



12.6. Compensação. A recuperanda poderá pagar quaisquer Créditos ou Credores, conforme aplicável, por meio da compensação de (i) créditos de qualquer natureza que tenha contra os Credores com (ii) Créditos devidos pelos Credores, conforme aplicável, na forma como modificados por este PRJ. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite do valor efetivamente compensado. A não realização da compensação ora prevista não acarretará a renúncia ou a liberação pela recuperanda de quaisquer créditos que possa ter contratuais Credores.

12.7. Dia do Pagamento. Na hipótese de qualquer pagamento ou ato estiver previsto para ser realizado, nos termos deste PRJ, em um dia não útil (entendido como sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de São Paulo não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar), o referido pagamento ou ato poderá ser realizado no dia útil subsequente, mas será considerado como realizado na data prevista.

12.8. Quitação. Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste PRJ acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável, de todos os Créditos novados de acordo com o PRJ, inclusive aqueles detidos pelos Credores Aderentes, de qualquer tipo e natureza, contra a recuperanda, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los contra a recuperanda, suas controladoras, controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico.

12.9. Parcelamento de Débitos Tributários. A recuperanda buscará após a Homologação do PRJ, a concessão, seja por via judicial ou administrativa, de parcelamento das dívidas tributárias da recuperanda. A projeção dos pagamentos dos créditos fiscais relacionada no fluxo de resultados e amortização está sujeita a eventual alteração para adequação as normas de parcelamento.



40



12.10. Credores Aderentes. Como condição para participação nos rateios e pagamentos previstos neste PRJ, os credores cujos créditos não se sujeitam ao presente processo de recuperação judicial, poderão aderir à forma de pagamento apresentada neste PRJ, sem que isso configure aceitação ou acordo por parte da recuperanda e dos Credores em relação à sujeição ou não de seu crédito aos termos da recuperação judicial, representando esta adesão, todavia, a adesão do Credor aos termos e efeitos previstos para o pagamento dos Credores com Garantia Real nos termos deste PRJ, devendo, neste caso, expressamente optar por aderir ao presente PRJ mediante celebração de termo de adesão.

Para fins deste PRJ, o Credor Aderente, nos termos da Cláusula anterior, será considerado um Credor e deverá receber seus pagamentos na forma prevista na Cláusula 10.4, sujeitando-se a todo o disposto neste instrumento.

12.11. Formalização da Adesão às Regras de Credor Aderente. Os credores cujos créditos não se sujeitam ao presente processo que optarem para aderir aos termos do presente PRJ deverão expressamente indicar sua aderência nos autos da Recuperação Judicial ou apresentar tal intenção, por escrito, por meio de correspondência a ser protocolizada no departamento financeiro da recuperanda, que deverá conter proposta de recebimento conforme previsto na Cláusula 10.4 do PRJ.

13. PÓS-HOMOLOGAÇÃO

13.1. EFEITOS DO PRJ

13.2. Vinculação do PRJ. As disposições do PRJ vinculam a recuperanda e seus Credores, os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do PRJ.

13.3. Conflito com Disposições Contratuais. Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste PRJ e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer



Credores, em relação a quaisquer obrigações da recuperanda, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste PRJ deverão prevalecer.

13.4. Processos Judiciais. Com vistas à efetivamente tornar exitoso o presente processo de recuperação judicial da recuperanda, exceto se previsto de forma diversa neste PRJ, os Credores não mais poderão, a partir a Homologação do PRJ ou da adesão expressa, conforme o caso, (i) ajuizar ou prosseguir qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a Financiamento ou Fornecimento contra a recuperanda; (ii) executar qualquer sentença judicial, decisão judicial ou sentença arbitral contra a recuperanda relacionada a qualquer Crédito, Financiamento ou Fornecimento, conforme tenham expressamente aderido ao presente PRJ; (iii) penhorar quaisquer bens da recuperanda para satisfazer seus Créditos, Financiamento ou Fornecimento, conforme tenham expressamente aderido ao presente PRJ; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da recuperanda para assegurar o pagamento de seus Créditos, Financiamento ou Fornecimento, conforme tenham expressamente aderido ao presente PRJ; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido a recuperanda com seus Créditos, Financiamento ou Fornecimento, conforme tenham expressamente aderido ao presente PRJ; e (vi) ajuizar ou prosseguir qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito, Financiamento ou Fornecimento contra os sócios da recuperanda, afiliadas e garantidores, avalistas ou fiadores.

13.5. Formalização de Documentos e Outras Providências. A recuperanda deverá realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste PRJ.

13.6. Modificação do PRJ na AGC. Aditamentos, emendas, alterações ou modificações ao plano de recuperação judicial podem ser propostas pela recuperanda a qualquer momento após a Homologação do PRJ, desde (i) que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na AGC convocada para tal fim e (ii) que sejam aprovadas pela recuperanda e aprovadas pelo quórum mínimo da LRF.



14. OUTRAS DISPOSIÇÕES

14.1. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.2. Anexos. Todos os Anexos a este PRJ são a ele incorporados e constituem parte integrante deste PRJ. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este PRJ e qualquer Anexo, o PRJ prevalecerá.

14.3. Suspensão de Medidas Judiciais. A partir da Homologação do PRJ, as ações e execuções então em curso contra a recuperanda, seus sócios, afiliadas e garantidores, avalistas ou fiadores, ficarão suspensas e os respectivos credores deverão buscar a satisfação de seus créditos conforme os exclusivos termos e condições previstos neste PRJ. Uma vez cumpridos todos os pagamentos previstos neste PRJ, os Credores automaticamente liberam todos os avais e demais garantias fidejussórias outorgadas pelos sócios da recuperanda, e seus respectivos cônjuges, e/ou afiliadas e garantidores.

14.4. Encerramento da Recuperação Judicial. O processo de recuperação judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação do PRJ, a requerimento da recuperanda, desde que (i) esse encerramento seja aprovado pela maioria dos Créditos presentes na AGC, na forma prevista pelo art. 42 da LRF; ou (ii) todas as obrigações do PRJ que se vencerem até 2 (dois) anos após a Homologação do PRJ tenham sido cumpridas.

14.5. Comunicações. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações a Iperfor, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando; (I) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues ou (II) enviadas por e-mail ou outros meios, quando efetivamente entregues e confirmadas por telefone. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma ou de outra forma que for

43



informada pela a Iperfor, nos autos do processo de recuperação judicial ou diretamente ao Administrador Judicial:

14.6 Empresa Iperfor Indústria Ltda.: Endereço: Rua Príncipe Humberto, 102 - sala 31 - Bairro Vila Campestre, nesta cidade, e sua filial em Iperó/SP - A/C – Departamento Jurídico

14.7 Administrador Judicial (ou seu substituto): Dra. Adriana Rodrigues de Lucena, Avenida Liberdade, nº Liberdade- São Paulo- SP

14.8. Independência das Disposições. Caso qualquer das disposições deste PRJ, por qualquer razão, seja considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, em qualquer jurisdição, tal invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade não deverá afetar qualquer outra disposição deste PRJ, que deverá permanecer em pleno vigor, mas este PRJ deverá ser interpretado em tal jurisdição como se tal disposição inválida, ilegal ou inexecutável seja assim considerada apenas contra o Credor que tenha apresentado sua negativa, ressalva ou medida judicial contra a respectiva disposição confrontada, no limite máximo permitido em tal jurisdição.

15.. CESSÕES

15.1. Cessão de Créditos. Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores ou a terceiros, e a cessão produzirá efeitos desde que (i) a recuperanda e o Juízo da Recuperação sejam informados e (ii) os cessionários recebam e confirmem o recebimento de uma cópia deste PRJ, reconhecendo que o crédito cedido estará sujeito as suas disposições mediante a Homologação do PRJ.

15.2. Cessão das Obrigações. Com exceção das hipóteses expressamente previstas neste PRJ, a recuperanda não poderá ceder quaisquer obrigações oriundas deste PRJ sem o prévio consentimento da maioria simples dos Créditos presentes em AGC convocada para tal fim.



16.. LEI E FORO

16.1. Lei Aplicável. Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste PRJ deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

16.2. Foro. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este PRJ serão resolvidas; (i) pelo Juízo da Recuperação, até o encerramento do processo de recuperação judicial; (ii) pelos juízos competentes no Brasil, conforme estabelecido nos contratos originais firmados entre a Iperfor e os respectivos credores, após o encerramento do processo de recuperação judicial.

16.3 - Consequências da Rejeição do Plano

A Lei 11.101/05 prevê a possibilidade de manutenção das empresas viáveis que se encontrem em crise econômico-financeira. A reestruturação empresarial visa novas possibilidades de satisfação dos credores, diminuição do desemprego, fortalecimento e facilitação do crédito, com a finalidade de poupar o mercado das consequências danosas da insuficiência de uma empresa.

Compete destacar as hipóteses previstas na referida Lei, art. 73, que levaria a convolação da Recuperação Judicial da empresa em falência:

Art. 73. O juiz decretará a falência durante o processo de recuperação judicial:

- I – por deliberação da assembleia-geral de credores, na forma do art. 42 desta Lei;
- II – pela não apresentação, pelo devedor, do plano de recuperação no prazo do art. 53 desta Lei;
- III – quando houver sido rejeitado o plano de recuperação, nos termos do § 4º do art. 56 desta Lei;



IV – por descumprimento de qualquer obrigação assumida no plano de recuperação, na forma do § 1º do art. 61 desta Lei.

Como se pode observar a nova lei é rigorosa no que diz respeito ao cumprimento do plano de recuperação judicial. Assim, sendo afastada a hipótese de decretação da falência pela não apresentação do plano de recuperação judicial, a decisão pela concessão da Recuperação Judicial da empresa está nas mãos da Assembleia Geral de Credores.

Diante do quadro exposto, entende-se que a falência não é a melhor alternativa aos credores do que a proposta constante do presente plano, que prevê alternativas para pagamento de todo o passivo dentro de uma condição possível e tangível, demonstrado com clareza e consistência.

CONCLUSÃO

Este Plano de Recuperação Judicial, quando aprovado em Assembleia Geral de Credores e homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial, implica novação objetiva e real dos créditos anteriores ao pedido e obrigam a **Iperfor** e todos os Credores a ele sujeitos ou que tiverem aderido aos termos deste plano, nos termos do artigo 59 da Lei 11.101/05 (Lei de Recuperação de Empresas), do artigo 360 da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Novo Código Civil) e artigo 515 da Lei 13.105 (Novo Código de Processo Civil). A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial, de forma que, enquanto cumpridos os termos do presente Plano, fica suspensa a exigibilidade dos créditos novados com relação aos garantidores das obrigações primitivas celebradas pela **Iperfor**, somente sendo retomada a exigibilidade em caso de convalidação da recuperação judicial em falência, conforme dispõe o art. 61 § 2º da Lei 11.101/05.

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que os Créditos originais sejam regidos pelas leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicados.



Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas; (i) pelo Juízo da Recuperação Judicial até o encerramento do processo de recuperação judicial; (ii) por qualquer Vara Cível da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, após o encerramento do processo de recuperação judicial.

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes.

A Auster Consultoria Empresarial Ltda., que elaborou este Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de turnaround, reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e realizadas, possibilitará que a Iperfor se mantenha viável e rentável.

Também acredita que os credores terão maiores benefícios com a implementação deste Plano de Recuperação, uma vez que a proposta aqui detalhada não representa risco adicional.

O Plano é firmado pelos representantes legais devidamente constituídos da Iperfor Indústria Ltda. Os Laudos de avaliação dos bens e ativos foram subscritos por empresas especializadas, fazendo parte integrante deste Plano.

São Bernardo do Campo-SP, 30 de janeiro de 2018.


Auster Consultoria Empresarial Ltda.


IPERFOR INDÚSTRIA LTDA.
- Em Recuperação Judicial -

Anuente:



ANEXO 1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS DO ATIVO IMOBILIZADO
IPERFOR INDÚSTRIA LTDA

AA:
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a series of loops and a final flourish.



MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS					
NOME	COMPLEMENTO	TIPO	MARCA	MODELO	VALOR
BRAÇO	1T C/TALHA ELETRICA	GIRATORIO		ND	R\$ 10.500,00
CABINE	JATEAMENTO	-	CMV	GS-9075XGSR3280	R\$ 4.473,00
CABINE	SECUNDARIA-SUBESTA	-		ND	R\$ 189.000,00
CABINE	SECUNDARIA-TRANS23	-		ND	R\$ 10.500,00
CABINE	PRIMARIA ENTRADA FC	-		ND	R\$ 189.000,00
CABINE	SUBESTAÇÃO 23KW 75	-	SÃO CARLOS	ND	R\$ 39.200,00
CALIBRADOR ALTURA	QM-HEIGHT	600MM	MITUTOYO	600-S	R\$ 8.330,00
CALIBRADOR ALTURA	QM-HEIGHT	600MM	MITUTOYO	600-S	R\$ 8.330,00
CENTRADEIRA		FACEADORA	UMA	SZM	R\$ 198.800,00
CENTRADEIRA		FACEADORA	UMA	SZM	R\$ 198.800,00
CENTRO DE USINAGEM		VERTICAL COM 4	FULLAND	VLC 850-A	R\$ 142.800,00
CENTRO DE USINAGEM		VERTICAL	ROMI	D800	R\$ 194.950,00
CENTRO USINAGEM Nº	VERTICAL	1100KGX1020Y6	DMG	DMC1035	R\$ 278.189,80
CENTRO USINAGEM Nº	VERTICAL	1100KGX1020Y6	DMG	DMC1035	R\$ 278.189,80
COMPRESSOR	13M ³ /min	GA807	ATLAS COPCO	GA807	R\$ 73.500,00
COMPRESSOR	13,31M ³ /min	S16	C.PNEUMATIC	516-100 LA	R\$ 63.000,00
COMPRESSOR	0	S20	C.PNEUMATIC	20-125LA	R\$ 73.500,00
COMPRESSOR	28M ³ /min	S22	C.PNEUMATIC	22-200LAAP	R\$ 77.000,00
COMPRESSOR	26,77M ³ /min	S22	C.PNEUMATIC	522-200 LA	R\$ 81.900,00
COMPRESSOR	26,77M ³ /min	S22	C.PNEUMATIC	522-200 LA	R\$ 81.900,00
COMPRESSOR	28M ³ /min	S22	C.PNEUMATIC	22-200LA	R\$ 77.000,00
COMPRESSOR	28M ³ /min	S22	C.PNEUMATIC	22-200LAAP	R\$ 77.000,00
COMPRESSOR AR		GA37		ND	R\$ 46.900,00
CONJUNTO		OXICORTE		ND	R\$ 1.260,00
CORTADORA		AMOSTRAS	AROTEX	COR100	R\$ 9.450,00
CORTADORA		AMOSTRAS	AROTEX	COR100	R\$ 9.450,00
DATA SHOW				ND	R\$ 2.100,00
DATA SHOW				ND	R\$ 2.100,00
DATA SHOW				ND	R\$ 2.100,00
DATA SHOW				ND	R\$ 2.100,00
DESEMPENO		GRANITO		ND	R\$ 4.900,00
DESEMPENO		GRANITO			R\$ 4.900,00
DUROMETRO			HOYTOM	MINOR 69	R\$ 11.200,00
DUROMETRO	3000KG		VEB	309/4	R\$ 17.500,00
DUROMETRO	3000KG		VEB	309/4	R\$ 17.500,00
DUROMETRO			HOYTOM	MINOR 69	R\$ 11.200,00
EMPILHADEIRA	3000KG	GAZ	HYSTER	H60XM	R\$ 45.150,00
EMPILHADEIRA	3000KG	GAZ	HYSTER	H60XM	R\$ 45.150,00



EMPILHADEIRA	3000KG	GAZ	HYSTER	H60XM	R\$ 45.150,00
EMPILHADEIRA	3000KG	GAZ	HYSTER	H60XM	R\$ 45.150,00
EMPILHADEIRA		MANUAL	LEFRANS	ND	R\$ 2.660,00
FORNO	ELETRICA450X500X450	1200°C		MUFLA	R\$ 1.260,00
FORNO	ELETRICA450X500X450	1200°C		MUFLA	R\$ 1.260,00
FORNO	300KW	INDUTIVO	ELPHIAC	GIS 300/3	R\$ 449.400,00
FORNO	1000KW	INDUTIVO	ELPHIAC	GP 1000KW 1KHZ	R\$ 672.000,00
FORNO	350KW	INDUTIVO	PILLAR	MK7	R\$ 427.000,00
FORNO	350KW	INDUTIVO	ELPHIAC	GP 350KW	R\$ 449.400,00
FORNO	500KW	INDUTIVO	INDUCTOHEAT	GPH2O 500KW 2KHZ	R\$ 672.000,00
FORNO	500KW	INDUTIVO	INDUCTOHEAT	GPH2O 500KW 2KHZ	R\$ 672.000,00
FORNO		INDUTIVO	JAMO	JMMF - 100	R\$ 182.000,00
FORNO		INDUTIVO	JAMO	JMMF - 100	R\$ 182.000,00
FORNO	350KW	INDUTIVO	PILLAR	MK7	R\$ 449.400,00
FORNO	1000KW	INDUTIVO	ELPHIAC	GP 1000KW 1KHZ	R\$ 672.000,00
FORNO	350KW	INDUTIVO	COMBUSTOL	CCC	R\$ 480.900,00
FORNO		NORMALIZAÇÃO		VAGONETE	R\$ 105.000,00
FORNO	2400KG	TRAT.ISOTERMIC	ABC FORNOS	ND	R\$ 2.800.000,00
FREZADORA	UNIVERSAL	FERRAMENTEIRA	ATLASMAQ	FER40A3	R\$ 27.585,82
FREZADORA Nº 93	MESA 1,40X0,35	220V 12 CV	TOS	UNIVERSAL FA4A-V	R\$ 24.500,00
FURADEIRA	BANCADA 16MM	ROSQUEADEIRA	MANRO	BR726	R\$ 1.372,00
GUILHOTINA		315T	ERFURT	ScPK I 315t	R\$ 490.000,00
GUILHOTINA		500T	GUTMANN	ScKU - 500.1	R\$ 770.000,00
JATO	700KG	GRANALHA	CMV	TR-280	R\$ 224.000,00
JATO	350KGH	GRANALHA	PANGBORN	ND	R\$ 105.000,00
JATO	350KGH	GRANALHA	WHEELABRATOR	TUMBLAST	R\$ 105.000,00
JATO	350KGH	GRANALHA	WHEELABRATOR	TUMBLAST	R\$ 105.000,00
JATO	350KGH	GRANALHA	TURBOMIX	EST. BORRACHA	R\$ 105.000,00
JATO	700KG	GRANALHA	CMV	TR-280	R\$ 224.000,00
JATO	100KG	SHOTPENN	WHEELABRATOR	TUMBLAST	R\$ 66.500,00
JATO Nº114	550KG	GRANALHA		ND	R\$ 140.000,00
MAGNA FLUX			F.IMADEN	H2/10/0.6K	R\$ 63.000,00
MAGNA FLUX			F.IMADEN	320.700	R\$ 63.000,00
MAGNA FLUX			F.IMADEN	320.700	R\$ 63.000,00
MANDRILHADORA Nº 61		MESA 900X800	TOS	H63A	R\$ 175.000,00
MAQUINA	4000A	SOLDA	BAMBOZI	ND	R\$ 3.430,00
MAQUINA	250A	SOLDA	ESAB	SUPERBATAM	R\$ 910,00
MAQUINA	375A	SOLDA	EUTECTIC	G5375NM80	R\$ 3.220,00
MAQUINA	375A	SOLDA	EUTECTIC	G5375NM80	R\$ 3.220,00
MARTELETE	250KG	PNEUMATICO	IMC	ND	R\$ 175.000,00



MARTELETE	150KG	PNEUMATICO	MEC.GRAFICA	150	R\$ 175.000,00
MARTELETE	150KG	PNEUMATICO	MAHNKE	MAP150	R\$ 175.000,00
MARTELETE	600KPM	PNEUMATICO	BECHE	300KP	R\$ 175.000,00
MARTELETE		PNEUMATICO	BECHE	300KP	R\$ 175.000,00
MARTELETE	150KG	PNEUMATICO	IMARP	150	R\$ 175.000,00
MARTELETE	150KG	PNEUMATICO	IMARP	I 150	R\$ 175.000,00
MARTELETE	175KG	PNEUMATICO	BECHE	LV6/300	R\$ 175.000,00
MARTELETE	150KG	PNEUMATICO	IMARP	MOD I 150	R\$ 175.000,00
MARTELO	1000L	PNEUMATICO	PENSOTI	MAS 10 - 1000 lbs	R\$ 490.000,00
MARTELO	3600L	PNEUMATICO	ERIE	ND	R\$ 805.000,00
MARTELO	2,25KGL	PNEUMATICO	BECHE	KLG2.25	R\$ 608.300,00
MARTELO	3600L	PNEUMATICO	ERIE	3000HD	R\$ 805.000,00
MICROSCOPIO	C/CAMARA	500X	OLIMPIUS	BX60M	R\$ 33.600,00
MICROSCOPIO	C/CAMARA	500X	OLIMPIUS	BX60M	R\$ 33.600,00
MONOVIA	1T	12000MMC/TALHA ELETRICA		ND	R\$ 8.890,00
MONOVIA	2T	3000MMC/TALHA ELETRICA		ND	R\$ 8.085,00
MONOVIA		C/30000MM C/T/ FEBA		ND	R\$ 23.450,00
MONOVIA	2T	C/TALHA EELTRI	CLIMBER	ND	R\$ 13.650,00
MONOVIA	2T	C/TALHA EELTRI	CLIMBER	ND	R\$ 29.400,00
MONOVIA	2T	COMP.15000MM	DEMAG	ND	R\$ 13.475,00
MONOVIA	2T	COMP.15000MM	STAHL	ND	R\$ 11.025,00
MONOVIA				ND	R\$ 13.475,00
MONOVIA				ND	R\$ 13.475,00
PERFILOMETRO	0		MAHR	ND	R\$ 70.000,00
PLOTHER	0		HP	HP 500 - A1	R\$ 11.200,00
PONTE ROLANTE	3T	ESTRUTURA SEM	SAMM	ND	R\$ 58.611,04
PONTE ROLANTE	2T		PIC UNIPC3	ND	R\$ 47.600,00
PONTE ROLANTE				ND	R\$ 7.000,00
PORTICO		MOVEL C/TALHA	MGM	ND	R\$ 101.500,00
PRATELEIRAS	AÇO			ND	R\$ 490,00
PRATELEIRAS	P/FERRAMENTAS		SR	ND	R\$ 203,00
PRENSA		EXCENTRICA	GUTMANN	P2C 150/650	R\$ 287.000,00
PRENSA	200T	EXCENTRICA	GUTMANN	PETF200	R\$ 287.000,00
PRENSA		EXCENTRICA	GUTMANN	P2C 150/650	R\$ 273.000,00
PRENSA	150T	EXCENTRICA	GUTMANN	P2C 150/650	R\$ 287.700,00
PRENSA	150T	EXCENTRICA	GUTMANN	PETF200	R\$ 315.700,00
PRENSA		EXCENTRICA	GUTMANN	PETF200	R\$ 315.700,00
PRENSA	180T	EXCENTRICA	GUTMANN	P2C 80/600	R\$ 301.000,00
PRENSA	80T	EXCENTRICA	GUTMANN	P2C 80/600	R\$ 223.300,00
PRENSA	150T	EXCENTRICA	GUTMANN	ND	R\$ 287.700,00



PRENSA	250/500	EXCENTRICA	MANKE	PEE	R\$ 367.500,00
PRENSA	450T	FRICÇÃO	GUTMANN	PFr - 450T	R\$ 608.300,00
PRENSA	800T	FRICÇÃO	GUTMANN	ND	R\$ 945.000,00
PRENSA	800T	FRICÇÃO	GUTMANN	ND	R\$ 945.000,00
PRENSA	250T	FRICÇÃO	GUTMANN	ND	R\$ 367.500,00
PRENSA	400T	FRICÇÃO	FISAME	ND	R\$ 556.500,00
PRENSA	450T	FRICÇÃO	GUTMANN	ND	R\$ 608.300,00
PRENSA	450T	FRICÇÃO	GUTMANN	PFr - 450T	R\$ 608.300,00
PRENSA	450T	FRICÇÃO	GUTMANN	PFr - 450T	R\$ 608.300,00
PRENSA		HIDRAULICA	MARK	PN 500T	R\$ 290.500,00
PRENSA		HIDRAULICA	MACATRO	100T	R\$ 106.400,00
PRENSA	600T	HIDRAULICA	RIO NEGRO	ND	R\$ 490.000,00
PRESET				UNO 115 ECO	R\$ 30.450,00
PROJETOR	HORIZONTAL		STARRET	ND	R\$ 45.500,00
PULMÃO		AR COMPRIMIDO		ND	R\$ 4.760,00
PULMÃO	CILINDRO 8M³	AR COMPRIMIDO		VERTICAL	R\$ 42.000,00
PULMÃO	CILINDRO 8M³	AR COMPRIMIDO	FREIMAR	V-RAC200	R\$ 28.350,00
RETIFICA	MANUAL	MANUAL	C.PNEUMATICA	ND	R\$ 484,11
RETIFICA	MANUAL	MANUAL	C.PNEUMATICA	ND	R\$ 484,11
RETIFICA	MANUAL	MANUAL	C.PNEUMATICA	ND	R\$ 484,11
RETIFICA	MANUAL	MANUAL	C.PNEUMATICA	ND	R\$ 484,11
SERRA		DISCO	EVERISING	P-100B	R\$ 257.250,00
SERRA		DISCO	EVERISING	P-100B	R\$ 257.250,00
SERRA		DISCO	EVERISING	P-100B	R\$ 257.250,00
SERRA		DISCO	FRANHO	SCMD360-A	R\$ 257.250,00
SERRA		DISCO	FRANHO	SCMD360-A	R\$ 257.250,00
SERRA		DISCO ABRASIVA	MAXCORTE	ND	R\$ 3.360,00
SERRA		FITA	FRANHO	FM 500 A	R\$ 105.000,00
SERRA		FITA	DACCO	DH10	R\$ 105.000,00
SERRA FITA			FRANHO	FM1600	R\$ 11.060,00
TALHA	400KG	ELETRICA	DEMAG	ND	R\$ 1.750,00
TALHA	500KG	ELETRICA	DEMAG	ND	R\$ 1.750,00
TALHA	2T		FEBA	ND	R\$ 10.500,00
TALHA	2T		DEMAG	ND	R\$ 3.500,00
TALHA	1T		DEMAG	ND	R\$ 3.500,00
TANQUE	SOLUBILIZAÇÃO C/BOM	2000L	IPERFOR	ND	R\$ 5.250,00
TITULADOR	AUT.ENXOFREC/FORNC	-		QS32	R\$ 98.000,00
TITULADOR	AUT.ENXOFREC/FORNC	-		QS32	R\$ 98.000,00
TORNO	HORIZONTAL IAM 255X	-	WROCLAW	WATUM	R\$ 31.500,00
TORNO CNC	PLACA 10"	HORIZONTAL CN	MAZAK	QTN 250II	R\$ 90.970,76



TORNO CNC	PLACA 10"	HORIZONTAL CN	MAZAK	QTN 250II	R\$ 90.970,76
TORNO CNC	PLACA 10"	HORIZONTAL CN	MAZAK	QTN 250II	R\$ 90.970,76
TORNO CNC	PLACA 8"	HORIZONTAL CN	MAZAK	QTN 200II	R\$ 75.808,60
TORNO CNC	PLACA 8"	HORIZONTAL CN	MAZAK	QTN 200II	R\$ 75.808,60
TORNO CNC	PLACA 8"	HORIZONTAL CN	MAZAK	QTN 200II	R\$ 75.808,60
TORNO CNC	PLACA 8"	HORIZONTAL CN	MAZAK	QTN 150IIX500U	R\$ 75.808,60
TORNO CNC	PLACA 8"	HORIZONTAL CN	MAZAK	QTN 150IIX500U	R\$ 75.808,60
TORNO CNC	PLACA 6"	HORIZONTAL CN	HYUNDAY KIA	SKT 160 A	R\$ 101.500,00
TORNO CNC	PLACA 6"	HORIZONTAL CN	HYUNDAY KIA	SKT 160 A	R\$ 101.500,00
TORNO CNC	PLACA 10"	HORIZONTAL CN	DMG	CTX 510 V3	R\$ 223.475,49
TORNO CNC	PLACA 10"	HORIZONTAL CN	MAZAK	QTN 250II	R\$ 90.970,76
TORNO CNC	PLACA 8"	HORIZONTAL CN	DMG	CTX 310 V3	R\$ 147.022,39
TORNO CNC	PLACA 8"	HORIZONTAL CN	DMG	CTX 310 V3	R\$ 147.022,39
TORNO CNC CTX 510 E	D465 EPON 1014, PLAC	T. ELETRICA 12PC	DMG		R\$ 242.900,00
TORNO CNC CTX 510 E	D465 EPON 1014, PLAC	T. ELETRICA 12PC	DMG		R\$ 242.900,00
TORNO CNC MULTIPLIC	D520 EPON 1500, PLAC	TORRE TROCA R	ROMI	CENTUR 35 D	R\$ 196.000,00
TORNO Nº45	220V 15CV	PLACA RED 500 N	SCHIESS	VERTICAL	R\$ 42.000,00
TORNO Nº67	220V 5,5CV	PLACA RED 380M	NARDINI	MECANICO HM-1000	R\$ 10.500,00
TORRE	1850X1850X3000MM	RESFRIAMENTO		ND	R\$ 11.550,00
TORRE	1850X1850X3000MM	RESFRIAMENTO	ALFA TERM	ND	R\$ 9.450,00
TORRE		RESFRIAMENTO	CARAVELA	31	R\$ 11.900,00
TRANSFORMADOR	1250KVA	RESERVA	SÃO CARLOS	UNIÃO	R\$ 21.560,00
TRANSFORMADOR	500KVA		SÃO CARLOS	TUSA	R\$ 14.000,00
TRANSFORMADOR	800KVA		SÃO CARLOS	TRAFO	R\$ 14.000,00
TRANSFORMADOR	500KVA		SÃO CARLOS	TUSA	R\$ 14.000,00
TRANSFORMADOR	650KVA		COMTRAFO	ND	R\$ 14.000,00
TRANSFORMADOR	650KVA		COMTRAFO	ND	R\$ 14.000,00
TRANSFORMADOR	500KVA		ASEA	ND	R\$ 14.000,00
TRANSFORMADOR	600KVA		SÃO CARLOS	ND	R\$ 14.000,00
TRIDIMENSIONAL	MANUAL		MITUTOYO	CRYSTA PLUS M 574	R\$ 58.282,00
TROCADOR	CALOR		ALFA LAVAL	M6-MFM	R\$ 8.750,00
TOTAL					R\$ 31.856.524,19

José Amílcar

José Amílcar

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: MERCADO

Código:	21953	Data da Vistoria:	26/01/2018
Endereço:	Avenida Paulo Antunes Moreira, 2300 - esquina com Rua Valter Barifaldi		
Bairro:	Distrito Industrial		
Município:	Iperó	UF:	SP

Valor de Mercado: R\$ 6.457.900,00 (seis milhões e quatrocentos e cinquenta e sete mil e novecentos reais)

GRAU =>

Fundamentação: I

Precisão: GRAU III

Foto da fachada



Croqui de localização



Zoneamento: Estritamente Industrial

Resumo das áreas (m ²):	Terreno: 17.364,69	Construção: 5.807,17
--------------------------------------	--------------------	----------------------

Diagnóstico de mercado:

Trata-se de imóvel localizado em região de médio padrão, com perfil de ocupação industrial, com comércio regional, com densidade demográfica média, com boa localização, reduzido fluxo de pedestres e médio fluxo de veículos, com fácil acesso e servido pelos meios normais de transportes.

Diante do acima exposto, considerando-se as características do imóvel, a média disponibilidade de imóveis similares, o montante envolvido e a situação do mercado imobiliário, entendemos tratar-se de imóvel com comercialização a médio-longo prazo.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

2. METODOLOGIA APLICÁVEL

3. HISTÓRIA

4. DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS

5. VALOR DO IMÓVEL

6. ENCERRAMENTO

7. ANEXOS

1 INTRODUÇÃO

Por solicitação de IPERFOR INDUSTRIAL LTDA, objetiva o presente trabalho a determinação do valor de mercado para o imóvel situado na Avenida Paulo Antunes Moreira, 2300 esquina com Rua Valter Barifaldi - Distrito Industrial - Município de Iperó - SP.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, ações ou desapropriações que venham a influenciar os seus valores, pois tais verificações não foram realizadas por não serem de responsabilidade do avaliador.

2 METODOLOGIA APLICÁVEL

De acordo com o item 8.1.1 da norma NBR 14.653 - parte 1, a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Os procedimentos avaliatórios usuais, em conformidade com os itens 8.2, 8.3 e 8.4 da citada norma, estão descritos a seguir :

2.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados de mercado em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou negociados recentemente.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir a discrepância, dos elementos comparativos, através de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

O resultado comparativo de dados de mercado produz o melhor resultado devido ao cotejamento direto com o mercado, evitando processos indiretos ou involutivos.

2.2 MÉTODO EVOLUTIVO

Método analítico que consiste em partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção com custos diretos e indiretos e acrescentados ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Entre os métodos de avaliação de imóveis, o EVOLUTIVO é particularmente aplicável quando a propriedade avaliada compreende benfeitorias relativamente excepcionais ou especializadas, para as quais não há propriedades similares no mercado.

Para aplicação deste método, o valor do terreno deve ser calculado através do método comparativo direto de dados de mercado, o valor da benfeitoria por meio do Método da Quantificação do Custo e aplicando-se sobre este, o fator de comercialização.

2.3 MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos, podendo também ser apropriado pelo custo unitário básico de construção.

2.4 MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

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

2.5 MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DE CAPITAL

Neste critério o valor locativo é determinado pela aplicação de uma taxa sobre o valor do imóvel. É aplicado nos casos de imóveis isolados e atípicos para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

2.6 MÉTODO INVOLUTIVO

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

O método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

2.7 CRITÉRIO ADOTADO

No presente trabalho, dado às características do imóvel e em função da disponibilidade de dados confiáveis, optamos pela utilização do Método Evolutivo.

3 VISTORIA

De acordo com elementos obtidos na vistoria e em várias fontes, as características principais do objeto de avaliação são as seguintes:

3.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOGRADOURO

O trecho em estudo possui as seguintes características:

Logradouro Avenida Paulo Antunes Moreira: de pavimentação asfáltica, com mão dupla de direção, traçado retilíneo e aproximadamente 20m de largura.

Logradouro Rua Valter Barifaldi: de pavimentação asfáltica, com mão dupla de direção, traçado retilíneo e aproximadamente 10m de largura.

3.1.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região caracteriza-se por ocupação industrial.

3.1.2 SERVIÇOS PÚBLICOS

A região possui os serviços públicos disponíveis, tais como: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de águas pluviais, iluminação pública, rede de telefone, pavimentação, guias e sarjetas, limpeza urbana, transporte coletivo, passeio público.

3.1.3 ZONEAMENTO

O local de implantação do imóvel é classificado como Zona Estritamente Industrial.

3.2 IMÓVEL


Trata-se de imóvel localizado na Avenida Paulo Antunes Moreira, 2300 esquina com Rua Valter Barifaldi - Distrito Industrial - Município de Iperó - SP, com as seguintes características:

3.2.1 TERRENO

O imóvel possui topografia plana, superfície seca, com 02 frentes, cujas descrições dos limites e confrontações constam na documentação apresentada (anexa).

3.2.2 CONSTRUÇÕES

Denominação - Prédio 01 (Área de Produção)

 Divisão interna:

vão livre.

 *Acabamentos:*

Pisos: *Não vistoriado e concreto de alta resistência.

Paredes: bloco aparente e pintura.

Tetos: telha metálica.

Esquadrias: ferro.

Classe: industrial

Tipo de imóvel: galpão


Padrão construtivo: simples mínimo

Idade: 30 anos

Idade Referencial: 60 anos

Conservação: reparos simples

Denominação - Prédio 01 (Administração)

 Divisão interna:

térreo: controle de qualidade, segurança do trabalho, recepção, vestiário / mezanino: sala de reunião, 06 salas, copa e 02 sanitários.

 *Acabamentos:*

Pisos: ardósia, cerâmico e vinílico.

Paredes: bloco aparente, massa corrida com pintura à látex, pintura e revestimento cerâmico .

Tetos: gesso e laje com pintura.

Esquadrias: ferro e madeira.

Classe: comercial - serviços

Tipo de imóvel: escritório

Padrão construtivo: simples sem elevador médio

Idade: 30 anos

Idade Referencial: 70 anos

Conservação: entre regular e reparos simples

Denominação - Prédio 02 (Administração / Laboratório)
 **Divisão interna:**

térreo: laboratório, ambulatório, almoxarifado e sanitário / mezanino: sala de treinamento e sala.

 **Acabamentos:**

Pisos: ardósia, cerâmico e plurigoma.

Paredes: bloco aparente, massa corrida com pintura à látex e pintura.

Tetos: laje com pintura e termo-acústico.

Esquadrias: ferro e madeira.

Classe: comercial - serviços


Tipo de imóvel: escritório

Padrão construtivo: econômico médio

Idade: 30 anos

Idade Referencial: 70 anos

Conservação: reparos simples

Denominação - Prédio 03 (Almoxarifado)
 **Divisão interna:**

vão livre.

 **Acabamentos:**

Pisos: concreto de alta resistência.

Paredes: bloco aparente e pintura.

Tetos: telha fibrocimento e telha metálica.

Esquadrias: ferro.

Classe: industrial

Tipo de imóvel: galpão


Padrão construtivo: econômico médio

Idade: 30 anos

Idade Referencial: 60 anos

Conservação: reparos simples

Denominação - Prédio 04 (Portaria)

 Divisão interna:
acesso, sala com sanitário e transformador.

 *Acabamentos:*

Pisos: cerâmico e cimentado.
Paredes: bloco aparente e pintura.
Tetos: laje com pintura.
Esquadrias: ferro.

Classe: comercial - serviços

Tipo de imóvel: escritório


Padrão construtivo: econômico mínimo

Idade: 30 anos

Idade Referencial: 70 anos

Conservação: reparos simples

Denominação - Prédio 05 (Sala do Painéis e E.T.A)

 Divisão interna:
vão livre.

 *Acabamentos:*

Pisos: cimentado.
Paredes: bloco aparente.
Tetos: telha metálica.
Esquadrias: ferro.

Classe: comercial - serviços

Tipo de imóvel: galpão

Padrão construtivo: econômico médio

Idade: 35 anos

Idade Referencial: 60 anos

Conservação: reparos simples

Denominação - Prédio 06 (Boxes de Materiais)

 Divisão interna:

boxes.

 *Acabamentos:*

Pisos: cimentado.

Paredes: bloco aparente e pintura.

Tetos: telha metálica.

Esquadrias: nihil.

Classe: comercial - serviços

Tipo de imóvel: galpão


Padrão construtivo: econômico mínimo

Idade: 30 anos

Idade Referencial: 60 anos

Conservação: reparos simples

Denominação - Prédio 07 (Refeitório)

 Divisão interna:

recursos humanos, refeitório, cozinha, salas de apoio e 02 sanitários.

 *Acabamentos:*

Pisos: granilite.

Paredes: massa corrida com pintura à látex e revestimento cerâmico .

Tetos: laje com pintura e telha metálica.

Esquadrias: alumínio, ferro e madeira.

Classe: industrial

Tipo de imóvel: galpão


Padrão construtivo: simples mínimo

Idade: 20 anos

Idade Referencial: 60 anos

Conservação: regular

Denominação - Prédio 08 (Cabine Secundária)

 Divisão interna:

vão livre.

 *Acabamentos:*

Pisos: concreto.

Paredes: bloco aparente.

Tetos: laje aparente.

Esquadrias: ferro.

Classe: industrial

Tipo de imóvel: galpão


Padrão construtivo: econômico médio

Idade: 30 anos


Idade Referencial: 60 anos

Conservação: reparos simples

Denominação - Prédio 09 (Acabamento)

 Divisão interna:

vão livre.

 *Acabamentos:*

Pisos: concreto de alta resistência.

Paredes: bloco aparente e pintura.

Tetos: telha metálica.

Esquadrias: ferro.

Classe: industrial

Tipo de imóvel: galpão

Padrão construtivo: econômico médio

Idade: 30 anos

Idade Referencial: 60 anos

Conservação: reparos simples

Denominação - Prédio 10 (Marquise)

 Divisão interna:

vão livre.

 Acabamentos:

Pisos: concreto.

Paredes: nihil.

Tetos: telha metálica.

Esquadrias: nihil.

Classe: especial

Tipo de imóvel: cobertura

Padrão construtivo: médio médio

Idade: 30 anos

Idade Referencial: 20 anos

Conservação: reparos simples

3.2.3 BENFEITORIAS

- pavimentação de pátios e áreas de circulação;
- galerias de águas pluviais;
- sistema de combate à incêndio;
- reservatórios;
- fechamento perimetral.

4 DOCUMENTAÇÃO / COMPOSIÇÃO DE ÁREAS

4.1 TERRENO

De acordo com Matrícula nº 4.832 e 4.833 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Boituva - SP, temos:

Área Total	=	17.364,69 m ²
------------	---	--------------------------

Observação: 4.832 = 11.914,60 m² e 4.833 = 5.450,09 m².

De acordo com IPTU / 2017, temos:

Área Total	=	11.914,00 m ²
------------	---	--------------------------

4.2 CONSTRUÇÕES

De acordo com IPTU / 2017, temos:

Área Total	=	5.605,00 m ²
------------	---	-------------------------

De acordo com Implantação e Quadro de Áreas, temos:

Área Total	=	5.807,17 m ²
------------	---	-------------------------

5 VALOR DO IMÓVEL

5.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Foi determinado para o terreno o valor unitário:

Vu = R\$ 190,67 / m², sendo seu valor total dado por:

VT = S x Vu, onde:

S = área total do terreno = 17.364,69 m²

Vu = valor unitário = R\$ 190,67 / m²

Temos então:

VT = 17.364,69 m² x R\$ 190,67 / m²

VT = R\$ 3.310.925,44

5.2 CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

. Índice CUB - São Paulo / = R\$ 1.329,24/m²

O valor das construções será calculado por:

VC = S x Vu x F. Pd. x Foc x FAC, onde:

S = área total construída
 Vu = valor unitário
 F. Pd. = fator de ajuste de padrão
 Foc = fator de obsolescimento
 FAC = fator de ajuste comercial

O valor da construção, encontra-se na tabela abaixo:

Edificação	Tipo de imóvel	Área	VU (R\$ / m ²)	F.Pd	Foc	FAC	Valor (R\$)
Prédio 01 (Administração)							
comercial - serviços	escritório	600,00	1.329,24	1,210	0,710	1,000	681.943,18
Prédio 01 (Área de Produção)							
industrial	galpão	2.219,81	1.329,24	0,490	0,610	1,000	884.100,42
Prédio 02 (Administração / Laboratório)							
comercial - serviços	escritório	540,00	1.329,24	0,780	0,650	1,000	366.158,83
Prédio 03 (Almoxarifado)							
industrial	galpão	347,70	1.329,24	0,360	0,610	1,000	101.327,63
Prédio 04 (Portaria)							
comercial - serviços	escritório	56,20	1.329,24	0,600	0,650	1,000	29.313,57
Prédio 05 (Sala do Painéis e E.T.A)							
comercial - serviços	galpão	6,00	1.329,24	0,360	0,560	1,000	1.593,49
Prédio 06 (Boxes de Materiais)							
comercial - serviços	galpão	238,21	1.329,24	0,240	0,610	1,000	46.279,84
Prédio 07 (Refeitório)							
industrial	galpão	537,00	1.329,24	0,490	0,810	1,000	283.761,94
Prédio 08 (Cabine Secundária)							
industrial	galpão	81,30	1.329,24	0,360	0,610	1,000	23.692,65
Prédio 09 (Acabamento)							
industrial	galpão	1.051,64	1.329,24	0,360	0,610	1,000	306.471,63
Prédio 10 (Marquise)							
especial	cobertura	129,31	1.329,24	0,250	1,000	1,000	42.283,47
Total:		5.807,17					2.766.926,65

5.3 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Será adotada uma verba de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

5.4 VALOR DO IMÓVEL**VALOR DE MERCADO**

Valor do Terreno		Valor das Construções		Valor das Benfeitorias
3.310.925,44	+	2.766.926,65	+	380.000,00

Valor de Mercado:	6.457.852,09	(seis milhões e quatrocentos e cinquenta e sete mil e oitocentos e cinquenta e dois reais e nove centavos)
-------------------	--------------	--

Valor Arredondado:	6.457.900,00	(seis milhões e quatrocentos e cinquenta e sete mil e novecentos reais)
--------------------	--------------	---

5.5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Trata-se de imóvel localizado em região de médio padrão, com perfil de ocupação industrial, com comércio regional, com densidade demográfica média, com boa localização, reduzido fluxo de pedestres e médio fluxo de veículos, com fácil acesso e servido pelos meios normais de transportes.

Diante do acima exposto, considerando-se as características do imóvel, a média disponibilidade de imóveis similares, o montante envolvido e a situação do mercado imobiliário, entendemos tratar-se de imóvel com comercialização a médio-longo prazo.

6 ENCERRAMENTO

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

São Paulo, 30 de Janeiro de 2018



LVN Engenharia e Avaliações Ltda.
CREA - 1009841

NOTA: O presente Laudo de Avaliação é composto de 20 páginas, todas devidamente rubricadas, sendo esta última página assinada e anexos.

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Para que os valores pesquisados sejam comparáveis ao imóvel avaliando, fez-se necessário aplicar-se um processo de homogeneização, segundo critérios técnicos específicos para cada caso. Os fatores mais influentes em geral são:

Ff = FATOR FONTE

Utilizado para descontar a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios).

Cf = COEFICIENTE FRENTE

Utilizado para considerar a influência da frente equivalente do terreno no valor unitário, dado pela relação entre esta e as dos comparativos.

Cp = COEFICIENTE PROFUNDIDADE

Utilizado para considerar a influência da profundidade equivalente do terreno no valor unitário, dado pela relação entre esta e as dos comparativos.

Ce = COEFICIENTE DE ESQUINA OU FRENTES MÚLTIPLAS

Utilizado para considerar a influência da esquina ou múltiplas frentes no valor unitário.

Ftr = FATOR TRANSPOSIÇÃO

Utilizado para considerar a influência da localização dos imóveis no valor unitário.

Ft = FATOR TOPOGRAFIA

Utilizado para considerar a influência da topografia no valor unitário, dado pela relação entre os respectivos fatores do avaliando e dos comparativos.

Fa = FATOR ÁREA

Utilizado para corrigir distorções entre as áreas de maior e menor dimensão e sua influência no valor unitário.

$$Ca = (Ac / Aa)^n$$

se diferença entre as áreas maior que 30% > n = 0,125

se diferença entre as áreas menor que 30% > n = 0,25

Fc = FATOR DE CONSISTÊNCIA DE TERRENO

Utilizado para considerar a influência da consistência do terreno no valor unitário, dado pela relação entre os respectivos fatores do avaliando e dos comparativos.

SITUAÇÃO PARADIGMA

Informações Básicas

Endereço:	Avenida Paulo Antunes Moreira, 2300 - esquina com Rua Valter Barifaldi		Situação:	02 frentes
Bairro:	Distrito Industrial	Município:	Iperó	UF: SP
Classe:	Terreno	Tipo:	Sem benfeitorias	Índice: 100,00

Dimensões e Características

Área total:	17.364,690	Testada:		
Profundidades:	Mínima:	Máxima:	Equivalente: 0	Item específico: 100,00
Topografia:	Plana			Índice: 1,000
Superfície:	Seca			Índice: 1,000

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº 01 - Endereço do imóvel

Informante: M. César Imóveis Nome: César
 DDD: 11 Telefone: 991597510

Endereço: Avenida Paulo Antunes Moreira, 2200
 Bairro: Distrito Industrial Uf: SP
 Cidade: Iperó

Dimensões e características: TERRENO

Situação: 01 frente Topografia: Plana
 Área total: 6.325,00 Testada: Prof. equivalente:
 Superfície: Seca Índice: 100,00 Fator extra: 100,00

Dimensões e características: CONSTRUÇÃO

Classe: Industrial Tipo: Galpão Padrão: Simples máximo
 Idade: 30 Idade referencial: 60
 Conservação: Reparos simples
 K: 0,51 le/lr: 0,50 R: 0,20 Foc: 0,61 Fac: 1,00
 Área edificada: 4.025,00 Padrão: 0,96 Valor CUB: 1.329,24 VI.Construção R\$: 3.127.935,66

Preço de venda

Tipo da venda: Valor Solicitado Valor R\$: **4.900.000,00**

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº 02 - Endereço do imóvel

Informante:	Corretor	Nome:	Roque
DDD:	15	Telefone:	3263-2147

Endereço:	Rua Ursula Wiegand, s/nº		
Bairro:	Capuavinha	Uf:	SP
Cidade:	Iperó		

Dimensões e características: TERRENO

Situação:	01 frente	Topografia:	Plana		
Área total:	9.800,00	Testada:	Prof. equivalente:		
Superfície:	Seca	Índice:	90,00	Fator extra:	100,00

Dimensões e características: CONSTRUÇÃO

Classe:	Industrial	Tipo:	Galpão	Padrão:	Simple médio				
Idade:	30	Idade referencial:	60						
Conservação:	Reparos simples								
K:	0,51	Ie/Ir:	0,50	R:	0,20	Foc:	0,61	Fac:	1,00
Área edificada:	644,00	Padrão:	0,73	Valor CUB:	1.329,24	VI.Construção R\$:	378.480,21		

Preço de venda

Tipo da venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	2.500.000,00
----------------	------------------	------------	---------------------

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº 03 - Endereço do imóvel

Informante:	Metha Imóveis	Nome:	Hector
DDD:	15	Telefone:	3263-2147

Endereço:	Avenida Paulo Antunes Moreira, s/nº		
Bairro:	Distrito Industrial	Uf:	SP
Cidade:	Iperó		

Dimensões e características: TERRENO

Situação:	01 frente	Topografia:	Plana		
Área total:	3.914,00	Testada:	Prof. equivalente:		
Superfície:	Seca	Índice:	100,00	Fator extra:	100,00

Dimensões e características: CONSTRUÇÃO

Imóvel não possui benfeitorias.

Preço de venda

Tipo da venda:	Valor Solicitado	Valor R\$:	670.000,00
----------------	------------------	------------	-------------------

Observação:
construção sem valor comercial.