9.542.276,00 (NOVE MILHÕES, QUINHENTOS E QUARENTA E DOIS MIL, DUZENTOS E SETENTA E SEIS REAIS)

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R\$ 9.087.882,00

(NOVE MILHÕES, OITENTA E SETE MIL, OITOCENTOS E OITENTA DE DOIS REAIS)

Data de referência da avaliação: 17/11/2023.


Documento assinado digitalmente
PEDRO MESQUITA DA CRUZ
Data: 18/11/2023 00:55:22-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Pedro Mesquita da Cruz
Leiloeiro Oficial – JUCIS/RS 393
Arquiteto – CAU/RS A53968-6
Perito Avaliador