



lollato.com.br

Ao MM. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Campo Mourão – Estado do Paraná.

Autos nº 0008165-89.2010.8.16.0058

Recuperação judicial

FERTIMOURÃO AGRÍCOLA EIRELI - [EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL] e **OUTRA**, já devidamente qualificadas nos autos de Recuperação Judicial em epígrafe, por seus advogados regularmente constituídos, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada das 03 (três) avaliações dos ativos das Recuperandas, conforme compromisso ajustado na última assembleia de credores realizada em 20/09/2019.

Conforme consta das avaliações inseridas nos conjuntos documentais “**DOC. 01**”, “**DOC. 02**” e “**DOC. 03**”, o valor total dos bens das Recuperandas foi de:

- a) Avaliação 01: R\$ 37.221.307,98 (trinta e sete milhões duzentos e vinte e um mil trezentos e sete reais e noventa e oito centavos);
- b) Avaliação 02: R\$ 37.842.545,83 (trinta e sete milhões oitocentos e quarenta e dois mil quinhentos e quarenta e cinco reais e oitenta e três centavos);
- c) Avaliação 03: R\$ 38.988.543,14 (trinta e oito milhões novecentos e oitenta e oito mil quinhentos e quarenta e três reais e quatorze centavos).

São Paulo / SP
+55 11 2574.2644
Rua do Rocio 350 Cj. 51
Vila Olímpia CEP 04552-000

Curitiba / PR
+55 41 3092.5550
Av. Cândido de Abreu 660 Sala 101
Centro Cívico CEP 80530-000

Florianópolis / SC
+55 48 3039.4323
Rua Irmão Joaquim 114
Centro CEP 88020-620

Caçador / SC
+55 49 3561.5858
Rua Anita Garibaldi 220
Centro CEP 89500-000





Portanto, o valor médio dos ativos das Recuperandas em decorrência das avaliações realizadas importa em R\$ 38.017.465,41 (trinta e oito milhões dezessete mil quatrocentos e sessenta e cinco reais e quarenta e um centavos).

Pedem deferimento.

Curitiba, 21 de novembro de 2019.

AGUINALDO RIBEIRO JR.
OAB/PR 56.525
aguinaldo@lollato.com.br

FELIPE LOLLATO
OAB/SC 19.174
felipe@lollato.com.br

AMAURI DE OLIVEIRA MELO JR.
OAB/PR 37.579
amauri.melo@lollato.com.br



REAVALIAÇÃO **DE** **BENS DO** **ATIVO PERMANENTE**



**-FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA –
CAMPO MOURÃO - PARANÁ**

(Handwritten signature)



1. DO DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

1.1. GENERALIDADES

O imóvel avaliado situa-se às margens da Rodovia BR-487 – Km 198 que liga a cidade de Campo Mourão / Iretama / Guarapuava (PR), CEP: 87301-010, fone: (44) 3525-1991 na cidade de Campo Mourão (PR), onde atualmente encontra-se instalada e em funcionamento a empresa: Fertimourão Agrícola Ltda., no ramo de armazenamento e comercialização de grãos e insumos agrícolas, em área de expansão urbana.



1.2. DO LOCAL

O imóvel avaliado dista aproximadamente 4000 (quatro mil) metros do centro bancário da cidade de Campo Mourão (PR), com acesso por via asfaltada de pista simples com acostamento – Rodovia BR 487.



Possui, ainda, fácil acesso ao Anel Viário de contorno, à sudeste, da cidade de Campo Mourão, ligando as Rodovias BR-158 (em direção à cidade de Maringá – PR) e BR-369 (em direção à cidade de Cascavel – PR.), por via asfaltada simples com acostamento, distando aproximadamente de 800 (oitocentos) metros até a rodovia citada, através de trevo de acesso.

É atendido por água de poço semi-artesiano com caixa d'água elevada, rede de energia elétrica e telefônica, coleta de lixo e iluminação pública, transporte coletivo municipal e inter-municipal, asfalto, com médio fluxo de veículos e pequeno fluxo de pedestres.

Apresenta potencial para a instalação de fábricas, armazenamento e comercialização de cereais em geral e indústrias nos mais diversos ramos, ocorrendo pouca

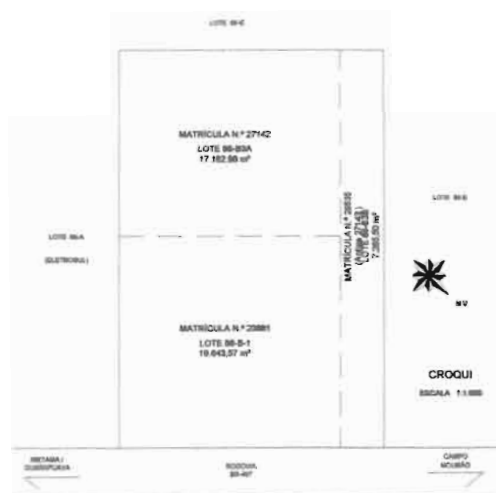


oferta de imóvel à venda para a região do imóvel avaliando, e apenas um imóvel recentemente locado (atualmente instalada a empresa de usina de concreto: Leão Engenharia).

1.3. DO TERRENO, DA INFRA-ESTRUTURA, DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES E DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

O terreno possui área total de terras 44.092,05 m², compreendidos sob 03 (três) matrículas e respectivas áreas, a seguir descritas.

Possui formato retangular, consistência de solo silto-argiloso, apresentando topografia em declive de 3,47% em direção à Rodovia BR-487, com as confrontações, coordenadas e divisas conforme matrícula dos lotes, com cadastro no ITR – Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o NIRF (Número do Imóvel na Receita Federal) n.º 3.972.308-9, sendo perimetradas a norte / nordeste / leste pela Rodovia BR-487, a sudeste pelo Lote 86-A e a sul / sudoeste / oeste / noroeste pelo Lote 86-E.



1.3.1. DA MATRÍCULA N.º 23681: Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício de Campo Mourão (PR)

1.3.1.1. DO TERRENO

Lote n.º: 86-B-1
Área: 19.643,57 m²
Gleba: 01, 2ª Parte da Colônia Mourão
Campo Mourão (PR)





1.3.1.2. DA INFRA-ESTRUTURA

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

- 1.3.1.2.1. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso, galpão, moega, silos, de manobra, circulação e estacionamento / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (8.000,00 m²);





- 1.3.1.2.2. Cerca frontal – tela metálica com palanques e concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,35 metros / altura = 2,30 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 01 (hum) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia (140,00 m);



- 1.3.1.2.3. Cerca lateral esquerda (de quem olha da rodovia) – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (138,20 m);



- 1.3.1.2.4. Super-postes de concreto armado (iluminação do pátio frontal e principal) / altura = 12,00 metros com 04 luminárias / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (02 unidades);





1.3.1.2.5. Totem metálico / estrutura com painel luminoso “Night & Day” / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



1.3.1.2.6. Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (1.640,00 m²);



- 1.3.1.2.7. Tanque de combustível / capacidade = 10.000 litros, metálico, entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade).



1.3.1.3. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:

- 1.3.1.3.1. Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da Copel, para o complexo industrial, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (118,00 metros);



- 1.3.1.3.2. Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado sobre uma plataforma em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão (conta nº. 98-315580) na parede das moegas, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);

0





- 1.3.1.3.3. Quadro de proteção e comando de acionamento para 21 motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / na moega, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



- 1.3.1.3.4. Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 57,5 kVAR (07 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



- 1.3.1.3.5. Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, limpeza, secadores e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular



estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



- 1.3.1.3.6. Sistema de termometria central para 14 termo-elementos, sensores nos silos e quadro sinótico de controle visual, instalado no escritório da balança / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade).



1.3.1.4. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontram-se edificados as benfeitorias / construções no imóvel, a seguir caracterizadas, com área de construção de 4.130,59 m² em alvenaria, a saber:

- 1.3.1.4.1. Galpão / Moega dupla em alvenaria – 01 e 02 – células de capacidade 60 toneladas em concreto armado – dos elevadores centrais E1 e E2 de capacidade 40 toneladas / hora – Cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura / piso de concreto alisado / estrutura de grade de ferro para descarga de grãos / estrutura de pré-limpeza e casa de comando elétrica internos / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / 18,00x17,20m (309,60 m²);

0





- 1.3.1.4.2. Galpão da base do secador – modelo S1 KW 115 / com a fornalha de tijolo refratário / Cobertura com estrutura metálica e telha de zinco galvanizado sem forro / piso de concreto alisado / pé-direito de 3,50 metros; padrão baixo de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (72,00 m²);



- 1.3.1.4.3. Poços dos elevadores / E1 - E2 na moega; E3 - E4 na base da FT 3 e 4 (Fita Transportadora); E5 na base da FT 5 e 6 (Fita Transportadora); E6 – E7 no interior do armazém sementeiro / concreto armado / profundidade = 9,45; 7,10; 7,10 e 7,10 metros respectivamente; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / (04 unidades);

0





0

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: PJSMT KLQCZ 24UHG F66BB



1.3.1.4.4. Fundação e base para silos armazenadores – SA / em concreto armado / 14 (quatorze) silos com capacidade total de 6.640,00 toneladas / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (1.044,22 m²):



6





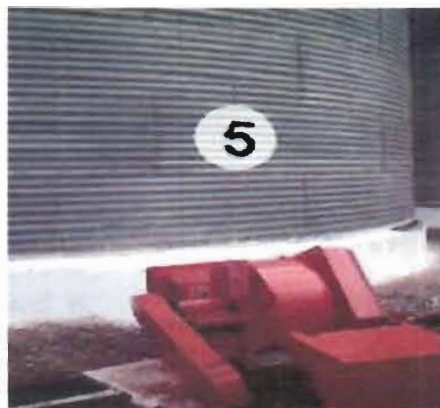
1.3.1.4.4.1. Modelo KW (KeplerWeber) 1806 / diâmetro: 5,40 metros / SA1 e SA8 / capacidade de 240 toneladas cada (02 unidades);



1.3.1.4.4.2. Modelo KW (KeplerWeber) 3008 / diâmetro: 9,00 metros /SA2; SA3; SA9 e SA10 / capacidade de 400 toneladas cada (04 unidades);



1.3.1.4.4.3. Modelo KW (KeplerWeber) 3608 / diâmetro: 10,90 metros /
SA4; SA5; SA6; SA7; SA11; S12; SA13 e SA14 / capacidade
de 600 toneladas cada (08 unidades);



0





1.3.1.4.5.

Barracão / Armazém sementeiro e depósito de insumos agrícolas / cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura / piso de concreto alisado / esquadrias de portões metálicos / pé-direito de 6,00 metros; padrão normal de construção, entre regular e reparos simples estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / apresentando patologia em um dos pilares externos – ferragem exposta por avaria externa de pequena monta / $63,80 \times 26,10\text{m} = 1.665,18 \text{ m}^2 + 26,50 \times 26,00\text{m} = 689,00 \text{ m}^2$ (2.354,18 m²);





1.3.1.4.6.

Salão comercial / Vestiário - sanitário, oficina e refeitório / cobertura com estrutura metálica em duas águas e telha de zinco galvanizado com laje pré-moldada no vestiário – sanitário (40,00 m²), sem forro na oficina (50,00 m²) e forro de isopor no refeitório (50,00 m²) / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura externamente e na oficina, no refeitório rebocada / azulejo até ½ altura no vestiário – sanitário / piso cerâmico no vestiário – sanitário e refeitório (90,00 m²), e cimento alisado na oficina (50,00 m²) / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 3,00 metros; padrão normal de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (140,00 m²);



6





- 1.3.1.4.7. Depósito comercial / Tanque de Combustível - 10.000 litros / cobertura com estrutura em madeira em uma água e telha de cimento amianto 6,0 milímetros sem forro / 03 pilares em concreto armado envolvido em tubos de PVC de 100 milímetros / parede em alvenaria com tijolo 6 furos chapiscada com altura de 50,0 cm / piso cimentado alisado / pé-direito de 3,00 metros; padrão baixo de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (32,60 m²);



- 1.3.1.4.8. Escritório (ao lado do escritório de controle da balança) / cobertura em Calhetão 90 de cimento amianto em uma água com forro em isopor / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente com pintura em látex / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / 10,00x7,00m (70,00 m²);

0



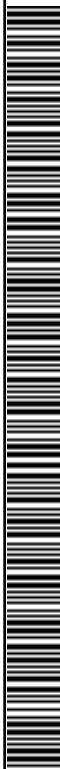


- 1.3.1.4.9. Escritório de controle da balança / cobertura em Calhetão 90 de cimento amianto em uma água com forro em isopor / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente com pintura em látex / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia, com balança anexa marca “Jundiaí”, modelo BL 2246/94 – capacidade 60 toneladas, plataforma 18,00x3,00 metros, altura = 1,70 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (45,99 m²);



0

- 1.3.1.4.10. Guarita / cobertura em laje impermeabilizada rebocada / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente / parcialmente com pintura



em látex e detalhes – pilares e viga de respaldo revestida com cerâmica / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão normal de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (8,00 m²);



1.3.1.5. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Encontram-se montadas e instaladas no imóvel as seguintes máquinas, equipamentos e motores, a saber:

- 1.3.1.5.1. Elevador Metálico / E1 e E2 na moega / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora cada - altura = 17,47 metros cada / motor de 4,0 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;





1.3.1.5.2. Elevador Metálico / E3 e E4 na base da FT 3 e 4 (Fita Transportadora) / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora cada - altura = 24,47 e 23,47 metros respectivamente / motor de 7,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1.3.1.5.3. Elevador Metálico / E5 na base da FT 5 e 6 (Fita Transportadora) / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora - altura = 23,47 metros / motor de 7,5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;





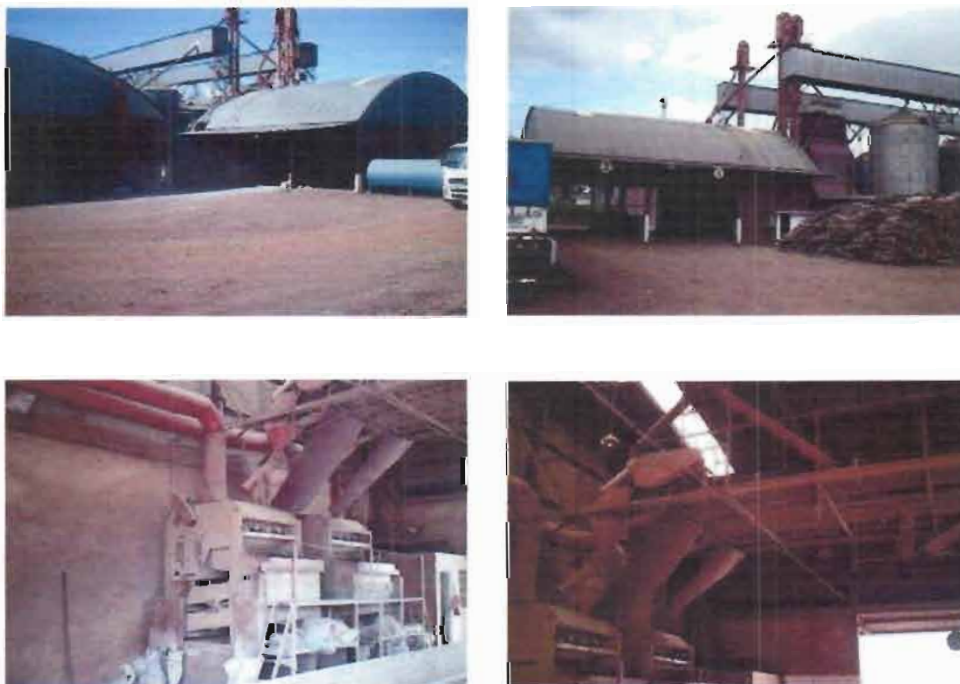
1.3.1.5.4. Elevador Metálico / E6 no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo EA 1S - capacidade 20 toneladas / hora - altura = 11,00 metros / motor de 3,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.5. Elevador Metálico / E7 no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo EA 1S - capacidade 20 toneladas / hora - altura = 12,10 metros / motor de 3,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.6. Máquina de pré-limpeza / PL1 e PL2 anexo a moega / KW (KeplerWeber) modelo PPL/SP – capacidade 40 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.7. Máquina de limpeza / ML1 no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo PPL/160 - capacidade 15 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.8. Secador metálico / S1 ao lado do elevador E4 / KW (KeplerWeber) modelo KW115 – capacidade 20 toneladas / hora / 02 ventiladores / exaustores auxiais de 15 cv / compressor 1,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.9. Silo armazenador metálico / SA1 e SA8 / KW (KeplerWeber) modelo 1806E – capacidade 120 toneladas cada / diâmetro = 5,40 metros / sistema de aeração



- conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF311/M4 de 10 cv / insuflação (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1.3.1.5.10. Silo armazenador metálico / SA2, SA3, SA9 e SA10 / KW (KeplerWeber) modelo 3008 – capacidade 400 toneladas cada / diâmetro = 9,00 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF343/P de 10 cv / insuflação (04 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

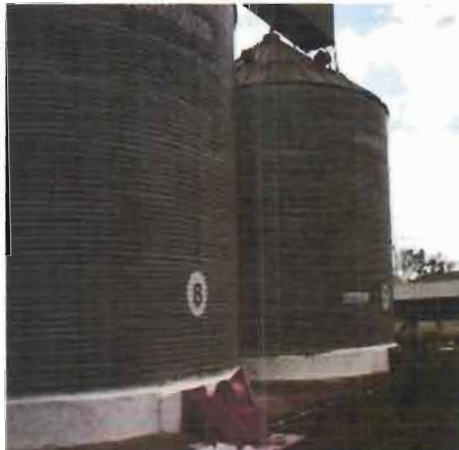
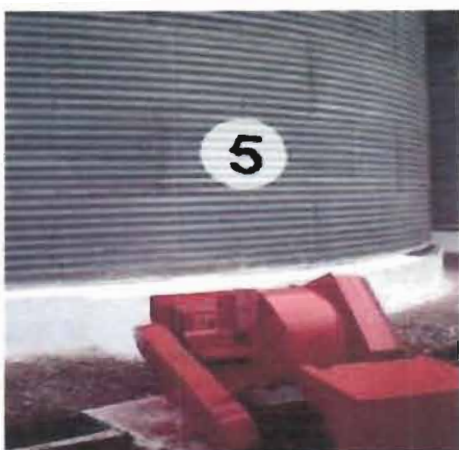


0





1.3.1.5.11. Silo armazenador metálico / SA4, SA5, SA6, SA7, SA11, SA12, SA13 e SA14 / KW (KeplerWeber) modelo 3608 – capacidade 600 toneladas cada / diâmetro = 10,90 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF419/P de 15 cv / insuflação (08 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



Handwritten signature in blue ink.





- 1.3.1.5.12. Fita transportadora / FT1 superior do elevador E1 – E2 para máquina de pré-limpeza PL1 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 9,00 metros / motor 3 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.13. Fita transportadora / FT2 superior do elevador E1 – E2 para máquina de pré-limpeza PL2 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 10,50 metros / motor 3 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



0



- 1.3.1.5.14. Fita transportadora / FT3 e FT5 superior dos silos / KW (KeplerWeber) modelo CT 16" – capacidade 40 toneladas / hora cada – comprimento = 87,00 metros / motor 10 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

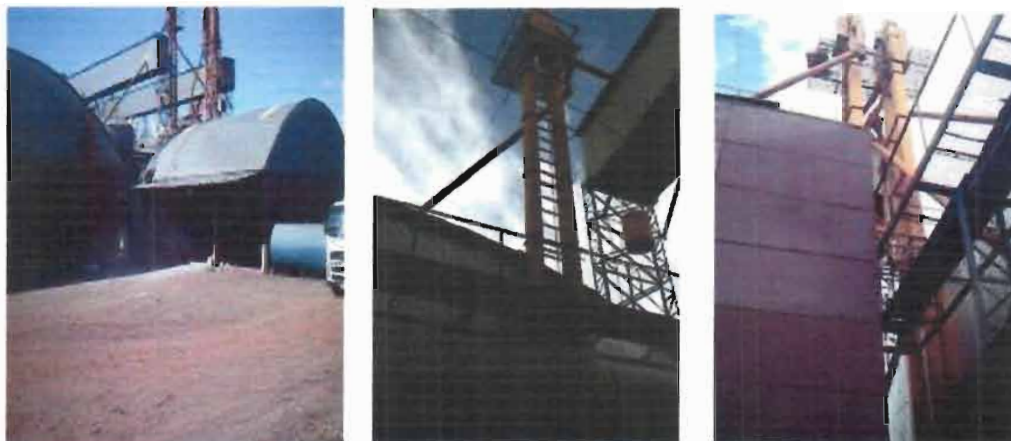


- 1.3.1.5.15. Fita transportadora / FT4 e FT6 inferior dos silos / KW (KeplerWeber) modelo CT 16" – capacidade 40 toneladas / hora cada – comprimento = 84,00 metros / motor 7,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.16. Fita transportadora / FT7 superior do elevador E3 – E4 para armazém sementeiro – ML1 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16" – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 23,50 metros / motor 5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;





- 1.3.1.5.17. Passarela metálica / KW (KeplerWeber) sobre silos – fechadas / comprimento = 87,00 metros / altura = 2,00 metros / largura = 1,90 metros (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.18. parador espiral / ROTA modelo 2.88.64 / 1994 – classificadora de sementes no armazém sementeiro - capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

6





- 1.3.1.5.19. Máquina vibratória / ROMA PE2 / limpeza e classificadora de forma e tamanho no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.20. Mesa densimétrica / MD1 e MD2 / ROTA modelo RT180 – classificadora no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora cada (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia.



- 1.3.1.5.21. Conjunto ensacadeira com elevador rotativo e balança / no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

6





1.3.1.5.22. Silo de ensaque / retorno de sementes / SE1 no armazém sementeiro – capacidade 30,0 toneladas (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia.



1.3.2. DA MATRÍCULA N.º 27142:
Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício de Campo Mourão (PR)

1.3.2.1. DO TERRENO

Lote n.º: 86-B3A
Área: 17.182,98 m²
Gleba: 01, 2ª Parte da Colônia Mourão
Campo Mourão (PR)





1.3.2.2. DA INFRA-ESTRUTURA

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

- 1.3.2.2.1. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso, galpão, moega, silos, de manobra e circulação / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (2.280,00 m²);





1.3.2.2.2. Cerca lateral esquerda (de quem olha da rodovia) e de fundos – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (263,00 m);



- 1.3.2.2.3. Caixa d'água metálica elevada / diâmetro = 3,00 metros / altura = 13,00 metros / com casa pressurizadora, rede de hidrantes e poço semi-artesiano / profundidade = 42,00 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



- 1.3.2.2.4. Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (298,66 m²).



1.3.2.3. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

e



Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:

1.3.2.3.1. Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da COPEL, para o complexo industrial / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (97,00 metros);

1.3.2.3.2. Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado sobre uma plataforma em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão (conta nº. 08-315590) na parede das moegas / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



1.3.2.3.3. Quadro de proteção e comando de acionamento para 10 motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);





- 1.3.2.3.4. Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 80,0 kVAR (06 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



- 1.3.2.3.5. Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, secador e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);

0





1.3.2.3.6. Sistema de termometria central para 04 termos elementos, sensores nos silos e quadro sinótico de controle visual, instalado ao lado do painel de comando dos motores (moega) / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade).



1.3.2.4. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontram-se edificados as construções no imóvel, a seguir caracterizadas, com área de construção de 1.803,595 m² em alvenaria, a saber:

1.3.2.4.1. Galpão / Moega dupla em alvenaria – 03 e 04 – células de capacidade 60 toneladas em concreto armado – dos elevadores centrais E1 e E4 de capacidade 40 toneladas / hora – Cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem



pintura / piso de concreto alisado / estrutura de grade de ferro para descarga de grãos / estrutura de pré-limpeza e casa de comando elétrica internos / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / 20,00x18,00m (360,00 m²);



1.3.2.4.2.

Galpão da base do secador – modelo S1 KW 115 / com a fornalha de tijolo refratário / Cobertura com estrutura metálica e telha de zinco galvanizado sem forro / piso de concreto alisado / pé-direito de 3,00 metros; padrão baixo de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (72,00 m²);





1.3.2.4.3. Poço dos elevadores / E1 - E2 na moega (recebem, no local, a numeração 08 e 09); E3 - E4 ao lado do secador S1 (recebem, no local, a numeração 10 e 11); E5 entre os dois silos SA1 e SA2 (recebe, no local, a numeração 12) / concreto armado / profundidade = 9,30; 5,40 e 2,50 metros respectivamente; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / 2,30 x 2,90m / (03 unidades);



0





1.3.2.4.4. Fundação e base para silos armazenadores – SA1 e SA2; SA3 E SA4 e silo de expedição – SEXP1 / em concreto armado / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (547,72 m²):



1.3.2.4.4.1. Silos armazenadores SA1 e SA2 / KW (KeplerWeber) modelo 6015 / diâmetro = 18,40 metros / capacidade 3.000 toneladas cada (04 unidades);



1.3.2.4.4.2. Silo de expedição SEXP1 / KW (KeplerWeber) modelo 1502E / diâmetro = 4,50 metros / capacidade 60 toneladas (01 unidade);





- 1.3.2.4.5. Barracão / Armazém para depósito de fertilizantes / cobertura com estrutura em concreto pré-moldada em duas águas e telha de zinco galvanizado sem forro / pilares em concreto pré-moldado com parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocadas com pintura / piso de concreto alisado / esquadrias de portões e janelas metálicas / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / 40,00 x 20,00m (800,00 m²);



- 1.3.2.4.6. Salão comercial / Sanitário e refeitório (ao lado da moega) / cobertura com estrutura em madeira em uma água e telha de cimento amianto de 6,0 milímetros sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada e pintura / azulejo até ½ altura sanitário / piso cimento alisado / esquadrias de portas em madeira e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão baixo de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (23,875 m²);

0





1.3.2.5. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Encontram-se montadas e instaladas no imóvel as seguintes máquinas, equipamentos e motores, a saber:



- 1.3.2.5.1. Elevador Metálico / E1 - E2 na moega (recebem, no local, a numeração 08 e 09) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora cada - altura = 28,47 metros cada / motor de 12,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.2.5.2. Elevador Metálico / E3 ao lado do secador S1 (recebe, no local, a numeração 10) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 26,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de



conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.2.5.3. Elevador Metálico / E4 ao lado do secador S1 (recebe, no local, a numeração 11) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 27,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.2.5.4. Elevador Metálico / E5 entre os silos SA1 e SA2 (recebe, no local, a numeração 12) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 41,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

0





- 1.3.2.5.5. Máquina de pré-limpeza / PL1 e PL2 anexo a moega / KW (KeplerWeber) modelo PPLP/SP – capacidade 40 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.2.5.6. Secador metálico / S1 ao lado dos elevadores que recebem, no local, a numeração 10 e 11 / KW (KeplerWeber) modelo KW215 – capacidade 40 toneladas / hora / 02 ventiladores / exaustores auxiliares de 15 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia.

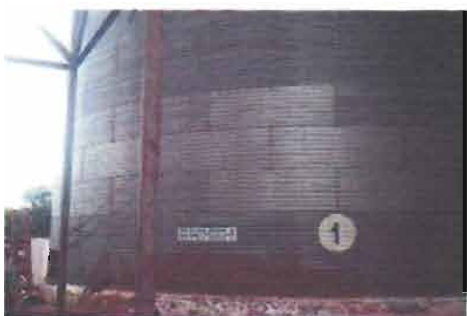


0





- 1.3.2.5.7. Silo armazenador metálico / SA1 e SA2 SA3 E SA4/ KW (KeplerWeber) modelo 6015 – capacidade 3.000 toneladas cada / diâmetro = 18,40 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 14% umidade / ventilador modelo BF686/M de 25,0 cv / insuflação (04 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.2.5.8. Silo de expedição / SEXP1 / KW (KeplerWeber) modelo 1502E – capacidade 60 toneladas / diâmetro = 4,50 metros (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

6





- 1.3.2.5.9. Rosca transportadora / RT1 inferior da máquina pré-limpeza para os elevadores E3 – E4 / KW (KeplerWeber) modelo TRUA 315 – capacidade 60 toneladas / hora – comprimento = 11,50 metros / motor 7,5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.2.5.10. Conjunto moto-bomba do poço semi-artesiano / 7,5 cv / 3 estágios (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia / OBS.: não houve possibilidade de identificar marca / modelo devido a etiqueta metálica não estar legível;

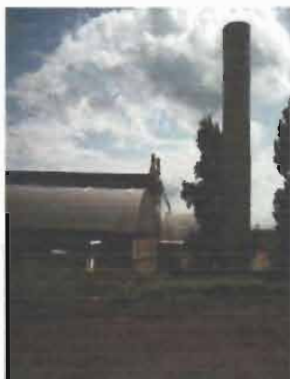


Handwritten signature or mark.

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: P-JSMT KLQCZ 24UHG F66BB



- 1.3.2.5.11. Motor do pressurizador da rede de hidrantes / 20,0 cv / KSB Megablock (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1.3.3. DA MATRÍCULA N.º 29535 (Antiga matrícula n.º 27143):
Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício de Campo Mourão (PR)

1.3.3.1. DO TERRENO

Lote n.º: 86-B3B;
Área: 7.265,50 m²
Gleba: 01, 2ª Parte da Colônia Mourão
Campo Mourão (PR)



0



1.3.3.2. DA INFRA-ESTRUTURA

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

- 1.3.3.2.1. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso e manobra (parcialmente em grama) / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (1.400,00 m²);



- 1.3.3.2.2. Cerca lateral direita (de quem olha da rodovia) e de fundos – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (260,00 m);



- 1.3.3.2.3. Cerca frontal e lateral direita parcial / área de estacionamento de veículos – tela e pilaretes metálicos com portão de acesso ao estacionamento de veículos / altura = 2,30 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (112,00m);

6





- 1.3.3.2.4. Asfalto / estacionamento de veículos / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (396,00 m²).



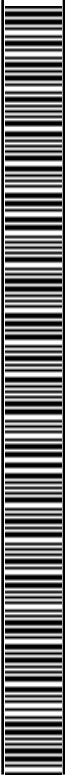
1.3.3.3. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:

- 1.3.3.3.1. Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 75 kVA, 15 kV – 220/127V – 60 Hz, instalado em poste de concreto, B-600/10,5m, pára-raios 15 kV, com medição em baixa tensão (conta nº. 30-315570) em mureta no pé do poste / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade) ;



0



- 1.3.3.3.2. Ramal subterrâneo, na tensão de 220/127V, para alimentação do quadro geral de distribuição e comando para o prédio do escritório / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



1.3.3.4. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontra-se edificado no imóvel um salão comercial com área de construção de 641,88 m² (sendo: 480,30 m² do escritório central e 161,58 m² do salão de festas anexo), cobertura com estrutura em madeira de quatro águas e telha de cimento-amianto 6,0 milímetros e platibanda (exceto no salão de festas de estrutura metálica pintada), com laje pré-moldada rebocada (exceto no salão de festas de forro de madeira em lambri "ipê" e no pórtico de entrada em laje impermeabilizada) / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista rebocada com pintura em látex sobre massa corrida internamente e externamente revestida em cerâmica 10x10cm / azulejo até ½ altura nos sanitários masculino e feminino / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 3,50 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia.

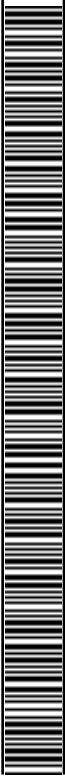


6





Handwritten signature or mark.



1.3.3.5. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

OBSERVAÇÃO: Não há montado e/ou instalado no imóvel, objeto desta matrícula, qualquer máquina, equipamento ou motor.



Balizado e auxiliado da documentação do imóvel, projetos, coleta de dados, informações, vistoria “*In locu*” e fotos, aplicou-se as seguintes metodologias básicas para a reavaliação do imóvel, a saber:

- Ao terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – obtidos através de informação de imobiliárias da cidade e jornal de classificados da cidade de Campo Mourão: “Tribuna do Interior” (item: 8.2.1 da NBR 14653-1/01 e da NBR 14653-2/04) conjugado com o Método Indireto do Custo Residual ou Método Evolutivo (item: 8.2.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.2.4 da NBR 14653-2/04; onde, para se obter a parcela referente ao valor líquido do terreno dos elementos amostrais que possuem edificação, fora descontado o valor da edificação do valor total do imóvel informado), utilizando-se do Tratamento de Dados por Fatores ou Metodologia Científica (item: 3.43 da NBR 14653-1/01 e itens: 8.2.1.4 e 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2/04);
- Às instalações elétricas, máquinas / equipamentos / motores foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário conjugado com o Método do Custo de Reprodução ou de Substituição (aplicado a depreciação pelo Método de Curvas LO – Winfrey Robley – Boletim 155 da SAIPR – Statistical Analysis of Industrial Property Retirements), tendo sido cotados os preços em lojas do ramo de equipamentos industriais;
- À infra-estrutura e benfeitorias / edificações foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário ou Método da Quantificação do Custo (item: 8.3.2 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; obtém-se o custo da edificação sobre o índice do CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil – ref. Novembro / 2007 em anexo, fornecido pelo SINDUSCON-NOR / Sindicato da Indústria da Construção Civil – Região Noroeste do Paraná – Maringá / PR – 44.3025.1841) conjugado com o Método do Custo de Reedição de Benfeitorias ou Método da Quantificação do Custo (item: 3.9.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; aplicado a depreciação pelo Método Ross-Heidecke), apresentado com maiores detalhes técnicos no item imediatamente seguinte.



O Grau de Fundamentação e de Precisão segue o que prescreve e determina a NBR 14.653-1/01 em seu item: 9 e itens: 9.2.3 (Grau de Fundamentação para o Tratamento por Fatores), 9.2.4 (Grau de Precisão para o Tratamento por Fatores), 9.3 (Grau de Fundamentação para o Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias) e 9.5 (Grau de Fundamentação para o Método Evolutivo) da NBR 14653-2/04, onde esta avaliação de imóvel enquadrou-se nos níveis a seguir descrito, em que o mercado imobiliário para a região apresenta pouca quantidade de ofertas de bens similares:

- Da avaliação do terreno com tratamento por fatores:

- Grau de Fundamentação: II; e,
- Grau de Precisão: I.

1.3.4. DA AVALIAÇÃO

Conforme itens: 03.3.1.1, 03.3.2.1, 03.3.3.1 e metodologia apresentada no item: 04 deste trabalho avaliatório, temos que a avaliação dos terrenos constituídos pelas 03 (três) matrículas dos imóveis (totalizando 44.092,05 m²), seja de **R\$8.818.410,00 (Oito Milhões, Oitocentos e Dezoito Mil e Quatrocentos e Dez Reais)**, sendo:

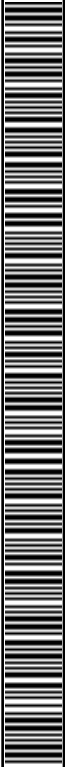
1.3.4.1. DO TERRENO / IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 23681: (LOTE N.º 86-B-1)

- Área = 19.643,57 m²
- Valor adotado por m² da “Planilha de Cálculo do Terreno” em anexo = R\$200,00 / m²
- VALOR CALCULADO: 19.643,57 m² x R\$200,00 / m² = R\$3.928.714,00

1.3.4.2. DO TERRENO / IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 27142: (LOTE N.º 86-B3A)

- Área = 17.182,98 m²
- Valor adotado por m² da “Planilha de Cálculo do Terreno” em anexo = R\$200,00 / m²
- VALOR CALCULADO: 17.182,98 m² x R\$200,00 / m² = R\$ 3.436.596,00.

1.3.4.3. DO TERRENO / IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 29535: (Antiga matrícula n.º 27143) (LOTE N.º 86-B3B) **RS 1.307.790,00** (Hum Milhão, Trezentos e Sete Mil e Setecentos e Noventa Reais).



- Área = 7.265,50 m²
- Valor adotado por m² da “Planilha de Cálculo do Terreno” em anexo = R\$200.00 / m²
- VALOR CALCULADO: 7.265,50 m² x R\$200.00 / m² = R\$ 1.453.100,00

1.4. DA INFRA-ESTRUTURA

Para a infra-estrutura, conforme itens: 03.3.1.2, 03.3.2.2, 03.3.3.2 e metodologia apresentada no item: 04 deste trabalho avaliatório, temos que a avaliação constituída pelas 03 (três) matrículas dos imóveis seja de **R\$ 273.134,80 (Duzentos e setenta e tres mil, cento e trinta e quatro reais e oitenta centavos)**, sendo:

1.4.1. DA INFRA-ESTRUTURA / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 23681:

(LOTE N.º 86-B-1)

R\$ 145.366,72 (cento e quarenta e cinco mil trezentos e sessenta e seis reais e setenta e dois centavos)

- 1.4.1.1. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso, galpão, moega, silos, de manobra, circulação e estacionamento / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (8.000,00 m²) = R\$ 85.448,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$11.00 / m²
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 10,00 %
- Tempo restante de vida útil: 18 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 2,90
- Área: 8.000,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$11.00 / m² x 0,9710 x 8.000,00 m² = R\$ 85.448,00

- 1.4.1.2. Cerca frontal – tela metálica com palanques e concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,35 metros / altura = 2,30 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05(cinco) anos (140,00 m) = R\$6.923,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$50,00 / m
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 5,00 %
- Tempo restante de vida útil: 19 anos
- Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
- Idade aparente: 5 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 1,10
- Comprimento: 140,00 m



VALOR CALCULADO: R\$50,00 / m x 0,9890 x 140,00 m = R\$ 6.923,00

- 1.4.1.3. Cerca lateral esquerda (de quem olha da rodovia) – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 5 (cinco) anos (138,20 m) = R\$4.344,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$35,00 / m
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 25,00 %
- Tempo restante de vida útil: 15 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 5 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 10,20
- Comprimento: 138,20 m

VALOR CALCULADO: R\$35,00 / m x 0,8980 x 138,20 m = R\$ 4.344,00

- 1.4.1.4. Super-postes de concreto armado (iluminação do pátio frontal e principal) / altura = 12,00 metros com 04 luminárias / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 5 (cinco) anos (02 unidades) = R\$ 3.524,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$1.962,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 25,00 %
- Tempo restante de vida útil: 15 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 5 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 10,20
- Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$1.962,00 / unidade x 0,8980 x 2 unidades = R\$ 3.524,00

- 1.4.1.5. Totem metálico / estrutura com painel luminoso “Night & Day” / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos (01 unidade) = R\$7.768,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$8.000,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 10,00 %
- Tempo restante de vida útil: 18 anos
- Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
- Idade aparente: 2 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 2,90



Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$8.000,00 / unidade x 0,9710 x 1 unidade = R\$ 7.768,00

- 1.4.1.6. Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 5 (cinco) anos (1.640,00 m²) = R\$ 19.881,72;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$13.50 / m²
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 10,20
Área: 1.640,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$13.50 / m² x 0,8980 x 1.640,00 m² = R\$ 19.881,72

- 1.4.1.7. Tanque de combustível / capacidade = 10.000 litros, metálico, entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade) = R\$ 17.478,00.

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$18.000,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$18.000,00 / unidade x 0,9710 x 1 unidade = R\$ 17.478,00.

**1.4.2. DA INFRA-ESTRUTURA / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO
DA MATRÍCULA N.º 27142:
(LOTE N.º 86-B3A)
R\$ 80.561,68 (oitenta mil, quinhentos e sessenta e um reais e
sessenta e oito centavos)**

- 1.4.2.1. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso, galpão, moega, silos, de manobra e circulação / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos (2.280,00 m²) = R\$ 24.352,68;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$11.00 / m²



6

Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Área: 2.280,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$1100 / m² x 0,9710 x 2.280,00 m² = R\$ 24.352,68

- 1.4.2.2. Cerca lateral esquerda (de quem olha da rodovia) e de fundos – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos (263,00 m) = R\$ 8.266,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$35,00 / m
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 10,20
Comprimento: 263,00 m

VALOR CALCULADO: R\$35,00 / m x 0,8980 x 263,00 m = R\$ 8.266,00

- 1.4.2.3. Caixa d'água metálica elevada / diâmetro = 3,00 metros / altura = 13,00 metros / com casa pressurizadora, rede de hidrantes e poço semi-artesiano / profundidade = 42,00 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos (01 unidade) = R\$ 36.898,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$38.000,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$38.000,00 / m x 0,9710 x 01 unidade = R\$ 36.898,00

- 1.4.2.4. Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos (298,66 m²) = R\$ 11.045,00.



Handwritten signature or mark.

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$7,50 / m²
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 10,20
Área: 1.640,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$7,50 / m² x 0,8980 x 1.640,00 m² = R\$ 11.045,00

**1.4.3. DA INFRA-ESTRUTURA / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO
DA MATRÍCULA N.º 29535:
(Antiga matrícula n.º 27143)
(LOTE N.º 86-B3B)
R\$ 47.206,40 (Quarenta e sete mil, duzentos e seis reais e
quarenta centavos)**

- 1.4.3.1. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso e manobra (parcialmente em grama) / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos (1.400,00 m²) = R\$ 14.953,40;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$11,00 / m²
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Área: 1.400,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$11,00 / m² x 0,9710 x 1.400,00 m² = R\$ 14.953,40

- 1.4.3.2. Cerca lateral direita (de quem olha da rodovia) e de fundos – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos (260,00 m) = R\$ 8.172,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$35,00 / m
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 5 anos



Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 10,20
Comprimento: 260,00 m

VALOR CALCULADO: R\$35,00 / m x 0,8980 x 260,00 m = R\$ 8.172,00

- 1.4.3.3. Cerca frontal e lateral direita parcial / área de estacionamento de veículos – tela e pilaretes metálicos com portão de acesso ao estacionamento de veículos / altura = 2,30 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos (112,00m) = R\$8.700,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$80,00 / m
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Comprimento: 112,00 m

VALOR CALCULADO: R\$80,00 / m x 0,9710 x 112,00 m = R\$ 8.700,00

- 1.4.3.4. Asfalto / estacionamento de veículos / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (396,00 m² ; h = 0,15 metros) = R\$15.381,00.

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$40,00 / m²
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Área: 396,00 m²; h = 15 cm

VALOR CALCULADO: R\$40,00 / m² x 0,9710 x 396,00 m² = R\$ 15.381,00

1.5. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Para as instalações elétricas, conforme itens: 03.3.1.3, 03.3.2.3, 03.3.3.3 e metodologia apresentada no item: 04 deste trabalho avaliatório, temos que a avaliação constituída pelas 03 (três) matrículas dos imóveis seja de **R\$341.458,50 (trezentos e quarenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e cinquenta centavos)**, sendo:



**1.5.1. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / DO IMÓVEL
CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 23681:
(LOTE N.º 86-B-1)
R\$ 185.535,00 (cento e oitenta e cinco mil, quinhentos e trinta
e cinco reais)**

- 1.5.1.1. Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da Copel, para o complexo industrial, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (118,00 metros); R\$ 1.735,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = (R\$ 21.000,00/Km) = R\$ 2.478,00
- Índice de depreciação 30%:R\$ 743,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.1.2. Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado sobre uma plataforma em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão (conta n.º. 98-315580) na parede das moegas, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$44.200.

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 68.000,00
- Índice de depreciação 35%:R\$ 23.800,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.1.3. Quadro de proteção e comando de acionamento para 21 motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / na moega, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$38.500,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 70.000,00
- Índice de depreciação 45%:R\$ 31.500,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.1.4. Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 57,5 kVAR (07 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$18.200,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 26.000,00
- Índice de depreciação 30%:R\$ 7.800,00



Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.1.5. Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, limpeza, secadores e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$57.600,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 96.000,00
- Índice de depreciação 40%:R\$ 38.400,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.1.6. Sistema de termometria central para 14 termo-elementos, sensores nos silos e quadro sinótico de controle visual, instalado no escritório da balança / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade).; R\$25.300,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 46.000,00
- Índice de depreciação 45%:R\$ 20.700,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

**1.5.2. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / DO IMÓVEL
CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 27142:
(LOTE N.º 86-B3A)
R\$ 130.123,50 (Cento e trinta mil, cento e vinte e três reais e cinquenta centavos)**

- 1.5.2.1. Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da COPEL, para o complexo industrial / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (97,00 metros); R\$ 1.426,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = (R\$ 21.000,00/Km) = R\$ 2.037,00
- Índice de depreciação 30%:R\$ 611,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.2.2. Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado sobre uma plataforma em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão (conta n.º 08-315590) na parede das moegas / regular estado de conservação e



manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$44.200,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 68.000,00
- Índice de depreciação 35%:R\$ 23.800,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

1.5.2.3. Quadro de proteção e comando de acionamento para 10 motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$ 30.250,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 55.000,00
- Índice de depreciação 45%:R\$ 24.750,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

1.5.2.4. Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 80,0 kVAR (06 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$25.200,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 36.000,00
- Índice de depreciação 30%:R\$ 10.800,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

1.5.2.5. Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, secador e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$ 22.200,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 37.000,00
- Índice de depreciação 40%:R\$ 14.800,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

1.5.2.6. Sistema de termometria central para 04 termos elementos, sensores nos silos e quadro sinótico de controle visual, instalado ao lado do painel de comando dos motores (moega) / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$6.847,50;



Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 12.450,00
- Índice de depreciação 45%:R\$ 5.602,50
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

**1.5.3. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / DO IMÓVEL
CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 29535:**

(Antiga matrícula n.º 27143)

(LOTE N.º 86-B3B)

R\$ 25.800,00 (vinte e cinco mil e oitocentos reais)

- 1.5.3.1. Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 75 kVA, 15 kV – 220/127V – 60 Hz, instalado em poste de concreto, B-600/10,5m, pára-raios 15 kV, com medição em baixa tensão (conta n.º. 30-315570) em mureta no pé do poste / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$23.400,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 36.000,00
- Índice de depreciação 35%:R\$ 12.600,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.3.2. Ramal subterrâneo, na tensão de 220/127V, para alimentação do quadro geral de distribuição e comando para o prédio do escritório / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$ 2.400,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 4.000,00
- Índice de depreciação 40%:R\$ 1.600,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

1.6. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES:

Para as benfeitorias / edificações, conforme itens: 03.3.1.4, 03.3.2.4, 03.3.3.4 e metodologia apresentada no item: 04 deste trabalho avaliatório, temos que a avaliação constituída pelas 03 (três) matrículas dos imóveis seja de **R\$5.768.592,73 (Cinco Milhões, Setecentos e Sessenta e Oito Mil, Quinhentos e Noventa e Dois Reais e Setenta e Três Centavos)**, sendo:

**1.6.1. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES / DO IMÓVEL
CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 23681:**

(LOTE N.º 86-B-1)



R\$ 2.795.731,70 (dois milhões, setecentos e noventa e cinco mil, setecentos e trinta e um reais e setenta centavos)

- 1.6.1.1. Galpão / Moega dupla em alvenaria – 01 e 02 – células de capacidade 60 toneladas em concreto armado – dos elevadores centrais E1 e E2 de capacidade 40 toneladas / hora – Cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura / piso de concreto alisado / estrutura de grade de ferro para descarga de grãos / estrutura de pré-limpeza e casa de comando elétrica internos / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (800.00 m²) = R\$218.949,12;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$800.00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: “c” - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 309,60 m²

VALOR CALCULADO: R\$800.00 / m² x 0,884 x 309,60 m² = R\$ 218.949,12

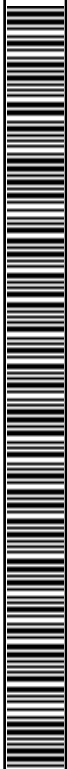
- 1.6.1.2. Galpão da base do secador – modelo S1 KW 115 / com a fomalha de tijolo refratário / Cobertura com estrutura metálica e telha de zinco galvanizado sem forro / piso de concreto alisado / pé-direito de 3,50 metros; padrão baixo de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (72,00 m²) = R\$ 41.371,20;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$650.00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: baixo
Estado de conservação / manutenção: “c” - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 72,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$650.00 / m² x 0,884 x 72,00 m² = R\$ 41.371,20

- 1.6.1.3. Poços dos elevadores / E1 - E2 na moega; E3 - E4 na base da FT 3 e 4 (Fita Transportadora); E5 na base da FT 5 e 6 (Fita Transportadora); E6 – E7 no interior do armazém sementeiro / concreto armado / profundidade = 9,45; 7,10; 7,10 e 7,10 metros respectivamente; padrão normal de construção, em regular



0

estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (04 unidades = 36,4 + 17,04 + 17,04 + 17,04 m³ = 87,52 m³ de concreto armado) = R\$ 73.499,29;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$ 950.00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 87,52 m³

VALOR CALCULADO: R\$950.00 / m³ x 0,884 x 87,52 m³ = R\$ 73.499.29

1.6.1.4. Fundação e base para silos armazenadores – SA / em concreto armado / 14 (quatorze) silos com capacidade total de 6.640,00 toneladas / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / idade aparente de 10 (dez) anos (1.044,22 m²), sendo:

1.6.1.4.1. Modelo KW (KeplerWeber) 1806 / diâmetro: 5,40 metros / SA1 e SA8 / capacidade de 240 toneladas cada (02 unidades = 49,30 m³ de concreto armado) = R\$47.939,32;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 49,30 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,884 x 49,30 m³ = R\$47.939,32

1.6.1.4.2. 05.4.1.4.2 Modelo KW (KeplerWeber) 3008 / diâmetro: 9,00 metros / SA2; SA3; SA9 e SA10 / capacidade de 400 toneladas cada (04 unidades = 172,60 m³ de concreto armado) = R\$167,836,24;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos



b

Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 172,60 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,884 x 172,60 m³ = R\$167.836,24

1.6.1.4.3. 05.4.1.4.3 Modelo KW (KeplerWeber) 3608 / diâmetro: 10,90 metros / SA4; SA5; SA6; SA7; SA11; S12; SA13 e SA14 / capacidade de 600 toneladas cada (08 unidades = 480,80 m³ de concreto armado) = R\$ 467.529,92;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 480,80 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,884 x 480,80 m³ = R\$ 467.529,92

1.6.1.5. Barracão / Armazém sementeiro e depósito de insumos agrícolas / cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura / piso de concreto alisado / esquadrias de portões metálicos / pé-direito de 6,00 metros; padrão normal de construção, entre regular e reparos simples estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (2.354,18 m²) = R\$2.159.724,73;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$800.00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "d" – entre regular e reparos simples
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 16,60
Área: 2.354,18 m²

VALOR CALCULADO: R\$1.100.00 / m² x 0,834 x 2.354,18 m² = R\$ 2.159.724.,73

1.6.1.6. Salão comercial / Vestiário - sanitário, oficina e refeitório / cobertura com estrutura metálica em duas águas e telha de zinco galvanizado com laje pré-



0

moldada no vestiário – sanitário (40,00 m²), sem forro na oficina (50,00 m²) e forro de isopor no refeitório (50,00 m²) / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura externamente e na oficina, no refeitório rebocada / azulejo até ½ altura no vestiário – sanitário / piso cerâmico no vestiário – sanitário e refeitório (90,00 m²), e cimento alisado na oficina (50,00 m²) / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 3,00 metros; padrão normal de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (140,00 m²) = R\$ 99.246,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$850.00/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 20,00 %
Tempo restante de vida útil: 40 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: “c” - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 14,20
Área: 140,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$850.00 / m² x 0,834 x 140,00 m² = R\$ 99.246,00

- 1.6.1.7. Depósito comercial / Tanque de Combustível - 10.000 litros / cobertura com estrutura em madeira em uma água e telha de cimento amianto 6,0 milímetros sem forro / 03 pilares em concreto armado envolvido em tubos de PVC de 100 milímetros / parede em alvenaria com tijolo 6 furos chapiscada com altura de 50,0 cm / piso cimentado alisado / pé-direito de 3,00 metros; padrão baixo de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (32,60 m²) = R\$ 10.297,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$357,32/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: baixo
Estado de conservação / manutenção: “c” - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 32,60 m²

VALOR CALCULADO: R\$357,32 / m² x 0,884 x .32,60 m² = R\$ 10.297,00

- 1.6.1.8. Escritório (ao lado do escritório de controle da balança) / cobertura em Calhetão 90 de cimento amianto em uma água com forro em isopor / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente com pintura em látex / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros;



padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (70,00 m²) = R\$58.244,55;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$850.00/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "b" – entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 2,11
Área: 70,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$850.00 / m² x 0,9789 x 70,00 m² = R\$ 58.244,55

- 1.6.1.9. Escritório de controle da balança / cobertura em Calhetão 90 de cimento amianto em uma água com forro em isopor / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente com pintura em látex / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (45,99 m²), com balança anexa marca "Jundiá", modelo BL 2246/94 – capacidade 60 toneladas, plataforma 18,00x3,00 metros, altura = 1,70 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (= 11,30 m³ de concreto armado) = R\$ 37.225,00;

Memorial de Cálculo do Escritório de controle da balança:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$639,99/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "b" – entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 2,11
Área: 45,99 m²

VALOR CALCULADO: R\$639,99 / m² x 0,9789 x 45,99 m² = R\$ 28.812,00

Memorial de Cálculo da Balança:

- Custo Estimativo Sumário = R\$780,00 / m³
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 4,55
Volume de concreto armado: 11,30 m³



VALOR CALCULADO: R\$780,00 / m³ x 0,9545 x 11,30 m³ = R\$ 8.413,00

1.6.1.10. Guarita / cobertura em laje impermeabilizada rebocada / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente / parcialmente com pintura em látex e detalhes – pilares e viga de respaldo revestida com cerâmica / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão normal de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (8,00 m²) = R\$4.887,00.

1.6.1.11.

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$639,99/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: “c” – regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 4,55
Área: 8,00 m²
VALOR CALCULADO: R\$639,99 / m² x 0,9545 x 8,00 m² = R\$ 4.887,00

1.6.2. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 27142:

(LOTE N.º 86-B3A)

R\$ 1.196.945,20 (hum milhão, cento e noventa e seis mil, novecentos e quarenta e cinco reais e vinte centavos)

1.6.2.1. Galpão / Moega dupla em alvenaria – 03 e 04 – células de capacidade 60 toneladas em concreto armado – dos elevadores centrais E1 e E4 de capacidade 40 toneladas / hora – Cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura / piso de concreto alisado / estrutura de grade de ferro para descarga de grãos / estrutura de pré-limpeza e casa de comando elétrica internos / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (360,00 m²) = R\$350.064,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$800.00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: “c” - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 11,60



Área: 360,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m² x 0,884 x 360,00 m² = R\$ 350.064,00

1.6.2.2. Galpão da base do secador – modelo S1 KW 115 / com a fornalha de tijolo refratário / Cobertura com estrutura metálica e telha de zinco galvanizado sem forro / piso de concreto alisado / pé-direito de 3,00 metros; padrão baixo de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (72,00 m²) = R\$50.918,40;

1.6.2.3.

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$800.00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: baixo
Estado de conservação / manutenção: “c” - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 72,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$800.00 / m² x 0,884 x 72,00 m² = R\$ 50.918,40

1.6.2.4. Poço dos elevadores / E1 - E2 na moega (recebem, no local, a numeração 08 e 09); E3 - E4 ao lado do secador S1 (recebem, no local, a numeração 10 e 11); E5 entre os dois silos SA1 e SA2 (recebe, no local, a numeração 12) / concreto armado / profundidade = 9,30; 5,40 e 2,50 metros respectivamente; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos = 6,67 m² (03 unidades = 35,20 + 12,50 + 6,00 m³ = 53,70 m³ de concreto armado) = R\$37.976,64;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$800.00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: “c” - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 53,70 m³

VALOR CALCULADO: R\$800.00 / m³ x 0,884 x 53,70 m³ = R\$ 37.976,64

1.6.2.5. Fundação e base para silos armazenadores – SA1 e SA2; e silo de expedição – SEXPI / em concreto armado / padrão normal de construção, em regular estado



de conservação / manutenção / idade aparente de 10 (dez) anos (281,81 m²),
sendo:

1.6.2.5.1. Silos armazenadores SA1 e SA2 / KW (KeplerWeber) modelo
6015 / diâmetro = 18,40 metros / capacidade 3.000 toneladas cada (
02 unidades = 158,40 m³ de concreto armado) = R\$ 154.028,16;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 158,40 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,884 x 158,40 m³ = R\$ 154.028,16

1.6.2.5.2. Silo de expedição SEXP1 / KW (KeplerWeber) modelo 1502E /
diâmetro = 4,50 metros / capacidade 60 toneladas (01 unidade =
21,00 m³ de concreto armado) = R\$ 14.480,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$780,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 21,00 m³

VALOR CALCULADO: R\$780,00 / m³ x 0,884 x 21,00 m³ = R\$14.480,00

1.6.2.6. Barracão / Armazém para depósito de fertilizantes / cobertura com estrutura em
concreto pré-moldada em duas águas e telha de zinco galvanizado sem forro /
pilares em concreto pré-moldado com parede em alvenaria com tijolo 6 furos
rebocadas com pintura / piso de concreto alisado / esquadrias de portões e janelas
metálicas / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, regular estado
de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (800,00 m²) = R\$
777.920,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$950,00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos



Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" – regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 800,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m² x 0,884 x 800,00 m² = R\$ 777.920,00

- 1.6.2.7. Salão comercial / Sanitário e refeitório (ao lado da moega) / cobertura com estrutura em madeira em uma água e telha de cimento amianto de 6,0 milímetros sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada e pintura / azulejo até ½ altura sanitário / piso cimento alisado / esquadrias de portas em madeira e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão baixo de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (23,875 m²) = R\$13.110,00.

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$639,99/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 20,00 %
Tempo restante de vida útil: 40 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 14,20
Área: 23,875 m²

VALOR CALCULADO: R\$639,99 / m² x 0,858 x 23,875 m² = R\$ 13.110,00

**1.6.3. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES / DO IMÓVEL
CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 29535:**

(Antiga matrícula n.º 27143)
(LOTE N.º 86-B3B)

R\$ 691.169,96 (seiscientos e noventa e um mil, cento e sessenta e nove reais e noventa e seis centavos)

- 1.6.3.1. 05.4.3.1 Salão comercial com área de construção de 641,88 m² (sendo: 480,00 m² do escritório central e 161,58 m² do salão de festas anexo), cobertura com estrutura em madeira de quatro águas e telha de cimento-amianto 6,0 milímetros e platibanda (exceto no salão de festas de estrutura metálica pintada), com laje pré-moldada rebocada (exceto no salão de festas de forro de madeira em lambri "ipê" e no pórtico de entrada em laje impermeabilizada) / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista rebocada com pintura em látex sobre massa corrida internamente e externamente revestida em cerâmica 10x10cm / azulejo até ½ altura nos sanitários masculino e feminino / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 3,50 metros; padrão normal de construção, entre



novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez)
anos = R\$983.346,36.

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$1.565,00/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: “b” – entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 2,11
Área: 641,88 m²

VALOR CALCULADO: R\$1.565,00 / m² x 0,9789 x 641,88 m² = R\$ 983.346,36

1.7. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Para as máquinas, equipamentos e motores, conforme itens: 03.3.1.5, 03.3.2.5, 03.3.3.5 e metodologia apresentada no item: 04 deste trabalho avaliatório, temos que a avaliação constituída pelas 03 (três) matrículas dos imóveis seja de **R\$5.456.700,45 (Cinco Milhões, Quatrocentos e Cinquenta e Seis Mil, Setecentos Reais e Quarenta e Cinco Centavos)**, sendo:

1.7.1. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 23681: (LOTE N.º 86-B-1)

- 1.7.1.1. Elevador Metálico / E1 e E2 na moega / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora cada - altura = 17,47 metros cada / motor de 4,0 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$112.572,90;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$75.350,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$75.350,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$112.572,90.

- 1.7.1.2. Elevador Metálico / E3 e E4 na base da FT 3 e 4 (Fita Transportadora) / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora cada - altura =



24,47 e 23,47 metros respectivamente / motor de 7,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$165.123,20;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$110.524,23 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$110.524,23 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 165.123,20.

- 1.7.1.3. Elevador Metálico / E5 na base da FT 5 e 6 (Fita Transportadora) / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora - altura = 23,47 metros / motor de 7,5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 69.734,10;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 93.352,21 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$93.352,21 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 69.734,10.

- 1.7.1.4. Elevador Metálico / E6 no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo EA 1S - capacidade 20 toneladas / hora - altura = 11,00 metros / motor de 3,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$18.155,83;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$24.305,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade



VALOR CALCULADO: R\$124.305,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 18.155,83.

- 1.7.1.5. Elevador Metálico / E7 no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo EA 1S - capacidade 20 toneladas / hora - altura = 12,10 metros / motor de 3,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 17.005,45;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$22.765,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$22.765,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 17.005,45.

- 1.7.1.6. Máquina de pré-limpeza / PL1 e PL2 anexo a moega / KW (KeplerWeber) modelo PPL/SP – capacidade 40 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 180.536,99;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$120.841,36 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$120.841,36/ unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 180.536,99.

- 1.7.1.7. Máquina de limpeza / ML1 no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo PPL/160 - capacidade 15 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 72.027,98;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$96.423,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal



Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$96.423,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 72.027,98.

- 1.7.1.8. Secador metálico / S1 ao lado do elevador E4 / KW (KeplerWeber) modelo KW115 – capacidade 20 toneladas / hora / 02 ventiladores / exaustores auxiais de 15 cv / compressor 1,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 108.596,61;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$145.377,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$145.377.00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 108.596.61.

- 1.7.1.9. Silo armazenador metálico / SA1 e SA8 / KW (KeplerWeber) modelo 1806E – capacidade 120 toneladas cada / diâmetro = 5,40 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF311/M4 de 10 cv / insuflação (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$217.624,12;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$145.665,41 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$145.665,41 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$217.624,12.

- 1.7.1.10. Silo armazenador metálico / SA2, SA3, SA9 e SA10 / KW (KeplerWeber) modelo 3008 – capacidade 400 toneladas cada / diâmetro = 9,00 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF343/P de 10 cv / insuflação (04 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$733.022,02;



Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$245.321,96 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 04 unidades
VALOR CALCULADO: R\$245.321,96 / unidade x 0,7470 x 4 unidades = R\$ 733.022,02.

- 1.7.1.11. Silo armazenador metálico / SA4, SA5, SA6, SA7, SA11, SA12, SA13 e SA14 / KW (KeplerWeber) modelo 3608 – capacidade 600 toneladas cada / diâmetro = 10,90 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF419/P de 15 cv / insuflação (08 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 1.926.746,06;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$322.414,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 08 unidades

VALOR CALCULADO: R\$322.414,00 / unidade x 0,7470 x 8 unidades = R\$1.926.746,06

- 1.7.1.12. Fita transportadora / FT1 superior do elevador E1 – E2 para máquina de pré-limpeza PL1 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 9,00 metros / motor 3 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 10.291,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$13.776,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$13.776,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 10.291,00.

e



- 1.7.1.13. Fita transportadora / FT2 superior do elevador E1 – E2 para máquina de pré-limpeza PL2 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 10,50 metros / motor 3 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 10.724,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 14.356,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 14.356,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 10.724,00.

- 1.7.1.14. Fita transportadora / FT3 e FT5 superior dos silos / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora cada – comprimento = 87,00 metros / motor 10 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 65.144,00;

Memorial de Cálculo:

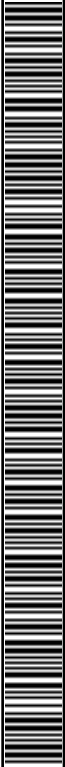
- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 43.604,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$43.604,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 65.144,00.

- 1.7.1.15. Fita transportadora / FT4 e FT6 inferior dos silos / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora cada – comprimento = 84,00 metros / motor 7,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 63.603,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 42.572,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30



Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 42.572,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 63.603,00.

- 1.7.1.16. Fita transportadora / FT7 superior do elevador E3 – E4 para armazém sementeiro – ML1 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 23,50 metros / motor 5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 13.756,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 18.415,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 18.415,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 13.756,00.

- 1.7.1.17. Passarela metálica / KW (KeplerWeber) sobre silos – fechadas / comprimento = 87,00 metros / altura = 2,00 metros / largura = 1,90 metros (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 283.041,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$189.452,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 189.452,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$283.041,00.

- 1.7.1.18. Conjunto separador espiral / ROTA modelo 2.88.64 / 1994 – classificadora de sementes no armazém sementeiro - capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 25.753,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$34.475,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %



Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 34.475,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 25.753,00.

- 1.7.1.19. Máquina vibratória / ROMA PE2 / limpeza e classificadora de forma e tamanho no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 25.155,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 33.675,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$33.675,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 25.155,00.

- 1.7.1.20. Mesa densimétrica / MD1 e MD2 / ROTA modelo RT180 – classificadora no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora cada (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 48.495,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$32.460,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 32.460,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 48.495,00.

- 1.7.1.21. Conjunto ensacadeira com elevador rotativo e balança / no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 17.244,50;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$23.085,00 / unidade



Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$23.085,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 17.244,50.

- 1.7.1.22. Silo de ensaque / retorno de sementes / SE1 no armazém sementeiro – capacidade 30,0 toneladas (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 3.895,00.

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$5.214,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$5.214,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 3.895,00.

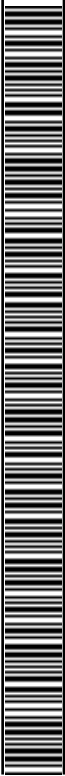
**1.7.2. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES / DO
IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 27142:
(LOTE N.º 86-B3A)**

- 1.7.2.1. Elevador Metálico / E1 - E2 na moega (recebem, no local, a numeração 08 e 09) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora cada - altura = 28,47 metros cada / motor de 12,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$75.134,75;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$50.291,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 50.291,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 75.134,75.



- 1.7.2.2. Elevador Metálico / E3 ao lado do secador S1 (recebe, no local, a numeração 10) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 26,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 30.076,46;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$46.263,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 46.263,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 30.076,46.

- 1.7.2.3. Elevador Metálico / E4 ao lado do secador S1 (recebe, no local, a numeração 11) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 27,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 43.497,81;

Memorial de Cálculo:

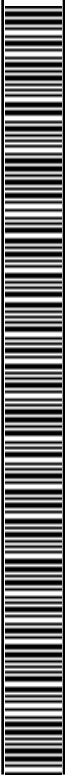
- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$58.230,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 58.230,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 43.497,81.

- 1.7.2.4. Elevador Metálico / E5 entre os silos SA1 e SA2 (recebe, no local, a numeração 12) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 41,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 70.055,90;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$93.783,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade



0

VALOR CALCULADO: R\$93.783,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 70.055,90.

- 1.7.2.5. Máquina de pré-limpeza / PL1 e PL2 anexo a moega / KW (KeplerWeber) modelo PPLP/SP – capacidade 40 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$1 22.453,46;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 81.963,50 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidade2

VALOR CALCULADO: R\$81.963,50 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 122.453,46.

- 1.7.2.6. Secador metálico / S1 ao lado dos elevadores que recebem, no local, a numeração 10 e 11 / KW (KeplerWeber) modelo KW215 – capacidade 40 toneladas / hora / 02 ventiladores / exaustores auxiais de 15 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 183.543,12;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 245.707,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$245.707,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 183.543,12.

- 1.7.2.7. Silo armazenador metálico / SA1 e SA2 SA3 E SA4/ KW (KeplerWeber) modelo 6015 – capacidade 3.000 toneladas cada / diâmetro = 18,40 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 14% umidade / ventilador modelo BF686/M de 25,0 cv / insuflação (04 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 706.267,56;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$236.368,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal



Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 236.368,00 / unidade x 0,7470 x 4 unidades = R\$ 706,267,56.

- 1.7.2.8. Silo de expedição / SEXPI / KW (KeplerWeber) modelo 1502E – capacidade 60 toneladas / diâmetro = 4,50 metros (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 22.277,78;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$29.823,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$29.823,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 22.277,78.

- 1.7.2.9. Rosca transportadora / RT1 inferior da máquina pré-limpeza para os elevadores E3 – E4 / KW (KeplerWeber) modelo TRUA 315 – capacidade 60 toneladas / hora – comprimento = 11,50 metros / motor 7,5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 8.591,00;

Memorial de Cálculo:

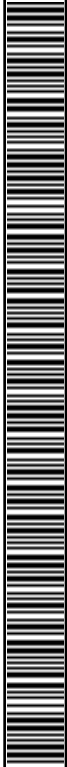
- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$11.501,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 11.501,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 8.591,00.

- 1.7.2.10. Conjunto moto-bomba do poço semi-artesiano / 7,5 cv / 3 estágios (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 4.200,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$5.622,00 / unidade
Vida útil: 20 anos



Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$5.622,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 4.200,00.

- 1.7.2.11. Motor do pressurizador do sistema de hidrantes / 20,0 cv / KSB Megablock (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 2.356,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$3.154,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$3.154,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 2.356,00.

1.7.3. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 29535 (Antiga matrícula n.º 27143): (LOTE N.º 86-B3B)

OBSERVAÇÃO: Não há montado e/ou instalado no imóvel, objeto desta matrícula, qualquer máquina, equipamento ou motor.

2. CONCLUSÃO / RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o explanado e adotado no item imediatamente anterior deste trabalho, e, terminado os cálculos, sendo alcançados todos os objetivos traçados, concluímos que o valor total da avaliação para o imóvel [Terreno (44.092,05 m²); Infra-estrutura; Instalações Elétricas; Benfeitorias / Edificações (6.576,065 m²); Máquinas / Equipamentos / Motores- ref.: outubro/2019] seja de **R\$20.658.296,48(Vinte Milhões, Seiscentos e Cinquenta e Oito Mil, Duzentos e Noventa e Seis Reais e Quarenta e Oito Centavos)**, sendo:



2 - CONCEITO DE REAVALIAÇÃO

A Lei n. 6.404 de 1976 introduziu a possibilidade de avaliarem os ativos de uma companhia por seu valor de mercado, chamando a isso de reavaliação.

Não confunda esse procedimento com a correção monetária, que é tão somente a atualização monetária do custo de aquisição, em que continua o vínculo ao preço pago pelo ativo.

Na reavaliação, renuncia-se de contabilizar os bens do ativo permanente pelo valor histórico ou original e a empresa passa a avaliar pelo preço de mercado.

A legislação fiscal acabou por estender também essa possibilidade às outras sociedades, desde que dentro das regras técnicas, que serão a seguir mencionadas.

Apesar da Lei das Sociedades por Ações mencionar que a Reavaliação pode ser feita para os “elementos do ativo” (§ 3º do art. 182 e letra c do art. 176), a CVM, em sua Deliberação n. 183/1995, restringe a reavaliação basicamente aos bens tangíveis do ativo imobilizado e desde que não esteja prevista sua descontinuidade (essa Deliberação aprova Pronunciamento do Ibracon).

Isso se deve ao fato de ser esse subgrupo o que mais tende a sofrer grandes defasagens entre seus valores de custo e de mercado.

A reavaliação do imobilizado tende a ser de grande importância dentro do patrimônio e, aliando-se isso àquela defasagem, torna-se de fato o alvo principal desse procedimento.

Portanto, para melhor aprimoramento técnico, deve-se sempre entender que a Reavaliação é aceitável apenas para os bens tangíveis do imobilizado em continuidade.

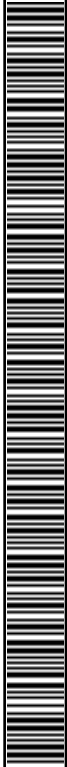
A atual legislação fiscal (art. 434 do RIR/99), por sua vez, só admite a reavaliação dos ativos permanentes (exceto investimentos avaliados pela equivalência patrimonial), considerando como receita tributável se aplicada a elementos dos ativos circulantes e realizável a longo prazo.

3 - OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a reavaliação de bens do ativo permanente, pertinente a terrenos, instalações elétricas, benfeitorias / edificações, máquinas / equipamentos / motores, caracterizados a seguir, no atual estado em que se encontram.

4 - FINALIDADE

Constitui por finalidade precípua, balizar o Contratante deste trabalho na reavaliação de determinados bens do ativo permanente.



5 - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

O presente trabalho de Reavaliação do Ativo Permanente está fundamentado na Lei n.º 6.404 de 1976, nos seus artigos 8º e 182 § 3º, no Decreto n.º 3.000 de 1999 - Regulamento do Imposto de Renda - nos seus artigos 434, 435, 436 e 437 e na Lei n.º 11.638 de 2007 que introduziu alterações na Lei 6.404 de 1976.

Este trabalho técnico segue as recomendações preconizadas na norma técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas n.º 14.653-1/01 “AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS ” e 14.653-2/04 “AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS”, com as metodologias detalhadas no item: 04 adiante.

6 - METODOLOGIA UTILIZADA

Com fundamento na documentação do imóvel, projetos, coleta de dados, informações, vistoria “*In locu*” e fotos, aplicaram-se as seguintes metodologias básicas para a reavaliação do imóvel, a saber:

- Ao terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – obtidos através de informação de imobiliárias da cidade e jornal de classificados da cidade de Campo Mourão: “Tribuna do Interior” (item: 8.2.1 da NBR 14653-1/01 e da NBR 14653-2/04) conjugado com o Método Indireto do Custo Residual ou Método Evolutivo (item: 8.2.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.2.4 da NBR 14653-2/04; onde, para se obter a parcela referente ao valor líquido do terreno dos elementos amostrais que possuem edificação, fora descontado o valor da edificação do valor total do imóvel informado), utilizando-se do Tratamento de Dados por Fatores ou Metodologia Científica (item: 3.43 da NBR 14653-1/01 e itens: 8.2.1.4 e 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2/04);

- Às instalações elétricas, máquinas / equipamentos / motores foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário conjugado com o Método do Custo de Reprodução ou de Substituição (aplicado a depreciação pelo Método de Curvas LO – *Winfrey Robley* – Boletim 155 da SAIPR – *Statistical Analysis of Industrial Property Retirements*), tendo sido cotados os preços em lojas do ramo de equipamentos industriais;

- À infra-estrutura e benfeitorias / edificações foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário ou Método da Quantificação do Custo (item: 8.3.2 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; obtém-se o custo da edificação sobre o índice do CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil – ref. Novembro / 2007 em anexo, fornecido pelo SINDUSCON-NOR / Sindicato da Indústria da Construção Civil – Região Noroeste do Paraná – Maringá / PR – 44.3025.1841) conjugado com o Método do Custo de Reedição de Benfeitorias ou Método da Quantificação do Custo (item: 3.9.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; aplicado a depreciação pelo Método *Ross-Heidecke*), apresentado com maiores detalhes técnicos no item imediatamente seguinte.



O Grau de Fundamentação e de Precisão segue o que prescreve e determina a NBR 14.653-1/01 em seu item: 9 e itens: 9.2.3 (Grau de Fundamentação para o Tratamento por Fatores), 9.2.4 (Grau de Precisão para o Tratamento por Fatores), 9.3 (Grau de Fundamentação para o Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias) e 9.5 (Grau de Fundamentação para o Método Evolutivo) da NBR 14653-2/04, onde esta avaliação de imóvel enquadrou-se nos níveis a seguir descrito, em que o mercado imobiliário para a região apresenta pouca quantidade de ofertas de bens similares:

- Da avaliação do terreno com tratamento por fatores:
 - Grau de Fundamentação: II; e,
 - Grau de Precisão: I.

7 - A FORMA DE CONTABILIZAÇÃO

Os procedimentos para registro da reavaliação dos bens do ativo permanente, encontram-se descritos e fundamentados em anexo, no entanto merecem considerações de forma sucinta.

A Lei 6.404/76 (também chamada Lei das S/A), alterada em parte pela Lei Nº 11.638/2007, em seu artigo 8º, admite a possibilidade de se avaliarem os ativos de uma companhia pelo seu valor de mercado, chamando isto de reavaliação.

Na reavaliação abandona-se o custo do bem original, corrigido monetariamente até 31.12.1995, e utiliza-se o novo valor econômico do ativo, obtido a partir de um laudo de avaliação.

Quanto à contabilização, diz o artigo 182, § 3º da Lei 6.404/1976:

"Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º. Do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º. Do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei No. 11.638, de 2007)."

A partida da reavaliação será debitada no próprio ativo reavaliado. Assim, a diferença entre o valor do laudo e o constante na contabilidade será acrescida a este último. O ativo, com novo valor contábil, não precisa estar subdividido, mostrando o valor anterior e o acréscimo pela reavaliação. Deverá ter um único total, já que o controle do valor reavaliado será efetuado na conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial.

Nada impede, porém, para fins de controle contábil, que haja desdobramento do valor na contabilidade, constando de valor original + valor reavaliado. É, aliás, recomendável tal procedimento, especialmente com relação aos bens imóveis, já que o artigo 437 do Regulamento do Imposto de Renda exige esta segregação contábil em subconta

distinta de que registra o valor do bem, no caso de incorporação da Ajuste de Avaliação Patrimonial ao capital social.

A contrapartida do aumento de valor de **bens** do ativo permanente, em virtude de nova avaliação baseada em laudo nos termos do art. 8º da Lei 6.404/1976, não era computada no lucro real enquanto mantida em conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial (artigo 439 do Regulamento do Imposto de Renda).

Esta regra vigorou, para os bens reavaliados, até 31.12.1999, pois a partir de 01.01.2000, a Lei 9.959/2000, em seu artigo 4º, dispôs que a contrapartida da reavaliação de quaisquer bens somente será computada no lucro real ou em conta de resultados quando ocorrer a efetiva realização do bem reavaliado.

Desta forma, temos duas situações distintas:

- 1) Até 1999: era obrigatório a manutenção da Reserva de Reavaliação Patrimonial, para permitir o diferimento da tributação pelo Imposto de Renda, de quaisquer bens do ativo permanente, salvo em relação a bens imóveis e de marcas e patentes.
- 2) A partir de 2000: deixa de existir a obrigatoriedade de manter a Reserva de Avaliação patrimonial, como condição para manter o diferimento da tributação.
- 3) A partir de 2008, as reavaliações do ativo permanente serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

Outra conclusão importante é que o diferimento somente se aplica a bens. Se a empresa reavaliar direitos (por exemplo: fundo de comércio), não poderá usufruir do diferimento.

Novamente, há uma exceção, prevista no art. 436 do Regulamento do IR, que é a reavaliação de marcas e patentes decorrentes de pesquisa tecnológica realizada no Brasil.

O laudo que servir de base ao registro de reavaliação de bens deve identificar os bens reavaliados pela conta em que estão escriturados e indicar as datas da aquisição e das modificações no seu custo original (art. 434, parágrafo 1º do Regulamento do IR).

No presente trabalho a reavaliação abrange apenas os seguintes bens da matriz:

- a) Bens imóveis
- b) Infra Estrutura



- c) Instalações Elétricas
- d) Benfeitorias e Edificações
- e) Máquinas, Equipamentos e Motores.

Também, pode ocorrer a hipótese de o Laudo de avaliação determinar valor menor que o contábil para determinado bem ou até para todos os bens. Neste caso, haverá ajuste de avaliação patrimonial devedor (redução do valor do bem). O lançamento será o inverso do exemplificado anteriormente.

Quanto a tributação e realização do valor do ajuste da avaliação patrimonial, temos que o valor da reserva será computado na determinação do lucro real segundo o disposto nos artigos 435 e 436 do Regulamento do Imposto de Renda.

Merece atenção as alterações introduzidas pela Lei n.º 11.638 de 2007 na Lei n.º 6.404 de 1976, em especial nos arts. 182 e 183, senão vejamos:

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

...

Art. 183. No balanço, os elementos do ativo serão avaliados segundo os seguintes critérios:

I - as aplicações em instrumentos financeiros, inclusive derivativos, e em direitos e títulos de créditos, classificados no ativo circulante ou no realizável a longo prazo: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

a) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; e (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

b) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior, no caso das demais aplicações e os direitos e títulos de crédito; (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

...

III - os investimentos em participação no capital social de outras sociedades, ressalvado o disposto nos artigos 248 a 250, pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para perdas



prováveis na realização do seu valor, quando essa perda estiver comprovada como permanente, e que não será modificado em razão do recebimento, sem custo para a companhia, de ações ou quotas bonificadas;

...

VII – os direitos classificados no intangível, pelo custo incorrido na aquisição deduzido do saldo da respectiva conta de amortização; (Incluído pela Lei nº 11.638,de 2007)

VIII – os elementos do ativo decorrentes de operações de longo prazo serão ajustados a valor presente, sendo os demais ajustados quando houver efeito relevante. (Incluído pela Lei nº 11.638,de 2007)

§ 1º Para efeitos do disposto neste artigo, considera-se valor de mercado:

...

d) dos instrumentos financeiros, o valor que pode se obter em um mercado ativo, decorrente de transação não compulsória realizada entre partes independentes; e, na ausência de um mercado ativo para um determinado instrumento financeiro: (Incluída pela Lei nº 11.638,de 2007)

1) o valor que se pode obter em um mercado ativo com a negociação de outro instrumento financeiro de natureza, prazo e risco similares; (Incluído pela Lei nº 11.638,de 2007)

2) o valor presente líquido dos fluxos de caixa futuros para instrumentos financeiros de natureza, prazo e risco similares; ou (Incluído pela Lei nº 11.638,de 2007)

3) o valor obtido por meio de modelos matemático-estatísticos de precificação de instrumentos financeiros. (Incluído pela Lei nº 11.638,de 2007)

§ 2º A diminuição do valor dos elementos dos ativos imobilizado, intangível e diferido será registrada periodicamente nas contas de: (Redação dada pela Lei nº 11.638,de 2007)

a) depreciação, quando corresponder à perda do valor dos direitos que têm por objeto bens físicos sujeitos a desgaste ou perda de utilidade por uso, ação da natureza ou obsolescência;

b) amortização, quando corresponder à perda do valor do capital aplicado na aquisição de direitos da propriedade industrial ou comercial e quaisquer outros com existência ou exercício de duração limitada, ou cujo objeto sejam bens de utilização por prazo legal ou contratualmente limitado;

c) exaustão, quando corresponder à perda do valor, decorrente da sua exploração, de direitos cujo objeto sejam recursos minerais ou florestais, ou bens aplicados nessa exploração.

§ 3º A companhia deverá efetuar, periodicamente, análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado, no intangível e no diferido, a fim de que sejam: (Redação dada pela Lei nº 11.638,de 2007)



I – registradas as perdas de valor do capital aplicado quando houver decisão de interromper os empreendimentos ou atividades a que se destinavam ou quando comprovado que não poderão produzir resultados suficientes para recuperação desse valor; ou (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

II – revisados e ajustados os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada e para cálculo da depreciação, exaustão e amortização. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 4º Os estoques de mercadorias fungíveis destinadas à venda poderão ser avaliados pelo valor de mercado, quando esse for o costume mercantil aceito pela técnica contábil.

Considerando a reavaliação de parte do ativo permanente, deverá a Contratante divulgar esse fato em Nota Explicativa, contemplando as seguintes informações:

- a) as bases da reavaliação e os avaliadores (este item somente no ano da reavaliação);
- b) o histórico e a data de reavaliação;
- c) o sumário das contas objeto da reavaliação e respectivos valores;
- d) o efeito no resultado do exercício, oriundo das depreciações, amortizações ou exaustões sobre a reavaliação, e baixas posteriores;
- e) o tratamento quanto a dividendos e participações;
- f) tratamento e valores envolvidos quanto a impostos e contribuições e correção monetária especial (artigo 2º da Lei n.º 8.200/91) eventualmente contida na reserva de reavaliação.

As referências legais a essas determinações encontram-se na Lei n. 6.404/1976, art. 176, § 5º, alínea “c”, e na Deliberação CVM n.º 183/1995.

1ª HIPÓTESE: Capitalização Do valor da conta Ajuste de Avaliação Patrimonial:

Até 31.12.1999, será acrescentada ao lucro real, no período de apuração em que for utilizada para aumento do capital social, a Ajuste de Avaliação Patrimonial capitalizada.

Entretanto, esta realização não atinge a Ajuste de Avaliação Patrimonial constituída como contrapartida do aumento de valor de bens imóveis integrantes do ativo permanente, nem de reavaliação de patentes ou seu direito de exploração, quando decorrentes de pesquisa ou tecnologia desenvolvida no Brasil por empresa domiciliada no país (art. 436 do Regulamento).

A partir de 01.01.2000, por força do art. 4º da Lei 9.959/2000, deixa de existir o impedimento á capitalização, já que referido artigo dispõe que a contrapartida da conta de ajuste de avaliação patrimonial de quaisquer bens da pessoa jurídica somente poderá ser computada em conta de resultado ou na determinação do lucro real e da base de cálculo da

contribuição social sobre o lucro líquido quando ocorrer a efetiva realização do bem reavaliado (que é a 2ª hipótese de tributação, analisado a seguir).

A partir da lei 11.638/2007, as reavaliações serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

2ª HIPÓTESE: Realização Contábil:

Em cada período de apuração, será tributado o montante do aumento do valor dos bens reavaliados que tenha sido efetivamente realizado no período, inclusive mediante:

- a) alienação, sob qualquer forma;
- b) depreciação, amortização ou exaustão;
- c) baixa por perecimento.

Toda vez que a contabilidade registrar a despesa de depreciação calculada sobre o acréscimo do valor do bem em razão da reavaliação, idêntico valor da conta de ajuste de avaliação patrimonial será oferecido à tributação, ou por adição ao lucro líquido ou por reversão para resultados de parcela do Ajuste de Avaliação Patrimonial realizada.

8 - O AVALIADOR - PERITO

1) ANDERSON FABIANO POTRIK, brasileiro, casado, portador do RG. 5.003.495-0 - SSP/PR e do CPF n. 014.959.499-23, residente e domiciliado na Rua das magnólias n. 167, Jd. Araucária, Campo Mourão-PR., com a seguinte formação acadêmica, além dos demais cursos de treinamento, aperfeiçoamento e especializações:

- a) Engenheiro Civil.
- b) Perito Judicial 1ª Vara Civil da Comarca de Campo Mourão.



9 - ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 93 (noventa e três) folhas digitadas de um só lado, rubricadas, sendo a última assinada.

Campo Mourão (PR), 30 de Outubro de 2019.


ANDERSON FABIANO POTRIK
ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR - 61483/D



REAVALIAÇÃO **DE** **BENS DO** **ATIVO** **PERMANENTE**



-FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA.-
JURANDA - PARANÁ



0

1. DO DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

1.1. GENERALIDADES

O imóvel avaliado situa-se na rodovia entre Campo Mourão e Cascavel, próximo ao trevo de acesso da cidade de Juranda, na cidade de Juranda (PR), onde atualmente encontra-se instalada e em funcionamento a empresa: Fertimourão Agrícola Ltda., no ramo de armazenamento e comercialização de grãos e insumos agrícolas.

1.2. DO LOCAL

O imóvel avaliado dista aproximadamente 5000 (cinco mil) metros do centro bancário da cidade de Janiópolis (PR), com acesso pela rodovia Campo Mourão - Cascavel situado aproximadamente 1000,00 (Um mil)m do trevo de acesso da cidade de Juranda.

É abastecido por água de poço semi-artesiano, rede de energia elétrica, telefônica e lógica e iluminação pública.

Apresenta potencial para a instalação de fábricas, armazenamento e comercialização de cereais em geral e indústrias nos mais diversos ramos, ocorrendo pouca oferta de imóvel à venda para a região do imóvel avaliando.

Possui reserva legal de eucaliptos conforme exigido por Lei Ambiental vigente.

1.3. DO TERRENO, DA INFRA-ESTRUTURA, DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES E DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

O terreno possui área total de terras 29.000,00m².



Possui formato retangular, consistência de solo silto-argiloso, apresentando topografia plana, com as confrontações, coordenadas e divisas conforme matrícula do lote, cadastrada no ITR sob n.º 719196012173-8.

1.3.1. DA MATRÍCULA N.º 18619:

Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Ubiratã (PR).

1 - DO TERRENO

1.1 - Lote : n.º 109-A – REM - 2
Área: 29.000,00 m²
Juranda (PR)



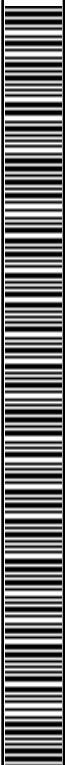
2 - DA INFRA-ESTRUTURA

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

2.1 - Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso para moega, silos, pátio de manobra, escritório, casa de caseiro e outros locais em bom estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



6



2.2 - Cerca lateral esquerda/direita/fundos (de quem olha da rodovia) – arame farpado 15 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 2,50 metros / altura = 2,20 metros / bom estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia (120,00 m);



2.3 - Cerca lateral esquerda/direita/fundos (de quem olha da rodovia) – arame farpado 15 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 2,50 metros / altura = 2,20 metros / bom estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia (704,00 m);



(Handwritten signature)



2.4 - Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia (300,00 m²);



3 - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:

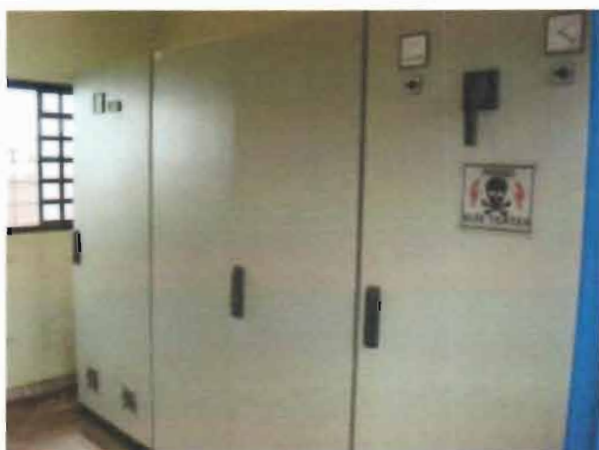
3.1 - Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da Copel, para o complexo industrial, regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia (35,00 metros);



3.2 - Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão no pé do poste, regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



3.3 - Quadro de proteção e comando de acionamento para motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / na moega, regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



0



3.4 - Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 57,5 kVAR (07 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

3.5 - Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, limpeza, secadores e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

4 - DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontram-se edificadas as benfeitorias / construções no imóvel, a seguir caracterizadas, a saber:

4.1 - Escritório para administrativo/balança com 70,40m² em alvenaria, contendo escritório para recebimento de grãos, sanitários, copa/cozinha, sala da gerência. Revestido com pintura em todas as faces, edificação com padrão normal de construção, estado bom de conservação e sem patologias.



4.2 – Casa para caseiro com 64,00m², em alvenaria, forro de madeira, coberto com telhas de cerâmica do tipo francesa, com pintura látex acrílico nas paredes, piso cerâmico, não apresentando qualquer tipo de patologia.

(Handwritten signature)





4.3 - Moega em concreto armado com capacidade de armazenagem de 60 (sessenta) toneladas de grãos, dividida em 2 (duas) células, contendo poço de elevador com 12,00m de profundidade e dimensões de 2,50m x 2,50m, com grelhas de ferro redondo $\varnothing 16\text{mm}$, com cobertura metálica e telha de aço zincado. Edificação com padrão normal de construção, em regular estado de conservação e não apresentando qualquer tipo de patologia.



4.4 - Fundação e base para silos armazenadores – SA / em concreto armado / 3 (três) silos com capacidade total de 6.600,00 toneladas / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / não apresentando visivelmente qualquer patologia (1.044,22 m²):

4.4.1 - Modelo KW (KeplerWeber) 1806 / diâmetro: 18,60 metros / SA1 e SA2 / capacidade de 3000 toneladas cada (02 unidades);

0





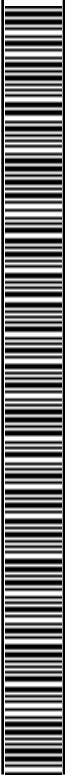
4.4.2 - Modelo KW (KeplerWeber) 3608 / diâmetro: 10,90 metros
capacidade de 600 toneladas cada (01 unidade);



4.5 - Balança em concreto estrutural com 20,00m x 4,00m, caixa enterrada em concreto
com 1,40m de profundidade, rede de drenagem de águas pluviais.



Handwritten signature or mark in blue ink.



4.6 - Refeitório com 80,46 m² em alvenaria. Revestido com pintura em todas as faces, edificação com padrão normal de construção, com idade aparente de 5 (cinco) anos, estado bom de conservação e sem patologias.



5 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Encontram-se montadas e instaladas no imóvel as seguintes máquinas, equipamentos e motores, a saber:

5.1 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 24,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



○



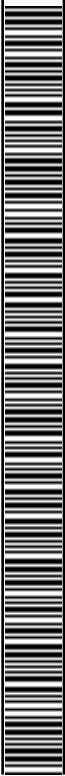
5.2 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 28,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.3 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 38,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



e



5.4 - Máquina de limpeza / PL1 anexo a moega / KEPLER WEBER modelo 130 – capacidade 130 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.5 - Secador metálico / KW (KeplerWeber) modelo KW80 – capacidade 80 toneladas / hora / 04 ventiladores / exaustores auxiais de 15 cv / compressor 1,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.6 - Silo armazenador metálico / KW (KeplerWeber) modelo 6015 – capacidade 3000 toneladas cada / diâmetro = 18,6 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / (02 unidades) - em bom estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.7 - Silo armazenador metálico / KW (KeplerWeber) modelo 3609 – capacidade 600 toneladas cada / diâmetro = 11,00 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / em bom estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



0



5.8 - Fita transportadora / KW (KeplerWeber) modelo CT 20" – capacidade 120toneladas / hora – comprimento = 31,50 metros / motor 5 cv (01 unidade) - em bom estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.9 - Fita transportadora / KW (KeplerWeber) modelo CT 20" – capacidade 120toneladas / hora – comprimento = 48,00 metros / motor 5 cv (02 unidades) - em bom estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



0



5.10 - Passarela metálica / KW (KeplerWeber) sobre silos – fechadas / comprimento = 31,50 metros / altura = 2,00 metros / largura = 1,90 metros - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.11 – Tulha para descarga de grãos com, capacidade para 55,00m3 de produto.



(Handwritten signature)



6 - DA AVALIAÇÃO

1 - DO TERRENO

DO ITEM 1.1: R\$2.100.000,00 (Dois Milhões e Cem Mil Reais)

- Área = 29.000,00 m²
- Valor adotado por m² = R\$72,41 / m²
- VALOR CALCULADO: 29.000,00 m² x R\$27,21 / m² = R\$2.100.000,00

2 - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

DO ITEM 3: R\$200.000,00 (Duzentos Mil Reais)

ITEM 3.1 = R\$ 700,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = (R\$ 25.000,00/Km) = R\$ 875,00
- Índice de depreciação 20%:R\$ 175,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.2 = R\$32.000,00.

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 40.000,00
- Índice de depreciação 20%:R\$ 8.000,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.3 = R\$54.000,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 60.000,00
- Índice de depreciação 10%:R\$ 6.000,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos



ITEM 3.4 = R\$7.650,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 8.500,00
- Índice de depreciação 10%:R\$ 850,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.5 = R\$105.250,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 115.000,00
- Índice de depreciação 9%:R\$ 9.750,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

3 - DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES:

DO ITEM 4: R\$1.478.277,87 (Hum Milhão, Quatrocentos e Setenta e Oito Mil, Duzentos e Setenta e Sete Reais e Oitenta e Sete Centavos)

ITEM 4.1 = R\$88.535,51;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico = R\$1352,25/m²
- Vida útil: 60 anos
- Idade em % da vida útil: 8,33 %
- Tempo restante de vida útil: 55 anos
- Padrão de construção: normal
- Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
- Idade aparente: 5 anos
- Fator de depreciação / "C"(Método Ross-Heidecke) = 6,73
- Área: 70,40 m²

VALOR CALCULADO: R\$1352,25 / m² x 0,93 x 70,40 m² = R\$88.534,51

ITEM 4.2 = R\$76.263,05;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico = R\$1254,31/m²
- Vida útil: 60 anos
- Idade em % da vida útil: 3,33 %
- Tempo restante de vida útil: 58 anos
- Padrão de construção: normal
- Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
- Idade aparente: 12 anos
- Fator de depreciação / "C"(Método Ross-Heidecke) = 4,55
- Área: 64,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$1254,31 / m² x 0,95 x 64,00 m² = R\$76.263,05



0

ITEM 4.3 = R\$448.136,60;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico = R\$974,21 / m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 10 %
Tempo restante de vida útil: 54 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 6 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 7,88
Área: 500,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$974,21 / m³ x 0,92 x 500,00 m² = R\$448.136,60

ITEM 4.4.1 = R\$339.999,99;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$581.604,65 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 3,33 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 3,51
Volume de concreto armado: 416,67 m³

VALOR CALCULADO: R\$1454,00 / m³ x 0,96 x 416,67 m³ = R\$581.604,65

ITEM 4.4.2 = R\$119.741,84;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1454,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 6,67 %
Tempo restante de vida útil: 56 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 4 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 5,62
Volume de concreto armado: 87,61 m³

VALOR CALCULADO: R\$1454,00 / m³ x 0,94 x 87,61 m³ = R\$119.741,84

ITEM 4.5 = R\$70.140,96;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1454,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 3,33 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 3,51
Volume de concreto armado: 50,25 m³



VALOR CALCULADO: $R\$1454,00 / m^3 \times 0,96 \times 50,25 m^3 = R\$70.140,96$

ITEM 4.6 = R\$93.857,26;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico = R\$1254,31/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 8,33 %
Tempo restante de vida útil: 55 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" – regular
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 6,73
Área: 80,46 m²

VALOR CALCULADO: $R\$1254,31 / m^2 \times 0,93 \times 80,46 m^2 = R\$93.857,26$

4 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

DO ITEM 5: R\$2.862.635,63 (Dois Milhões, Oitocentos e Sessenta e Dois Mil, Seiscentos e Trinta e Cinco Reais e Sessenta e Três Centavos)

ITEM 5.1 = R\$65.308,25;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$70.987,23 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: $R\$70.987,23 / unidade \times 0,92 = R\$65.308,25.$

ITEM 5.2 = R\$96.162,43;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$104.524,38 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01



VALOR CALCULADO: R\$104.524,38 / unidade x 0,92 = R\$96.162,43.
ITEM 5.3 = R\$128.258,32;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$139.411,22 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$139.411,22 / unidade x 0,92 = R\$128.258,32.

ITEM 5.4 = R\$102.426,49;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$111.333,14 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$111.333,14 / unidade x 0,92 = R\$102.426,49.

ITEM 5.5 = R\$917.668,31;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$997.465,55 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$997.465,55 / unidade x 0,92 = R\$917.668,31.

ITEM 5.6 = R\$1.081.127,71;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$587.569.41 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$587.569.41 / unidade x 0,92 x 2 unidades = R\$1.081.127,71



ITEM 5.7 = R\$113.976,33;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$123.887,31 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$123.887,31 / unidade x 0,92 = R\$113.976,33

ITEM 5.8 = R\$58.737,38;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$63.844,98 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$63.844,98 / unidade x 0,92 = R\$58.737,38.

ITEM 5.9 = R\$83.179,72;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$90.412,74 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$90.412,74 / unidade x 0,92 = R\$83.179,72.

ITEM 5.10 = R\$94.145,95;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$102.332.55 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$102.332.55 / unidade x 0,92 = R\$94.145,95.

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: PJT8X U9YHM RHJ26 XPNUB

ITEM 5.11 = R\$121.644,74;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$132.222,54 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 15 %
- Tempo restante de vida útil: 17 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 3 anos
- Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$132.222,54 / unidade x 0,92 = R\$121.644,74.

5 - CONCLUSÃO / RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o explanado e adotado no item imediatamente anterior deste trabalho, e, terminado os cálculos, sendo alcançados todos os objetivos traçados, concluímos que o valor total da avaliação para o imóvel seja de **R\$6.640.913,50 (Seis Milhões, Seiscentos e Quarenta Mil, Novecentos e Treze Reais e Cinquenta Centavos)**.

6 - CONCEITO DE REAVALIAÇÃO

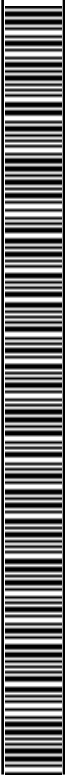
A Lei n. 6.404 de 1976 introduziu a possibilidade de avaliarem os ativos de uma companhia por seu valor de mercado, chamando a isso de reavaliação.

Não confunda esse procedimento com a correção monetária, que é tão somente a atualização monetária do custo de aquisição, em que continua o vínculo ao preço pago pelo ativo.

Na reavaliação, renuncia-se de contabilizar os bens do ativo permanente pelo valor histórico ou original e a empresa passa a avaliar pelo preço de mercado.

A legislação fiscal acabou por estender também essa possibilidade às outras sociedades, desde que dentro das regras técnicas, que serão a seguir mencionadas.

Apesar da Lei das Sociedades por Ações mencionar que a Reavaliação pode ser feita para os "elementos do ativo" (§ 3º do art. 182 e letra c do art. 176), a CVM, em sua Deliberação n. 183/1995, restringe a reavaliação basicamente aos bens tangíveis do ativo imobilizado e desde que não esteja prevista sua descontinuidade (essa Deliberação aprova Pronunciamento do Ibracon).



Isso se deve ao fato de ser esse subgrupo o que mais tende a sofrer grandes defasagens entre seus valores de custo e de mercado.

A reavaliação do imobilizado tende a ser de grande importância dentro do patrimônio e, aliando-se isso àquela defasagem, torna-se de fato o alvo principal desse procedimento.

Portanto, para melhor aprimoramento técnico, deve-se sempre entender que a Reavaliação é aceitável apenas para os bens tangíveis do imobilizado em continuidade.

A atual legislação fiscal (art. 434 do RIR/99), por sua vez, só admite a reavaliação dos ativos permanentes (exceto investimentos avaliados pela equivalência patrimonial), considerando como receita tributável se aplicada a elementos dos ativos circulantes e realizável a longo prazo.

7 - OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a reavaliação de bens do ativo permanente, pertinente a terreno, instalações elétricas, benfeitorias / edificações, máquinas / equipamentos / motores, caracterizados a seguir, no atual estado em que se encontram.

8 - FINALIDADE

Constitui por finalidade precípua, balizar o Contratante deste trabalho na reavaliação de determinados bens do ativo permanente.

9 - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

O presente trabalho de Reavaliação do Ativo Permanente está fundamentado na Lei n.º 6.404 de 1976, nos seus artigos 8º e 182 § 3º, no Decreto n.º 3.000 de 1999 - Regulamento do Imposto de Renda - nos seus artigos 434, 435, 436 e 437 e na Lei n.º 11.638 de 2007 que introduziu alterações na Lei 6.404 de 1976.

Este trabalho técnico segue as recomendações preconizadas na norma técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas n.º 14.653-1/01 “AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS ” e 14.653-2/04 “AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS”, com as metodologias detalhadas no item: 04 adiante.



10 - METODOLOGIA UTILIZADA

Com fundamento na documentação do imóvel, projetos, coleta de dados, informações, vistoria *"In locu"* e fotos, aplicaram-se as seguintes metodologias básicas para a reavaliação do imóvel, a saber:

- Ao terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – obtidos através de informação de imobiliárias da cidade e jornal de classificados da cidade de Campo Mourão: "Tribuna do Interior" (item: 8.2.1 da NBR 14653-1/01 e da NBR 14653-2/04) conjugado com o Método Indireto do Custo Residual ou Método Evolutivo (item: 8.2.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.2.4 da NBR 14653-2/04; onde, para se obter a parcela referente ao valor líquido do terreno dos elementos amostrais que possuem edificação, fora descontado o valor da edificação do valor total do imóvel informado), utilizando-se do Tratamento de Dados por Fatores ou Metodologia Científica (item: 3.43 da NBR 14653-1/01 e itens: 8.2.1.4 e 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2/04);

- Às instalações elétricas, máquinas / equipamentos / motores foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário conjugado com o Método do Custo de Reprodução ou de Substituição (aplicado a depreciação pelo Método de Curvas LO – *Winfrey Robley* – Boletim 155 da SAIPR – *Statistical Analysis of Industrial Property Retirements*), tendo sido cotados os preços em lojas do ramo de equipamentos industriais;

- À infra-estrutura e benfeitorias / edificações foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário ou Método da Quantificação do Custo (item: 8.3.2 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; obtém-se o custo da edificação sobre o índice do CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil – ref. Novembro / 2007 em anexo, fornecido pelo SINDUSCON-NOR / Sindicato da Indústria da Construção Civil – Região Noroeste do Paraná – Maringá / PR – 44.3025.1841) conjugado com o Método do Custo de Reedição de Benfeitorias ou Método da Quantificação do Custo (item: 3.9.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; aplicado a depreciação pelo Método *Ross-Heidecke*), apresentado com maiores detalhes técnicos no item imediatamente seguinte.

O Grau de Fundamentação e de Precisão segue o que prescreve e determina a NBR 14.653-1/01 em seu item: 9 e itens: 9.2.3 (Grau de Fundamentação para o Tratamento por Fatores) , 9.2.4 (Grau de Precisão para o Tratamento por Fatores), 9.3 (Grau de Fundamentação para o Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias) e 9.5 (Grau de Fundamentação para o Método Evolutivo) da NBR 14653-2/04, onde esta avaliação de imóvel enquadrou-se nos níveis a seguir descrito, em que o mercado imobiliário para a região apresenta pouca quantidade de ofertas de bens similares:

- Da avaliação do terreno com tratamento por fatores:
 - Grau de Fundamentação: II; e,



- Grau de Precisão: I.

11 - A FORMA DE CONTABILIZAÇÃO

Os procedimentos para registro da reavaliação dos bens do ativo permanente, encontram-se descritos e fundamentados em anexo, no entanto merecem considerações de forma sucinta.

A Lei 6.404/76 (também chamada Lei das S/A), alterada em parte pela Lei N° 11.638/2007, em seu artigo 8°, admite a possibilidade de se avaliarem os ativos de uma companhia pelo seu valor de mercado, chamando isto de reavaliação.

Na reavaliação abandona-se o custo do bem original, corrigido monetariamente até 31.12.1995, e utiliza-se o novo valor econômico do ativo, obtido a partir de um laudo de avaliação.

Quanto à contabilização, diz o artigo 182, § 3° da Lei 6.404/1976:

"Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º. Do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º. Do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei No. 11.638, de 2007)."

A partida da reavaliação será debitada no próprio ativo reavaliado. Assim, a diferença entre o valor do laudo e o constante na contabilidade será acrescida a este último. O ativo, com novo valor contábil, não precisa estar subdividido, mostrando o valor anterior e o acréscimo pela reavaliação. Deverá ter um único total, já que o controle do valor reavaliado será efetuado na conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial.

Nada impede, porém, para fins de controle contábil, que haja desdobramento do valor na contabilidade, constando de valor original + valor reavaliado. É, aliás, recomendável tal procedimento, especialmente com relação aos bens imóveis, já que o artigo 437 do Regulamento do Imposto de Renda exige esta segregação contábil em subconta distinta de que registra o valor do bem, no caso de incorporação da Ajuste de Avaliação Patrimonial ao capital social.



A contrapartida do aumento de valor de bens do ativo permanente, em virtude de nova avaliação baseada em laudo nos termos do art. 8º da Lei 6.404/1976, não era computada no lucro real enquanto mantida em conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial (artigo 439 do Regulamento do Imposto de Renda).

Esta regra vigorou, para os bens reavaliados, até 31.12.1999, pois a partir de 01.01.2000, a Lei 9.959/2000, em seu artigo 4º, dispôs que a contrapartida da reavaliação de quaisquer bens somente será computada no lucro real ou em conta de resultados quando ocorrer a efetiva realização do bem reavaliado.

Desta forma, temos duas situações distintas:

- 1) Até 1999: era obrigatório a manutenção da Reserva de Reavaliação Patrimonial, para permitir o diferimento da tributação pelo Imposto de Renda, de quaisquer bens do ativo permanente, salvo em relação a bens imóveis e de marcas e patentes.
- 2) A partir de 2000: deixa de existir a obrigatoriedade de manter a Reserva de Avaliação patrimonial, como condição para manter o diferimento da tributação.
- 3) A partir de 2008, as reavaliações do ativo permanente serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

Outra conclusão importante é que o diferimento somente se aplica a bens. Se a empresa reavaliar direitos (por exemplo: fundo de comércio), não poderá usufruir do diferimento.

Novamente, há uma exceção, prevista no art. 436 do Regulamento do IR, que é a reavaliação de marcas e patentes decorrentes de pesquisa tecnológica realizada no Brasil.

O laudo que servir de base ao registro de reavaliação de bens deve identificar os bens reavaliados pela conta em que estão escriturados e indicar as datas da aquisição e das modificações no seu custo original (art. 434, parágrafo 1º do Regulamento do IR).



No presente trabalho a reavaliação abrange apenas os seguintes bens da matriz:

- a) Bens imóveis
- b) Infra Estrutura
- c) Instalações Elétricas
- d) Benfeitorias e Edificações
- e) Máquinas, Equipamentos e Motores.

Também, pode ocorrer a hipótese de o Laudo de avaliação determinar valor menor que o contábil para determinado bem ou até para todos os bens. Neste caso, haverá ajuste de avaliação patrimonial devedor (redução do valor do bem). O lançamento será o inverso do exemplificado anteriormente.

Quanto a tributação e realização do valor do ajuste da avaliação patrimonial, temos que o valor da reserva será computado na determinação do lucro real segundo o disposto nos artigos 435 e 436 do Regulamento do Imposto de Renda.

Merece atenção as alterações introduzidas pela Lei n.º 11.638 de 2007 na Lei n.º 6.404 de 1976, em especial nos arts. 182 e 183, senão vejamos:

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

...

Art. 183. No balanço, os elementos do ativo serão avaliados segundo os seguintes critérios:

I - as aplicações em instrumentos financeiros, inclusive derivativos, e em direitos e títulos de créditos, classificados no ativo circulante ou no realizável a longo prazo: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)



a) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; e (Incluída pela Lei nº 11.638,de 2007)

b) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior, no caso das demais aplicações e os direitos e títulos de crédito; (Incluída pela Lei nº 11.638,de 2007)

...

III - os investimentos em participação no capital social de outras sociedades, ressalvado o disposto nos artigos 248 a 250, pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para perdas prováveis na realização do seu valor, quando essa perda estiver comprovada como permanente, e que não será modificado em razão do recebimento, sem custo para a companhia, de ações ou quotas bonificadas;

...

VII – os direitos classificados no intangível, pelo custo incorrido na aquisição deduzido do saldo da respectiva conta de amortização; (Incluído pela Lei nº 11.638,de 2007)

VIII – os elementos do ativo decorrentes de operações de longo prazo serão ajustados a valor presente, sendo os demais ajustados quando houver efeito relevante. (Incluído pela Lei nº 11.638,de 2007)

§ 1º Para efeitos do disposto neste artigo, considera-se valor de mercado:

...

d) dos instrumentos financeiros, o valor que pode se obter em um mercado ativo, decorrente de transação não compulsória realizada entre partes independentes; e, na ausência de um mercado ativo para um determinado instrumento financeiro: (Incluída pela Lei nº 11.638,de 2007)

1) o valor que se pode obter em um mercado ativo com a negociação de outro instrumento financeiro de natureza, prazo e risco similares; (Incluído pela Lei nº 11.638,de 2007)

2) o valor presente líquido dos fluxos de caixa futuros para instrumentos financeiros de natureza, prazo e risco similares; ou (Incluído pela Lei nº 11.638,de 2007)

3) o valor obtido por meio de modelos matemático-estatísticos de precificação de instrumentos financeiros. (Incluído pela Lei nº 11.638,de 2007)

§ 2º A diminuição do valor dos elementos dos ativos imobilizado, intangível e diferido será registrada periodicamente nas contas de: (Redação dada pela Lei nº 11.638,de 2007)



a) depreciação, quando corresponder à perda do valor dos direitos que têm por objeto bens físicos sujeitos a desgaste ou perda de utilidade por uso, ação da natureza ou obsolescência;

b) amortização, quando corresponder à perda do valor do capital aplicado na aquisição de direitos da propriedade industrial ou comercial e quaisquer outros com existência ou exercício de duração limitada, ou cujo objeto sejam bens de utilização por prazo legal ou contratualmente limitado;

c) exaustão, quando corresponder à perda do valor, decorrente da sua exploração, de direitos cujo objeto sejam recursos minerais ou florestais, ou bens aplicados nessa exploração.

§ 3º A companhia deverá efetuar, periodicamente, análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado, no intangível e no diferido, a fim de que sejam: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

I – registradas as perdas de valor do capital aplicado quando houver decisão de interromper os empreendimentos ou atividades a que se destinavam ou quando comprovado que não poderão produzir resultados suficientes para recuperação desse valor; ou (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

II – revisados e ajustados os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada e para cálculo da depreciação, exaustão e amortização. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 4º Os estoques de mercadorias fungíveis destinadas à venda poderão ser avaliados pelo valor de mercado, quando esse for o costume mercantil aceito pela técnica contábil.

Considerando a reavaliação de parte do ativo permanente, deverá a Contratante divulgar esse fato em Nota Explicativa, contemplando as seguintes informações:

- a) as bases da reavaliação e os avaliadores (este item somente no ano da reavaliação);
- b) o histórico e a data de reavaliação;
- c) o sumário das contas objeto da reavaliação e respectivos valores;



- d) o efeito no resultado do exercício, oriundo das depreciações, amortizações ou exaustões sobre a reavaliação, e baixas posteriores;
- e) o tratamento quanto a dividendos e participações;
- f) tratamento e valores envolvidos quanto a impostos e contribuições e correção monetária especial (artigo 2º da Lei n.º 8.200/91) eventualmente contida na reserva de reavaliação.

As referências legais a essas determinações encontram-se na Lei n. 6.404/1976, art. 176, § 5º, alínea "c" , e na Deliberação CVM n.º 183/1995.

1ª HIPÓTESE: Capitalização Do valor da conta Ajuste de Avaliação Patrimonial:

Até 31.12.1999, será acrescentada ao lucro real, no período de apuração em que for utilizada para aumento do capital social, a Ajuste de Avaliação Patrimonial capitalizada.

Entretanto, esta realização não atinge a Ajuste de Avaliação Patrimonial constituída como contrapartida do aumento de valor de bens imóveis integrantes do ativo permanente, nem de reavaliação de patentes ou seu direito de exploração, quando decorrentes de pesquisa ou tecnologia desenvolvida no Brasil por empresa domiciliada no país (art. 436 do Regulamento).

A partir de 01.01.2000, por força do art. 4º da Lei 9.959/2000, deixa de existir o impedimento á capitalização, já que referido artigo dispõe que a contrapartida da conta de ajuste de avaliação patrimonial de quaisquer bens da pessoa jurídica somente poderá ser computada em conta de resultado ou na determinação do lucro real e da base de cálculo da contribuição social sobre o lucro líquido quando ocorrer a efetiva realização do bem reavaliado (que é a 2ª hipótese de tributação, analisado a seguir).



A partir da lei 11.638/2007, as reavaliações serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

2ª HIPÓTESE: Realização Contábil:

Em cada período de apuração, será tributado o montante do aumento do valor dos bens reavaliados que tenha sido efetivamente realizado no período, inclusive mediante:

- a) alienação, sob qualquer forma;
- b) depreciação, amortização ou exaustão;
- c) baixa por perecimento.

Toda vez que a contabilidade registrar a despesa de depreciação calculada sobre o acréscimo do valor do bem em razão da reavaliação, idêntico valor da conta de ajuste de avaliação patrimonial será oferecido à tributação, ou por adição ao lucro líquido ou por reversão para resultados de parcela do Ajuste de Avaliação Patrimonial realizada.



12 - O AVALIADOR - PERITO

1) ANDERSON FABIANO POTRIK, brasileiro, casado, portador do RG. 5.003.495-0 - SSP/PR e do CPF n. 014.959.499-23, residente e domiciliado na Rua das magnólias n. 167, Jd. Araucária, Campo Mourão-PR., com a seguinte formação acadêmica, além dos demais cursos de treinamento, aperfeiçoamento e especializações:

- a) Engenheiro Civil.
- b) Perito Judicial 1ª Vara Civil da Comarca de Campo

Mourão.

13 - ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 32 (trinta e duas) folhas digitadas de um só lado, rubricadas, sendo a última assinada.

Campo Mourão (PR), 30 de Outubro de 2019.



ANDERSON FABIANO POTRIK
CREA PR - 61483/D



REAVALIÇÃO **DE** **BENS DO** **ATIVO** **PERMANENTE**



-FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA.-
MAMBORÊ - PARANÁ



1. DO DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

1.1. GENERALIDADES

O imóvel avaliado situa-se na estrada para Guarani, próximo ao cemitério municipal de Mamborê, na cidade de Mamborê (PR), onde atualmente encontra-se instalada e em funcionamento a empresa: Fertimourão Agrícola Ltda., no ramo de armazenamento e comercialização de grãos e insumos agrícolas, em área de expansão urbana.

1.2. DO LOCAL

O imóvel avaliado dista aproximadamente 3000 (três mil) metros do centro bancário da cidade de Mamborê (PR), com acesso por via de terra, situado nas proximidades da empresa COAMO – Cooperativa Agropecuária Mourãoense – Unidade Mamborê; COOPERMIBRA – Unidade Mamborê.

Possui duas alternativas de acesso, sendo, uma via saída para o patrimônio do Guarani e outra via estrada para o cemitério municipal.

É abastecido por água de poço semi-artesiano, rede de energia elétrica, telefônica e lógica, coleta de lixo e iluminação pública,.

Apresenta potencial para a instalação de fábricas, armazenamento e comercialização de cereais em geral e indústrias nos mais diversos ramos, ocorrendo pouca oferta de imóvel à venda para a região do imóvel avaliando.

Possuí reserva legal de eucaliptos conforme exigido por Lei Ambiental vigente.



1.3. DO TERRENO, DA INFRA-ESTRUTURA, DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES E DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

O terreno possui área total de terras 50.000,00m².

Possui formato retangular, consistência de solo silto-argiloso, apresentando topografia em declive de aproximadamente 6,00%, com as confrontações, coordenadas e divisas conforme matrícula do lote, cadastrada no INCRA sob n.º 719.110.024.660-DV.6 sendo perimetrada a norte pela chácara n.º 07 / sul pela chácara n.º 05 / leste pelo arroio da usina / oeste pela estrada das chácaras.

1.3.1. DA MATRÍCULA N.º 445:

Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Mamborê (PR)

1 - DO TERRENO

1.1 - Lote : Chácara n.º 5 – A
Área: 50.000,00 m²
Mamborê (PR)



(Handwritten signature)



2 – IMPLANTAÇÃO

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

2.1 - Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso, barracão, moega, silos, pátio de manobra, em bom estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (4.000,00 m²);



2.2 - Cerca frontal – tela metálica com palanques e concreto armado pré-moldados / 0,12 x 0,12m / espaçamento 3,00 metros / altura = 2,10 metros, bom estado de conservação e manutenção, idade aparente de 01 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia (100,00 m);



0



2.3 - Cerca lateral esquerda/direita (de quem olha da estrada de acesso) – arame liso 15 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12 x 0,12m / espaçamento 2,50 metros / altura = 2,20 metros / bom estado de conservação e manutenção, idade aparente de 01 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia (1000,00 m);



2.4 - Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 01 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia (300,00 m²);



3 - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:



3.1 - Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da Copel, para o complexo industrial, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 4 (quatro) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (55,00 metros);



3.2 - Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão no pé do poste, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



0



3.3 - Quadro de proteção e comando de acionamento para motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / na moega, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



3.4 - Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 57,5 kVAR (07 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

3.5 - Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, limpeza, secadores e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

4 - DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontram-se edificadas as benfeitorias / construções no imóvel, a seguir caracterizadas, a saber:

4.1 - Escritório administrativo com 300,00m² em alvenaria, contendo escritório para recebimento de grãos, loja, sanitários, copa/cozinha, sala de reuniões, sala da gerência e



churrasqueira. Revestido com pastilhas cerâmicas na face frontal do imóvel e pintura nas outras faces, edificação com padrão normal de construção, com idade aparente de 6 (seis) meses, estado bom de conservação e sem patologias.



0



4.2 - Barracão para armazenamento de insumos com 1040,00m², em alvenaria de tijolo laminado, cobertura metálica com telha de zinco 0,50mm. Tendo como anexo refeitório para funcionários e vestiários para funcionários. Edificação com padrão normal de construção, com idade aparente de 6 (seis) meses estado bom de conservação e sem patologias.



4.3 – Moega em concreto armado com capacidade de armazenagem de 60 (sessenta) toneladas de grãos, dividida em 2 (duas) células, contendo poço de elevador com 12,00m de profundidade e dimensões de 2,50m x 2,50m, com grelhas de ferro redondo \varnothing 16mm, com cobertura metálica e telha de aço zincado. Edificação com padrão normal de construção, idade aparente de 4(quatro) anos, em regular estado de conservação e não apresentando qualquer tipo de patologia.

0





4.4 - Fundação e base para silos armazenadores – SA / em concreto armado / 3 (três) silos com capacidade total de 6.600,00 toneladas / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / idade aparente de 1 (um) ano / não apresentando visivelmente qualquer patologia (1.044,22 m²);

4.4.1 - Modelo KW (KeplerWeber) 1806 / diâmetro: 18,60 metros / SA1 e SA2 / capacidade de 3000 toneladas cada (02 unidades);



4.4.2 - Modelo KW (KeplerWeber) 3608 / diâmetro: 10,90 metros capacidade de 600 toneladas cada (01 unidade);



10

4.5 - Balança em concreto estrutural com 20,00m x 4,00m, caixa enterrada em concreto com 1,40m de profundidade, rede de drenagem de águas pluviais.



5 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Encontram-se montadas e instaladas no imóvel as seguintes máquinas, equipamentos e motores, a saber:

5.1 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 24,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



0



5.2 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 35,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.3 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 38,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.4 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 21,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

0





5.5 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 26,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.6 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 34,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



0



5.7 - Máquina de pré-limpeza / PL1 anexo a moega / Reinke modelo PLS 130 – capacidade 130 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.8 - Máquina de pré-limpeza / PL2 anexo a moega / Reinke modelo PLS 80 – capacidade 80 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.9 - Secador metálico / KW (KeplerWeber) modelo KW80 – capacidade 80 toneladas / hora / 04 ventiladores / exaustores auxiliares de 15 cv / compressor 1,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

0

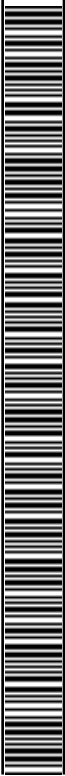
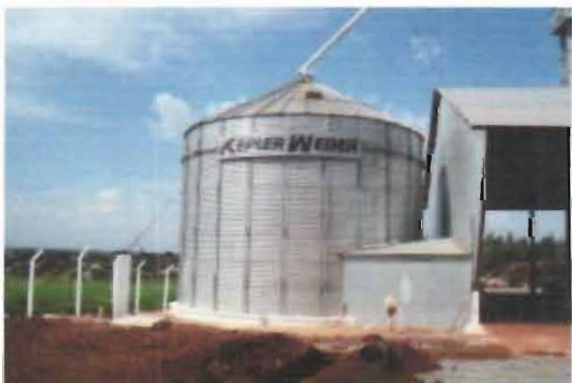




5.10 - Silo armazenador metálico / KW (KeplerWeber) modelo 6015 – capacidade 3000 toneladas cada / diâmetro = 18,6 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / (02 unidades) - em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.11 - Silo armazenador metálico / KW (KeplerWeber) modelo 3609 – capacidade 600 toneladas cada / diâmetro = 11,00 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 3 (três) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.12 - Fita transportadora / KW (KeplerWeber) modelo CT 20" – capacidade 120toneladas / hora – comprimento = 18,00 metros / motor 5 cv (01 unidade) - em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



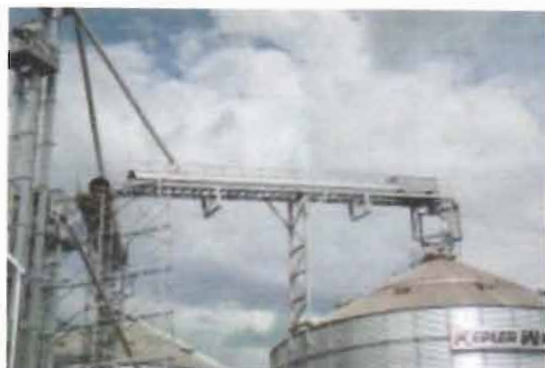
5.13 - Fita transportadora / KW (KeplerWeber) modelo CT 20" – capacidade 120toneladas / hora – comprimento = 15,00 metros / motor 5 cv (02 unidades) - em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.14 - Fita transportadora / KW (KeplerWeber) modelo CT 20" – capacidade 120toneladas / hora – comprimento = 17,50 metros / motor 5 cv (01 unidade) - em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

0





5.15 - Passarela metálica / KW (KeplerWeber) sobre silos – fechadas / comprimento = 40,00 metros / altura = 2,00 metros / largura = 1,90 metros - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.16 – Tulha para descarga de grãos com, capacidade para 55,00m³ de produto, KeplerWeber.



6 - DA AVALIAÇÃO

1 - DO TERRENO

DO ITEM 1: R\$1.750.000,00 (Hum Milhão, Setecentos e Cinquenta Mil Reais).

- Área = 50.000,00 m²
- Valor adotado por m² = R\$35,00 / m²
- VALOR CALCULADO: 50.000,00 m² x R\$35,00 / m² = R\$1.750.000,00

2 - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

DO ITEM 3: R\$276.750,00 (Duzentos e Setenta e Seis Mil, Setecentos e Cinquenta Reais).

ITEM 3.1 = R\$ 1.100,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = (R\$ 25.000,00/Km) = R\$ 1.375,00
- Índice de depreciação 20%:R\$ 275,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.2 = R\$32.000,00.

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 40.000,00
- Índice de depreciação 20%:R\$ 8.000,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.3 = R\$54.000,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 60.000,00
- Índice de depreciação 10%:R\$ 6.000,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos



ITEM 3.4 = R\$7.650,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 8.500,00
- Índice de depreciação 10%:R\$ 850,00
- Tempo restante de vida útil: 15 anos

ITEM 3.5 = R\$182.000,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 200.000,00
- Índice de depreciação 9%:R\$ 18.000,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

3 - DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES:

DO ITEM 4: R\$2.947.991,85 (Dois Milhões, Novecentos e Quarenta e Sete Mil, Novecentos e Noventa e Um Reais e Oitenta e Cinco Centavos).

ITEM 4.1 = R\$459.360,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$1595,00/m²
- Vida útil: 60 anos
- Idade em % da vida útil: 1,67 %
- Tempo restante de vida útil: 58 anos
- Padrão de construção: normal
- Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
- Idade aparente: 2 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 3,51
- Área: 300,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$1595,00 / m² x 0,96 x 300,00 m² = R\$459.360,00

ITEM 4.2 = R\$1.125.196,80;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$1.127,00/m²
- Vida útil: 60 anos
- Idade em % da vida útil: 1,67 %
- Tempo restante de vida útil: 58 anos
- Padrão de construção: normal
- Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
- Idade aparente: 2 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 3,51
- Área: 1040,00 m²



VALOR CALCULADO: $R\$1.127,00 / m^2 \times 0,96 \times 1040,00 m^2 = R\$1.125.196,80$

ITEM 4.3 = R\$434.891,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$925,30 / m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 6,67 %
Tempo restante de vida útil: 56 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 4 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 5,62
Área: 500,00 m²

VALOR CALCULADO: $R\$925,30 / m^2 \times 0,94 \times 500,00 m^2 = R\$434.891,00$

ITEM 4.4.1 = R\$700.005,60;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.750,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 1,67%
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 3,51
Volume de concreto armado: 416,67 m³

VALOR CALCULADO: $R\$1.750,00 / m^3 \times 0,96 \times 416,67 m^3 = R\$700.005,60$

ITEM 4.4.2 = R\$144.118,45;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.750,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 6,67 %
Tempo restante de vida útil: 56 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 4 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 5,62
Volume de concreto armado: 87,61 m³

VALOR CALCULADO: $R\$1.750,00 / m^3 \times 0,94 \times 87,61 m^3 = R\$144.118,45$

ITEM 4.5 = R\$84.420,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.750,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 1,67 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos



Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "d" – entre regular e reparos simples
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 3,51
Volume de concreto armado: 50,25 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.750,00 / m² x 0,96 x 50,25 m³ = R\$84.420,00

4 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

DO ITEM 5: R\$3.101.994,30 (Três Milhões, Cento e Um Mil, Novecentos e Noventa e Quatro Reais e Trinta Centavos).

ITEM 5.1 = R\$83.619,77;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$85.326,30 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$85.326,30/ unidade x 0,98 = R\$83.619,77.

ITEM 5.2 = R\$108.046,27;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$110.251,30 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$110.251,30 / unidade x 0,980 = R\$108.046,27

ITEM 5.3 = R\$113.210,93;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$115.521,36 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano



Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$115.521,36 / unidade x 0,98 = R\$113.210,93

ITEM 5.4 = R\$74.029,69;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$75.540,50 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 5 %
- Tempo restante de vida útil: 19 anos
- Estado de conservação / manutenção: novo
- Idade aparente: 1 ano
- Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$75.540,50 / unidade x 0,98 = R\$74.029,69

ITEM 5.5 = R\$91.977,04;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$93.854,12 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 5 %
- Tempo restante de vida útil: 19 anos
- Estado de conservação / manutenção: novo
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$93.854,12 / unidade x 0,98 = R\$91.977,04

ITEM 5.6 = R\$106.370,18;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$108.541,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 5 %
- Tempo restante de vida útil: 19 anos
- Estado de conservação / manutenção: novo
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$108.541,00 / unidade x 0,98 = R\$106.370,18

ITEM 5.7 = R\$96.919,35;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$98.897,30 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 5 %
- Tempo restante de vida útil: 19 anos
- Estado de conservação / manutenção: novo
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$98.897,30 / unidade x 0,98 = R\$96.919,35



ITEM 5.8 = R\$118.776,35;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$121.200,36 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$121.200,36 / unidade x 0,98 = R\$118.776,35

ITEM 5.9 = R\$709.838,81;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$724.325,32 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$724.325,32 / unidade x 0,98 = R\$709.838,81

ITEM 5.10 = R\$1.029.710,15;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$525.362,32 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08
Quantidade: 02unidades

VALOR CALCULADO: R\$525.362,32 / unidade x 0,98 x 2 unidades = R\$1.029.710,15.

ITEM 5.11 = R\$179.814,60;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$195.450,65 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: novo / regular
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$195.450,65 / unidade x 0,92 = R\$179.814,60

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: PJT8X U9YHM RHJ26 XPNUB

ITEM 5.12 = R\$60.289,37;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$61.520,14 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$61.520,14 / unidade x 0,98 = R\$60.289,37

ITEM 5.13 = R\$89.220,06;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$45.520,44 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$45.520,44 / unidade x 0,98 x 2 unidades = R\$89.220,06.

ITEM 5.14 = R\$49.314,11;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$50.320,52 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$50.320,52 / unidade x 0,98 = R\$49.314,11

ITEM 5.15 = R\$96.638,15;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$98.610,36 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$98.610,36 / unidade x 0,98 = R\$96.638,15



ITEM 5.16 = R\$94.219,47;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$96.142,32 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 5 %
- Tempo restante de vida útil: 19anos
- Estado de conservação / manutenção: novo
- Idade aparente: 1 ano
- Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$96.142,32 / unidade x 0,98 = R\$94.219,47

5 - CONCLUSÃO / RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o explanado e adotado no item imediatamente anterior deste trabalho, e, terminado os cálculos, sendo alcançados todos os objetivos traçados, concluímos que o valor total da avaliação para o imóvel [Terreno = 10,09 %; Instalações Elétricas = 5,31 %; Benfeitorias / Edificações = 38,91 %; Máquinas / Equipamentos / Motores = 45,69 % - ref.: dezembro/2007] seja de **R\$8.076.736,15 (Oito Milhões, Setenta e Seis Mil, Setecentos e Trinta e Seis Mil e Quinze Centavos)**.

6 - CONCEITO DE REAVALIAÇÃO

A Lei n. 6.404 de 1976 introduziu a possibilidade de avaliarem os ativos de uma companhia por seu valor de mercado, chamando a isso de reavaliação.

Não confunda esse procedimento com a correção monetária, que é tão somente a atualização monetária do custo de aquisição, em que continua o vínculo ao preço pago pelo ativo.

Na reavaliação, renuncia-se de contabilizar os bens do ativo permanente pelo valor histórico ou original e a empresa passa a avaliar pelo preço de mercado.

A legislação fiscal acabou por estender também essa possibilidade às outras sociedades, desde que dentro das regras técnicas, que serão a seguir mencionadas.

Apesar da Lei das Sociedades por Ações mencionar que a Reavaliação pode ser feita para os "elementos do ativo" (§ 3º do art. 182 e letra c do art. 176), a CVM, em sua Deliberação n. 183/1995, restringe a reavaliação basicamente aos bens tangíveis do ativo imobilizado e desde que não esteja prevista sua descontinuidade (essa Deliberação aprova Pronunciamento do Ibracon).



0

Isso se deve ao fato de ser esse subgrupo o que mais tende a sofrer grandes defasagens entre seus valores de custo e de mercado.

A reavaliação do imobilizado tende a ser de grande importância dentro do patrimônio e, aliando-se isso àquela defasagem, torna-se de fato o alvo principal desse procedimento.

Portanto, para melhor aprimoramento técnico, deve-se sempre entender que a Reavaliação é aceitável apenas para os bens tangíveis do imobilizado em continuidade.

A atual legislação fiscal (art. 434 do RIR/99), por sua vez, só admite a reavaliação dos ativos permanentes (exceto investimentos avaliados pela equivalência patrimonial), considerando como receita tributável se aplicada a elementos dos ativos circulantes e realizável a longo prazo.

7 - OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a reavaliação de bens do ativo permanente, pertinente a terreno, instalações elétricas, benfeitorias / edificações, máquinas / equipamentos / motores, caracterizados a seguir, no atual estado em que se encontram.

8 - FINALIDADE

Constitui por finalidade precípua, balizar o Contratante deste trabalho na reavaliação de determinados bens do ativo permanente.

9 - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

O presente trabalho de Reavaliação do Ativo Permanente está fundamentado na Lei n.º 6.404 de 1976, nos seus artigos 8º e 182 § 3º, no Decreto n.º 3.000 de 1999 - Regulamento do Imposto de Renda - nos seus artigos 434, 435, 436 e 437 e na Lei n.º 11.638 de 2007 que introduziu alterações na Lei 6.404 de 1976.

Este trabalho técnico segue as recomendações preconizadas na norma técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas n.º 14.653-1/01 “AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS ” e 14.653-2/04 “AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS”, com as metodologias detalhadas no item: 04 adiante.



10 - METODOLOGIA UTILIZADA

Com fundamento na documentação do imóvel, projetos, coleta de dados, informações, vistoria "*In locu*" e fotos, aplicaram-se as seguintes metodologias básicas para a reavaliação do imóvel, a saber:

- Ao terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – obtidos através de informação de imobiliárias da cidade e jornal de classificados da cidade de Campo Mourão: "Tribuna do Interior" (item: 8.2.1 da NBR 14653-1/01 e da NBR 14653-2/04) conjugado com o Método Indireto do Custo Residual ou Método Evolutivo (item: 8.2.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.2.4 da NBR 14653-2/04; onde, para se obter a parcela referente ao valor líquido do terreno dos elementos amostrais que possuem edificação, fora descontado o valor da edificação do valor total do imóvel informado), utilizando-se do Tratamento de Dados por Fatores ou Metodologia Científica (item: 3.43 da NBR 14653-1/01 e itens: 8.2.1.4 e 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2/04);

- Às instalações elétricas, máquinas / equipamentos / motores foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário conjugado com o Método do Custo de Reprodução ou de Substituição (aplicado a depreciação pelo Método de Curvas LO – *Winfrey Robley* – Boletim 155 da SAIPR – *Statistical Analysis of Industrial Property Retirements*), tendo sido cotados os preços em lojas do ramo de equipamentos industriais;

- À infra-estrutura e benfeitorias / edificações foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário ou Método da Quantificação do Custo (item: 8.3.2 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; obtém-se o custo da edificação sobre o índice do CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil – ref. Novembro / 2007 em anexo, fornecido pelo SINDUSCON-NOR / Sindicato da Indústria da Construção Civil – Região Noroeste do Paraná – Maringá / PR – 44.3025.1841) conjugado com o Método do Custo de Reedição de Benfeitorias ou Método da Quantificação do Custo (item: 3.9.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; aplicado a depreciação pelo Método *Ross-Heidecke*), apresentado com maiores detalhes técnicos no item imediatamente seguinte.

O Grau de Fundamentação e de Precisão segue o que prescreve e determina a NBR 14.653-1/01 em seu item: 9 e itens: 9.2.3 (Grau de Fundamentação para o Tratamento por Fatores) , 9.2.4 (Grau de Precisão para o Tratamento por Fatores), 9.3 (Grau de Fundamentação para o Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias) e 9.5 (Grau de Fundamentação para o Método Evolutivo) da NBR 14653-2/04, onde esta avaliação de imóvel enquadrou-se nos níveis a seguir descrito, em que o mercado imobiliário para a região apresenta pouca quantidade de ofertas de bens similares:



- Da avaliação do terreno com tratamento por fatores:
 - Grau de Fundamentação: II; e,
 - Grau de Precisão: I.

11 - A FORMA DE CONTABILIZAÇÃO

Os procedimentos para registro da reavaliação dos bens do ativo permanente, encontram-se descritos e fundamentados em anexo, no entanto merecem considerações de forma sucinta.

A Lei 6.404/76 (também chamada Lei das S/A), alterada em parte pela Lei Nº 11.638/2007, em seu artigo 8º, admite a possibilidade de se avaliarem os ativos de uma companhia pelo seu valor de mercado, chamando isto de reavaliação.

Na reavaliação abandona-se o custo do bem original, corrigido monetariamente até 31.12.1995, e utiliza-se o novo valor econômico do ativo, obtido a partir de um laudo de avaliação.

Quanto à contabilização, diz o artigo 182, § 3º da Lei 6.404/1976:

"Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º. Do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º. Do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei No. 11.638, de 2007)."

A partida da reavaliação será debitada no próprio ativo reavaliado. Assim, a diferença entre o valor do laudo e o constante na contabilidade será acrescida a este último. O ativo, com novo valor contábil, não precisa estar subdividido, mostrando o valor anterior e o acréscimo pela reavaliação. Deverá ter um único total, já que o controle do valor reavaliado será efetuado na conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial.



Nada impede, porém, para fins de controle contábil, que haja desdobramento do valor na contabilidade, constando de valor original + valor reavaliado. É, aliás, recomendável tal procedimento, especialmente com relação aos bens imóveis, já que o artigo 437 do Regulamento do Imposto de Renda exige esta segregação contábil em subconta distinta de que registra o valor do bem, no caso de incorporação da Ajuste de Avaliação Patrimonial ao capital social.

A contrapartida do aumento de valor de bens do ativo permanente, em virtude de nova avaliação baseada em laudo nos termos do art. 8º da Lei 6.404/1976, não era computada no lucro real enquanto mantida em conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial (artigo 439 do Regulamento do Imposto de Renda).

Esta regra vigorou, para os bens reavaliados, até 31.12.1999, pois a partir de 01.01.2000, a Lei 9.959/2000, em seu artigo 4º, dispôs que a contrapartida da reavaliação de quaisquer bens somente será computada no lucro real ou em conta de resultados quando ocorrer a efetiva realização do bem reavaliado.

Desta forma, temos duas situações distintas:

- 1) Até 1999: era obrigatório a manutenção da Reserva de Reavaliação Patrimonial, para permitir o diferimento da tributação pelo Imposto de Renda, de quaisquer bens do ativo permanente, salvo em relação a bens imóveis e de marcas e patentes.
- 2) A partir de 2000: deixa de existir a obrigatoriedade de manter a Reserva de Avaliação patrimonial, como condição para manter o diferimento da tributação.
- 3) A partir de 2008, as reavaliações do ativo permanente serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

Outra conclusão importante é que o diferimento somente se aplica a bens. Se a empresa reavaliar direitos (por exemplo: fundo de comércio), não poderá usufruir do diferimento.

Novamente, há uma exceção, prevista no art. 436 do Regulamento do IR, que é a reavaliação de marcas e patentes decorrentes de pesquisa tecnológica realizada no Brasil.



O laudo que servir de base ao registro de reavaliação de bens deve identificar os bens reavaliados pela conta em que estão escriturados e indicar as datas da aquisição e das modificações no seu custo original (art. 434, parágrafo 1º do Regulamento do IR).

No presente trabalho a reavaliação abrange apenas os seguintes bens da matriz:

- a) Bens imóveis
- b) Infra Estrutura
- c) Instalações Elétricas
- d) Benfeitorias e Edificações
- e) Máquinas, Equipamentos e Motores.

Também, pode ocorrer a hipótese de o Laudo de avaliação determinar valor menor que o contábil para determinado bem ou até para todos os bens. Neste caso, haverá ajuste de avaliação patrimonial devedor (redução do valor do bem). O lançamento será o inverso do exemplificado anteriormente.

Quanto a tributação e realização do valor do ajuste da avaliação patrimonial, temos que o valor da reserva será computado na determinação do lucro real segundo o disposto nos artigos 435 e 436 do Regulamento do Imposto de Renda.

Merece atenção as alterações introduzidas pela Lei n.º 11.638 de 2007 na Lei n.º 6.404 de 1976, em especial nos arts. 182 e 183, senão vejamos:

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

...



Art. 183. No balanço, os elementos do ativo serão avaliados segundo os seguintes critérios:

I - as aplicações em instrumentos financeiros, inclusive derivativos, e em direitos e títulos de créditos, classificados no ativo circulante ou no realizável a longo prazo: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

a) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; e (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

b) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior, no caso das demais aplicações e os direitos e títulos de crédito; (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

...

III - os investimentos em participação no capital social de outras sociedades, ressalvado o disposto nos artigos 248 a 250, pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para perdas prováveis na realização do seu valor, quando essa perda estiver comprovada como permanente, e que não será modificado em razão do recebimento, sem custo para a companhia, de ações ou quotas bonificadas;

...

VII - os direitos classificados no intangível, pelo custo incorrido na aquisição deduzido do saldo da respectiva conta de amortização; (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

VIII - os elementos do ativo decorrentes de operações de longo prazo serão ajustados a valor presente, sendo os demais ajustados quando houver efeito relevante. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 1º Para efeitos do disposto neste artigo, considera-se valor de mercado:

...

d) dos instrumentos financeiros, o valor que pode se obter em um mercado ativo, decorrente de transação não compulsória realizada entre partes independentes; e, na ausência de um mercado ativo para um determinado instrumento financeiro: (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

1) o valor que se pode obter em um mercado ativo com a negociação de outro instrumento financeiro de natureza, prazo e risco similares; (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

2) o valor presente líquido dos fluxos de caixa futuros para instrumentos financeiros de natureza, prazo e risco similares; ou (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)



3) o valor obtido por meio de modelos matemático-estatísticos de precificação de instrumentos financeiros. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 2º A diminuição do valor dos elementos dos ativos imobilizado, intangível e diferido será registrada periodicamente nas contas de: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

a) depreciação, quando corresponder à perda do valor dos direitos que têm por objeto bens físicos sujeitos a desgaste ou perda de utilidade por uso, ação da natureza ou obsolescência;

b) amortização, quando corresponder à perda do valor do capital aplicado na aquisição de direitos da propriedade industrial ou comercial e quaisquer outros com existência ou exercício de duração limitada, ou cujo objeto sejam bens de utilização por prazo legal ou contratualmente limitado;

c) exaustão, quando corresponder à perda do valor, decorrente da sua exploração, de direitos cujo objeto sejam recursos minerais ou florestais, ou bens aplicados nessa exploração.

§ 3º A companhia deverá efetuar, periodicamente, análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado, no intangível e no diferido, a fim de que sejam: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

I – registradas as perdas de valor do capital aplicado quando houver decisão de interromper os empreendimentos ou atividades a que se destinavam ou quando comprovado que não poderão produzir resultados suficientes para recuperação desse valor; ou (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

II – revisados e ajustados os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada e para cálculo da depreciação, exaustão e amortização. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 4º Os estoques de mercadorias fungíveis destinadas à venda poderão ser avaliados pelo valor de mercado, quando esse for o costume mercantil aceito pela técnica contábil.

Considerando a reavaliação de parte do ativo permanente, deverá a Contratante divulgar esse fato em Nota Explicativa, contemplando as seguintes informações:

a) as bases da reavaliação e os avaliadores (este item somente no ano da reavaliação);

b) o histórico e a data de reavaliação;



- c) o sumário das contas objeto da reavaliação e respectivos valores;
- d) o efeito no resultado do exercício, oriundo das depreciações, amortizações ou exaustões sobre a reavaliação, e baixas posteriores;
- e) o tratamento quanto a dividendos e participações;
- f) tratamento e valores envolvidos quanto a impostos e contribuições e correção monetária especial (artigo 2º da Lei n.º 8.200/91) eventualmente contida na reserva de reavaliação.

As referências legais a essas determinações encontram-se na Lei n. 6.404/1976, art. 176, § 5º, alínea "c", e na Deliberação CVM n.º 183/1995.

1ª HIPÓTESE: Capitalização Do valor da conta Ajuste de Avaliação Patrimonial:

Até 31.12.1999, será acrescentada ao lucro real, no período de apuração em que for utilizada para aumento do capital social, a Ajuste de Avaliação Patrimonial capitalizada.

Entretanto, esta realização não atinge a Ajuste de Avaliação Patrimonial constituída como contrapartida do aumento de valor de bens imóveis integrantes do ativo permanente, nem de reavaliação de patentes ou seu direito de exploração, quando decorrentes de pesquisa ou tecnologia desenvolvida no Brasil por empresa domiciliada no país (art. 436 do Regulamento).

A partir de 01.01.2000, por força do art. 4º da Lei 9.959/2000, deixa de existir o impedimento á capitalização, já que referido artigo dispõe que a contrapartida da conta de ajuste de avaliação patrimonial de quaisquer bens da pessoa jurídica somente poderá ser computada em conta de resultado ou na determinação do lucro real e da base de cálculo da contribuição social sobre o lucro líquido quando ocorrer



a efetiva realização do bem reavaliado (que é a 2ª hipótese de tributação, analisado a seguir).

A partir da lei 11.638/2007, as reavaliações serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

2ª HIPÓTESE: Realização Contábil:

Em cada período de apuração, será tributado o montante do aumento do valor dos bens reavaliados que tenha sido efetivamente realizado no período, inclusive mediante:

- a) alienação, sob qualquer forma;
- b) depreciação, amortização ou exaustão;
- c) baixa por perecimento.

Toda vez que a contabilidade registrar a despesa de depreciação calculada sobre o acréscimo do valor do bem em razão da reavaliação, idêntico valor da conta de ajuste de avaliação patrimonial será oferecido à tributação, ou por adição ao lucro líquido ou por reversão para resultados de parcela do Ajuste de Avaliação Patrimonial realizada.

12 - OS AVALIADORES - PERITOS


1) ANDERSON FABIANO POTRIK, brasileiro, casado, portador do RG. 5.003.495-0 - SSP/PR e do CPF n. 014.959.499-23, residente e domiciliado na Rua das magnólias n. 167, Jd. Araucária, Campo Mourão-PR., com a seguinte formação acadêmica, além dos demais cursos de treinamento, aperfeiçoamento e especializações:

- a) Engenheiro Civil.
- b) Perito Judicial 1ª Vara Civil da Comarca de Campo Mourão.

13 - ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 35 (trinta e cinco) folhas digitadas de um só lado, rubricadas, sendo a última assinada.

Campo Mourão (PR), 30 de Outubro de 2019.



ANDERSON FABIANO POTRIK
ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR - 61483/D



REAVALIAÇÃO **DE** **BENS DO** **ATIVO** **PERMANENTE**



-FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA.-
TUNEIRAS DO OESTE - PARANÁ



(Handwritten signature)

1. DO DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

1.1. GENERALIDADES

O imóvel avaliado situa-se na rodovia estrada Boiadeira entre Campo Mourão e Tuneiras do Oeste, distante à aproximadamente 30 (trinta) km da cidade de Campo Mourão, na cidade de Tuneiras do Oeste (PR), onde atualmente encontra-se instalada e em funcionamento a empresa: Fertimourão Agrícola Ltda., no ramo de armazenamento e comercialização de grãos e insumos agrícolas.

1.2. DO LOCAL

O imóvel avaliado dista aproximadamente 15000 (quinze mil) metros do centro bancário da cidade de Tuneiras do Oeste (PR), com acesso pela rodovia Campo Mourão – Tuneiras do Oeste.

É abastecido por água de poço semi-artesiano, rede de energia elétrica, telefônica e lógica e iluminação pública.

Apresenta potencial para a instalação de fábricas, armazenamento e comercialização de cereais em geral e indústrias nos mais diversos ramos, ocorrendo pouca oferta de imóvel à venda para a região do imóvel avaliando.

Possui reserva legal de eucaliptos conforme exigido por Lei Ambiental vigente.

1.3. DO TERRENO, DA INFRA-ESTRUTURA, DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES E DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

O terreno possui área total de terras 48.400,00m².

Possui formato trapezoidal, consistência de solo silto-argiloso, apresentando topografia plana, com as confrontações, coordenadas e divisas conforme matrícula do lote, cadastrada no INCRA sob n.º 718203013102-5.



1.3.1. DA MATRÍCULA N.º 12735:

Cartório de Registro de Imóveis - 2º Ofício - Comarca de Cruzeiro do Oeste(PR).

1 - DO TERRENO

1.1 - Lote : n.º Parte - 1
Área: 48.400,00 m²
Juranda (PR)

2 - DA INFRA-ESTRUTURA

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

2.1 - Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso para moega, silos, pátio de manobra, escritório, casa de caseiro e outros locais em bom estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



2.2 - Cerca lateral esquerda/direita/fundos/frente(de quem olha da rodovia) – arame farpado 15 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 2,50 metros / altura = 2,20 metros / bom estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia (553,41 m);

0





2.3 - Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia (200,00 m²);



3 - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:

3.1 - Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da Copel, para o complexo Industrial, regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia (55,00 metros);

0





3.2 - Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão no pé do poste, regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



3.3 - Quadro de proteção e comando de acionamento para motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / na moega, regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



①



3.4 - Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 57,5 KVAR (07 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



3.5 - Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, limpeza, secadores e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



0



4 - DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontram-se edificados as benfeitorias / construções no imóvel, a seguir caracterizadas, a saber:

4.1 - Escritório para balança com 15,00 m² em alvenaria, edificação com padrão normal de construção, estado bom de conservação não apresentando qualquer tipo de patologia.



4.2 – Casa para caseiro com 64,00m², em alvenaria, forro de madeira, coberto com telhas de cerâmica do tipo francesa, com pintura látex acrílico nas paredes, piso cerâmico. Não apresentando qualquer tipo de patologia.



4.3 - Moega em concreto armado com capacidade de armazenagem de 360 (trezentos e sessenta) toneladas de grãos, dividida em 4 (quatro) células, contendo poço de elevador com 10,00m de profundidade, com grelhas de ferro redondo $\varnothing 16\text{mm}$, com cobertura metálica e telha de aço zincado. Edificação com padrão normal de construção, em regular estado de conservação e não apresentando qualquer tipo de patologia.



4.4 - Fundação e base para silos armazenadores – SA / em concreto armado / 3 (três) silos com capacidade total de 5.400,00 toneladas / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / não apresentando visivelmente qualquer patologia / SA1 e SA2 e SA3 / capacidade de 3000 toneladas cada (03 unidades);



b



4.5 - Balança em concreto estrutural com 20,00m x 4,00m, caixa enterrada em concreto com 1,40m de profundidade, rede de drenagem de águas pluviais.



5 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Encontram-se montadas e instaladas no imóvel as seguintes máquinas, equipamentos e motores, a saber:

5.1 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 24,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



0



5.2 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 28,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.3 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 38,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



6



5.4 - Máquina de limpeza / PL1 anexo a moega / PAGE – capacidade 130 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.5 - Secador metálico / PAGE – capacidade 80 toneladas / hora / 04 ventiladores / exaustores auxiais de 15 cv / compressor 1,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



0

5.6 - Silo armazenador metálico / PAGE – capacidade 1800 toneladas cada / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / (03 unidades) - em bom estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



6 - DA AVALIAÇÃO

1 - DO TERRENO

DO ITEM 1.1: R\$193.000,00 (Cento e Noventa e Três Mil Reais)

- Área = 48.400,00 m²
- Valor adotado por m² = R\$3,99 / m²
- VALOR CALCULADO: 48.400,00 m² x R\$3,99 / m² = R\$193.000,00

2 - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

DO ITEM 3: R\$150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais)

ITEM 3.1 = R\$ 1.100,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = (R\$ 25.000,00/Km) = R\$ 1.735,00



Índice de depreciação 20%:R\$ 275,00
Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.2 = R\$54.000,00.

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 60.000,00
Índice de depreciação 10%:R\$ 6.000,00
Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.3 = R\$16.500,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 30.000,00
Índice de depreciação 45%:R\$ 13.500,00
Tempo restante de vida útil: 10 anos

ITEM 3.4 = R\$7.650,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 8.500,00
Índice de depreciação 10%:R\$ 850,00
Tempo restante de vida útil: 15 anos

ITEM 3.5 = R\$55.250,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 60.000,00
Índice de depreciação 8%:R\$ 4.750,00
Tempo restante de vida útil: 16 anos

3 - DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES:

DO ITEM 4: R\$605.544,62 (Seiscentos e Cinco Mil, Quinhentos e Quarenta e Quatro Reais e Sessenta e Dois Centavos)

ITEM 4.1 = R\$4.559,10;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário = R\$334,26/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 11,67 %
Tempo restante de vida útil: 53 anos
Padrão de construção: baixo
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular



b

Idade aparente: 7 anos
Fator de depreciação / "C"(Método Ross-Heidecke) = 9,07
Área: 15,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$334,26 / m² x 0,91 x 15,00 m² = R\$4.559,10

ITEM 4.2 = R\$39.940,90;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico = R\$653,83/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 3,33 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 7 anos
Fator de depreciação / "C"(Método Ross-Heidecke) = 4,55
Área: 64,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$653,83 / m² x 0,95 x 6400 m² = R\$39.940,90

ITEM 4.3 = R\$199.999,99;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico = R\$593,82/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "C"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 381,00m²

VALOR CALCULADO: R\$593,82 / m² x 0,88 x 381,00 m² = R\$199.999,99

ITEM 4.4 = R\$320.044,63

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$850,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 8,33 %
Tempo restante de vida útil: 55 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C"(Método Ross-Heidecke) = 6,73
Volume de concreto armado: 403,64 m³

VALOR CALCULADO: R\$850,00 / m³ x 0,93 x 403,64 m³ = R\$320.044,63



(Handwritten mark)

ITEM 4.5 = R\$41.000,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$850,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 3,33 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" -regular
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 3,51
Volume de concreto armado: 50,25 m³

VALOR CALCULADO: R\$850,00 / m³ x 0,96 x 50,25 m³ = R\$41.000,00

4 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

DO ITEM 5: R\$896.817,23 (Oitocentos e Noventa e Seis Mil, Oitocentos e Dezessete Reais e Vinte e Três Centavos)

ITEM 5.1 = R\$26.102,22;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$31.448,46 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15anos
Estado de conservação / manutenção: regular
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" = 17,00

VALOR CALCULADO: R\$31.448,46 / unidade x 0,83 = R\$26.102,22.

ITEM 5.2 = R\$29.391,25;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$35.411,14 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" = 17,00

VALOR CALCULADO: R\$35.411,14 / unidade x 0,83 = R\$29.391,25.



0

ITEM 5.3 = R\$35.809,79;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$43.144,33 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" = 17

VALOR CALCULADO: R\$43.144,33 / unidade x 0,83 = R\$35.809,79.

ITEM 5.4 = R\$41.221,70;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$49.664,70 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" = 17,00

VALOR CALCULADO: R\$49.664,70 / unidade x 0,83 = R\$41.221,70.

ITEM 5.5 = R\$264.128,84;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$318.227,51 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" = 17,00
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$318.227,51 / unidade x 0,83 = R\$264.128,84.

ITEM 5.6 = R\$500.163,43;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$200.868,84 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" = 17,00
Quantidade: 03 unidade

VALOR CALCULADO: R\$200.868,84 / unidade x 0,83 x 3 unidades = R\$500.163,43.



5 - CONCLUSÃO / RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o explanado e adotado no item imediatamente anterior deste trabalho, e, terminado os cálculos, sendo alcançados todos os objetivos traçados, concluímos que o valor total da avaliação para o imóvel [Terreno = 10,46 %; Instalações Elétricas = 8,13 %; Benfeitorias / Edificações = 32,81 %; Máquinas / Equipamentos / Motores = 48,60 % - ref.: dezembro/2007] seja de **R\$1.845.361,85 (Hum Milhão, Oitocentos e Quarenta e Cinco Mil, Trezentos e Sessenta e Cinco Reais e Oitenta e Cinco Centavos)**.

6 - CONCEITO DE REAVALIAÇÃO

A Lei n. 6.404 de 1976 introduziu a possibilidade de avaliarem os ativos de uma companhia por seu valor de mercado, chamando a isso de reavaliação.

Não confunda esse procedimento com a correção monetária, que é tão somente a atualização monetária do custo de aquisição, em que continua o vínculo ao preço pago pelo ativo.

Na reavaliação, renuncia-se de contabilizar os bens do ativo permanente pelo valor histórico ou original e a empresa passa a avaliar pelo preço de mercado.

A legislação fiscal acabou por estender também essa possibilidade às outras sociedades, desde que dentro das regras técnicas, que serão a seguir mencionadas.

Apesar da Lei das Sociedades por Ações mencionar que a Reavaliação pode ser feita para os "elementos do ativo" (§ 3º do art. 182 e letra c do art. 176), a CVM, em sua Deliberação n. 183/1995, restringe a reavaliação basicamente aos bens tangíveis do ativo imobilizado e desde que não esteja prevista sua descontinuidade (essa Deliberação aprova Pronunciamento do Ibracon).

Isso se deve ao fato de ser esse subgrupo o que mais tende a sofrer grandes defasagens entre seus valores de custo e de mercado.

A reavaliação do imobilizado tende a ser de grande importância dentro do patrimônio e, aliando-se isso àquela defasagem, torna-se de fato o alvo principal desse procedimento.

Portanto, para melhor aprimoramento técnico, deve-se sempre entender que a Reavaliação é aceitável apenas para os bens tangíveis do imobilizado em continuidade.

A atual legislação fiscal (art. 434 do RIR/99), por sua vez, só admite a reavaliação dos ativos permanentes (exceto investimentos avaliados pela



6

equivalência patrimonial), considerando como receita tributável se aplicada a elementos dos ativos circulantes e realizável a longo prazo.

7 - OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a reavaliação de bens do ativo permanente, pertinente a terreno, instalações elétricas, benfeitorias / edificações, máquinas / equipamentos / motores, caracterizados a seguir, no atual estado em que se encontram.

8 - FINALIDADE

Constitui por finalidade precípua, balizar o Contratante deste trabalho na reavaliação de determinados bens do ativo permanente.

9 - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

O presente trabalho de Reavaliação do Ativo Permanente está fundamentado na Lei n.º 6.404 de 1976, nos seus artigos 8º e 182 § 3º, no Decreto n.º 3.000 de 1999 - Regulamento do Imposto de Renda - nos seus artigos 434, 435, 436 e 437 e na Lei n.º 11.638 de 2007 que introduziu alterações na Lei 6.404 de 1976.

Este trabalho técnico segue as recomendações preconizadas na norma técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas n.º 14.653-1/01 “AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS ” e 14.653-2/04 “AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS”, com as metodologias detalhadas no item: 04 adiante.

10 - METODOLOGIA UTILIZADA

Com fundamento na documentação do imóvel, projetos, coleta de dados, informações, vistoria “*In locu*” e fotos, aplicaram-se as seguintes metodologias básicas para a reavaliação do imóvel, a saber:

- Ao terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – obtidos através de informação de imobiliárias da cidade e jornal de classificados da cidade de Campo Mourão: “Tribuna do Interior” (item: 8.2.1 da NBR 14653-1/01 e da NBR 14653-2/04) conjugado com o Método Indireto do Custo Residual ou Método Evolutivo (item: 8.2.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.2.4 da NBR 14653-2/04; onde, para se obter a



parcela referente ao valor líquido do terreno dos elementos amostrais que possuem edificação, fora descontado o valor da edificação do valor total do imóvel informado), utilizando-se do Tratamento de Dados por Fatores ou Metodologia Científica (item: 3.43 da NBR 14653-1/01 e itens: 8.2.1.4 e 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2/04);

- Às instalações elétricas, máquinas / equipamentos / motores foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário conjugado com o Método do Custo de Reprodução ou de Substituição (aplicado a depreciação pelo Método de Curvas LO – *Winfrey Robley* – Boletim 155 da SAIPR – *Statistical Analysis of Industrial Property Retirements*), tendo sido cotados os preços em lojas do ramo de equipamentos industriais;

- À infra-estrutura e benfeitorias / edificações foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário ou Método da Quantificação do Custo (item: 8.3.2 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; obtém-se o custo da edificação sobre o Índice do CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil – ref. Novembro / 2007 em anexo, fornecido pelo SINDUSCON-NOR / Sindicato da Indústria da Construção Civil – Região Noroeste do Paraná – Maringá / PR – 44.3025.1841) conjugado com o Método do Custo de Reedição de Benfeitorias ou Método da Quantificação do Custo (item: 3.9.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; aplicado a depreciação pelo Método *Ross-Heidecke*), apresentado com maiores detalhes técnicos no item imediatamente seguinte.

O Grau de Fundamentação e de Precisão segue o que prescreve e determina a NBR 14.653-1/01 em seu item: 9 e itens: 9.2.3 (Grau de Fundamentação para o Tratamento por Fatores) , 9.2.4 (Grau de Precisão para o Tratamento por Fatores), 9.3 (Grau de Fundamentação para o Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias) e 9.5 (Grau de Fundamentação para o Método Evolutivo) da NBR 14653-2/04, onde esta avaliação de imóvel enquadrou-se nos níveis a seguir descrito, em que o mercado imobiliário para a região apresenta pouca quantidade de ofertas de bens similares:

- Da avaliação do terreno com tratamento por fatores:
 - Grau de Fundamentação: II; e,
 - Grau de Precisão: I.

11 - A FORMA DE CONTABILIZAÇÃO

Os procedimentos para registro da reavaliação dos bens do ativo permanente, encontram-se descritos e fundamentados em anexo, no entanto merecem considerações de forma sucinta.

A Lei 6.404/76 (também chamada Lei das S/A), alterada em parte pela Lei Nº 11.638/2007, em seu artigo 8º, admite a possibilidade de se avaliarem os ativos de uma companhia pelo seu valor de mercado, chamando isto de reavaliação.



19

Na reavaliação abandona-se o custo do bem original, corrigido monetariamente até 31.12.1995, e utiliza-se o novo valor econômico do ativo, obtido a partir de um laudo de avaliação.

Quanto à contabilização, diz o artigo 182, § 3º da Lei 6.404/1976:

"Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º. Do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º. Do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei No. 11.638, de 2007)."

A partida da reavaliação será debitada no próprio ativo reavaliado. Assim, a diferença entre o valor do laudo e o constante na contabilidade será acrescida a este último. O ativo, com novo valor contábil, não precisa estar subdividido, mostrando o valor anterior e o acréscimo pela reavaliação. Deverá ter um único total, já que o controle do valor reavaliado será efetuado na conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial.

Nada impede, porém, para fins de controle contábil, que haja desdobramento do valor na contabilidade, constando de valor original + valor reavaliado. É, aliás, recomendável tal procedimento, especialmente com relação aos bens imóveis, já que o artigo 437 do Regulamento do Imposto de Renda exige esta segregação contábil em subconta distinta de que registra o valor do bem, no caso de incorporação da Ajuste de Avaliação Patrimonial ao capital social.

A contrapartida do aumento de valor de **bens** do ativo permanente, em virtude de nova avaliação baseada em laudo nos termos do art. 8º da Lei 6.404/1976, não era computada no lucro real enquanto mantida em conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial (artigo 439 do Regulamento do Imposto de Renda).

Esta regra vigorou, para os bens reavaliados, até 31.12.1999, pois a partir de 01.01.2000, a Lei 9.959/2000, em seu artigo 4º, dispôs que a contrapartida da reavaliação de quaisquer bens somente será computada no lucro real ou em conta de resultados quando ocorrer a efetiva realização do bem reavaliado.



Desta forma, temos duas situações distintas:

- 1) Até 1999: era obrigatório a manutenção da Reserva de Reavaliação Patrimonial, para permitir o diferimento da tributação pelo Imposto de Renda, de quaisquer bens do ativo permanente, salvo em relação a bens imóveis e de marcas e patentes.
- 2) A partir de 2000: deixa de existir a obrigatoriedade de manter a Reserva de Avaliação patrimonial, como condição para manter o diferimento da tributação.
- 3) A partir de 2008, as reavaliações do ativo permanente serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

Outra conclusão importante é que o diferimento somente se aplica a bens. Se a empresa reavaliar direitos (por exemplo: fundo de comércio), não poderá usufruir do diferimento.

Novamente, há uma exceção, prevista no art. 436 do Regulamento do IR, que é a reavaliação de marcas e patentes decorrentes de pesquisa tecnológica realizada no Brasil.

O laudo que servir de base ao registro de reavaliação de bens deve identificar os bens reavaliados pela conta em que estão escriturados e indicar as datas da aquisição e das modificações no seu custo original (art. 434, parágrafo 1º do Regulamento do IR).

No presente trabalho a reavaliação abrange apenas os seguintes bens da matriz:

- a) Bens imóveis
- b) Infra Estrutura
- c) Instalações Elétricas
- d) Benfeitorias e Edificações
- e) Máquinas, Equipamentos e Motores.

Também, pode ocorrer a hipótese de o Laudo de avaliação determinar valor menor que o contábil para determinado bem ou até para todos os bens.



Neste caso, haverá ajuste de avaliação patrimonial devedor (redução do valor do bem). O lançamento será o inverso do exemplificado anteriormente.

Quanto a tributação e realização do valor do ajuste da avaliação patrimonial, temos que o valor da reserva será computado na determinação do lucro real segundo o disposto nos artigos 435 e 436 do Regulamento do Imposto de Renda.

Merece atenção as alterações introduzidas pela Lei n.º 11.638 de 2007 na Lei n.º 6.404 de 1976, em especial nos arts. 182 e 183, senão vejamos:

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

...

Art. 183. No balanço, os elementos do ativo serão avaliados segundo os seguintes critérios:

I - as aplicações em instrumentos financeiros, inclusive derivativos, e em direitos e títulos de créditos, classificados no ativo circulante ou no realizável a longo prazo: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

a) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; e (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

b) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior, no caso das demais aplicações e os direitos e títulos de crédito; (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

...

III - os investimentos em participação no capital social de outras sociedades, ressalvado o disposto nos artigos 248 a 250, pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para perdas prováveis na realização do seu valor, quando essa perda



estiver comprovada como permanente, e que não será modificado em razão do recebimento, sem custo para a companhia, de ações ou quotas bonificadas;

...

VII – os direitos classificados no intangível, pelo custo incorrido na aquisição deduzido do saldo da respectiva conta de amortização; (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

VIII – os elementos do ativo decorrentes de operações de longo prazo serão ajustados a valor presente, sendo os demais ajustados quando houver efeito relevante. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 1º Para efeitos do disposto neste artigo, considera-se valor de mercado:

...

d) dos instrumentos financeiros, o valor que pode se obter em um mercado ativo, decorrente de transação não compulsória realizada entre partes independentes; e, na ausência de um mercado ativo para um determinado instrumento financeiro: (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

1) o valor que se pode obter em um mercado ativo com a negociação de outro instrumento financeiro de natureza, prazo e risco similares; (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

2) o valor presente líquido dos fluxos de caixa futuros para instrumentos financeiros de natureza, prazo e risco similares; ou (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

3) o valor obtido por meio de modelos matemático-estatísticos de precificação de instrumentos financeiros. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 2º A diminuição do valor dos elementos dos ativos imobilizado, intangível e diferido será registrada periodicamente nas contas de: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

a) depreciação, quando corresponder à perda do valor dos direitos que têm por objeto bens físicos sujeitos a desgaste ou perda de utilidade por uso, ação da natureza ou obsolescência;

b) amortização, quando corresponder à perda do valor do capital aplicado na aquisição de direitos da propriedade industrial ou comercial e quaisquer outros com existência ou exercício de duração limitada, ou cujo objeto sejam bens de utilização por prazo legal ou contratualmente limitado;

c) exaustão, quando corresponder à perda do valor, decorrente da sua exploração, de direitos cujo objeto sejam recursos minerais ou florestais, ou bens aplicados nessa exploração.



§ 3º A companhia deverá efetuar, periodicamente, análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado, no intangível e no diferido, a fim de que sejam: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

I – registradas as perdas de valor do capital aplicado quando houver decisão de interromper os empreendimentos ou atividades a que se destinavam ou quando comprovado que não poderão produzir resultados suficientes para recuperação desse valor; ou (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

II – revisados e ajustados os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada e para cálculo da depreciação, exaustão e amortização. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 4º Os estoques de mercadorias fungíveis destinadas à venda poderão ser avaliados pelo valor de mercado, quando esse for o costume mercantil aceito pela técnica contábil.

Considerando a reavaliação de parte do ativo permanente, deverá a Contratante divulgar esse fato em Nota Explicativa, contemplando as seguintes informações:

- a) as bases da reavaliação e os avaliadores (este item somente no ano da reavaliação);
- b) o histórico e a data de reavaliação;
- c) o sumário das contas objeto da reavaliação e respectivos valores;
- d) o efeito no resultado do exercício, oriundo das depreciações, amortizações ou exaustões sobre a reavaliação, e baixas posteriores;
- e) o tratamento quanto a dividendos e participações;
- f) tratamento e valores envolvidos quanto a impostos e contribuições e correção monetária especial (artigo 2º da Lei n.º 8.200/91) eventualmente contida na reserva de reavaliação.



e

As referências legais a essas determinações encontram-se na Lei n. 6.404/1976, art. 176, § 5º, alínea "c", e na Deliberação CVM n.º 183/1995.

1ª HIPÓTESE: Capitalização Do valor da conta Ajuste de Avaliação Patrimonial:

Até 31.12.1999, será acrescentada ao lucro real, no período de apuração em que for utilizada para aumento do capital social, a Ajuste de Avaliação Patrimonial capitalizada.

Entretanto, esta realização não atinge a Ajuste de Avaliação Patrimonial constituída como contrapartida do aumento de valor de bens imóveis integrantes do ativo permanente, nem de reavaliação de patentes ou seu direito de exploração, quando decorrentes de pesquisa ou tecnologia desenvolvida no Brasil por empresa domiciliada no país (art. 436 do Regulamento).

A partir de 01.01.2000, por força do art. 4º da Lei 9.959/2000, deixa de existir o impedimento à capitalização, já que referido artigo dispõe que a contrapartida da conta de ajuste de avaliação patrimonial de quaisquer bens da pessoa jurídica somente poderá ser computada em conta de resultado ou na determinação do lucro real e da base de cálculo da contribuição social sobre o lucro líquido quando ocorrer a efetiva realização do bem reavaliado (que é a 2ª hipótese de tributação, analisado a seguir).

A partir da lei 11.638/2007, as reavaliações serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...



§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

2ª HIPÓTESE: Realização Contábil:

Em cada período de apuração, será tributado o montante do aumento do valor dos bens reavaliados que tenha sido efetivamente realizado no período, inclusive mediante:

- a) alienação, sob qualquer forma;
- b) depreciação, amortização ou exaustão;
- c) baixa por perecimento.

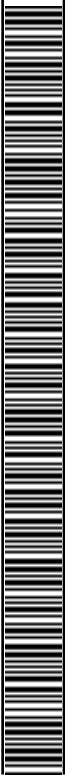
Toda vez que a contabilidade registrar a despesa de depreciação calculada sobre o acréscimo do valor do bem em razão da reavaliação, idêntico valor da conta de ajuste de avaliação patrimonial será oferecido à tributação, ou por adição ao lucro líquido ou por reversão para resultados de parcela do Ajuste de Avaliação Patrimonial realizada.

12 - O AVALIADOR - PERITO

1) ANDERSON FABIANO POTRIK, brasileiro, casado, portador do RG. 5.003.495-0 - SSP/PR e do CPF n. 014.959.499-23, residente e domiciliado na Rua das magnólias n. 167, Jd. Araucária, Campo Mourão-PR., com a seguinte formação acadêmica, além dos demais cursos de treinamento, aperfeiçoamento e especializações:

- a) Engenheiro Civil.
- b) Perito Judicial 1ª Vara Civil da Comarca de Campo

Mourão.



13 - ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 27 (vinte e sete) folhas digitadas de um só lado, rubricadas, sendo a última assinada.

Campo Mourão (PR), 30 de Outubro de 2019.



ANDERSON FABIANO POTRIK
ENGENHEIRO CIVIL - CREA PR - 61483/D



AVALIAÇÃO

DE BENS

FERTIMOURÃO
AGRÍCOLA LTDA.
CAMPO MOURÃO
PARANÁ



1. DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

1.1. GENERALIDADES

O imóvel que foi realizada a avaliação, encontra-se às margens da Rodovia BR-487 – Km 198 entre as cidades de Campo Mourão e Iretama, na cidade de Campo Mourão (PR), onde se encontra instalada e em funcionamento a empresa: Fertimourão Agrícola Ltda., no ramo de vendas de insumos agrícolas e armazenamento e comercialização de grãos e insumos agrícolas.



1.2. DO LOCAL

O imóvel avaliado fica a uma distância de aproximadamente 4,0 (quatro) quilômetros do centro bancário da cidade de Campo Mourão (PR), com acesso por via asfaltada de pista simples com acostamento pela Rodovia BR 487.



O imóvel tem fácil acesso ao Anel Viário de contorno, à sudeste, da cidade de Campo Mourão, ligando as Rodovias BR-158 (em direção à cidade de Maringá/ PR) e BR-369 (em direção à cidade de Cascavel/PR.), por via asfaltada simples com acostamento, distância aproximada de 800 (oitocentos) metros até a rodovia.

Conta com rede de energia elétrica e telefônica, iluminação pública, água de poço semi-artesiano com caixa d'água elevada, transporte coletivo municipal e inter-municipal, coleta de lixo, asfalto, com médio fluxo de veículos e pequeno fluxo de pedestre.

Possui alto potencial para a instalação de fábricas e indústrias nos mais diversos ramos, armazenamento e comercialização de cereais em geral.



1.3. DO TERRENO, DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS, DA INFRA-ESTRUTURA, DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES E DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

O terreno apresenta topografia em declive de 3,45% em direção a Rodovia BR-487, contem formato retangular, com consistência de solo silto-argiloso, possuindo área total de terras de 44.092,05 m², sob 03 (três) matrículas e áreas descritas abaixo.

As confrontações, coordenadas e divisas conforme matrícula dos lotes, com cadastro no ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural) – Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o NIRF (Número do Imóvel na Receita Federal) n.º 3.972.308-9, sendo perimetradas a norte / nordeste / leste pela Rodovia BR-487, a sudeste pelo Lote 86-A e a sul / sudoeste / oeste / noroeste pelo Lote 86-E.

LOTE 86-E




1.3.1. DA MATRÍCULA N.º 23681:
Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício de Campo Mourão (PR)

1. DO TERRENO

Lote: n.º 86-B - Área de 19.643,57 m²

Gleba: 01, 2ª Parte da Colônia Mourão - Campo Mourão (PR)



2. DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Situam-se edificadas as benfeitorias e construções no imóvel, com área de construção de 4.130,59 m² em alvenaria, caracterizadas abaixo:

Galpão / Moega dupla em alvenaria – 01 e 02 – células de capacidade 60 toneladas em concreto armado;

- Cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco;
- Piso de concreto alisado;
- Parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura e sem forro;
- Estrutura de grade de ferro para descarga de grãos;
- Elevadores centrais E1 e E2 de capacidade 40 toneladas / hora;
- Estrutura de pré-limpeza e casa de comando elétrica internos;
- Não apresenta patologia visivelmente;
- Pé direito de 5 metros;
- 18,00 x 17,20m = 309,60 m²





Galpão da base do secador – modelo SI KW 115

- Cobertura com estrutura metálica e telha de zinco galvanizado sem forro;
- Piso de concreto alisado;
- Fornalha de tijolo refratário
- Não apresenta patologia visivelmente;
- Em estado regular de conservação;
- Pé direito de 3,50 metros;
- Área aproximada de 72 m²



Poços dos elevadores na moega - Base da Fita Transportadora - Armazém sementeiro

- Concreto armado;
- Padrão normal de construção;
- Em estado regular de conservação;
- Não apresenta patologia visivelmente;

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



Fundação e base para silos armazenadores – SA

- Fundação e concreto armado;
- 14 silos com capacidade total de 6.640,00 toneladas;
- Em estado regular de conservação;
- Idade aparente de 10 anos;
- Não apresenta patologia visivelmente;
- Área aproximada de 1.044,00 m²



Modelo KW (KeplerWeber) 1806

- Diâmetro: 5,40 metros;
- Capacidade total de 240 toneladas cada;
- 02 unidades no total;



Modelo KW (KeplerWeber) 3008

- Diâmetro: 9,00 metros;
- Capacidade total de 400 toneladas cada;
- 04 unidades no total;



Modelo KW (KeplerWeber) 3608



- Diâmetro: 10,90 metros;
- Capacidade total de 600 toneladas cada;
- 08 unidades no total;



Barracão, Armazém sementeiro e Depósito de insumos agrícolas

- Cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro;
- Parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura;
- Piso de concreto alisado;
- Esquadrias de portões metálicos;
- Patologia em um dos pilares externos – apresenta ferragem exposta por avaria externa de pequena monta;
- Regular estado de conservação com pequenos reparos;
- Pé-direito de 6,00 metros;
- $63,80 \times 26,10\text{m} = 1.665,18 \text{ m}^2 + 26,50 \times 26,00\text{m} = 689,00 \text{ m}^2$ - Área total de $2.354,18 \text{ m}^2$;

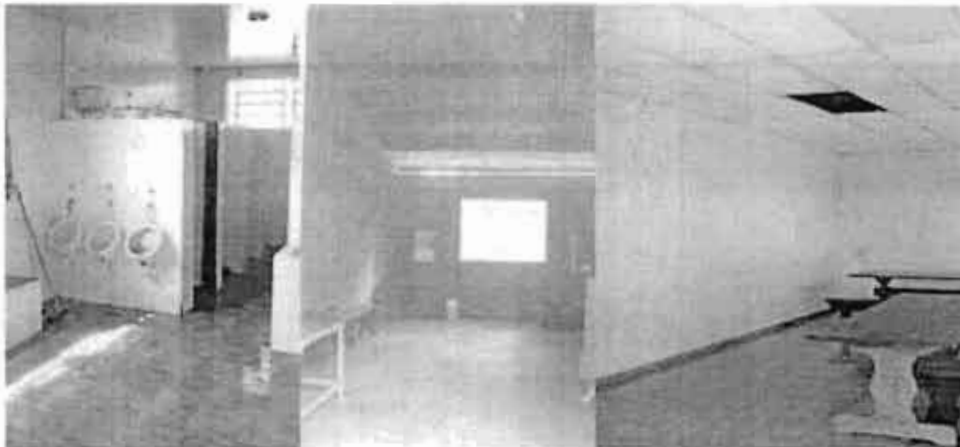




Salão comercial, Vestiário (sanitário), Oficina e Refeitório

- Cobertura com estrutura metálica em duas águas e telha de zinco galvanizado com laje pré-moldada no vestiário;
- Parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura externamente e na oficina e refeitório, as paredes são rebocadas;
- Instalação de azulejo até $\frac{1}{2}$ altura no vestiário – sanitário;
- Piso em cimento alisado na oficina – Área de 50,00 m²;
- Piso cerâmico no vestiário – sanitário e refeitório – Área aproximada de 90,00 m²;
- Não possui forro na oficina – Área de 50,00 m² e forro de isopor no refeitório – Área de 50,00 m² ;
- Esquadrias de portas e janelas metálicas;
- Em regular estado de conservação;
- Não apresenta patologia visivelmente
- Pé direito de 3,00 metros;
- Área total de 140 m²





Depósito comercial e Tanque de Combustível - 10.000 litros

- Cobertura com estrutura em madeira em uma água e telha de cimento amianto 6,0 milímetros sem forro
- 03 pilares em concreto armado envolvido em tubos de PVC de 100 milímetros;
- Parede em alvenaria com tijolo 6 furos chapiscada com altura de 50,0 cm;
- Piso cimentado alisado;
- Idade aparente de 10 (dez) anos e em estado regular de conservação;
- Não apresenta patologia visivelmente;
- Pé-direito de 3,0 metros;
- Área total aproximada de 32,50 m²;



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



Escritório (próximo ao escritório de controle da balança)

- Parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente com pintura em látex;
- Esquadrias metálicas de portas e janelas;
- Cobertura de cimento amianto em uma água – tipo calhetão 90- com forro em isopor
- Piso Cerâmico;
- Não apresenta patologia visivelmente e em regular estado de conservação;
- Pé-direito de 2,80 metros;
- Área total aproximado de 70,00 m²;



Escritório de controle da balança

- Parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente com pintura em látex;
- Esquadrias metálicas de portas e janelas;
- Cobertura de cimento amianto em uma água – tipo calhetão 90- com forro em isopor
- Piso cerâmico;
- Balança marca “Jundiaí”, modelo BL2246/94, para capacidade de 60 toneladas plataforma 18,00x3,00 metros, altura = 1,70 metros;
- Não apresenta patologia visivelmente e entre novo e regular estado de conservação;
- Pé-direito de 2,80 metros;
- Área total aproximado de 46,00 m²;



Guarita

- Parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente;
- Cobertura em laje impermeabilizada rebocada;
- Pintura parcial em latex;
- Esquadrias de portas e janelas metálicas;
- Piso cerâmico
- Não apresenta patologia visivelmente e em regular estado de conservação;
- Pé-direito de 2,80 metros;

Área total aproximado de 8,00 m².

3. DA INFRA-ESTRUTURA

Situam-se instalado no imóvel e funcionamento das instalações os seguintes itens abaixo:

3.1 Terraplanagem e cascalho

- Em áreas de estacionamento, circulação, manobras e área de acesso, de silos, moegas e galpão;
- Em estado regular de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;
- Área total aproximada de 8.000,00m²;

3.2 Cerca frontal

- Tela metálica com palanques e concreto armado pré-moldados;
- Espaçamento de 3,35 metros e com altura de 2,30 metros;
- Em regular estado de conservação;
- Não apresenta patologia visivelmente;
- Total aproximado de 140,00 metros de tela;

3.3 Cerca lateral esquerda (ponto de referência a rodovia)

- Arame farpado com 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados;
- Espaçamento de 3,80 metros e com altura = 2,30 metros
- Em regular estado de conservação;
- Não apresenta patologia visivelmente;
- Total aproximado de 140,00 metros de tela;

3.4 Postes de concreto armado (iluminação principal)

- Altura de 12,00 metros com 04 luminárias;
- Em regular estado de conservação;



- Não apresenta patologia visivelmente;
- Total de 02 unidades;

3.5 Totem metálico e estrutura com painel luminoso

- Entre novo e regular estado de conservação;
- Não apresenta patologia visivelmente;
- Total de 01 unidade;

3.6 Contra-piso em concreto alisado

- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;
- Área Total aproximada de 01 1.642,00 m²;



3.7 Tanque de combustível metálico

- Capacidade de 10.000 litros;
- Em regular estado de conservação;
- Não apresenta patologia visivelmente;
- Total de 01 unidade;



4. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS



Situam-se instalados no imóvel, para o atendimento e funcionamento das instalações elétricas os seguintes itens abaixo:

4.1 Ramal aéreo

- Postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA com tensão de 34,5 kV;
- Regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologias visivelmente;
- Total de 118 metros;

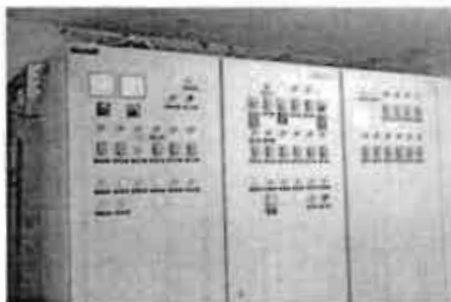


4.2 Posto de transformação

- Transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado sobre uma plataforma em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão (conta nº. 98-315580);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;

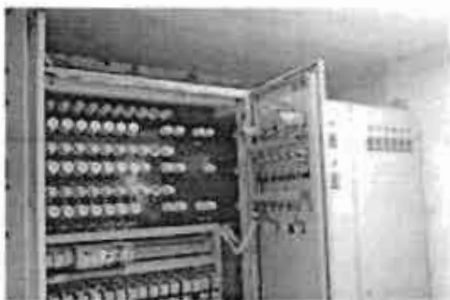
4.3 Quadro de proteção e comando

- Acionamento para 21 motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador;
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresente patologia visivelmente;
- Total de 01 unidade;



4.4 Banco de capacitores

- Controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 57,5 kVAR (07 estágios);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresente patologia visivelmente;
- Total de 01 unidade;



4.5 Rede de distribuição

- subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, limpeza, secadores e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos;
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;
- Total de 01 unidade.

4.6 Sistema de termometria central

- 14 termo-elementos, sensores nos silos e quadro sinótico de controle visual, instalado no escritório da balança;
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;
- Total de 01 unidade;



5. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Situam-se montadas e instaladas no imóvel as seguintes máquinas, equipamentos e motores:

5.1 Elevador Metálico

- Modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora cada, com altura = 17,47 metros cada, motor de 4,0 cv (02 unidades);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;



5.2 Elevador Metálico E3 e E4 na base da FT 3 e 4 (Fita Transportadora)

- KW (KeplerWeber) modelo EA 2S com capacidade 40 toneladas / hora cada com altura = 24,47 e 23,47 metros respectivamente e motor de 7,5 cv (02 unidades);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;

5.3 Elevador Metálico E5 na base da FT 5 e 6 (Fita Transportadora)

- KW (KeplerWeber) modelo EA 2S com capacidade 40 toneladas / hora e altura = 23,47 metros com motor de 7,5 cv (01 unidade);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;

5.4 Elevador Metálico E6 no interior do armazém sementeiro

- KW (KeplerWeber) modelo EA 1S com capacidade 20 toneladas / hora e altura = 11,00 metros com motor de 3,0 cv (01 unidade);
- Em regular estado de conservação e manutenção;

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or 'B', located at the bottom right of the page.



- Não apresenta patologia visivelmente;

5.5 Elevador Metálico E7 no interior do armazém sementeiro

- KW (KeplerWeber) modelo EA 1S com capacidade 20 toneladas / hora e altura = 12,10 metros com motor de 3,0 cv (01 unidade);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;

5.6 Máquina de pré-limpeza PL1 e PL2 anexo a moega

- KW (KeplerWeber) modelo PPL/SP com capacidade 40 toneladas / hora cada e com peneiras para dois produtos e ciclone (02 unidades);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;

5.7 Máquina de limpeza ML1 no interior do armazém sementeiro

- KW (KeplerWeber) modelo PPL/160 com capacidade 15 toneladas / hora cada e com peneiras para dois produtos e ciclone (01 unidade);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;

5.8 Secador metálico S1 ao lado do elevador E4

- KW (KeplerWeber) modelo KW115 com capacidade 20 toneladas / hora;
- 02 ventiladores / exaustores auxiliares de 15 cv / compressor 1,0 cv (01 unidade);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;

5.9 Silo armazenador metálico SA1 e SA8

- KW (KeplerWeber) - modelo 1806E com capacidade 120 toneladas cada e diâmetro de 5,40 metros e sistema de aeração e conservação de grãos 16% umidade;
- ventilador modelo BF311/M4 de 10 cv / insuflação (02 unidades)
- em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;

5.10 Silo armazenador metálico SA2, SA3, SA9 e SA10

- KW (KeplerWeber) modelo 3008 com capacidade 400 toneladas cada e diâmetro = 9,00 metros e sistema de aeração e conservação de grãos 16% umidade;
- ventilador modelo BF343/P de 10 cv / insuflação (04 unidades);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;



5.11 Silo armazenador metálico SA4, SA5, SA6, SA7, SA11, SA12, SA13 e SA14

- KW (KeplerWeber) modelo 3608 com capacidade 600 toneladas cada e diâmetro = 10,90 metros / sistema de aeração e conservação de grãos 16% umidade;
- ventilador modelo BF419/P de 15 cv / insuflação (08 unidades);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;

5.12 Fita transportadora FT1 superior do elevador E1 – E2 para máquina de pré- limpeza PL1

- KW (KeplerWeber) modelo CT 16" com capacidade 40 toneladas / hora com comprimento = 9,00 metros / motor 3 cv (01 unidade);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;

5.13 Fita transportadora FT2 superior do elevador E1 – E2 para máquina de pré- limpeza PL2

- KW (KeplerWeber) modelo CT 16" com capacidade 40 toneladas / hora com comprimento = 10,50 metros / motor 3 cv (01 unidade);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;

5.14 Fita transportadora FT3 e FT5 superior dos silos

- KW (KeplerWeber) modelo CT 16" com capacidade 40 toneladas / hora cada e comprimento de 87,00 metros / motor 10 cv (02 unidades);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;

5.15 Fita transportadora FT4 e FT6 inferior dos silos

- KW (KeplerWeber) modelo CT 16" com capacidade 40 toneladas / hora cada e comprimento de 84,00 metros / motor 7,5 cv (02 unidades);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;

5.16 Fita transportadora FT7 superior do elevador E3 – E4 para armazém sementeiro – ML1

- KW (KeplerWeber) modelo CT 16" com capacidade 40 toneladas / hora e comprimento de 23,50 metros / motor 5 cv (01 unidade);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;



5.17 Passarela metálica

- KW (KeplerWeber) sobre silos – fechadas;
- Comprimento de 87,00 metros e altura de 2,00 metros com largura de 1,90 metros (02 unidades);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;

5.18 Parador espiral ROTA

- Modelo 2.88.64 / 1994 – classificadora de sementes com capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;



5.19 Máquina vibratória Roma PE2

- Limpeza e classificadora de forma e tamanho com capacidade de 8,0 toneladas / hora (01 unidade);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;



5.20 Mesa densimétrica MD1 e MD2

- ROTA modelo RT180 – classificadora com capacidade 8,0 toneladas / hora cada (02 unidades);
- Em regular estado de conservação e manutenção;



- Não apresenta patologia visivelmente;



5.21 Conjunto ensacadeira com elevador rotativo e balança

- Capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade);
- Em regular estado de conservação e manutenção;
- Não apresenta patologia visivelmente;



5.22 Silo de ensaque - retorno de sementes SE1

- capacidade 30,0 toneladas (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia.

I. DA MATRÍCULA N.º 27142:
Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício de Campo Mourão (PR)

I. DO TERRENO

Lote n.º: 86-B3A Área: 17.182,98 m²
Gleba: 01, 2ª Parte da Colônia Mourão Campo Mourão (PR)





2.

DA INFRA-ESTRUTURA

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

2.1 Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso, galpão, moega, silos, de manobra e circulação / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (2.280,00 m²);

2.2 Cerca lateral esquerda (de quem olha da rodovia) e de fundos – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (263,00 m);



2.3 Caixa d'água metálica elevada / diâmetro = 3,00 metros / altura = 13,00 metros / com casa pressurizadora, rede de hidrantes e poço semi-artesiano / profundidade = 42,00 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



2.4 Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (298,66 m²).

3. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:

3.1 Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da COPEL, para o complexo industrial / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (97,00 metros);

3.2 Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado sobre uma plataforma em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão (conta nº. 08-315590) na parede das moegas / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



- 3.3 Quadro de proteção e comando de acionamento para 10 motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);
- 3.4 Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 80,0 kVAR (06 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



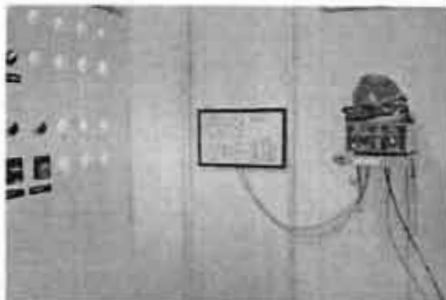
- 3.5 Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, secador e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or a similar character, located at the bottom right of the page.





3.6 Sistema de termometria central para 04 termos elementos, sensores nos silos e quadro sinótico de controle visual, instalado ao lado do painel de comando dos motores (moega) / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade).



4. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontram-se edificadas as construções no imóvel, a seguir caracterizadas, com área de construção de 1.803,595 m² em alvenaria, a saber:

4.1 Galpão / Moega dupla em alvenaria – 03 e 04 – células de capacidade 60 toneladas em concreto armado – dos elevadores centrais E1 e E4 de capacidade 40 toneladas / hora – Cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura / piso de concreto alisado / estrutura de grade de ferro para descarga de grãos / estrutura de pré-limpeza e casa de comando elétrica internos / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / 20,00x18,00m (360,00 m²);





4.2 Galpão da base do secador – modelo S1 KW 115 / com a fornalha de tijolo refratário / Cobertura com estrutura metálica e telha de zinco galvanizado sem forro / piso de concreto alisado / pé-direito de 3,00 metros; padrão baixo de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (72,00 m²);



4.3 Poço dos elevadores / E1 - E2 na moega (recebem, no local, a numeração 08 e 09); E3 - E4 ao lado do secador S1 (recebem, no local, a numeração 10 e 11); E5 entre os dois silos SA1 e SA2 (recebe, no local, a numeração 12) / concreto armado / profundidade = 9,30; 5,40 e 2,50 metros respectivamente; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / 2,30 x 2,90m / (03 unidades);



4.4 Fundação e base para silos armazenadores – SA1 e SA2; SA3 E SA4 e silo de expedição – SEXPI / em concreto armado / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (547,72 m²);



4.5 Silos armazenadores SA1 e SA2 / KW (KeplerWeber) modelo 6015 / diâmetro = 18,40 metros / capacidade 3.000 toneladas cada (04 unidades);



4.6 Silo de expedição SEXPI / KW (KeplerWeber) modelo 1502E / diâmetro = 4,50 metros / capacidade 60 toneladas (01 unidade);

4.7 Barracão / Armazém para depósito de fertilizantes / cobertura com estrutura em concreto pré-moldada em duas águas e telha de zinco galvanizado sem forro / pilares em concreto pré-moldado com parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocadas com pintura / piso de concreto alisado / esquadrias de portões e janelas metálicas / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / 40,00 x 20,00m (800,00 m²);



- 4.8 Salão comercial / Sanitário e refeitório (ao lado da moega) / cobertura com estrutura em madeira em uma água e telha de cimento amianto de 6,0 milímetros sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada e pintura / azulejo até ½ altura sanitário / piso cimento alisado / esquadrias de portas em madeira e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão baixo de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (23,875 m²);

5. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Encontram-se montadas e instaladas no imóvel as seguintes máquinas, equipamentos e motores, a saber:



- 5.1 Elevador Metálico / E1 - E2 na moega (recebem, no local, a numeração 08 e 09) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora cada
- altura = 28,47 metros cada / motor de 12,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 5.2 Elevador Metálico / E3 ao lado do secador S1 (recebe, no local, a numeração 10) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 26,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de



conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.3 Elevador Metálico / E4 ao lado do secador S1 (recebe, no local, a numeração 11) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 27,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.4 Elevador Metálico / E5 entre os silos SA1 e SA2 (recebe, no local, a numeração 12) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 41,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

5.5 Máquina de pré-limpeza / PL1 e PL2 anexo a moega / KW (KeplerWeber) modelo PPLP/SP – capacidade 40 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;





5.6 Secador metálico / S1 ao lado dos elevadores que recebem, no local, a numeração 10 e 11 / KW (KeplerWeber) modelo KW215 – capacidade 40 toneladas / hora / 02 ventiladores / exaustores auxiais de 15 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia.

5.7 Silo armazenador metálico / SA1 e SA2 SA3 E SA4/ KW (KeplerWeber) modelo 6015 – capacidade 3.000 toneladas cada / diâmetro = 18,40 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 14% umidade / ventilador modelo BF686/M de 25,0 cv / insuflação (04 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.8 Silo de expedição / SEXPI / KW (KeplerWeber) modelo 1502E – capacidade 60 toneladas / diâmetro = 4,50 metros (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.9 Rosca transportadora / RT1 inferior da máquina pré-limpeza para os elevadores E3 – E4 / KW (KeplerWeber) modelo TRUA 315 – capacidade 60 toneladas / hora – comprimento = 11,50 metros / motor 7,5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.10 Conjunto moto-bomba do poço semi-artesiano / 7,5 cv / 3 estágios (01 unidade) em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia / OBS.: não houve possibilidade de identificar marca / modelo devido a etiqueta metálica não estar legível;



5.11 Motor do pressurizador da rede de hidrantes / 20,0 cv / KSB Megablock (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



II. DA MATRÍCULA N.º 29535 (Antiga matrícula n.º 27143):
Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício de Campo Mourão (PR)

1. DO TERRENO

Lote n.º: 86-B3B;
Área: 7.265,50 m²
Gleba: 01, 2ª Parte da Colônia Mourão
Campo Mourão (PR)



2. DA INFRA-ESTRUTURA

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

2.1 Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso e manobra (parcialmente em grama) / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (1.400,00 m²);



2.2 Cerca lateral direita (de quem olha da rodovia) e de fundos – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (260,00 m);



2.3 Cerca frontal e lateral direita parcial / área de estacionamento de veículos – tela e pilaretes metálicos com portão de acesso ao estacionamento de veículos / altura = 2,30 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (112,00m);



2.4 Asfalto / estacionamento de veículos / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (396,00 m²).



3. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:

3.1 Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 75 kVA, 15 kV – 220/127V – 60 Hz, instalado em poste de concreto, B-600/10,5m, pára-raios 15 kV, com medição em baixa tensão (conta nº. 30-315570) em mureta no pé do poste / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



3.2 Ramal subterrâneo, na tensão de 220/127V, para alimentação do quadro geral de distribuição e comando para o prédio do escritório / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



4. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontra-se edificado no imóvel um salão comercial com área de construção de 641,88 m² (sendo: 480,30 m² do escritório central e 161,58 m² do salão de festas anexo), cobertura com estrutura em madeira de quatro águas e telha de cimento-amianto 6,0 milímetros e platibanda (exceto no salão de festas de estrutura metálica pintada), com laje pré-moldada rebocada (exceto no salão de festas de forro de madeira em lambrí "ipê" e no pórtico de entrada em laje impermeabilizada) / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista rebocada com pintura em látex sobre massa corrida internamente e externamente revestida em cerâmica 10x10cm / azulejo até ½ altura nos sanitários masculino e feminino / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 3,50 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia.



5. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

OBSERVAÇÃO: Não há montado e/ou instalado no imóvel, objeto desta matrícula, qualquer máquina, equipamento ou motor.

Balizado e auxiliado da documentação do imóvel, projetos, coleta de dados, informações, vistoria "*In locu*" e fotos, aplicou-se as seguintes metodologias básicas para a reavaliação do imóvel, a saber:

- Ao terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – obtidos através de informação de imobiliárias da cidade e jornal de classificados da cidade de Campo Mourão: "Tribuna do Interior" (item: 8.2.1 da NBR 14653-1/01 e da NBR 14653-2/04) conjugado com o Método Indireto do Custo Residual ou Método Evolutivo (item: 8.2.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.2.4 da NBR 14653-2/04; onde, para se obter a parcela referente ao valor líquido do terreno dos elementos amostrais que possuem edificação, fora descontado o valor da edificação do valor total do imóvel informado), utilizando-se do Tratamento de Dados por Fatores ou Metodologia Científica (item: 3.43 da NBR 14653-1/01 e itens: 8.2.1.4 e 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2/04);

- Às instalações elétricas, máquinas / equipamentos / motores foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário conjugado com o Método do Custo de Reprodução ou de Substituição (aplicado a depreciação pelo Método de Curvas LO – Winfrey Robley – Boletim 155 da SAIPR – Statistical Analysis of Industrial Property Retirements), tendo sido cotados os preços em lojas do ramo de equipamentos industriais;

À infra-estrutura e benfeitorias / edificações foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário ou Método da Quantificação do Custo (item: 8.3.2 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; obtém-se o custo da edificação sobre o índice do CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil – ref. Novembro / 2007 em anexo, fornecido pelo SINDUSCON-NOR / Sindicato da Indústria da Construção Civil – Região Noroeste do Paraná – Maringá / PR – 44.3025.1841) conjugado com o Método do Custo de Reedição de Benfeitorias ou Método da Quantificação do Custo (item: 3.9.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; aplicado a depreciação pelo Método Ross-Heidecke), apresentado com maiores detalhes técnicos no item imediatamente seguinte.

O Grau de Fundamentação e de Precisão segue o que prescreve e determina a NBR 14.653-1/01 em seu item: 9 e itens: 9,2.3 (Grau de Fundamentação para o Tratamento por Fatores), 9.2.4 (Grau de Precisão para o Tratamento por Fatores), 9.3 (Grau de Fundamentação para o Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias) e 9.5 (Grau de Fundamentação para o Método Evolutivo) da NBR 14653-2/04, onde esta avaliação de imóvel enquadrou-se nos níveis a seguir descrito, em que o mercado imobiliário para a região apresenta pouca quantidade de ofertas de bens similares:

- Da avaliação do terreno com tratamento por fatores:
 - Grau de Fundamentação: II; e,
 - Grau de Precisão: I.



6. DA AVALIAÇÃO

RS9.038.870,25 (nove milhões, trinta e oito mil e oitocentos e setenta reais e vinte e cinco centavos), sendo:

I. DO TERRENO / IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 23681:

(LOTE N.º 86-B-1)

RS 4.026.931,85

(quatro milhões, vinte e seis mil e novecentos e trinta e um reais e oitenta e cinco centavos).

- Área = 19.643,57 m²
- Valor adotado por m² da "Planilha de Cálculo do Terreno" em anexo = R\$205,00 / m²
- VALOR CALCULADO: 19.643,57 m² x R\$205,00 / m² = R\$4.026.931,85

II. DO TERRENO / IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 27142:

(LOTE N.º 86-B3A)

RS 3.522.510,90

(três milhões, quinhentos e vinte e dois mil e quinhentos e dez reais e noventa centavos).

- Área = 17.182,98 m²
- Valor adotado por m² da "Planilha de Cálculo do Terreno" em anexo = R\$205,00 / m²
- VALOR CALCULADO: 17.182,98 m² x R\$205,00 / m² = R\$ 3.522.510,90.

III. DO TERRENO / IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 29535:

(Antiga matrícula n.º 27143)

(LOTE N.º 86-B3B)

RS 1.489.427,50

(Hum Milhão, quatrocentos e oitenta e nove mil e quatrocentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos).



- Área = 7.265,50m²
- Valor adotado por m² da "Planilha de Cálculo do Terreno" em anexo = R\$205.00 /m²
- VALOR CALCULADO: 7.265,50 m² x R\$205.00 / m² = R\$1.489.427,50

b. DAINFRA-ESTRUTURA

RS 280.848,56 (Duzentos e oitenta mil, oitocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e seis centavos),sendo:

**I. DA INFRA-ESTRUTURA / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO
DA MATRÍCULA N.º 23681:**

(LOTE N.º 86-B-1)

RS 149.866,25 (cento e quarenta e nove mil e oitocentos e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos)

- 1.4.1.1. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso, galpão, moega, silos, de manobra, circulação e estacionamento / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (8.000,00 m²) = R\$89.332,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$11.50 / m²
Vida útil: 20anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Área: 8.000,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$11.50 / m² x 0,9710 x 8.000,00 m² = R\$ 89.332,00

- 1.4.1.2. Cerca frontal – tela metálica com palanques e concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,35 metros / altura = 2,30 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05(cinco) anos (140,00 m) =R\$6.957,62;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$50,25 / m
Vida útil: 20anos
Idade em % da vida útil: 5,00 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 1,10
Comprimento: 140,00 m



VALOR CALCULADO: R\$50,25 / m x 0,9890 x 140,00 m = R\$ 6.957,62

- 1.4.1.3. Cerca lateral esquerda (de quem olha da rodovia) – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 5 (cinco) anos (138,20 m) = R\$4.380,85;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$35,30 / m
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 25,00 %
- Tempo restante de vida útil: 15 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 5 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 10,20
- Comprimento: 138,20 m

VALOR CALCULADO: R\$35,30 / m x 0,8980 x 138,20 m = R\$ 4.380,85

- 1.4.1.4. Super-postes de concreto armado (iluminação do pátio frontal e principal) / altura = 12,00 metros com 04 luminárias / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 5 (cinco) anos (02 unidades) = R\$ 3.529,14;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$1.965,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 25,00 %
- Tempo restante de vida útil: 15 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 5 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 10,20
- Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$1.965,00 / unidade x 0,8980 x 2 unidades = R\$ 3.529,14

- 1.4.1.5. Totem metálico / estrutura com painel luminoso "Night & Day" / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos (01 unidade) = R\$7.962,20;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$8.200,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 10,00 %
- Tempo restante de vida útil: 18 anos
- Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
- Idade aparente: 2 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90



Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$8.200,00 / unidade x 0,9710 x 1 unidade = R\$ 7.962,20

1.4.1.6. Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 5 (cinco) anos (1.640,00 m²) = R\$ 20.323,54;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$13.80 / m²
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 10,20
Área: 1.640,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$13.80 / m² x 0,8980 x 1.640,00 m² = R\$ 20.323,54

1.4.1.7. Tanque de combustível / capacidade = 10.000 litros, metálico, entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade) = R\$ 17.380,90.

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$17.900,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$17.900,00 / unidade x 0,9710 x 1 unidade = R\$ 17.380,90.

II. DA INFRA-ESTRUTURA / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 27142:

(LOTE N.º 86-B3A)

R\$ 82.424,54 (oitenta e dois mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e cinquenta e quatro centavos)

1.4.2.1. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso, galpão, moega, silos, de manobra e circulação / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos (2.280,00 m²) = R\$ 25.459,62;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$11.50 / m²



Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Área: 2.280,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$11,50 / m² x 0,9710 x 2.280,00 m² = R\$ 25.459,62

- 1.4.2.2. Cerca lateral esquerda (de quem olha da rodovia) e de fundos – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos (263,00 m) = R\$ 8.336,95;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$35,30 / m
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 10,20
Comprimento: 263,00 m

VALOR CALCULADO: R\$35,30 / m x 0,8980 x 263,00 m = R\$ 8.336,95

- 1.4.2.3. Caixa d'água metálica elevada / diâmetro = 3,00 metros / altura = 13,00 metros / com casa pressurizadora, rede de hidrantes e poço semi-artesiano / profundidade = 42,00 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos (01 unidade) = R\$ 37.140,75;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$38.250,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$38.250,00 / m x 0,9710 x 01 unidade = R\$ 37.140,75

- 1.4.2.4. Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos (298,66 m²) = R\$ 11.487,22.



Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$7,80 / m²
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 10,20
Área: 1.640,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$7,80 / m² x 0,8980 x 1.640,00 m² = R\$ 11.487,22

- ii. **DA INFRA-ESTRUTURA / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO
DA MATRÍCULA N.º 29535:
(Antiga matrícula n.º 27143)
(LOTE N.º 86-B3B)
R\$ 48.557,77 (Quarenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e sete
reais e setenta e sete centavos)**

- 1431. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso e manobra (parcialmente em grama) / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos (1.400,00 m²) = R\$ 15.633,10;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$11,50 / m²
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Área: 1.400,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$11,50 / m² x 0,9710 x 1.400,00 m² = R\$ 15.633,10

- 1432. Cerca lateral direita (de quem olha da rodovia) e de fundos – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos (260,00 m) = R\$ 8.241,85;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$35,30 / m
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 5 anos



Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 10,20
Comprimento: 260,00 m

VALOR CALCULADO: R\$35,30 / m x 0,8980 x 260,00 m = R\$ 8.241,85

1433. Cerca frontal e lateral direita parcial / área de estacionamento de veículos – tela e pilaretes metálicos com portão de acesso ao estacionamento de veículos / altura = 2,30 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos (112,00m) = R\$8.917,66;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$82,00 / m
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 10,00 %
- Tempo restante de vida útil: 18 anos
- Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
- Idade aparente: 5 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
- Comprimento: 112,00 m

VALOR CALCULADO: R\$82,00 / m x 0,9710 x 112,00 m = R\$ 8.917,66

1434. Asfalto / estacionamento de veículos / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (396,00 m² ; h = 0,15 metros) = R\$15.765,16.

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$41,00 / m²
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 10,00 %
- Tempo restante de vida útil: 18 anos
- Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
- Idade aparente: 2 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
- Área: 396,00 m²; h = 15 cm

VALOR CALCULADO: R\$41,00 / m² x 0,9710 x 396,00 m² = R\$ 15.765,16

c. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

RS344.858,15 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e quinze centavos), sendo:



**I. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / DO IMÓVEL
CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 23681:**

(LOTE N.º 86-B-1)

RS 187.139,38 (cento e oitenta e sete mil, cento e trinta e nove reais e trinta e oito centavos)

- 1.5.1.1. Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da Copel, para o complexo industrial, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (118,00 metros); R\$ 1.759,38;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = (R\$ 21.300,00/Km) = R\$ 2.513,40
- Índice de depreciação 30%R\$ 754,02
- Tempo restante de vida útil..... 10 anos

- 1.5.1.2. Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado sobre uma plataforma em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão (conta n.º. 98-315580) na parede das moegas, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$44.590,00.

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 68.600,00
- Índice de depreciação 35%:R\$ 24.010,00
- Tempo restante de vida útil..... 10 anos

- 1.5.1.3. Quadro de proteção e comando de acionamento para 21 motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / na moega, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$39.050,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 71.000,00
- Índice de depreciação 45%:R\$ 31.950,00
- Tempo restante de vida útil..... 10 anos

- 1.5.1.4. Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 57,5 kVAR (07 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$18.375,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 26.250,00
- Índice de depreciação 30%:R\$ 7.875,00



Tempo restante de vida útil..... 10 anos

- 1.5.1.5. Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, limpeza, secadores e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$57.900,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 96.500,00
- Índice de depreciação 40%:R\$ 38.600,00
- Tempo restante de vida útil..... 10 anos

- 1.5.1.6. Sistema de termometria central para 14 termo-elementos, sensores nos silos e quadro sinótico de controle visual, instalado no escritório da balança / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade).; R\$25.465,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 46.300,00
- Índice de depreciação 45%:R\$ 20.835,00
- Tempo restante de vida útil..... 10 anos

**II. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICA /
DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA
MATRÍCULA N.º 27142:**

(LOTE N.º 86-B3A)

R\$ 131.353,77 (Cento e trinta e um mil, trezentos e cinquenta e três reais e setenta e sete centavos)

- 1.5.2.1. Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da COPEL, para o complexo industrial / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (97,00 metros); R\$ 1.446,27;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = (R\$ 21.300,00/Km) = R\$ 2.066,10
- Índice de depreciação 30%R\$ 619,83
- Tempo restante de vida útil..... 10 anos

- 1.5.2.2. Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado sobre uma plataforma em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão (conta n.º. 08-315590) na parede das moegas / regular estado de conservação e



manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$44.590,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:..... R\$ 68.600,00
- Índice de depreciação 35%:R\$ 24.010,00
- Tempo restante de vida útil:..... 10 anos

1.5.2.3. Quadro de proteção e comando de acionamento para 10 motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$ 30.525,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 55.500,00
- Índice de depreciação 45%:R\$ 24.975,00
- Tempo restante de vida útil..... 10 anos

1.5.2.4. Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 80,0 kVAR (06 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$25.340,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 36.200,00
- Índice de depreciação 30%:R\$ 10.860,00
- Tempo restante de vida útil..... 10 anos

1.5.2.5. Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, secador e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$ 22.440,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 37.400,00
- Índice de depreciação 40%:R\$ 14.960,00
- Tempo restante de vida útil..... 10 anos

1.5.2.6. Sistema de termometria central para 04 termos elementos, sensores nos silos e quadro sinótico de controle visual, instalado ao lado do painel de comando dos motores (moega) / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$7.012,50;



Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$12.750,00
- Índice de depreciação 45%:R\$5.737,50
- Tempo restante de vida útil 10 anos

**II. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
/ DO IMÓVEL
CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º29535:
(Antiga matrícula n.º 27143)
(LOTE N.º 86-B3B)
R\$ 26.365,00 (vinte e seis mil e trezentos e sessenta e cinco reais)**

- 1.5.3.1. Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 75 kVA, 15 kV – 220/127V – 60 Hz, instalado em poste de concreto, B-600/10,5m, pára-raios 15 kV, com medição em baixa tensão (conta n.º. 30-315570) em mureta no pé do poste / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$23.725,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$36.500,00
- Índice de depreciação 35%:R\$12.775,00
- Tempo restante de vida útil 10 anos

- 1.5.3.2. Ramal subterrâneo, na tensão de 220/127V, para alimentação do quadro geral de distribuição e comando para o prédio do escritório / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$2.640,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$4.400,00
- Índice de depreciação 40%:R\$1.760,00
- Tempo restante de vida útil 10 anos

a. DAS BENFEITORIAS /EDIFICAÇÕES:

R\$ 5.768.592,93 (Cinco Milhões, Setecentos e Sessenta e Oito Mil, Quinhentos e Noventa e Dois Reais e Noventa e Três Centavos),sendo:

**I. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES / DO
IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA
N.º23681:
(LOTE N.º 86-B-1)**



RS 3.386.749,37(três milhões, trezentos e oitenta e seis mil, setecentos e quarenta e nove reais e trinta e sete centavos)

- 1.6.1.1. Galpão / Moega dupla em alvenaria – 01 e 02 – células de capacidade 60 toneladas em concreto armado – dos elevadores centrais E1 e E2 de capacidade 40 toneladas / hora – Cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sempintura / piso de concreto alisado / estrutura de grade de ferro para descarga de grãos / estrutura de pré-limpeza e casa de comando elétrica internos / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (800.00 m²) = R\$218.949,12;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$800.00/m²
Vida útil: 60anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: “c” - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 309,60 m²

VALOR CALCULADO: R\$800.00 / m² x 0,884 x 309,60 m² = R\$ 218.949,12

- 1.6.1.2. Galpão da base do secador – modelo S1 KW 115 / com a fornalha de tijolo refratário / Cobertura com estrutura metálica e telha de zinco galvanizado sem forro / piso de concreto alisado / pé-direito de 3,50 metros; padrão baixo de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (72,00 m²) = R\$ 41.371,20;

Memorial de Cálculo:

- CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$650.00/m² Vida útil: 60anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: baixo
Estado de conservação / manutenção: “c” - regular
Idade aparente: 10 anos
Índice Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 72,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$650.00 / m² x 0,884 x 72,00 m² = R\$ 41.371,20

- 1.6.1.3. Poços dos elevadores / E1 - E2 na moega; E3 - E4 na base da FT 3 e 4 (Fita Transportadora); E5 na base da FT 5 e 6 (Fita Transportadora); E6 – E7 no interior do armazém sementeiro / concreto armado / profundidade = 9,45; 7,10; 7,10 e 7,10 metros respectivamente; padrão normal de construção, em regular



estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (04 unidades = 36,4 + 17,04 + 17,04 + 17,04 m³ = 87,52 m³ de concreto armado) = R\$ 73.499,29;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$ 950.00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 87,52 m³

VALOR CALCULADO: R\$950.00 / m³ x 0,884 x 87,52 m³ = R\$ 73.499,29

- 1.6.1.4. Fundação e base para silos armazenadores – SA / em concreto armado / 14 (quatorze) silos com capacidade total de 6.640,00 toneladas / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / idade aparente de 10 (dez) anos (1.044,22 m²), sendo:

- 1.6.1.4.1. Modelo KW (KeplerWeber) 1806 / diâmetro: 5,40 metros / SA1 e SA8 / capacidade de 240 toneladas cada (02 unidades = 49,30 m³ de concreto armado) = R\$47.939,32;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 49,30 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,884 x 49,30 m³ = R\$47.939,32

- 1.6.1.4.2. 05.4.1.4.2 Modelo KW (KeplerWeber) 3008 / diâmetro: 9,00 metros / SA2; SA3; SA9 e SA10 / capacidade de 400 toneladas cada (04 unidades = 172,60 m³ de concreto armado) = R\$167.836,24;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos



Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 172,60 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,884 x 172,60 m³ = R\$167.836,24

1.6.1.4.3. 05.4.1.4.3 Modelo KW (KeplerWeber) 3608 / diâmetro: 10,90 metros / SA4; SA5; SA6; SA7; SA11; S12; SA13 e SA14 / capacidade de 600 toneladas cada (08 unidades = 480,80 m³ de concreto armado) = R\$ 467.529,92;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 480,80 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,884 x 480,80 m³ = R\$ 467.529,92

- 1.6.1.5. Barracão / Armazém sementeiro e depósito de insumos agrícolas / cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura / piso de concreto alisado / esquadrias de portões metálicos / pé-direito de 6,00 metros; padrão normal de construção, entre regular e reparos simples estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (2.354,18 m²) = R\$2.159.724,73;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$800.00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "d" – entre regular e reparos simples
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 16,60
Área: 2.354,18 m²

VALOR CALCULADO: R\$1.100.00 / m² x 0,834 x 2.354,18 m² = R\$ 2.159.724.,73

- 1.6.1.6. Salão comercial / Vestiário - sanitário, oficina e refeitório / cobertura com estrutura metálica em duas águas e telha de zinco galvanizado com laje pré-



moldada no vestiário – sanitário (40,00 m²), sem forro na oficina (50,00 m²) e forro de isopor no refeitório (50,00 m²) / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura externamente e na oficina, no refeitório rebocada / azulejo até ½ altura no vestiário – sanitário / piso cerâmico no vestiário – sanitário e refeitório (90,00 m²), e cimento alisado na oficina (50,00 m²) / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 3,00 metros; padrão normal de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (140,00 m²) = R\$ 99.246,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$850.00/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 20,00 %
Tempo restante de vida útil: 40 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 14,20
Área: 140,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$850.00 / m² x 0,834 x 140,00 m² = R\$ 99.246,00

- 1.6.1.7. Depósito comercial / Tanque de Combustível - 10.000 litros / cobertura com estrutura em madeira em uma água e telha de cimento amianto 6,0 milímetros sem forro / 03 pilares em concreto armado envolvido em tubos de PVC de 100 milímetros / parede em alvenaria com tijolo 6 furos chapiscada com altura de 50,0 cm / piso cimentado alisado / pé-direito de 3,00 metros; padrão baixo de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (32,60 m²) = R\$ 10.297,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$357,32/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: baixo
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 32,60 m²

VALOR CALCULADO: R\$357,32 / m² x 0,884 x 32,60 m² = R\$ 10.297,00

- 1.6.1.8. Escritório (ao lado do escritório de controle da balança) / cobertura em Calhetão 90 de cimento amianto em uma água com forro em isopor / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente com pintura em látex / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros;



padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação /
manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (70,00 m²) = R\$58.244,55;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$850.00/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "b" – entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 2,11
Área: 70,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$850.00 / m² x 0,9789 x 70,00 m² = R\$ 58.244,55

- 1.6.1.9. Escritório de controle da balança / cobertura em Calhetão 90 de cimento amianto em uma água com forro em isopor / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente com pintura em látex / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (45,99 m²), com balança anexa marca "Jundial", modelo BL 2246/94 – capacidade 60 toneladas, plataforma 18,00x3,00 metros, altura = 1,70 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (= 11,30 m³ de concreto armado) = R\$ 37.225,00;

Memorial de Cálculo do Escritório de controle da balança:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$639,99/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "b" – entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 2,11
Área: 45,99 m²

VALOR CALCULADO: R\$639,99 / m² x 0,9789 x 45,99 m² = R\$ 28.812,00

Memorial de Cálculo da Balança:

- Custo Estimativo Sumário = R\$780,00 / m³
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 4,55
Volume de concreto armado: 11,30 m³



VALOR CALCULADO: $\text{R\$}780,00 / \text{m}^3 \times 0,9545 \times 11,30 \text{ m}^3 = \text{R\$} 8.413,00$

- 1.6.1.10. Guarita / cobertura em laje impermeabilizada rebocada / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente / parcialmente com pintura em látex e detalhes – pilares e viga de respaldo revestida com cerâmica / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão normal de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (8,00 m²) = R\$4.887,00.

1.6.1.11. 1.6.1.11.

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$639,99/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: “c” – regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 4,55
Área: 8,00 m²
VALOR CALCULADO: $\text{R\$}639,99 / \text{m}^2 \times 0,9545 \times 8,00 \text{ m}^2 = \text{R\$} 4.887,00$

II. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 27142:

(LOTE N.º 86-B3A)

RS 1.398.497,20 (hum milhão, trezentos e noventa e oito mil, quatrocentos e noventa e sete reais e vinte centavos)

- 1.6.2.1. Galpão / Moega dupla em alvenaria – 03 e 04 – células de capacidade 60 toneladas em concreto armado – dos elevadores centrais E1 e E4 de capacidade 40 toneladas / hora – Cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura / piso de concreto alisado / estrutura de grade de ferro para descarga de grãos / estrutura de pré-limpeza e casa de comando elétrica internos / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (360,00 m²) = R\$350.064,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$800,00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: “c” - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 11,60



Área: 360,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m² x 0,884 x 360,00 m² = R\$ 350.064,00

- 1.6.2.2. Galpão da base do secador – modelo S1 KW 115 / com a fornalha de tijolo refratário / Cobertura com estrutura metálica e telha de zinco galvanizado sem forro / piso de concreto alisado / pé-direito de 3,00 metros; padrão baixo de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (72,00 m²) = R\$50.918,40;

1.6.2.3. 1.6.2.3.

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$800.00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: baixo
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 72,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$800.00 / m² x 0,884 x 72,00 m² = R\$ 50.918,40

- 1.6.2.4. Poço dos elevadores / E1 - E2 na moega (recebem, no local, a numeração 08 e 09); E3 - E4 ao lado do secador S1 (recebem, no local, a numeração 10 e 11); E5 entre os dois silos SA1 e SA2 (recebe, no local, a numeração 12) / concreto armado / profundidade = 9,30; 5,40 e 2,50 metros respectivamente; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos = 6,67 m² (03 unidades = 35,20 + 12,50 + 6,00 m³ = 53,70 m³ de concreto armado) = R\$37.976,64;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$800.00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 53,70 m³

VALOR CALCULADO: R\$800.00 / m³ x 0,884 x 53,70 m³ = R\$ 37.976,64

- 1.6.2.5. Fundação e base para silos armazenadores – SA1 e SA2; e silo de expedição – SEXPI / em concreto armado / padrão normal de construção, em regular estado



de conservação / manutenção / idade aparente de 10 (dez) anos (281,81 m²),
sendo:

1.6.2.5.1. Silos armazenadores SAI e SA2 / KW (KeplerWeber) modelo
6015 / diâmetro = 18,40 metros / capacidade 3.000 toneladas cada (
02 unidades = 158,40 m³ de concreto armado) = R\$ 154.028,16;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 158,40 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,884 x 158,40 m³ = R\$ 154.028,16

1.6.2.5.2. Silo de expedição SEXPI / KW (KeplerWeber) modelo 1502E /
diâmetro = 4,50 metros / capacidade 60 toneladas (01 unidade =
21,00 m³ de concreto armado) = R\$ 14.480,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$780,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 21,00 m³

VALOR CALCULADO: R\$780,00 / m³ x 0,884 x 21,00 m³ = R\$14.480,00

1.6.2.6. Barracão / Armazém para depósito de fertilizantes / cobertura com estrutura em
concreto pré-moldada em duas águas e telha de zinco galvanizado sem forro /
pilares em concreto pré-moldado com parede em alvenaria com tijolo 6 furos
rebocadas com pintura / piso de concreto alisado / esquadrias de portões e janelas
metálicas / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, regular estado
de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (800,00 m²) = R\$
777.920,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$950,00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos



Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" – regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 800,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m² x 0,884 x 800,00 m² = R\$ 777.920,00

- 1.6.2.7. Salão comercial / Sanitário e refeitório (ao lado da moega) / cobertura com estrutura em madeira em uma água e telha de cimento amianto de 6,0 milímetros sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada e pintura / azulejo até ½ altura sanitário / piso cimento alisado / esquadrias de portas em madeira e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão baixo de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (23,875 m²) = R\$13.110,00.

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$639,99/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 20,00 %
Tempo restante de vida útil: 40 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 14,20
Área: 23,875 m²

VALOR CALCULADO: R\$639,99 / m² x 0,858 x 23,875 m² = R\$ 13.110,00

**III. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES / DO IMÓVEL
CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 29535:
(Antiga matrícula n.º 27143)
(LOTE N.º 86-B3B)
RS 983.346.36 (novecentos e oitenta e três mil, trezentos e
quarenta e seis reais e trinta e seis centavos)**

- 1.6.3.1. 05.4.3.1 Salão comercial com área de construção de 641,88 m² (sendo: 480,00 m² do escritório central e 161,58 m² do salão de festas anexo), cobertura com estrutura em madeira de quatro águas e telha de cimento-amianto 6,0 milímetros e platibanda (exceto no salão de festas de estrutura metálica pintada), com laje pré-moldada rebocada (exceto no salão de festas de forro de madeira em lambri "ipê" e no pórtico de entrada em laje impermeabilizada) / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista rebocada com pintura em látex sobre massa corrida internamente e externamente revestida em cerâmica 10x10cm / azulejo até ½ altura nos sanitários masculino e feminino / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 3,50 metros; padrão normal de construção, entre



novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez)
anos = R\$983.346,36.

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$1.565,00/m²
Vida útil: 50anos
Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "b" – entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 2,11
Área: 641,88 m²

VALOR CALCULADO: R\$1.565,00 / m² x 0,9789 x 641,88 m² = R\$ 983.346,36

**a. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS
EMOTORES**

R\$5.479.817,22 (cinco milhões, quatrocentos e setenta e nove mil, oitocentos e dezessete reais e vinte e dois centavos), sendo:

**I. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES
/ DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA
N.º23681:**

(LOTE N.º 86-B-1)

RS 4.203.387,68 (quatro milhões, duzentos e três mil, trezentos e oitenta e sete reais e sessenta e oito centavos)

- 1.7.1.1. Elevador Metálico / E1 e E2 na moega / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora cada - altura = 17,47 metros cada / motor de 4,0 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos =R\$112.946,40;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$75.600,00 / unidade
Vida útil: 20anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$75.600,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$112.946,40.

- 1.7.1.2. Elevador Metálico / E3 e E4 na base da FT 3 e 4 (Fita Transportadora) / KW (KeplerWeber)modeloEA2S-capacidade40toneladas/horacada-altura=



24,47 e 23,47 metros respectivamente / motor de 7,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$167.328,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$112.000,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$112.000,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 167.328,00.

- 1.7.13. Elevador Metálico / E5 na base da FT 5 e 6 (Fita Transportadora) / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora - altura = 23,47 metros / motor de 7,5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 69.844,50;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 93.500,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$93.500,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 69.844,50.

- 1.7.14. Elevador Metálico / E6 no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo EA 1S - capacidade 20 toneladas / hora - altura = 11,00 metros / motor de 3,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$18.189,45;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$24.350,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade



VALOR CALCULADO: R\$24.350,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 18.189,45.

- 1.7.15. Elevador Metálico / E7 no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo EA 1S - capacidade 20 toneladas / hora - altura = 12,10 metros / motor de 3,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 17.106,30;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$22.900,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$22.900,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 17.106,30.

- 1.7.16. Máquina de pré-limpeza / PL1 e PL2 anexo a moega / KW (KeplerWeber) modelo PPL/SP – capacidade 40 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 180.774,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$121.000,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$121.000,00/ unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 180.774,00.

- 1.7.17. Máquina de limpeza / MLI no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo PPL/160 - capacidade 15 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 72.085,50;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$96.500,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal



Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$96.500,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 72.085,50.

- 1.7.1.8. Secador metálico / S1 ao lado do elevador E4 / KW (KeplerWeber) modelo KW115 – capacidade 20 toneladas / hora / 02 ventiladores / exaustores auxiliares de 15 cv / compressor 1,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 109.435,50;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$146.500,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$146.500,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 109.435,50.

- 1.7.1.9. Silo armazenador metálico / SA1 e SA8 / KW (KeplerWeber) modelo 1806E – capacidade 120 toneladas cada / diâmetro = 5,40 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF311/M4 de 10 cv / insuflação (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$219.618,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$147.000,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$147.000,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$219.618,00.

- 1.7.1.10. Silo armazenador metálico / SA2, SA3, SA9 e SA10 / KW (KeplerWeber) modelo 3008 – capacidade 400 toneladas cada / diâmetro = 9,00 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF343/P de 10 cv / insuflação (04 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$732.956,40;



Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$245.300,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 04 unidades
VALOR CALCULADO: R\$245.300,00 / unidade x 0,7470 x 4 unidades = R\$ 732.956,40.

- 1.7.1.11. Silo armazenador metálico / SA4, SA5, SA6, SA7, SA11, SA12, SA13 e SA14 / KW (KeplerWeber) modelo 3608 – capacidade 600 toneladas cada / diâmetro = 10,90 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF419/P de 15 cv / insuflação (08 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 1.932.040,80;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$323.300,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 08 unidades

VALOR CALCULADO: R\$323.300,00 / unidade x 0,7470 x 8 unidades = R\$1.932.040,80

- 1.7.1.12. Fita transportadora / FT1 superior do elevador E1 – E2 para máquina de pré-limpeza PL1 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 9,00 metros / motor 3 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 10.286,19;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$13.770,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$13.770,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 10.286,19.



- 1.7.1.13. Fita transportadora / FT2 superior do elevador E1 – E2 para máquina de pré-limpeza PL2 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 10,50 metros / motor 3 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 10.816,56;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 14.480,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 14.480,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 10.816,56.

- 1.7.1.14. Fita transportadora / FT3 e FT5 superior dos silos / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora cada – comprimento = 87,00 metros / motor 10 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 65.586,60;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 43.900,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$43.900,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 65.586,60.

- 1.7.1.15. Fita transportadora / FT4 e FT6 inferior dos silos / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora cada – comprimento = 84,00 metros / motor 7,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 65.736,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 44.000,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30



Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 44.000,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 65.736,00.

- 1.7.1.16 Fita transportadora / FT7 superior do elevador E3 – E4 para armazém sementeiro – ML1 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 23,50 metros / motor 5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 13.744,80;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 18.400,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 18.400,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 13.744,80.

- 1.7.1.17 Passarela metálica / KW (KeplerWeber) sobre silos – fechadas / comprimento = 87,00 metros / altura = 2,00 metros / largura = 1,90 metros (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 283.710,60;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$189.900,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 189.900,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$283.710,60.

- 1.7.1.18 Conjunto separador espiral / ROTA modelo 2.88.64 / 1994 – classificadora de sementes no armazém sementeiro - capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 25.696,80;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$34.400,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %



Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 34.400,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 25.696,80.

- 17.119. Máquina vibratória / ROMA PE2 / limpeza e classificadora de forma e tamanho no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 25.304,63;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 33.875,00 / unidade
Vida útil: 20anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01unidade

VALOR CALCULADO: R\$33.875,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 25.304,63.

- 17.120. Mesa densimétrica / MD1 e MD2 / ROTA modelo RT180 – classificadora no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora cada (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 48.704,40;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$32.600,00 / unidade
Vida útil: 20anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 32.600,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 48.704,40.

- 17.121. Conjunto ensacadeira com elevador rotativo e balança / no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 17.554,50;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$23.500,00 /unidade



Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$23.500,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 17.554,50.

- 1.7.1.2. Silo de ensaque / retorno de sementes / SE1 no armazém sementeiro – capacidade 30,0 toneladas (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$3.921,75.

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$5.250,00 / unidade
Vida útil: 20anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$5.250,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 3.921,75.

**II. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES
/ DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA
N.º27142:**

(LOTE N.º 86-B3A)

R\$ 1.276.429,54 (um milhão, duzentos e setenta e seis mil, quatrocentos e vinte e nove reais e cinquenta e quatro centavos)

- 1.7.2.1. Elevador Metálico / E1 - E2 na moega (recebem, no local, a numeração 08 e 09) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora cada - altura = 28,47 metros cada / motor de 12,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$75.447,75;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$50.500,00 / unidade
Vida útil: 20anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 50.500,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 75.447,75.



- 1.7.2.2. Elevador Metálico / E3 ao lado do secador S1 (recebe, no local, a numeração 10) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 26,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 34.731,77;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$46.495,00 / unidade
- Vida útil: 20anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 46.495,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 34.731,77.

- 1.7.2.3. Elevador Metálico / E4 ao lado do secador S1 (recebe, no local, a numeração 11) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 27,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 43.916,13;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$58.790,00 / unidade
- Vida útil: 20anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 58.790,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 43.916,13.

- 1.7.2.4. Elevador Metálico / E5 entre os silos SA1 e SA2 (recebe, no local, a numeração 12) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora- altura = 41,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$70.367,40;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$94.200,00 / unidade
- Vida útil: 20anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01unidade



VALOR CALCULADO: R\$94.200,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 70.367,40.

- 1.7.2.5. Máquina de pré-limpeza / PL1 e PL2 anexo a moega / KW (KeplerWeber) modelo PPLP/SP – capacidade 40 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$123.852,60;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 82.900,00 / unidade
- Vida útil: 20anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 02 unidade2

VALOR CALCULADO: R\$82.900,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 123.852,60.

- 1.7.2.6. Secador metálico / S1 ao lado dos elevadores que recebem, no local, a numeração 10 e 11 / KW (KeplerWeber) modelo KW215 – capacidade 40 toneladas / hora / 02 ventiladores / exaustores auxiais de 15 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$183.388,50;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 245.500,00 / unidade
- Vida útil: 20anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01unidade

VALOR CALCULADO: R\$245.500,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 183.388,50.

- 1.7.2.7. Silo armazenador metálico / SA1 e SA2 SA3 E SA4/ KW (KeplerWeber) modelo 6015 – capacidade 3.000 toneladas cada / diâmetro = 18,40 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 14% umidade / ventilador modelo BF686/M de 25,0 cv / insuflação (04 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$707.110,20;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$236.650,00 / unidade
- Vida útil: 20anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal



Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 236.650,00 / unidade x 0,7470 x 4 unidades = R\$ 707,110,20.

- 1.7.2.8. Silo de expedição / SEXP1 / KW (KeplerWeber) modelo 1502E – capacidade 60 toneladas / diâmetro = 4,50 metros (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$22.260,60;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$29.800,00 / unidade
Vida útil: 20anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01unidade

VALOR CALCULADO: R\$29.800,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 22.260,60.

- 1.7.2.9. Rosca transportadora / RT1 inferior da máquina pré-limpeza para os elevadores E3 – E4 / KW (KeplerWeber) modelo TRUA 315 – capacidade 60 toneladas / hora – comprimento = 11,50 metros / motor 7,5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 8.893,04;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$11.905,00 / unidade
Vida útil: 20anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 11.905,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 8.893,04.

- 1.7.2.10. Conjuntomoto-bombadopoçosemi-artesiano/7,5cv/3estágios(01unidade)
- em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 4.108,50;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$5.500,00 / unidade
Vida útil: 20anos



Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01unidade

VALOR CALCULADO: R\$5.500,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 4.108,50.

- 1.7.2.11. Motor do pressurizador do sistema de hidrantes / 20,0 cv / KSB Megablock (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$2.353,05;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$3.150,00 / unidade
Vida útil: 20anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01unidade

VALOR CALCULADO: R\$3.150,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 2.353,05.

**III. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES
/ DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA
N.º 29535 (Antiga matrícula n.º 27143):
(LOTE N.º 86-B3B)**

OBSERVAÇÃO: Não há montado e/ou instalado no imóvel, objeto desta matrícula, qualquer máquina, equipamento ou motor.

7. VALOR DA AVALIAÇÃO

De acordo com as Normas e Metodologias utilizadas chegamos a seguinte avaliação:

1-Terreno	R\$ 9.038.870,25
2- Infra-Estrutura	R\$ 280.848,56
3- Instalação Elétrica	R\$ 344.858,15
4- Benfeitoria / Edificações	R\$ 5.768.592,93
5- Máquinas / Equipamentos / Motores	R\$ 5.479.817,22

Importando o total R\$ 20.912.987,11 (Vinte Milhões, Novecentos e Doze Mil, Novecentos e Oitenta e Sete Reais e Onze Centavos).



8. AVALIADOR

LUIZ CARLOS RUBIA MALAVAZI, brasileiro, casado, portador do RG 1.079.342-4, e do CPF 320.333.389-91, residente e domiciliado na Av. Afonso Botelho, 1485, centro, Campo Mourão – PR, com a seguinte formação acadêmica Engenheiro Civil.

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 68 (sessenta e oito) folhas digitadas de um só lado, rubricadas, sendo a última assinada.

Campo Mourão (PR), 10 de Novembro de 2019.



LUIZ CARLOS RUBIA MALAVAZI
CREA 8051/D



AVALIAÇÃO

DE BENS

**FERTIMOURÃO
AGRÍCOLA LTDA.
JURANDA
PARANÁ**



1. DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

1.1. GENERALIDADES

O imóvel que foi realizada a avaliação, encontra-se na rodovia BR-369 entre as cidades de Cascavel e Campo Mourão, na cidade de Juranda (PR), bem próximo ao trevo de acesso da cidade, onde encontra-se atualmente instalada a empresa: Fertimourão Agrícola Ltda., do ramo de vendas de insumos agrícolas e armazenamento e comercialização de grãos.

1.2. DO LOCAL

O imóvel avaliado fica a uma distância de aproximadamente 5,0 (cinco) quilômetros do centro da cidade de Juranda (PR), com acesso pela rodovia BR-369 Cascavel - Campo Mourão, situado aproximadamente 1,0 (Um) quilometro do trevo de acesso da cidade da mesma.

Conta com rede telefônica, rede elétrica, rede de lógica, com abastecimento por água de poço semi-artesiano próprio e iluminação pública.

Em sua área, conta também com plantio de eucaliptos (reserva legal) conforme Lei Ambiental.

Essa área, por estar defronte a uma Rodovia bem movimentada do Paraná, tem grande potencial para futuras instalações de fábricas do ramo alimentício, pois já conta com benfeitorias e equipamentos de armazenamento e comercialização de cereais em geral.



1.3. DO TERRENO, DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS, DA INFRA-ESTRUTURA, DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES E DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.

O terreno apresenta topografia plana, o seu formato se apresenta de forma retangular, com consistência de solo silto-argiloso, com as divisas e confrontações conforme matrícula do lote, cadastrada no ITR sob n.º 719196012173-8, contendo área total de terras de 29.000,00m².

1.3.1. DA MATRÍCULA N.º 18619:

Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Ubitatã -Paraná.

1 - DO TERRENO

1.1 - Lote : n.º 109-A – REM – 2, Área = 29.000,00m², Juranda – Paraná.

2 – DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

No imóvel encontram-se as seguintes edificações e benfeitorias, a seguir relacionadas:

2.1- Escritório com 70,40m², para administrativo e balança contendo 70,40m² em alvenaria, com sanitários, cozinha, escritório para recebimento de grãos, sala da gerência. Revestido com pintura em todas as paredes da construção, edificação com padrão normal de construção, estado bom de conservação e sem patologias existentes.



2.2 – Residência do caseiro com área total 64,00m², em alvenaria, cobertura com telhas de cerâmica do tipo francesa, com forro de madeira, com pintura látex acrílico nas paredes, piso cerâmico, edificação com padrão normal, e sem patologias existentes.



2.3 – Moega executada em concreto armado com capacidade total de armazenagem de 60 (sessenta) toneladas de grãos, com poço de elevador com 12,00m de profundidade e dimensões de 2,50m x 2,50m, com cobertura metálica e telha de aço zincado, com grelhas de ferro redondo ø16mm. Edificação com padrão normal de construção, em regular estado de conservação e sem patologias existentes.



2.4 – Base e fundação dos silos armazenadores – SA / em concreto armado / sendo 3 (três) silos com capacidade total de 6.600,00 toneladas / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / visivelmente sem patologias existentes (1.044,22 m²):

2.4.1 - Modelo KW (KeplerWeber) 1806 / com diâmetro: 18,60 metros / SA1 e SA2 / capacidade total de 3000 toneladas cada (02 unidades);





2.4.2- Modelo KW (KeplerWeber) 3608 / com diâmetro: 10,90 metros capacidade total de 600 toneladas cada (01 unidade);



2.5 - Balança executada em concreto estrutural, com medidas de 20,00m x 4,00m, tendo caixa enterrada em concreto com 1,40m de profundidade, e contende rede de drenagem de águas pluviais.



2.6 - Refeitório com área total de 80,46 m² em alvenaria. Revestido com pintura em todas as paredes, edificação com padrão normal de construção, estado bom de conservação e sem patologias existentes.





3 - DA INFRA-ESTRUTURA

O imóvel tem obras de infra-estrutura executadas, para que a empresa instalada consiga ter atendimento normal e seguro aos clientes, tais como:

- 3.1 – Cascalhamento e terraplanagem de área de acesso para todas edificações do imóvel, tais como escritório, silos, moega, pátio de manobra, casa de caseiro e outros locais em bom estado de manutenção, sem patologias; existentes.



- 3.2– Conjunto de cercas em todo perímetro do imóvel com 824m totais, sendo cerca laterais (esquerda e direita) e fundos, de quem olha da rodovia – sendo arame farpado 15 fios, com palanques pré-moldados em concreto armado, nas medidas 0,12x0,12m / instalados a cada 2,50 metros, e altura = 2,20 metros / bom estado de conservação, sem patologia existentes;





3.3- Contra-piso em concreto liso ao redor dos silos, área total de 300,00m², em regular estado de conservação e manutenção, sem patologias existentes;

4 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Encontram-se no imóvel montadas e instaladas as seguintes máquinas, equipamentos e motores:

4.1 - Elevador Metálico da fabricante KeplerWeber, modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 24,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia;



4.2 - Elevador Metálico da fabricante KeplerWeber, modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 28,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia;





4.3 - Elevador Metálico da fabricante KeplerWeber, modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 38,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia;

4.4 - Máquina de limpeza / PL1 anexo a moega da fabricante KEPLER WEBER modelo 130 – capacidade 130 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone - em regular estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia;

4.5 Secador metálico da fabricante KeplerWeber modelo KW80 – capacidade 80 toneladas / hora / 04 ventiladores / exaustores auxiliais de 15 cv / compressor 1,0 cv - em regular estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia;



4.6 - Silo armazenador metálico da fabricante KeplerWeber modelo 6015 – capacidade 3000 toneladas cada / diâmetro = 18,6 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / (02 unidades) - em bom estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia;





4.7 - Silo armazenador metálico da fabricante KeplerWeber modelo 3609 – capacidade 600 toneladas cada / diâmetro = 11,00 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / em bom estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia;



4.8 - Fita transportadora da fabricante KeplerWeber modelo CT 20” – capacidade 120 toneladas/hora – comprimento = 31,50 metros / motor 5 cv (01 unidade) - em bom estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia;

4.9 - Fita transportadora da fabricante KeplerWeber modelo CT 20” – capacidade 120 toneladas/hora – comprimento = 48,00 metros / motor 5 cv (02 unidades) - em bom estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia;

4.10 - Passarela metálica da fabricante KeplerWeber sobre silos – fechadas / comprimento = 31,50 metros / altura = 2,00 metros / largura = 1,90 metros - em regular estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia;





4.11 – Tulha existente para descarga de grãos, tendo capacidade para 55,00m³ de produto.



5 - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para que a empresa instalada consiga operar seus equipamentos, suas benfeitorias para um funcionamento normal:

5.1– Rede de ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da Copel, para o complexo industrial, regular estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia, com 35,00 metros;

5.2– Um posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, com pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão no pé do poste, regular estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia.



5.3- Um quadro de proteção e comando de acionamento para motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, com voltímetro, com amperímetro, com chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / na moega, regular estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia;

5.4- Um banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 57,5 kVAR (07 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia;

5.5- Uma rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, secadores, pré-limpeza, silos e limpeza, com instalações de iluminação e tomadas, com pára-raios, com sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, visivelmente não apresenta qualquer patologia;

6- DA AVALIAÇÃO

6.1- DO TERRENO

DO ITEM 1: R\$2.146.000,00(Dois Milhões e Cento e Quarenta e Seis Mil Reais)

- Área = 29.000,00 m²
- Valor adotado por m² = R\$74,00 / m²
- VALOR CALCULADO: 29.000,00 m² x R\$74,00 / m² = R\$2.146.000,00

6.2 - DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES:

DO ITEM 2: R\$1.478.277,87 (Hum Milhão, Quatrocentos e Setenta e Oito Mil, Duzentos e Setenta e Sete Reais e Oitenta e Sete Centavos)

ITEM 2.1 = R\$88.535,51;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico =
R\$1352,25/m² Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 8,33 %
Tempo restante de vida útil: 55
anos Padrão de construção:
normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 5 anos



Fator de depreciação / "C" (Método Ross-
Heidecke) = 6,73 Área: 70,40 m²

VALOR CALCULADO: R\$1352,25 / m² x 0,93 x 70,40 m² = R\$88.534,51

ITEM 2.2 = R\$76.263,05;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico =
R\$1254,31/m² Vida útil: 60anos
Idade em % da vida útil: 3,33 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 12 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-
Heidecke) = 4,55 Área: 64,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$1254,31 / m² x 0,95 x 64,00 m² = R\$76.263,05

ITEM 2.3 = R\$448.136,60;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico =
R\$974,21 / m² Vida útil: 60anos
Idade em % da vida útil: 10 %
Tempo restante de vida útil: 54 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 6 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-
Heidecke) = 7,88 Área: 500,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$974,21 / m² x 0,92 x 500,00 m² = R\$448.136,60

ITEM 2.4.1 = R\$581.604,65;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário =
R\$581.604,65 / m³ Vida útil: 60anos
Idade em % da vida útil: 3,33 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-
Heidecke) = 3,51 Volume de concreto armado:
416,67 m³

VALOR CALCULADO: R\$1454,00 / m³ x 0,96 x 416,67 m³ = R\$581.604,65



ITEM 2.4.2 = R\$119.741,84;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário =
R\$1454,00 / m³ Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 6,67 %
Tempo restante de vida útil: 56 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 4 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-
Heidecke) = 5,62 Volume de concreto armado:
87,61 m³

VALOR CALCULADO: R\$1454,00 / m³ x 0,94 x 87,61 m³ = R\$119.741,84

ITEM 2.5 = R\$70.140,96;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário =
R\$1454,00 / m³ Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 3,33 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-
Heidecke) = 3,51 Volume de concreto armado:
50,25 m³

VALOR CALCULADO: R\$1454,00 / m³ x 0,96 x 50,25 m³ = R\$70.140,96

ITEM 2.6 = R\$93.857,26;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico =
R\$1254,31/m² Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 8,33 %
Tempo restante de vida útil: 55 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-
Heidecke) = 6,73 Área: 80,46 m²

VALOR CALCULADO: R\$1254,31 / m² x 0,93 x 80,46 m² = R\$93.857,26

6.3 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

DO ITEM 3: R\$3.070.981,44 (Três Milhões,
Setenta Mil, Novecentos e Oitenta e Um Reais e Quarenta e
Quatro Centavos)



ITEM 3.1 = R\$66.740,48;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$72.544,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular
/ normal Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$72.544,00 / unidade x 0,92 = R\$66.740,48.

ITEM 3.2 = R\$99.700,86;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$108.370,50 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular
/ normal Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$108.370,50 / unidade x 0,92 = R\$99.700,86.

ITEM 3.3 = R\$134.987,23;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$146.725,25 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17anos
Estado de conservação / manutenção: regular
/ normal Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$146.725,25 / unidade x 0,92 = R\$134.987,23.

ITEM 3.4 = R\$107.842,40;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$117.220,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular
/ normal Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01



VALOR CALCULADO: R\$117.220,00 / unidade x 0,92 = R\$107.842,40.

ITEM 3.5 = R\$1.023.766,94;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$1.112.790,15 unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular
/ normal Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$1.112.790,15 / unidade x 0,92 = R\$1.023.766,94.

ITEM 3.6 = R\$1.089.495,28;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$592.117,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular
/ normal Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B"
= 8,01 Quantidade: 02
unidades

VALOR CALCULADO: R\$592.117,00 / unidade x 0,92 x 2 unidades = R\$1.089.495,28

ITEM 3.7 = R\$110.506,12;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$120.115,35 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular
/ normal Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$120.115,35 / unidade x 0,92 = R\$110.506,12

ITEM 3.8 = R\$59.000,80;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$65.000,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular



/ normal Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$65.000,00 / unidade x 0,92 = R\$59.000,80.

ITEM 3.9 = R\$163.283,44;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$88.741,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular
/ normal Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B"
= 8,01 Quantidade: 02
unidades

VALOR CALCULADO: R\$88.741,00 / unidade x 0,92 x 02 unidades = R\$163.283,44.

ITEM 3.10 = R\$94.300,46;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$102.500,50 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular
/ normal Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$102.500,50 / unidade x 0,92 = R\$94.300,46.

ITEM 3.11 = R\$121.357,43;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$131.910,25 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular
/ normal Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$131.910,25 / unidade x 0,92 = R\$121.357,43.



6.4- DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

DO ITEM 4: R\$210.850,00 (Duzentos e Dez Mil, Oitocentos e Cinquenta Reais)

ITEM 4.1 = R\$ 700,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = (R\$ 25.000,00/Km) = R\$ 875,00
- Índice de depreciação 20%: R\$ 175,00
- Tempo restante de vida útil 16 anos

ITEM 4.2 = R\$36.000,00.

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 40.000,00
- Índice de depreciação 10%:R\$ 4.000,00
- Tempo restante de vida útil 16 anos

ITEM 4.3 = R\$58.500,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 65.000,00
- Índice de depreciação 10%:R\$ 6.500,00
- Tempo restante de vida útil 16 anos

ITEM 4.4 = R\$7.650,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:R\$ 8.500,00
- Índice de depreciação 10%:..... R\$ 850,00
- Tempo restante de vida útil16 anos

ITEM 4.5 = R\$108.000,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 120.000,00
- Índice de depreciação 10%:R\$ 12.000,00
- Tempo restante de vida útil 16 anos



7. CONCLUSÃO / RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com as Normas e Metodologias utilizadas, chegamos a seguinte avaliação:

1- Terreno	R\$ 2.146.000,00
2- Benfeitorias/Edificações	R\$ 1.478.277,87
3- Máquinas, Equipamentos e Motores	R\$ 3.070.981,44
4- Instalações Elétricas	R\$ 210.850,00

Importando o total de **RS6.906.109,31 (Seis Milhões, Novecentos e Seis Mil, Cento e Nove Reais e Trinta e Um Centavos).**

8. AVALIADOR

LUIZ CARLOS RUBIA MALAVAZI, brasileiro, casado, portador do RG 1.079.342-4, e do CPF 320.333.389-91, residente e domiciliado na Av. Afonso Botelho, 1485, centro, Campo Mourão – PR, com a seguinte formação acadêmica Engenheiro Civil.

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 18 (dezoito) folhas digitadas de um só lado, rubricadas, sendo a última assinada.

Campo Mourão (PR), 10 de Novembro de 2019.


LUIZ CARLOS RUBIA MALAVAZI
CREA 8051/D



AVALIAÇÃO

DE BENS

FERTIMOURÃO
AGRÍCOLA LTDA.
MAMBORÊ
PARANÁ



A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. The signature is cursive and appears to be the name of the assessor or a representative.

1. DO DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

1.1. GENERALIDADES

O imóvel avaliado situa-se na estrada para Guarani, próximo ao cemitério municipal de Mamborê, na cidade de Mamborê (PR), onde atualmente encontra-se instalada e em funcionamento a empresa: Fertimourão Agrícola Ltda., no ramo de armazenamento e comercialização de grãos e insumos agrícolas, em área de expansão urbana.

1.2. DO LOCAL

O imóvel avaliado dista aproximadamente 3000 (três mil) metros do centro bancário da cidade de Mamborê (PR), com acesso por via de terra, situado nas proximidades da empresa COAMO – Cooperativa Agropecuária Mourãoense
– Unidade Mamborê; COOPERMIBRA – Unidade Mamborê.

Possui duas alternativas de acesso, sendo, uma via saída para o patrimônio do Guarani e outra via estrada para o cemitério municipal.

É abastecido por água de poço semi-artesiano, rede de energia elétrica, telefônica e lógica, coleta de lixo e iluminação pública,.

Apresenta potencial para a instalação de fábricas, armazenamento e comercialização de cereais em geral e indústrias nos mais diversos ramos, ocorrendo pouca oferta de imóvel à venda para a região do imóvel avaliando.

Possui reserva legal de eucaliptos conforme exigido por Lei Ambiental vigente,



1.3. DO TERRENO, DA INFRA-ESTRUTURA, DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES E DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

O terreno possui área total de terras 50.000,00m².

Possui formato retangular, consistência de solo silto-argiloso, apresentando topografia em declive de aproximadamente 6,00%, com as confrontações, coordenadas e divisas conforme matrícula do lote, cadastrada no INCRA sob n.º 719.110.024.660-DV.6 sendo perimetrada a norte pela chácara n.º 07 / sul pela chácara n.º 05 / leste pelo arroio da usina / oeste pela estrada das chácaras.

1.3.1. DA MATRÍCULA N.º 445:

Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Mamborê (PR)

1 - DO TERRENO

1.1 - Lote : Chácara n.º 5 – A

Área: 50.000,00 m²

Mamborê (PR)



2 - IMPLANTAÇÃO

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

2.1 - Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso, barracão, moega, silos, pátio de manobra, em bom estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (4.000,00 m²);



2.2 - Cerca frontal – tela metálica com palanques e concreto armado pré-moldados / 0,12 x 0,12m / espaçamento 3,00 metros / altura = 2,10 metros, bom estado de conservação e manutenção, idade aparente de 01 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia (100,00 m);



2.3 - Cerca lateral esquerda/direita (de quem olha da estrada de acesso) – arame liso 15 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12 x 0,12m / espaçamento 2,50 metros / altura = 2,20 metros / bom estado de conservação e manutenção, idade aparente de 01 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia (1000,00 m);



2.4 - Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 01 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia (300,00 m²);

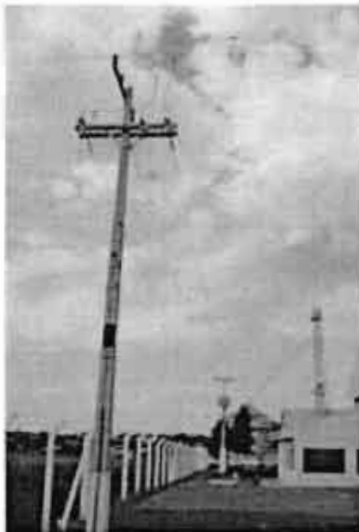


3 - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:



3.1 - Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da Copel, para o complexo industrial, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 4 (quatro) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (55,00 metros);



3.2 - Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão no pé do poste, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



3.3 - Quadro de proteção e comando de acionamento para motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / na moega, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



3.4 - Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 57,5 kVAR (07 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

3.5 - Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, limpeza, secadores e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

4 - DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontram-se edificadas as benfeitorias / construções no imóvel, a seguir caracterizadas, a saber:

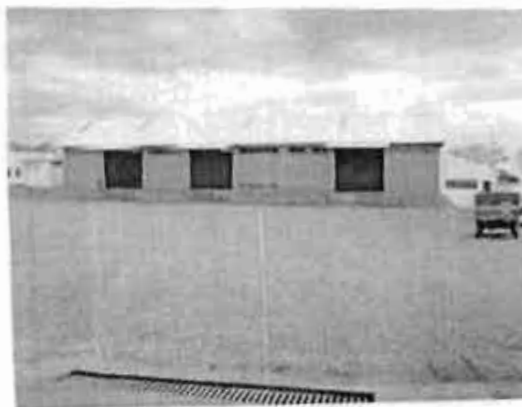
4.1 - Escritório administrativo com 300,00m² em alvenaria, contendo escritório para recebimento de grãos, loja, sanitários, copa/cozinha, sala de reuniões, sala da gerência e



churrasqueira. Revestido com pastilhas cerâmicas na face frontal do imóvel e pintura nas outras faces, edificação com padrão normal de construção, com idade aparente de 6 (seis) meses, estado bom de conservação e sem patologias.



4.2 - Barracão para armazenamento de insumos com 1040,00m², em alvenaria de tijolo laminado, cobertura metálica com telha de zinco 0,50mm. Tendo como anexo refeitório para funcionários e vestiários para funcionários. Edificação com padrão normal de construção, com idade aparente de 6 (seis) meses estado bom de conservação e sem patologias.



4.3 - Moega em concreto armado com capacidade de armazenagem de 60 (sessenta) toneladas de grãos, dividida em 2 (duas) células, contendo poço de elevador com 12,00m de profundidade e dimensões de 2,50m x 2,50m, com grelhas de ferro redondo ø16mm, com cobertura metálica e telha de aço zincado. Edificação com padrão normal de construção, idade aparente de 4(quatro) anos, em regular estado de conservação e não apresentando qualquer tipo de patologia.





4.4- Fundação e base para silos armazenadores – SA / em concreto armado / 3 (três) silos com capacidade total de 6.600,00 toneladas / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / idade aparente de 1 (um) ano / não apresentando visivelmente qualquer patologia (1.044,22 m²);

4.5- Modelo KW (KeplerWeber) 1806 / diâmetro: 18,60 metros / SA1 e SA2 / capacidade de 3000 toneladas cada (02 unidades);



4.6- Modelo KW (KeplerWeber) 3608 / diâmetro: 10,90 metros capacidade de 600 toneladas cada (01 unidade);



4.7- Balança em concreto estrutural com 20,00m x 4,00m, caixa enterrada em concreto com 1,40m de profundidade, rede de drenagem de águas pluviais.



5 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Encontram-se montadas e instaladas no imóvel as seguintes máquinas, equipamentos e motores, a saber:

5.1 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 24,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.2 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 35,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

5.3 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 38,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

5.4 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 21,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

5.5 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 26,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

5.6 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 34,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

5.7 - Máquina de pré-limpeza / PL1 anexo a moega / Reinke modelo PLS 130 – capacidade 130 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

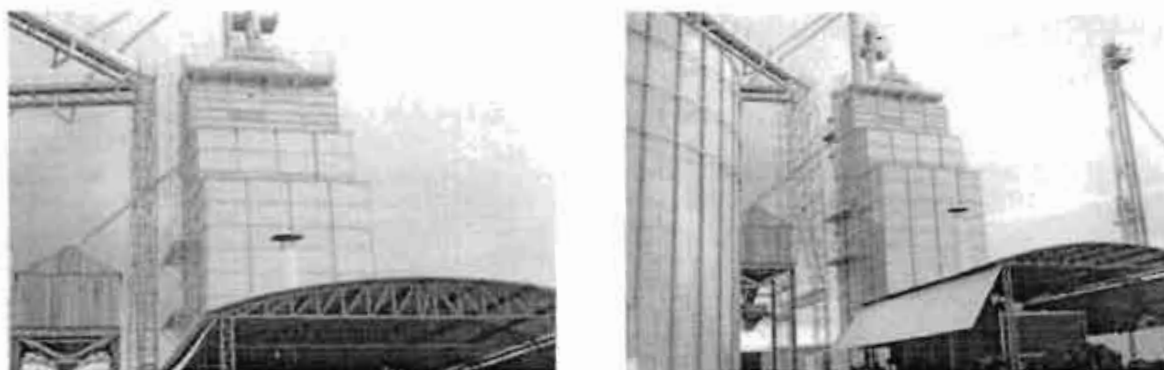


5.8 - Máquina de pré-limpeza / PL2 anexo a moega / Reinke modelo PLS 80 – capacidade 80 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

[Handwritten signature]



5.9 - Secador metálico / KW (KeplerWeber) modelo KW80 – capacidade 80 toneladas / hora / 04 ventiladores / exaustores auxiliares de 15 cv / compressor 1,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



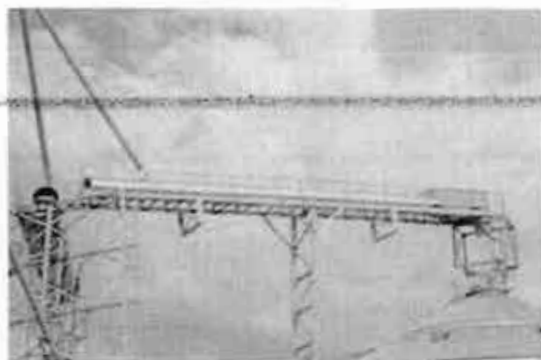
5.10 - Silo armazenador metálico / KW (KeplerWeber) modelo 6015 – capacidade 3000 toneladas cada / diâmetro = 18,6 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / (02 unidades) - em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.11 - Silo armazenador metálico / KW (KeplerWeber) modelo 3609 – capacidade 600 toneladas cada / diâmetro = 11,00 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 3 (três) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.12 - Fita transportadora / KW (KeplerWeber) modelo CT 20" – capacidade 120toneladas / hora – comprimento = 18,00 metros / motor 5 cv (01 unidade) - em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

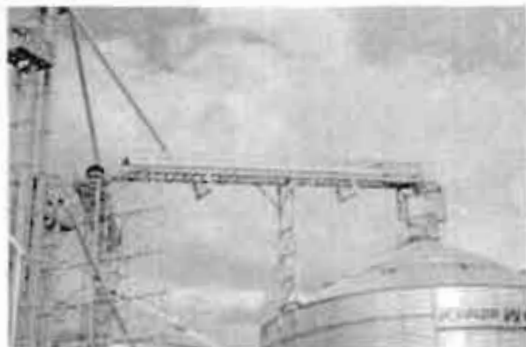


5.13 - Fita transportadora / KW (KeplerWeber) modelo CT 20" – capacidade 120toneladas / hora – comprimento = 15,00 metros / motor 5 cv (02 unidades) - em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.14 - Fita transportadora / KW (KeplerWeber) modelo CT 20" – capacidade 120toneladas / hora – comprimento = 17,50 metros / motor 5 cv (01 unidade) - em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;





5.15 - Passarela metálica / KW (KeplerWeber) sobre silos – fechadas / comprimento = 40,00 metros / altura = 2,00 metros / largura = 1,90 metros - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.16 – Tulha para descarga de grãos com, capacidade para 55,00m³ de produto, KeplerWeber.



6 - DA AVALIAÇÃO

1. DO TERRENO

DO ITEM 1: R\$1.825.000,00 (Hum milhão, oitocentos e vinte e cinco mil reais).

- Área = 50.000,00 m²
- Valor adotado por m² = R\$36,50 / m²
- VALOR CALCULADO: 50.000,00 m² x R\$36,50 / m² = R\$1.825.000,00

2. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

DO ITEM 2: R\$275.916,00 (Duzentos e Setenta e cinco mil, novecentos e dezesseis reais).

ITEM 2.1 = R\$ 1.056,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = (R\$ 24.000,00/Km) = R\$ 1.320,00
- Índice de depreciação 20%:R\$ 264,00
- Tempo restante de vida útil 16 anos

ITEM 2.2 = R\$31.200,00.

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 39.000,00
- Índice de depreciação 20%:R\$ 7.800,00
- Tempo restante de vida útil 16 anos

ITEM 2.3 = R\$53.100,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 59.000,00
- Índice de depreciação 10%:R\$ 5.900,00
- Tempo restante de vida útil 10 anos



ITEM 2.4 = R\$7.650,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:R\$ 8.500,00
- Índice de depreciação 10%:R\$ 850,00
- Tempo restante de vida útil 15 anos

ITEM 2.5 = R\$182.910,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 201.000,00
- Índice de depreciação 9%:R\$ 18.090,00
- Tempo restante de vida útil 16 anos

3. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES:

DO ITEM 3: R\$2.947.991,85 (Dois Milhões, Novecentos e Quarenta e Sete Mil, Novecentos e Noventa e Um Reais e Oitenta e Cinco Centavos).

ITEM 3.1 = R\$459.360,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR =
R\$1595,00/m² Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 1,67 %
Tempo restante de vida útil: 58
anos Padrão de construção:
normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 4 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-
Heidecke) = 3,51 Área: 300,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$1595,00 / m² x 0,96 x 300,00 m² = R\$459.360,00

ITEM 3.2 = R\$1.125.196,80;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR =
R\$1.127,00/m² Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 1,67 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-
Heidecke) = 3,51 Área: 1040,00 m²



VALOR CALCULADO: $\text{R}\$1.127,00 / \text{m}^2 \times 0,96 \times 1040,00 \text{ m}^2 = \text{R}\$1.125.196,80$

ITEM 3.3 = $\text{R}\$434.891,00$;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário =
 $\text{R}\$925,30 / \text{m}^2$ Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 6,67 %
Tempo restante de vida útil: 56 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 4 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 5,62 Área: $500,00 \text{ m}^2$

VALOR CALCULADO: $\text{R}\$925,30 / \text{m}^2 \times 0,94 \times 500,00 \text{ m}^2 = \text{R}\$434.891,00$

ITEM 3.3.1 = $\text{R}\$700.005,60$;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário =
 $\text{R}\$1.750,00 / \text{m}^3$ Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 1,67%
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 3,51 Volume de concreto armado:
 $416,67 \text{ m}^3$

VALOR CALCULADO: $\text{R}\$1.750,00 / \text{m}^3 \times 0,96 \times 416,67 \text{ m}^3 = \text{R}\$700.005,60$

ITEM 3.3.2 = $\text{R}\$144.118,45$;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário =
 $\text{R}\$1.750,00 / \text{m}^3$ Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 6,67 %
Tempo restante de vida útil: 56 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 4 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 5,62 Volume de concreto armado:
 $87,61 \text{ m}^3$

VALOR CALCULADO: $\text{R}\$1.750,00 / \text{m}^3 \times 0,94 \times 87,61 \text{ m}^3 = \text{R}\$144.118,45$



ITEM 3.4 = R\$84.420,00;

Memorial de Cálculo:

Custo Estimativo Sumário =
R\$1.750,00 / m³ Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 1,67 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "d" – entre regular e
reparos simples Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-
Heidecke) = 3,51 Volume de concreto armado:
50,25 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.750,00 / m³ x 0,96 x 50,25 m³ = R\$84.420,00

4. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

DO ITEM 4 : R\$3.100,094,94 (Três milhões, cem mil e noventa e quatro reais e noventa e quatro centavos).

ITEM 4.1 = R\$83.594,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$85.300,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação /
manutenção: novo Idade aparente: 1
ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$85.300,00/ unidade x 0,98 = R\$83.594,00.

ITEM 4.2 = R\$108.054,80

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$110.260,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação /
manutenção: novo Idade aparente: 1
ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$110.260,00 / unidade x 0,980 = R\$108.054,80



ITEM 4.3 = R\$112.700,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$115.500,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação /
manutenção: novo Idade aparente:
1ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$115.500,00 / unidade x 0,98 = R\$112.700,00

ITEM 4.4 = R\$74.039,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$75.550,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação /
manutenção: novo Idade aparente: 1
ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$75.550,00 / unidade x 0,98 = R\$74.039,00

ITEM 4.5 = R\$91.973,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$93.850,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação /
manutenção: novo Idade aparente:
10 anos
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$93.850,00 / unidade x 0,98 = R\$91.973,00

ITEM 4.6 = R\$106.369,20

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$108,540,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação /



manutenção: novo Idade aparente:
10 anos
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$108.540,00 / unidade x 0,98 = R\$106.369,20

ITEM 4.7 = R\$96.073,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$98.850,00/ unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação /
manutenção: novo Idade aparente:
10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) =
2,08 VALOR CALCULADO: R\$98.850,00 / unidade
x0,98 = R\$96.073,00

ITEM 4.8 = R\$118.776,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$121.200,00/ unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação /
manutenção: novo Idade aparente: 1
ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08
VALOR CALCULADO: R\$121.200,00 / unidade x 0,98 = R\$118.776,00

ITEM 4.9 = R\$709.833,60

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$724.320,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação /
manutenção: novo Idade aparente: 1
ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08
VALOR CALCULADO: R\$724.320,00 / unidade x 0,98 = R\$709.833,60

ITEM 4.10 = R\$1.029.715,54



Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$525.365,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação /
manutenção: novo Idade aparente: 1
ano

Fator de depreciação / "A"

= 2,08 Quantidade:

02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$525.365,00 / unidade x 0,98 x 2 unidades = R\$1.029.715,54

ITEM 4.11 = R\$179.818,60

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$195.455,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
/ regular Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$195.455,00 / unidade x 0,92 = R\$179.818,60

ITEM 4.12 = R\$59.976,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$61.200,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação /
manutenção: novo Idade aparente: 1
ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$61.200,00 / unidade x 0,98 = R\$59976,00

ITEM 4.13 = R\$89.180,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$45.500,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação /
manutenção: novo Idade aparente: 1
ano
Fator de depreciação / "A"



= 2,08 Quantidade: 02
unidades

VALOR CALCULADO: R\$45.500,00 / unidade x 0,98 x 2 unidades = R\$89.180,00.

ITEM 4.14 = R\$49.294,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$50.300,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação /
manutenção: novo Idade aparente: 1
ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$50.300,00/ unidade x 0,98 = R\$49.294

ITEM 4.15 = R\$96.618,20;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$98.590,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação /
manutenção: novo Idade aparente: 1
ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$98.590,00 / unidade x 0,98 = R\$96.618,20

ITEM 4.16 = R\$94.080,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$96.000,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19anos
Estado de conservação /
manutenção: novo Idade aparente: 1
ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$96.000,00 / unidade x 0,98 = R\$94.080,00



7. VALOR DA AVALIAÇÃO

De acordo com as Normas e Metodologias utilizadas chegamos a seguinte avaliação:

1- Terreno	R\$ 1.825.000,00
2-Instalações Elétricas	R\$ 275.916,00
3-Benfeitorias/Edificações	R\$ 2.947.991,85
4-Máquinas / Equipamentos / Motores	R\$ 3.100.094,94

Importando o total de **R\$8.149.002,79 (Oito milhões, cento e quarenta e nove mil, dois reais e setenta e nove centavos)**.

8. AVALIADOR

LUIZ CARLOS RUBIA MALAVAZI, brasileiro, casado, portador do RG. 1.079.342-4 - SSP/PR e do CPF n. 320333389-91, residente e domiciliado na Av.Afonso Botelho n. 1485, Centro, Campo Mourão-PR, com a seguinte formação acadêmica Engenheiro Civil.

9. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 23 (vinte e três) folhas digitadas de um só lado, rubricadas, sendo a última assinada.

Campo Mourão (PR), 10 de Novembro de 2019.



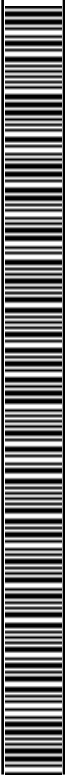
LUIZ CARLOS RUBIA MALAVAZI
CREA 8051/D



AVALIAÇÃO

DE BENS

**FERTIMOURÃO
AGRÍCOLA LTDA.
TUNEIRAS
PARANÁ**



1. DO DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

1.1. GENERALIDADES

O imóvel que foi realizada a avaliação, encontra-se na rodovia estrada Boiadeira entre Campo Mourão e Tuneiras do Oeste, distante à aproximadamente 30 (trinta) km da cidade de Campo Mourão, na cidade de Tuneiras do Oeste(PR), onde encontra-se atualmente instalada a empresa: Fertimourão Agrícola Ltda., do ramo de vendas de insumos agrícolas e armazenamento e comercialização de grãos.

1.2. DO LOCAL

O imóvel avaliado fica a uma distância aproximadamente 15000 (quinze mil) metros do centro bancário da cidade de Tuneiras do Oeste (PR), com acesso pela rodovia Campo Mourão – Tuneiras do Oeste.

Conta com rede telefônica, rede elétrica, rede lógica, com abastecimento por água de poço semi-artesiano próprio e iluminação pública.

Em sua área, conta também com plantio de eucaliptos (reserva legal) conforme Lei Ambiental.

Essa área, por estar defronte a uma Rodovia bem movimentada do Paraná, tem grande potencial para futuras instalações de fábricas do ramo alimentício, pois já conta com benfeitorias e equipamentos de armazenamento e comercialização de cereais em geral.

1.3. DO TERRENO, DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS, DA INFRA-ESTRUTURA, DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES E DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.

O terreno apresenta topografia plana, o seu formato se apresenta de forma retangular, com consistência de solo silto-argiloso, com divisas e confrontações conforme matrícula do lote, cadastrada no INCRA sob n.º 718203013102-5, contendo área total de terras 48.400,00m².



1.3.1. DA MATRÍCULA N.º 12735:
Cartório de Registro de Imóveis - 2º Ofício – Comarca de Cruzeiro do Oeste – Paraná.

1 - DO TERRENO

1.1 - Lote : n.º Parte – 1, Área: 48.400,00 m² Tunciras do Oeste – Paraná.

2 – DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Encontram-se instalado no imóvel, para atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

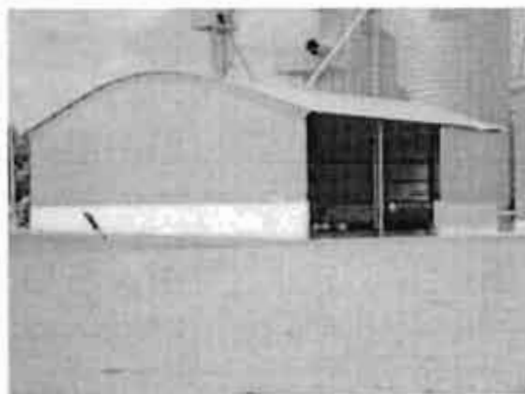
2.1- O escritório para balança apresenta cerca de 15,00 m² em alvenaria, edificação com padrão normal de construção, estado bom de conservação não oferecendo qualquer tipo de patologia.



2.2- A casa destinada para o caseiro apresenta cerca de 64,00m², em alvenaria, forro de madeira, coberto com telhas de cerâmica do tipo francesa, com pintura látex acrílico nas paredes, piso cerâmico. Não oferecendo qualquer tipo de patologia.



2.3- A moega em concreto armado está dividida em 4 (quatro) células, apresenta capacidade de armazenagem de 360 (trezentos e sessenta) toneladas de grãos, contendo poço de elevador com 10,00m de profundidade, com grelhas de ferro redondo $\phi 16\text{mm}$, com cobertura metálica e telha de aço zincado. Edificação com padrão normal de construção, em regular estado de conservação e não oferecendo qualquer tipo de patologia.



2.4- A base e fundação para silos apresenta capacidade de 3000 toneladas cada (03 unidades), armazenadores – SA / em concreto armado / 3 (três) silos com capacidade total de 5,400,00 toneladas / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / não apresentando visivelmente qualquer patologia / SA1 e SA2 e SA3;



2.5- A balança em concreto estrutural apresenta cerca de 20,00m x 4,00m, caixa enterrada em concreto com 1,40m de profundidade, rede de drenagem de águas pluviais.



3. DA INFRA-ESTRUTURA

Encontram-se instalado no imóvel, para atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

3.1- A terraplanagem e cascalhamento de área de acesso para moega, silos, pátio de manobra, escritório, casa de caseiro e outros locais em bom estado de conservação e manutenção, não oferecendo visivelmente qualquer patologia;



3.2- A cerca lateral esquerda/direita/fundos/frente (de quem olha da rodovia) – possui arame farpado 15 fios, apresenta palanques em concreto armado pré-moldados, 0,12x0,12m, espaçamento 2,50 metros, altura = 2,20 metros, bom estado de conservação e manutenção, não oferecendo visivelmente qualquer patologia (553,41 m);





3.3- O contra-piso feito em concreto alisado apresenta regular estado de conservação, redor dos silos e manutenção, não oferecendo visivelmente qualquer patologia (200,00 m²);

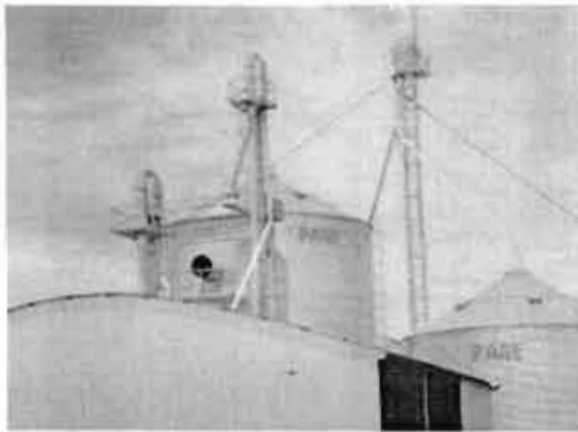


4. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Encontram-se montadas e instaladas no imóvel as seguintes máquinas, equipamentos e motores, a saber:

4.1- O Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S apresenta capacidade 120 toneladas/hora cada - altura = 24,67 metros, motor de 4,0 cv, encontra-se em regular estado de conservação, manutenção, não oferecendo visivelmente qualquer patologia;





4.2- A Máquina de limpeza PL.1 anexo a moega, PAGE, apresenta capacidade 130 toneladas/hora cada, com peneiras para dois produtos e ciclone, em regular estado de conservação, manutenção, não oferecendo visivelmente qualquer patologia;



4.3- O Secador metálico, PAGE apresenta capacidade 80 toneladas/hora, 04 ventiladores, exaustores auxiais de 15 cv, compressor 1,0 cv, em regular estado de conservação, manutenção, não oferecendo visivelmente qualquer patologia;



- 4.4- O Silo armazenador metálico PAGE, apresenta capacidade 1800 toneladas cada, sistema de aeração, conservação de grãos 16% umidade, (03 unidades), em bom estado de conservação, manutenção, não oferecendo visivelmente qualquer patologia;



5. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:

- 5.1- O Ramal aéreo apresenta postes em concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da Copel, para o complexo industrial, regular estado de conservação e manutenção, não oferecendo visivelmente qualquer patologia (55,00 metros);



- 5.2- O Posto de transformação de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão no pé do poste, regular estado de conservação e manutenção, não oferecendo visivelmente qualquer patologia;





5.3- O comando de acionamento para motores elétricos e quadro de proteção apresenta através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / na moega, regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.4- O Banco de capacitores apresenta um controle automático de correção do Fator de Potência, tem capacidade total de 57,5 kVAR (07 estágios), com proteção, regular estado de conservação e manutenção, não oferecendo visivelmente qualquer patologia;



5.5 – A Rede de distribuição subterrânea está embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, limpeza, secadores e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos, regular estado de conservação e manutenção, não oferecendo visivelmente qualquer patologia;



6. DA AVALIAÇÃO

1- DO TERRENO

DO ITEM 1. R\$234.740,00 (Duzentos e trinta e quatro mil setecentos e quarenta reais).

Área = 48.400,00 m², valor adotado por m² = R\$4,85 / m², valor calculado: 48.400,00 m² x R\$4,85 / m² = R\$234.740,00.

2- DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES:

DO ITEM 2: R\$605.544,62 (Seiscentos e Cinco Mil, Quinhentos e Quarenta e Quatro Reais e Sessenta e Dois Centavos).

ITEM 2.1= R\$4.559,10;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário =
R\$334,26/m² Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 11,67 %
Tempo restante de vida útil: 53
anos Padrão de construção: baixo



Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 7 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-
Heidecke) = 9,07 Área: 15,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$334,26 / m² x 0,91 x 15,00 m² = R\$4.559,10

ITEM 2.2 = R\$39.940,90;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico =
R\$653,83/m² Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 3,33 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 7 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-
Heidecke) = 4,55 Área: 64,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$653,83 / m² x 0,95 x 6400 m² = R\$39.940,90

ITEM 2.3 = R\$199.999,99;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico =
R\$593,82/m² Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50
anos Padrão de construção:
normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-
Heidecke) = 11,60 Área: 381,00m²

VALOR CALCULADO: R\$593,82 / m² x 0,88 x 381,00 m² = R\$199.999,99

ITEM 2.4 = R\$320.044,63

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário =
R\$850,00 / m³ Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 8,33 %
Tempo restante de vida útil: 55 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c"
- regular Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-
Heidecke) = 6,73 Volume de concreto armado:
403,64 m³



VALOR CALCULADO: $\text{R}\$850,00 / \text{m}^3 \times 0,93 \times 403,64 \text{ m}^3 = \text{R}\$320.044,63$

ITEM 2.5 = $\text{R}\$41.000,00$;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário =
R\$850,00 / m³ Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 3,33 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" –regular
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-
Heidecke) = 3,51 Volume de concreto armado:
50,25 m³

VALOR CALCULADO: $\text{R}\$850,00 / \text{m}^3 \times 0,96 \times 50,25 \text{ m}^3 = \text{R}\$41.000,00$

3- DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

DO ITEM 3: $\text{R}\$132.782,00$ (Cento e trinta e dois mil setecentos e oitenta e dois reais)

ITEM 3.1 = $\text{R}\$ 1.352,00$;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = ($\text{R}\$ 24.000,00/\text{Km}$) = $\text{R}\$ 1.690,00$
Índice de depreciação 20%: $\text{R}\$ 338,00$
Tempo restante de vida útil 16 anos

ITEM 3.2 = $\text{R}\$53.100,00$.

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:..... $\text{R}\$ 59.000,00$
Índice de depreciação 10%: $\text{R}\$ 5.900,00$
Tempo restante de vida útil 16 anos

ITEM 3.3 = $\text{R}\$15.950,00$;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:..... $\text{R}\$ 29.000,00$
Índice de depreciação 45%: $\text{R}\$ 13.050,00$
Tempo restante de vida útil 10 anos

ITEM 3.4 = $\text{R}\$8.100,00$;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:..... $\text{R}\$ 9.000,00$
Índice de depreciação 10%: $\text{R}\$ 900,00$
Tempo restante de vida útil 15 anos



ITEM 3.5 = R\$54.280,00:

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 59.000,00
Índice de depreciação 8%:R\$ 4.720,00
Tempo restante de vida útil 16 anos

4- DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

DO ITEM 4: R\$901.380,00 (Novecentos e um mil trezentos e oitenta reais)

ITEM 4.1 = R\$26.560,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$32.000,00
/ unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15anos
Estado de conservação / manutenção:
regular Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" = 17,00

VALOR CALCULADO: R\$32.000,00 / unidade x 0,83 = R\$26.560,00.

ITEM 4.2 = R\$31.540,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$38.000,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção:
regular Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" = 17,00

VALOR CALCULADO: R\$38.000,00 / unidade x 0,83 = R\$31.540,00.

ITEM 4.3 = R\$36.520,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$44.000,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção:
regular Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" = 17

VALOR CALCULADO: R\$44.000,00 / unidade x 0,83 = R\$36.520,00.



ITEM 4.4 = R\$41.500,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$50.000,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção:
regular Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" = 17,00

VALOR CALCULADO: R\$50.000,00 / unidade x 0,83 = R\$41.500,00.

ITEM 4.5 = R\$262.280,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$316.000,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção:
regular Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" =
17,00 Quantidade: 01
unidade

VALOR CALCULADO: R\$316.000,00 / unidade x 0,83 = R\$262.280,00.

ITEM 4.6 = R\$502.980,00

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado =
R\$202.000,00 / unidade Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção:
regular Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" =
17,00 Quantidade: 03
unidade

VALOR CALCULADO: R\$202.000,00 / unidade x 0,83 x 3 unidades = R\$502.980.



6. CONCLUSÃO / RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com as Normas e Metodologias utilizadas, chegamos a seguinte avaliação:

1- Terreno	R\$ 234.740,00
2- Benfeitorias/Edificações	R\$ 605.544,62
3- Máquinas, Equipamentos e Motores	R\$ 132.782,00
4- Instalações Elétricas	R\$ 901.380,00

Importando o total de **R\$1.874.446,62 (Hum Milhão, Oitocentos e Sententa e Quatro Mil, Quatrocentos e Quarenta e Seis Reais e Sessenta e Dois Centavos).**

7. AVALIADOR

LUIZ CARLOS RUBIA MALVAZI, brasileiro, casado, portador do RG 1.079.342-4, e do CPF 320.333.389-91, residente e domiciliado na Av. Afonso Botelho, 1485, centro, Campo Mourão – PR, com a seguinte formação acadêmica Engenheiro Civil.

8. ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 15 (quinze) folhas digitadas de um só lado, rubricadas, sendo a última assinada.

Campo Mourão (PR), 10 de Novembro de 2019.



LUIZ CARLOS RUBIA MALVAZI
CREA 8051/D



AVALIAÇÃO

FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA – CAMPO MOURÃO - PARANÁ

MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado tomando como base o valor do terreno, o valor da infraestrutura executada, das edificações e dos equipamentos instalados. Serão considerados na avaliação o valor de mercado, estado de conservação e depreciação dos mesmos.

TERRENO

Área do terreno: 44.092,05 m².

Matrículas do terreno: N.º 23681 - Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício de Campo Mourão (PR), N.º 27142 - Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício de Campo Mourão (PR) e N.º 29535 (Antiga matrícula n.º 27143): (LOTE N.º 86-B3B) do mesmo cartório.

VALOR AVALIADO DO TERRENO: R\$ 9.700.251,00 (Nove Milhões, Setecentos Mil, Duzentos e Cinquenta e Um Reais).

INFRAESTRUTURA

A infraestrutura executada no lote é compreendida por:

Terraplanagem e cascalhamento: 11.680,00m².

Cerca frontal, laterais e fundos: 913,20m.

Super-postes de concreto armado: 2 Ud.

Totem metálico com estrutura metálica: 1Ud.

Contra-piso em concreto alisado no perímetro dos silos: 1.938,66m².



Tanque de combustível metálico capacidade = 10.000 litros: 1Ud.

Caixa d'água metálica elevada: 1Ud.

Asfalto em CBUQ: 396,00 m².

Postes de concreto e cabos de alumínio: 215,00 metros.

Transformador trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz: 2 Ud.

Quadro de proteção e comando de acionamento para 21 motores elétricos: 2 Ud.

Banco de capacitores: 2 Ud.

Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V: 1Ud.

Sistema de termometria para silos: 18 Ud.

VALOR DA INFRAESTRUTURA: R\$ 568.258,32 (Quinhentos e Sessenta e Oito Mil, Duzentos e Cinquenta e Oito Reais e Trinta e Dois Centavos).

BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES

Barracão metálico e Moega dupla em alvenaria: 309,60 m².

Barracão para base do secador: 72,00 m².

Poços dos elevadores: 4 Ud.

Fundação e base para silos metálicos: 1.591,94 m².

Barracão em alvenaria e estrutura metálica: 2.354,18 m².

Salão comercial: 140,00 m².

Cobertura para tanque de combustível: 32,60 m².

Escritório em alvenaria para transporte: 70,00 m².

Escritório em alvenaria para balança: 45,99 m².

Guarita em alvenaria: 8,00 m².

Barracão metálico para Moega: 360,00 m².



Barracão metálico para secador: 72,00 m²).

Poço dos elevadores em alvenaria: 3 Ud.

Barracão em alvenaria e estrutura metálica: 800,00 m².

Refeitório moega: 23,875 m².

Salão comercial em alvenaria: 641,88 m².

VALOR DAS BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES: R\$ 5.874.200,30 (Cinco Milhões, Oitocentos e Setenta e Quatro Mil, Duzentos Reais e Trinta Centavos).

EQUIPAMENTOS INSTALADOS

Elevador Metálico - altura = 17,00m: 2 Ud.

Elevador Metálico - altura = 24,00m: 2 Ud.

Elevador Metálico - altura = 23,00m: 1 Ud.

Elevador Metálico - altura = 11,00m: 1 Ud.

Elevador Metálico - altura = 12,00m: 1 Ud.

Máquina de pré-limpeza – capacidade 40 toneladas / hora: 2 Ud.

Máquina de limpeza - capacidade 15 toneladas / hora: 1 Ud.

Secador metálico – capacidade 20 toneladas / hora: 1 Ud.

Silo armazenador metálico– capacidade 120 toneladas: 2 Ud.

Silo armazenador metálico – capacidade 400 toneladas: 4 Ud.

Silo armazenador metálico – capacidade 600 toneladas: 8 Ud.

Fita transportadora – comprimento = 9,00 metros: 1 Ud.

Fita transportadora – comprimento = 10,50 metros: 1 Ud.

Fita transportadora – comprimento = 87,00 metros: 2 Ud.

Fita transportadora – comprimento = 84,00 metros: 2 Ud.



Fita transportadora – comprimento = 23,50 metros: 1 Ud.
Passarela metálica comprimento = 87,00 metros: 2 Ud.
Máquina vibratória – capacidade 8,0 toneladas / hora: 1 Ud.
Mesa densimétrica – capacidade 8,0 toneladas / hora: 2 Ud.
Conjunto ensacadeira – capacidade 8,0 toneladas / hora: 1 Ud.
Silo de ensaque - capacidade 30,0 toneladas: 1 Ud.
Elevador Metálico - capacidade 60 toneladas / hora: 2 Ud.
Elevador Metálico - capacidade 60 toneladas / hora: 1 Ud.
Elevador Metálico - capacidade 60 toneladas / hora: 1 Ud.
Elevador Metálico - capacidade 60 toneladas / hora: 1 Ud.
Máquina de pré-limpeza – capacidade 40 toneladas / hora: 2 Ud.
Secador metálico – capacidade 40 toneladas / hora: 1 Ud.
Silo armazenador metálico – capacidade 3.000 toneladas: 4 Ud.
Silo de expedição – capacidade 60 toneladas: 1 Ud.
Rosca transportadora – capacidade 60 toneladas / hora: 1 Ud.

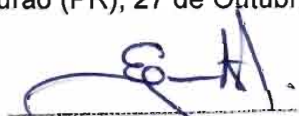
VALOR DOS EQUIPAMENTOS INSTALADOS: R\$ 5.354.725,60 (Cinco Milhões, Trezentos e Cinquenta e Quatro Mil, Setecentos e Vinte e Cinco Reais e Sessenta Centavos).

RESULTADO

O imóvel avaliado tem como valor atual R\$21.497.435,22 (Vinte e Um Milhões, Quatrocentos e Noventa e Sete Mil, Quatrocentos e Vinte e Cinco Reais e Vinte e Dois Centavos).

Sem mais para momento.

Campo Mourão (PR), 27 de Outubro de 2019.


Aguiar Amorim Maciel de Souza
Engenheiro - CREA 14.817-D/PR





AVALIAÇÃO

FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA – JURANDA - PARANÁ

MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado tomando como base o valor do terreno, o valor da infraestrutura executada, das edificações e dos equipamentos instalados.
Serão considerados na avaliação o valor de mercado, estado de conservação e depreciação dos mesmos.

TERRENO

Área do terreno: 29.000,00m².

Matrícula N.º 18619 - Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Ubitatã (PR).

VALOR AVALIADO DO TERRENO: R\$ 2.250.600,00 (Dois Milhões, Duzentos e Cinquenta Mil e Seiscentos Reais).

INFRAESTRUTURA

A infraestrutura executada no lote é compreendida por:

Terraplanagem

Cerca lateral esquerda/direita/fundos: 824,00m.

Contra-piso em concreto no perímetro dos silos: 300,00 m².



Postes de concreto e cabos de alumínio: 35,00m.

Transformador trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz: 1 Ud.

Quadro de proteção e comando de acionamento para motores elétricos: 1 Ud.

Banco de capacitores: 1 Ud.

Rede de distribuição, subterrânea em Baixa Tensão: 1 Ud.

VALOR DA INFRAESTRUTURA: R\$ 456.325,30 (Quatrocentos e Cinquenta e Seis Mil, Trezentos e Vinte e Cinco Reais e Trinta Centavos).

BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES

Escritório para balança em alvenaria: 70,40m²

Casa de caseiro em alvenaria: 64,00m².

Moega em concreto armado: 1 Ud.

Base para silos em concreto armado: 1.044,22 m² .

Balança em concreto em concreto armado: 1 Ud.

Refeitório em alvenaria: 80,46 m².

VALOR DAS BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES: R\$ 1.420.300,50 (Um Milhão, Quatrocentos e Vinte Mil, Trezentos Reais e Cinquenta Centavos).



EQUIPAMENTOS INSTALADOS

Elevador Metálico - capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.

Elevador Metálico - capacidade 120 toneladas / hora cada: 1 Ud.

Elevador Metálico - capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.

Máquina de limpeza – capacidade 130 toneladas / hora: 1 Ud.

Secador metálico – capacidade 80 toneladas: 1 Ud.

Silo armazenador metálico – capacidade 3000 toneladas cada: 2 Ud.

Silo armazenador metálico – capacidade 600 toneladas: 1 Ud.

Fita transportadora – capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.

Fita transportadora – capacidade 120 toneladas / hora: 2 Ud.

Passarela metálica comprimento = 31,50 metros: 1 Ud

Tulha para descarga de grãos com, capacidade para 55,00m³: 1 Ud.

VALOR DOS EQUIPAMENTOS INSTALADOS: R\$ 2.798.536,22 (Dois Milhões, Setecentos e Noventa e Oito Mil, Quinhentos e Trinta e Seis Reais e Vinte e Dois Centavos).



RESULTADO

O imóvel avaliado tem como valor atual R\$6.925.762,02 (Seis Milhões, Novecentos e Vinte e Cinco Mil, Setecentos e Sessenta e Dois Reais e Dois Centavos),

Sem mais para momento.

Campo Mourão (PR), 27 de Outubro de 2019.


Egmar Amorim Maciel de Souza
Engenheiro - CREA 14.017-0/PR



AVALIAÇÃO

FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA – MAMBORÊ - PARANÁ

MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado tomando como base o valor do terreno, o valor da infraestrutura executada, das edificações e dos equipamentos instalados.
Serão considerados na avaliação o valor de mercado, estado de conservação e depreciação dos mesmos.

TERRENO

Área do terreno: 50.000,00m².

Matrícula N.º 445 - Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Mamborê (PR)

VALOR AVALIADO DO TERRENO: R\$ 2.050.225,00 (Dois Milhões, Cinquenta Mil e Duzentos e Vinte e Cinco Reais).

INFRAESTRUTURA

Terraplanagem: 4.000,00 m².

Cerca frontal, lateral e de fundos: 1100,00m.

Contra-piso em no perímetro dos silos: 300,00 m².

Postes de concreto e cabos de alumínio: 55,00 metros.



Transformador trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz: 1 Ud.

Quadro de proteção e comando de acionamento para motores elétricos: 1 Ud.

Banco de capacitores: 1 Ud.

Rede de distribuição subterrânea baixa tensão: 1 Ud.

VALOR DA INFRAESTRUTURA: R\$ 330.300,00 (Trezentos e Trinta Mil e Trezentos Reais).

BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES

Escritório em alvenaria: 300,00m².

Barracão em alvenaria aparente e estrutura metálica: 1040,00m².

Moega em concreto armado: 1 Ud.

Base para silos armazenadores: 1.044,22 m2.

Balança em concreto armado: 1 Ud.

VALOR DAS BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES: R\$ 2.852.650,30 (Dois Milhões, Oitocentos e Cinquenta e Dois Mil, Seiscentos e Cinquenta Reais e Trinta Centavos).

EQUIPAMENTOS INSTALADOS

Elevador Metálico - capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.



Elevador Metálico - capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.

Elevador Metálico - capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.

Elevador Metálico - capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.

Elevador Metálico - capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.

Elevador Metálico - capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.

Máquina de pré-limpeza – capacidade 130 toneladas / hora: 1 Ud.

Máquina de pré-limpeza – capacidade 80 toneladas / hora: 1 Ud.

Secador metálico – capacidade 80 toneladas / hora: 1 Ud.

Silo armazenador metálico – capacidade 3000 toneladas: 2 Ud.

Silo armazenador metálico – capacidade 600 toneladas: 1 Ud.

Fita transportadora – capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.

Fita transportadora – capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.

Fita transportadora – capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.

Passarela metálica comprimento = 40,00 metros: 1 Ud.

Tulha para descarga de grãos com, capacidade para 55,00m³: 1 Ud.

VALOR DOS EQUIPAMENTOS INSTALADOS: R\$ 3.252.000,00 (Três Milhões, Duzentos e Cinquenta e Dois Mil Reais).



RESULTADO

O imóvel avaliado tem como valor atual R\$8.485.175,30 (Oito Milhões, Quatrocentos e Oitenta e Cinco Mil, Cento e Setenta e Cinco Reais e Trinta Centavos).

Sem mais para momento.

Campo Mourão (PR), 27 de Outubro de 2019.



Aquimar Amorim Maciel de Souza
Engenheiro - CREA 14.917-D/PR



AVALIAÇÃO

FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA – TUNEIRAS DO OESTE - PARANÁ

MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado tomando como base o valor do terreno, o valor da infraestrutura executada, das edificações e dos equipamentos instalados.
Serão considerados na avaliação o valor de mercado, estado de conservação e depreciação dos mesmos.

TERRENO

Área do terreno: 48.400,00m².

Matrícula N.º 12735 - Cartório de Registro de Imóveis - 2º Ofício – Comarca de Cruzeiro do Oeste(PR).

VALOR AVALIADO DO TERRENO: R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais).

INFRAESTRUTURA

Terraplanagem e cascalhamento: 1 Ud.

Cerca lateral esquerda/direita/fundos/frente: 553,41m.

Contra-piso em concreto no perímetro dos silos: 200,00 m².



Postes de concreto e cabos de alumínio: 55,00m.

Transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz: 1 Ud.

Quadro de proteção e comando de acionamento para motores elétricos: 1 Ud.

Banco de capacitores: 1 Ud.

Rede de distribuição subterrânea baixa tensão: 1 Ud.

VALOR DA INFRAESTRUTURA: R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais)

BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES

Escritório para balança em alvenaria: 15,00 m².

Casa para caseiro em alvenaria: 64,00m²

Moega em concreto armado: 1 Ud.

Base para silos armazenadores: 3 Ud.

Balança em concreto armado: 1 Ud.

VALOR DAS BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES: R\$ 620.150,30 (Seiscentos e Vinte Mil, Centos e Cinquenta Reais e Trinta Centavos).

EQUIPAMENTOS INSTALADOS

Elevador Metálico - capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.



Elevador Metálico - capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.

Elevador Metálico - capacidade 120 toneladas / hora: 1 Ud.

Máquina de limpeza – capacidade 130 toneladas / hora: 1 Ud.

Secador metálico – capacidade 80 toneladas / hora: 1 Ud.

Silo armazenador metálico – capacidade 1800 toneladas: 3 Ud,

VALOR DOS EQUIPAMENTOS INSTALADOS: R\$ 1.010.020,30 (Hum Milhão, Dez Mil, Vinte Reais e Trinta Centavos).

RESULTADO

O imóvel avaliado tem como valor atual R\$2.080.170,60 (Dois Milhões, Oitenta Mil, Cento e Setenta Reais e Sessenta Centavos).

Sem mais para momento.

Campo Mourão (PR), 27 de Outubro de 2019.



Aquilmar Amodim Maciel de Souza
Engenheiro - CREA 14.817-E/PR

