INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

PERÍCIA JUDICIAL - L2016.213/44

AUTOS: 0013725-21.2015.8.12.0002 - **AÇÃO**: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL
ORIGEM: SEXTA VARA CÍVEL da Comarca de DOURADOS (MS)
REQTE: **BANCO BTG PACTUAL S.A.**
REQDA: **CEAGRO AGRÍCOLA LTDA**

C. Grande - MS, 28 de novembro de 2016 - **IPC - Instituto de Perícias Científicas**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
[illegible]
https://esaitjms.jus.br/esaitj/ccopia.do?cdDocumento=[illegible]
acesse o site
[illegible]
A0XC7X7D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA AVALIATÓRIA

AUTOS: 0013725-21.2015.8.12.0002 - 6ª Vara Cível de DOURADOS (MS)
AÇÃO: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL
REQTE: BANCO BTG PACTUAL S.A.
REQDA: CEAGRO AGRÍCOLA LTDA
OBJETO: Perícia de Engenharia Avaliatória destinada a apurar o justo valor de mercado do imóvel objeto da **Matrícula nº 54.079 - CRI de Dourados (MS)**, localizado no Distrito de **Vila Vargas**.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL - IPC-MS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita junto ao CNPJ sob o nº 00.920.892/0001-49, com sede à Rua da Paz nº 185 - Jardim dos Estados - CEP 79.002-190 - C. Grande - MS, PABX (67) 3041-0000, nomeado junto aos Autos supra na qualidade de **PERITO DO JUÍZO**, representado por seus Diretores que ao final assinam o presente Laudo, dispensados do compromisso sob a égide do art. 466 do Código de Processo Civil, com sua nova redação dada pela Lei 13.105/15, tendo realizado as pesquisas e diligenciamentos necessários ao bom desempenho de seu encargo, vem agora, respeitosamente, a presença de V. Exª, apresentar o resultado dos trabalhos desenvolvidos, que REQUER JUNTADA, através do presente...

LAUDO PERICIAL

I - INTRODUÇÃO

Aos 26 (*vinte e seis*) dias do mês de julho de 2016, em atendimento à

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

honorável determinação do Excelentíssimo Senhor ***Doutor JOSÉ DOMINGUES FILHO***, Juiz de Direito da **SEXTA VARA CÍVEL** da Comarca de **DOURADOS (MS)**, tiveram formal início os trabalhos Periciais.

1.1) QUESITOS

1.1.1) PARTE REQUERENTE

Formulou quesitos em f. 135;

1.1.2) PARTE REQUERIDA

Formulados em fls. 324/326.

1.2) ASSISTENTES TÉCNICOS

1.2.1) PARTE REQUERENTE

Indicou, em f. 135, a empresa MRM NEGÓCIOS E CONSULTORIAS IMOBILIÁRIAS LTDA.;

1.2.2) PARTE REQUERIDA

Indicou, em fls. 324/326, como Assistente Técnico, o Engenheiro Agrônomo MARCOS ASSUMPÇÃO BORGES.

1.3) OBJETIVO DA PERÍCIA

- Constitui objetivo da Prova Pericial determinada, apurar o justo valor de mercado do imóvel objeto da **Matrícula nº 54.079 - CRI de Dourados (MS)**, localizado no Distrito de **Vila Vargas**.

II - DEFINIÇÕES PRELIMINARES

As definições contidas neste item são genéricas a todos os ramos de Perícias Avaliatórias. Os trabalhos relacionados à Engenharia de Avaliações consistem

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible] acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e o código A0C7A7D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

na mensuração do valor de uma determinada propriedade, bens e direitos em certo momento. Referidos trabalhos são, conforme preceituação das Leis nº 5.194/1966 e 12.378/2010, da **COMPETÊNCIA EXCLUSIVA** dos Engenheiros e dos Arquitetos e Urbanistas, sendo objeto das Normas específicas da **ABNT** - *Associação Brasileira de Normas Técnicas* já mencionadas, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor dos imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais.

Cabe, inicialmente, definir alguns conceitos que se relacionam com a Engenharia de Avaliações, que poderão ou não receber aplicação específica no caso vertente:

- **valor potencial**: *é representado pela capacidade que o imóvel possui de produzir máxima renda; esse valor pode se situar aquém ou além do valor econômico; a avaliação vai mostrar se, em face do valor potencial, um negócio imobiliário oferece atrativos para a aplicação de capitais*;

- **avaliação**: *determinação técnica do valor de um imóvel ou direito sobre o mesmo*;

- **valor econômico**: *tem-se referido valor quando o capital investido no imóvel propicia renda condizente com aquela que se obteria com aplicação do mesmo em um mercado normal e estável de investimento*;

- **valor de mercado**: *é o estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, sem que o evento tenha sido marcado por pressões de qualquer natureza no livre arbítrio dos transacionantes*;

- **benfeitoria**: *qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, modificação, fratura ou dano daquilo produzido*;

- **lote**: *porção de terreno, com frente para vias públicas ou*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
https://esaitjms.jus.br/esaitjms/servlet/[illegible] acesse o site [illegible] e o código A0XC7XD.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

particulares, em condições de ser aproveitada, de imediato, para fins urbanos;

- **gleba urbanizável**: *grande extensão de terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, por sua localização, aspectos físicos, destinação legal e existência de mercado comprador;*

- **profundidade equivalente**: *resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente efetiva;*

- **método do custo**: *aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado, ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (substituição);*

- **método comparativo**: *aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares;*

- **método residual**: *aquele em que o valor do terreno é obtido subtraindo-se do valor total do imóvel, os custos de benfeitorias e majorações pela aplicação do índice da vantagem da coisa feita, que é a remuneração do empresário pelas despesas financeiras, riscos do empreendimento, pró-labore e lucro;*

- **vantagem da coisa feita**: *é o índice majorador aos valores obtidos pelo método do custo de reprodução, que incorpora ao valor final do bem avaliando, os benefícios de estar a edificação, equipamentos e correlatos concluídos, eliminando-se o período de investimento, os custos decorrentes da não disponibilidade do bem durante sua realização e transtornos mercadológicos ocorríveis no período de construção;*

- **vistoria**: *é o exame circunstanciado e a consequente descrição minuciosa de um imóvel, objetivando sua avaliação;*

- **elemento**: *é amostra buscada no mercado imobiliário, referente à*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible]
https://esaitjms.jus.br/esaitjms/servlet/[illegible] acesse o site
https://esaitjms.jus.br/esaitjms/servlet/[illegible] e o código A0XC7XD.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

negócios realizados, ofertas e opiniões extraídas junto à profissionais com alto conhecimento do mercado local, destinada a se ter dados relativos às condições de compra e venda, efetiva ou potencial, na região da avaliação ou à ela transponível;

-**índice de benfeitoria**: *constitui percentual dedutível do valor global apresentado para um elemento, que permite obter-se o valor da terra nua efetivo;*

-**área**: *índice quantitativo, expresso em m² (áreas urbanas) ou hectares (áreas rurais), próprio de cada elemento;*

- **índice de adequabilidade de mercado**: *é índice que, aplicável sobre os valores obtidos pelo método do custo de reprodução, retratará, para obras de grande porte, a sua adequabilidade às necessidades regionais do mercado, circunstância essa que afeta diretamente a justa composição valorativa do bem avaliando;*

- **índice de depreciação**: *é o índice minorador dos valores apurados com base no método do custo de reprodução onde, em decorrência do estado do imóvel ou equipamento, sua funcionalidade, vida útil, vida efetiva, serão fixados o decréscimo valorativo do bem avaliando, em relação ao seu estado de novo;*

-**estado conservativo**: *incidente sobre as benfeitorias não reprodutíveis, destinado a identificar as condições do imóvel em relação ao seu estado de novo;*

-**fator de comercialização**: *é índice incidente sobre os valores dos elementos apurados, destinado a diferenciar valores de negócios efetivamente realizados de outros que estejam em oferta ou opiniões;*

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

-**benfeitoria**: *Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible] e o código A0XC7X7D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;

-**benfeitoria necessária**: *a indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração*;

-**benfeitoria útil**: *a que aumenta ou facilita o seu uso, embora dispensável*;

-**benfeitoria voluptuária**: *a que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem*;

-**preço**: *quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele*;

-**homogeneização**: *tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando*;

-**tratamento por fatores**: *homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados*.

III - METODOLOGIAS DISPONÍVEIS

A metodologia aplicável poderá ser **direta** (*Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou Método da Quantificação do Custo*) ou **indireta** (*Método da renda* ou *Método residual*) dispondo, ainda, em determinadas situações, da utilização do **Método Involutivo**, sendo esse aplicável em glebas urbanizáveis quando os elementos de comparação são lotes de terreno, dos quais serão debitados os custos inerentes à urbanização, projetos, dispêndios fiscais e outros.

O grau de fundamentação será definido segundo a quantidade, a confiabilidade e o tratamento estatístico dispensado aos elementos pesquisados, sendo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible] para a [illegible] o código [illegible]
https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e o código A0XC7X7D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

enquadrados em três níveis de rigor:

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com fotos e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação das informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

O atendimento a cada exigência (item do quadro acima) em Grau I terá um ponto, em Grau II, terá dois pontos e em Grau III, terá três pontos. O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

O Grau de precisão da estimativa de valor, no caso de utilização de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaitjms.jus.br/esaitjms/validaDocumento e informe o código A0XC7XD.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

tratamento por fatores são especificados através dos critérios abaixo:

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤30%	≤40%	≤50%

Quando da avaliação de **CONSTRUÇÕES**, a partir da adoção do **Método da Quantificação do Custo**, a classificação do Grau de Fundamentação é assim obtida:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os ajustes devidos
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou caso de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculados por métodos técnicos consagrados, considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

O enquadramento global do Laudo para o **Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias** deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Quando da avaliação de **Máquinas e Equipamentos** a partir da adoção

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO CESAR DE OLIVEIRA ALVES, em 20/12/2016 18:17:00 e foi protocolado em 20/12/2016 18:17:00 sob o número 16120000198, e
Autenticado digitalmente em 20/12/2016 18:17:00 por FERNANDO CESAR DE OLIVEIRA ALVES.
Para acessar os documentos, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e informe o processo 0010966-80.2016.8.12.0002 e o código A0XC7XD.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

do **Método da Quantificação do Custo**, a classificação do Grau de Fundamentação é assim obtida:

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios e painéis e acionamentos	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias	Caracterização sintética do bem, com fotografia
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento
3	Fontes de informação e dados de mercado:	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens similares Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo.	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares Para o valor de mercado: dois dados de mercado de bens similares no estado avaliando As informações e condições de funcionamento devem estar relatadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando Citada a fonte de informação
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada

O enquadramento global do Laudo para o **Método da Quantificação**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible] acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servlet=portal&mode=2 e o código AXCZXD.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

do Custo de Máquinas e Equipamentos deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos os itens no mínimo no Grau I

IV - DOS DILIGENCIAMENTOS TÉCNICOS

Constitui objetivo da Prova Pericial determinada proceder ao diligenciamento técnico e cálculos com base nas preceituações das Normas Técnicas Brasileiras **NBR-14653-2:2011 - Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos** e **NBR 14653-5:2006 - Avaliação de Bens: Máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais em Geral**, visando determinar o justo **valor de mercado** atribuível ao imóvel objeto da **Matrícula de nº 54.079 - CRI de Dourados (MS)** localizado na **Rodovia BR-163, km 283 - Distrito de Vila Vargas - Dourados (MS)**.

Verifica-se que de acordo com a Certidão de Matrícula aposta em fls. 369/373 dos Autos, que o imóvel avaliando trata-se de:" *um imóvel rural designado pelo quinhão de n° 03 (três), determinado por parte dos lotes 06,07,08 e 09 da quadra 57 do N.C. Dourados, Distrito de Vila Vargas, neste município, com a área de 11,0228 has. (onze hectares, dois área de vinte e oito centiares)...*".

Para aferirmos o justo **VALOR DE MERCADO** e as condições *in loco* do referido imóvel, no dia **04 de agosto de 2016** nos dirigimos ao local em questão. Das observações oportunizadas por nossa vistoria, fizemos as constatações que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDA CRISTINA DE OLIVEIRA DUARTE LIMA e FERNANDO CESAR DE OLIVEIRA DUARTE LIMA
Autenticado digitalmente em 08/08/2016 às 17:18:00 e 08/08/2016 às 17:18:00.
Para acessar os documentos acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e informe o processo 0801966-30.2016.8.12.0002 e o código A0XC7XD.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

passaremos a descrever:

Imagem 01: Localização do imóvel avaliando (destacada por polígono na cor vermelho) - Fonte: Google Earth

O lote trata-se de um terreno **plano** com **forma regular** e **superfície seca**, com testada de 219,26m (*duzentos e dezenove metros e vinte e seis centímetros*) e profundidade de 502,72m (*quinhentos e dois metros e setenta e dois centímetros*). Referido imóvel é servido por pavimentação asfáltica, água, energia elétrica, estando implantado junto à rodovia **BR-163**, sentido **Campo Grande**, próximo à **Vila Sapé**.

No imóvel avaliando, conforme exposto sob a forma do Quadro 01 deste Laudo Pericial, estão implantadas benfeitorias referentes a uma unidade armazenadora de grãos, da empresa **CEAGRO**, composta por coberturas metálicas, galpão, guarita,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible] acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servlet/portal.PortalServlet e o código A0XC7XD.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

escritórios, almoxarifado, salas de análises, de espera e fito sanitário além de dois reservatórios elevados e poço artesiano.

Quadro 01: Registros fotográficos produzidos em vistoria ao imóvel avaliando

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em 28/11/2016 [illegible]
https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e o código AOCCAZD.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

As edificações implantadas em referido lote (Matrícula nº 54.079 - CRI de Dourados - MS) possuem padrão construtivo variando entre simples a médio, estado de conservação entre bom e regular e idade aparente inferior a cinco anos. As caracterizações individuais das edificações foram descritas na Tabela 01 e evidenciadas por fotos, Quadro 02, tiradas no dia da vistoria.

Tabela 01: Caracterização das construções existentes no imóvel avaliando

CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES							
ITEM	EDIFICAÇÃO	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	ÁREA	IDADE APARENTE (ANOS)	ESTADO CONSER-VAÇÃO	SISTEMA CONSTRUTIVO	ACABAMENTOS
#1	GUARITA (sala, banheiro)	CLASSE: Comercial, serviços industriais/ GRUPO: Escritório / PADRÃO: Simples	8,13 m²	3,00	REGULAR	Estrutura em concreto armado, paredes erigida em alvenaria de blocos de concreto, cobertura metálica.	Paredes com pintura látex e azulejos, piso cerâmico, forro de PVC, esquadrias blindex e metálicas, instalações elétricas sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas
#2	SALA DE ANÁLISE 1 (sala, depósito - 02 pavimentos)	CLASSE: Comercial, serviços industriais/ GRUPO: Escritório / PADRÃO: Simples	20,48 m²	3,00	BOM	Estrutura em concreto armado, paredes erigida em alvenaria de blocos de concreto, cobertura metálica.	Parede com pintura látex, piso cerâmico, forro laje, esquadrias blindex e metálicas, instalações elétricas sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas
#3	SALA DE ESPERA MOTORISTAS (refeitório, cozinha, banheiros)	CLASSE: Comercial, serviços industriais/ GRUPO: Escritório / PADRÃO: Simples	52,26 m²	3,00	BOM	Estrutura em concreto armado, paredes erigida em alvenaria de blocos de concreto, cobertura metálica.	Paredes com pintura látex comum e azulejos, piso cerâmico, forro de PVC, esquadrias blindex metálicas e madeira, instalações elétricas com distribuição básica com pontos de luz e tomadas permitindo flexibilização no uso dos espaços.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

#4	TOMBADOR, MOEGA, LIMPEZA	CLASSE:Comercial, serviços industriais/ GRUPO: Galpão / PADRÃO: Médio	490 m²	3,00	REGULAR	Estrutura em concreto armado, paredes de alvenaria e telhas metálicas, cobertura metálica.	Paredes com caiação e telhas metálicas, piso de concreto.
#5	ALMOXARIFADO, BANHEIRO, SALA DE COMANDO	CLASSE:Comercial, serviços industriais/ GRUPO: Escritório / PADRÃO: Simples	33,66 m²	3,00	REGULAR	Estrutura em concreto armado, paredes erigida em alvenaria de blocos de concreto, cobertura metálica.	Paredes com pintura látex comum e azulejos, piso cerâmico, forro de PVC, esquadrias blindex e metálicas, instalações elétricas sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas.
#6	SALA DE ANÁLISE 2 (sala, depósito - 02 pavimentos)	CLASSE:Comercial, serviços industriais/ GRUPO: Escritório / PADRÃO: Simples	20,48 m²	3,00	BOM	Estrutura em concreto armado, paredes erigida em alvenaria de blocos de concreto, cobertura metálica.	Paredes com pintura látex comum, piso cerâmico, forro laje, esquadrias blindex e metálicas, instalações elétricas sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas.
#7	FORNALHA, SECADOR	CLASSE: Especial/ GRUPO: Cobertura/ PADRÃO: Superior	497,25 m²	3,00	REGULAR	Estrutura em concreto armado, cobertura metálica.	Piso de concreto, vedação parcial por telhas metálicas.
#8	VESTIÁRIO E SANITÁRIOS	CLASSE:Comercial, serviços industriais/ GRUPO: Escritório / PADRÃO: Simples	18,52 m²	3,00	BOM	Estrutura em concreto armado, paredes erigida em alvenaria de blocos de concreto, cobertura metálica.	Paredes com pintura látex comum e azulejos, piso cerâmico, forro de PVC, esquadrias blindex, madeira e metálica, instalações elétricas sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas.
#9	SALA DE FITO SANITÁRIO	CLASSE:Comercial, serviços industriais/ GRUPO: Escritório / PADRÃO: Simples	29,91 m²	3,00	REGULAR	Estrutura em concreto armado, paredes erigida em alvenaria de blocos de concreto, cobertura metálica.	Paredes com pintura látex comum, piso cerâmico, forro de PVC, esquadrias blindex e metálica, instalações elétricas sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas.
#10	ESCRITÓRIO (recpção, copa, salas, banheiros)	CLASSE:Comercial, serviços industriais/ GRUPO: Escritório / PADRÃO: Simples	285 m²	3,00	BOM	Estrutura em concreto armado, paredes erigida em alvenaria de blocos de concreto, cobertura metálica.	Paredes com pintura látex comum e azulejos, piso porcelanato e cerâmico, forro de gesso, esquadrias blindex e madeira, instalações elétricas com distribuição básica com pontos de luz e tomadas permitindo flexibilização no uso dos espaços.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servlet/portal.PortalServlet e o código A0XC7X7D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

#11	COBERTURA (áreas casa de análise)	CLASSE: Especial/ GRUPO: Cobertura/ PADRÃO: Superior	580,11 m²	3,00	BOM	Estrutura em concreto armado, cobertura metálica.	Piso de concreto, vedação parcial por telhas metálicas.

Quadro 02: Fotos das Construções indicadas na Tabela 01

01. GUARITA

02. SALA DE ANÁLISE 1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible]
https://esaitjms.jus.br/esaitjms/servlet/[illegible]

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

03. SALA DE ESPERA DE MOTORISTAS

04. TOMBADOR, MOEGA, LIMPEZA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible]
https://esaitjms.jus.br/esaitjms/servlet/[illegible] e o código [illegible]

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

05. ALMOXARIFADO, BANHEIRO, SALA DE COMANDO

06. SALA DE ANÁLISE 2

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e o código A0XC7X7D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

07. FORNALHA, SECADOR

08. VESTIÁRIOS E SANITÁRIOS

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible] 19/08/2016 por [illegible]
https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e o código A0CC7XD.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e o código A0CC7XD.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

09. SALA DE FITO SANITÁRIO

10. ESCRITÓRIO

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible] por [illegible]
https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e o código A0XC7XD.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

11. COBERTURAS

Foram ainda avaliadas mais três benfeitorias implantadas no imóvel em estudo, sendo elas: **a)** fechamento por meio de postes de concreto, vedados por telas de arame, com extensão total de 1471,86m (*um mil quatrocentos e setenta e um metros e oitenta e seis centímetros*); **b)** um poço artesiano com 100m de profundidade (informada durante vistoria), e; **c)** dois reservatórios elevados, modelo tubular, tipo tulipa, com capacidades de 20.000 litros e 30.000 litros, sendo tais itens devidamente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible]
https://esaitjms.justiça.jus.br/esaitjms/[illegible]
Para conferir o original acesse o site https://esaitjms.justiça.jus.br/esaitjms/[illegible] e o código AOCA7D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

ilustrados no Quadro 03 deste Laudo Pericial, como segue:

Quadro 03: Cercas, poço artesiano e reservatórios elevados

Elencamos a seguir, sob a forma da Tabela 02, as máquinas e equipamentos existentes no local. Conforme verificado em nossa vistoria, referidas benfeitorias possuem idade aparente inferior a 5 anos, com estado de conservação considerado bom, sendo os mesmos devidamente evidenciados por meio dos registros fotográficos apostos no Quadro 04.

Tabela 02: Máquinas e equipamentos existentes no imóvel avaliando

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS						
ITEM	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	DESCRIÇÃO	MARCA	QUANTID.	IDADE APARENTE (ANOS)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
#1	BALANÇA RODOVIÁRIA	CAP. 100 TON PLATAFORMA 3 x 30 M	JUNDIAI	1,00	3,00	BOM
#2	COLETOR DE AMOSTRAS	COLETOR DE AMOSTRAS de 180°	SAUR	1,00	3,00	BOM

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible] por [illegible]
https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e o código A0XC7XD.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

#3	TOMBADOR	PLATAFORMA DE DESCARGA - TOMABADOR - 23M - CAP. 100 TON	SAUR	1,00	3,00	BOM
#4	CTE-01 e CTE-02	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR - CAP. 120 TON/H COMP. 21,00 M COM MOTOR ELETRICO POT. 4CV	ENTRINGER	2,00	3,00	BOM
#5	CTE-02 e CTE-03	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR - CAP. 120 TON/H COMP. 22,50 M COM MOTOR ELETRICO POT. 4CV	ENTRINGER	2,00	3,00	BOM
#6	CTE-05 e CTE-07	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR CAP. 120 TON/H COMP. 13,50 M COM MOTOR ELETRICO POT. 3CV	ENTRINGER	2,00	3,00	BOM
#7	CTE-06	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR - CAP. 120 TON/H COMP. 73,50 M COM MOTOR ELETRICO POT. 7,5 CV	ENTRINGER	1,00	3,00	BOM
#8	CTE-08	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR - CAP. 120 TON/H COMP. 84,00 M COM MOTOR ELETRICO POT. 10 CV	ENTRINGER	1,00	3,00	BOM
#9	EE-01 e EE-02	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICAS - CAP. 120 TON/H H= 25,00 M COM MOTOR ELETRICO POT. 20CV	ENTRINGER	2,00	3,00	BOM
#10	EE-03 e EE-04	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICAS - CAP. 120 TON/H H= 19,00 M COM MOTOR ELETRICO POT. 15CV	ENTRINGER	2,00	3,00	BOM
#11	EE-05, EE-06 e EE-07	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICAS CAP. 120 TON/H H= 38,00 M	ENTRINGER	3,00	3,00	BOM
#12	EE-08 e EE-09	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICAS - CAP. 120 TON/H H= 35,00 M COM MOTOR ELETRICO POT. 25 CV	ENTRINGER	2,00	3,00	BOM
#13	EE-10	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICAS - CAP. 200 TON/H H= 30,00 M COM MOTOR ELETRICO POT. 40CV	ENTRINGER	1,00	3,00	BOM
#14	EE-11	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICAS - CAP. 40 TON/H H= 30,00 M COM MOTOR ELETRICO POT. 7,5 CV	ENTRINGER	1,00	3,00	BOM
#15	FE-01 e FE-02	FORNALHA A LENHA DO SECADOR DE COLUNA COMPOSTA POR TIJOLOS REFRATÁRIOS, EST. METÁLICA E SISTEMA DE CONTROLE DE TEMPERATURA	ENTRINGER	2,00	3,00	BOM
#16	PLE-01 série 606, PLE-02 série 607, PLE-03 série 608, PLE-04 série 609	MÁQUINA DE PRE LIMPIZA MARCA ENTRINGER MODELO PLE-150 CAP. 150 TON/H SERIE 606 a 609 COM PENEIRAS E VENTILADORES	ENTRINGER	4,00	3,00	BOM
#17	RTE-01	ROSCA TRANSPORTADORA REVERSIVEL - CAP. 120 TON/H COMP. 10,00 M COM MOTOR ELETRICO POT. 12,5 CV	ENTRINGER	1,00	3,00	BOM

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e informe o processo 0010966-80.2016.8.12.0002 e o código A0XC7XD.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

#18	RTE-02	ROSCA TRANSPORTADORA REVERSIVEL - CAP 120 TON/H COMP 9,00 M COM MOTOR ELETRICO POT 12,5 CV	ENTRINGER	1,00	3,00	BOM
#19	RTE-03	ROSCA TRANSPORTADORA REVERSIVEL - CAP 120 TON/H COMP 14,00 M COM MOTOR ELETRICO POT 20 CV	ENTRINGER	1,00	3,00	BOM
#20	RTE-04 e RT-05	ROSCA TRANSPORTADORA - CAP 20 TON/H COMP 7,50 M COM MOTOR ELETRICO POT 3 CV	ENTRINGER	2,00	3,00	BOM
#21	RTE-06	ROSCA TRANSPORTADORA - CAP. 20 TON/H COMP. 14 M COM MOTOR ELETRICO POT 4 CV	ENTRINGER	1,00	3,00	BOM
#22	RTE-07 e RTE-08	ROSCA TRANSPORTADORA - CAP. 20 TON/H COMP. 3 M COM MOTOR ELETRICO POT 2 CV	ENTRINGER	2,00	3,00	BOM
#23	RTE-09 e RTE-10	ROSCA TRANSPORTADORA - CAP. 20 TON/H COMP. 3 M COM MOTOR ELETRICO POT 2 CV	ENTRINGER	2,00	3,00	BOM
#24	RVE-01 e RVE-02	ROSCA VARREDORA DO SILO - DIAMETRO 12 POL CAP. 60 TON/H COMPRIMENTO 13,5 M, COM MOTOR ELETRICO POT 10 CV	ENTRINGER	2,00	3,00	BOM
#25	RVE-01 PULMÃO	ROSCA VARREDORA DO SILO PULMÃO - DIAMETRO 12 POL CAP. 20 TON/H COM MOTOR ELETRICO POT 3 CV	ENTRINGER	1,00	3,00	BOM
#26	SAE-01 com (VCE-01/VCE-02), SAE-02 com (VCE-03/VCE-04) e SAE-03 com (VCE-05/VCE-06)	SILO DE ARMAZENAGEM METÁLICO MARCA ENTRINGER CAP. 6300 TON COM DOIS VENTILADORES (VCE-01/VCE-02) (VCE-03/VCE-04) (VCE-05/VCE-06) CENTRIFUGOS E SISTEMA DE TERMOMETRIA	ENTRINGER	3,00	3,00	BOM
#27	SEE-01 e SEE-02	SECADOR DE COLUNA PARA GRÃOS MOD. TH 10 SERIE 330 CAP. 100 TON/H	ENTRINGER	2,00	3,00	BOM
#28	SEEX-01	SILO DE EXPEDIÇÃO ELEVADO METALICO - CAP. 110 TON	ENTRINGER	1,00	3,00	BOM
#29	SEEX-01 Resíduos	SILO METALICO PARA EXPEDIÇÃO DE RESIDUOS - CAP. 55 TON	ENTRINGER	1,00	3,00	BOM

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

#30	SPE-01 com (VC-01/VC-02)	SILO PULMÃO METALICO - CAP. 1200 TON COM DOIS VENTILADORES (VC-01/VC-02) CENTRIFUGOS	ENTRINGER	1,00	3,00	BOM

Quadro 04: Fotos das Máquinas e Equipamentos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible]
https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=900001 para a consulta aos documentos tramitados no processo [illegible] e o código [illegible]

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible]
https://esaitjms.jus.br/esaitjms/servlet/[illegible] acesse o site
https://esaitjms.jus.br/esaitjms/servlet/[illegible] e o código AXCZXD.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

V - DA AVALIAÇÃO

Em trabalhos desta natureza, as avaliações devem ser realizadas com a utilização dos métodos previstos nas normas em vigor **NBR 14653-2** e **NBR 14623-5**. Para o caso em exame fizemos a avaliação do terreno e das benfeitorias de maneira individualizada, como segue:

5.1) AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do imóvel foi realizada com base nos dados verificados em nossa vistoria. O método adotado para a avaliação do terreno foi o **Comparativo Direto de Dados de Mercado** pelo cotejo da área avalianda, sendo utilizados elementos amostrais que apresentavam características semelhantes em **31 de outubro**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible] acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e o código AOCZXD.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

de 2016.

Imagem 02: Localização dos elementos amostrais - Fonte: Google Earth

Os valores de mercado e as principais características dos imóveis utilizados como paradigmas amostrais nos cálculos avaliatórios, são apresentados na **FICHA DE PESQUISA** constante no **ANEXO 01** deste Laudo.

Na homogeneização dos elementos da pesquisa foi adotado o **Tratamento por Fatores**, os quais são fundamentados no **ANEXO 02** deste Laudo. Já para o saneamento amostral se utilizou o **Critério da Média**. Para efeito de estudo da precisão dos cálculos desenvolvidos foi adotado um **Intervalo de Confiança de 80%**, tendo sido fixado por este **Instituto**, pautado em diagnóstico do mercado, o parâmetro da estimativa de tendência central (média) como o aplicável ao caso telado.

Assim, com base no especificado na **NBR 14.653-2** tem-se que, para a data base de **31 de outubro de 2016**, o justo valor de mercado do terreno objeto da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible] 20/12/2016 às 17:[illegible]
Para conferir o original acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e informe o processo [illegible] e o código A0XC78D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

Matrícula nº 54.079 - CRI de Dourados (MS), com extensão superficiária de **11,0228 ha**, perfaz o valor **R$ 617.732,26** (*seiscentos e dezessete mil, setecentos e trinta e dois reais e vinte e seis centavos*).

Consoante os elementos descritos no item "**III**" deste Laudo Pericial, ao fim, a avaliação pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** pode ser enquadrada com os graus:

- **Grau de Fundamentação**: **Grau II**, tendo somado a quantidade total de **09 pontos**;
- **Grau de Precisão**: **Grau III**, com amplitude inferior a 30%;

5.2) AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Para realizar a avaliação das construções verificadas no local, utilizamos o **Método da Quantificação do Custo**. O valor utilizado foi auferido através de informações obtidas da publicação "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do **IBAPE-SP**, com valores ponderados para o Estado de Mato Grosso do Sul e indexados ao **CUB** - Custo Unitário Básico, atualizado mensalmente pelo **SINDUSCON** - Sindicato da Indústria da Construção Civil. O **CUB** no Mato Grosso do Sul, para a data base de **31 de outubro de 2016**, tinha o valor de **R$ 1.082,26/m²**.

Tais benfeitorias e instalações, porém, não foram realizadas na data base de **31 de outubro de 2016** e necessitam ser depreciadas em função de seu estado de conservação e idade aparente. No caso deste Laudo, adotamos o **Método de Depreciação do Valor Decrescente**, através da fórmula: $Kd = (1-r)^n$, onde:

. **Kd** = fator depreciação;
. **r** = razão de depreciação; e
. **n** = idade aparente da construção.

Ainda, sobre o **custo de reedição**, é aplicado o **fator de**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e o código A0C7A8D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

comercialização, que é um percentual compreendido entre zero e um; que explica a razão entre o que, efetivamente, o custo depreendido com a benfeitoria, agrega no valor de mercado do imóvel, o qual fixou por **CRITÉRIO PERICIAL** como sendo 1,00.

Além do custo direto deve-se ainda agregar ao valor apurado o **BDI** (*Benefícios e Despesas Indiretas*) que compõe os lucros do realizador dos serviços e demais despesas não contabilizadas no restante do processo construtivo. Para o cálculo do BDI foram considerados os seguintes percentuais:

Parâmetros relativos ao custo direto (CD):	
Discriminação	Valor
Custo Direto (CD)	1,00 × CD
Custo Indireto Local (CI)	0,03 × CD
Somatório (S1)	1,03 × CD
Parâmetros relativos ao preço de venda (PV) ou preço de realização (PR):	
Discriminação	Valor
COFINS e PIS (FP)	0,0365 × PV
Adm. central (OH)	0,02 × PV
Desp. Financeira (DF)	0,00 × PV
Lucro (LU)	0,10 × PV
Imposto Sobre Serv. (ISS)	0,05 × PV
Imposto de Renda (IR)	0,015 × PV
Contribuição Social (CS)	0,0090 × PV
Somatório 2 (S2)	0,2305 × PV

A obtenção do BDI é feita, então, com o seguinte desenvolvimento matemático:

$$PR = S1 + S2$$

$$PR = 1{,}03CD + 0{,}2305PR$$

$$0{,}7695PR = 1{,}03CD$$

Este documento é copia do original assinado digitalmente por [illegible]

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

PR = 1,3385CD

Desses cálculos temos que o Preço de Realização (PR) da construção deve ser obtido a partir da multiplicação do Custo Direto (CD) pelo fator de **BDI equivalente a 33,85%**.

Assim, com base no especificado na **NBR 14.653-2** tem-se que, para a data base de **31 de outubro de 2016**, o custo direto das benfeitorias avaliandas, devidamente descritas no item "**IV**" deste Laudo Pericial, encerra o valor **R$ 1.822.441,53** (*um milhão, oitocentos e vinte e dois mil, quatrocentos e quarenta e um reais e cinquenta e três centavos*).

Do exposto, temos que o valor das construções avaliandas, com a aplicação de BDI equivalente a 33,85%, totaliza a importância valor **R$ 2.439.337,99** (*dois milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, trezentos e trinta e sete reais e noventa e nove centavos*).

O resultado das avaliações de construções pode ser verificado sob a forma do **ANEXO 03** deste Laudo Pericial e conforme os elementos descritos no item "**III**" deste Laudo Pericial, ao fim, a avaliação pelo **Método da Quantificação do Custo** pode ser enquadrada com o grau:

- **Grau de Fundamentação**: **Grau II**, tendo somado a quantidade total de **07 pontos**;

5.3) AVALIAÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Para realizar a avaliação das máquinas e equipamentos verificados no local utilizamos o **Método da Quantificação do Custo**. O valor utilizado foi auferido através da COTAÇÃO DE PREÇOS de bens novos junto a fabricantes dos mesmos ou similares, com a aplicação de depreciação, bem como da consulta a itens e composições, já avaliados por esse **Instituto**, os quais constam devidamente

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

registrados em nosso BANCO DE DADOS.

Tais máquinas e equipamentos, porém, não foram comprados na data base de **31 de outubro de 2016** e necessitam ser depreciadas em função de seu estado de conservação e idade aparente. No caso deste Laudo, adotamos o **Método de Depreciação do Valor Decrescente**, através da fórmula: **Kd = (1-r) ^{n}**, onde:

. **Kd** = fator depreciação;
. **r** = razão de depreciação; e
. **n** = idade aparente da construção.

Assim com base no especificado na **NBR 14.653-5**, temos que o valor de mercado calculado para as máquinas e equipamentos em questão, devidamente depreciado, alcançaria o montante total de **R$ 5.074.000,88** (*cinco milhões, setenta e quatro mil três reais e quarenta centavos*), para a data base de **31 de outubro de 2016**. Advertimos que o valor acima especificado não contempla os elementos estruturais em concreto armado, em virtude da ausência de disponibilização de elementos técnicos a esse **Instituto**, tais como projetos de fundação e estrutura das bases dos silos, balança, moega, túnel e outros.

O resultado da avaliação das máquinas e equipamentos pode ser verificado sob a forma do **ANEXO 04** deste Laudo Pericial e conforme os elementos descritos no item "**III**" deste Laudo Pericial, ao fim, a avaliação pelo **Método da Quantificação do Custo** pode ser enquadrada com o grau:

- **Grau de Fundamentação**: **Grau II**, tendo somado a quantidade total de **08 pontos**;

5.4) CONSOLIDAÇÃO DE VALORES

A composição do valor total de cada imóvel avaliando, pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno ou da terra nua, considerados os custos de reprodução das benfeitorias (construções, máquinas e equipamentos), devidamente depreciado (custo de reedição) e fator de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible] 28/11/2016 [illegible]
https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?[illegible] acesse o site [illegible] e o código A0XC78.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

comercialização, ou seja, através da adoção do **Método Evolutivo**, através da fórmula: **VI = (VT + CB) x FC**, onde:

. **VI** = valor do imóvel.

. **VT** = valor do terreno ou terra nua;

. **CB** = custo de reedição das benfeitorias, contemplando construções, máquinas e equipamentos; e

. **FC** = fator de comercialização, adotado como sendo 1,00.

Por fim, temos que o justo valor de mercado do imóvel objeto da **Matrícula nº 54.079 - CRI de Dourados (MS)**, localizado no Distrito de **Vila Vargas**, perfaz para **31 de outubro de 2016**, a importância de **R$ 8.131.130,53** (*oito milhões, cento e trinta e um mil, cento e trinta reais e cinquenta e três centavos*).

VI - CONCLUSÃO

Face tudo exposto **CONCLUI** este Perito Judicial, conforme detalhadamente exposto nos itens "IV" e "V" deste Laudo que, com base no especificado na **NBR 14.653-2** e na **NBR 14.653-5** temos que, para a data base de **31 de outubro de 2016**, o justo valor de mercado para o imóvel objeto da **Matrícula nº 54.079 - CRI de Dourados (MS)**, localizado no Distrito de **Vila Vargas**, perfaz a importância de **R$ 8.131.130,53** (*oito milhões, cento e trinta e um mil, cento e trinta reais e cinquenta e três centavos*). Para efeito de estudo da precisão dos cálculos desenvolvidos foi adotado um **Intervalo de Confiança de 80%**, tendo sido fixado, por este **Instituto**, pautado em diagnóstico do mercado, o parâmetro da estimativa de tendência central (média) como o aplicável ao caso telado. Os Graus de Fundamentação e Precisão deste Laudo podem ser contemplados no item "V".

VII - QUESITOS E RESPOSTAS

Foram formulados quesitos abaixo transcritos e sequencialmente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ... Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0800969-50.2016.8.12.0002 e o código A0C7A8D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

respondidos:

7.1) Pela Parte REQUERENTE (*formulados em f. 135*)

1) "*Determinar o justo valor de mercado do imóvel para pagamento à vista;*".

R.1) Vide item "**VI**" deste Laudo Pericial.

2) "*Existem atualmente no imóvel construções civis e benfeitorias ou trata-se de terreno vago?*".

R.2) Existem construções, como devidamente exposto no corpo deste Laudo Pericial.

3) "*Caso existam construções civis e benfeitorias, informar em detalhes suas caracter sticas construtivas, materiais de acabamento e áreas construídas*".

R.3) Vide item "**IV**" deste Laudo Pericial.

4) "*Informar em detalhes e tambem com relatorio fotográfico o estado de conservação atual do imóvel;*".

R.4) Vide resposta ao quesito imediatamente anterior.

5) "*Informar qual o método da avaliação apresentada;*".

R.5) Quesito plenamente respondido no corpo deste Laudo Pericial.

6) "*Existem imóveis similares que foram negociadas nos últimos 12 meses na mesma região do imóvel avaliando? Caso afirmativo, quais suas características, áreas, valores negociados e condições de pagamento?*".

R.6) A amostra obtida por esse Instituto, devidamente apresentada no **ANEXO 01** deste Laudo Pericial, contempla dados em oferta, quando da pesquisa de mercado realizada. Ainda, sobre o questionado, cabem somente as

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO CESAR DE OLIVEIRA PORTO e FERNANDO CESAR DE OLIVEIRA PORTO, e o código A0XC78D.
https://esaitjms.jus.br/esaitjms/consultaDocumento/listaDocumentos.do?nroProcesso=08200108120002, e
acesse o site

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

Partes demonstrarem, documentalmente, se entenderem necessário, transações efetivadas no período questionado no presente quesito.

7) *"Existem imóveis similares que estão sendo ofertados para venda na mesma região do imóvel avaliando? Caso afirmativo, quais suas características, áreas, valores ofertados e condições de pagamento?"*.

R.7) Vide **ANEXO 01** deste Laudo Pericial.

8) *"Existem indícios de contaminação de solo nos imóveis?"*.

R.8) Quesito divergente do escopo da Perícia determinada pelo **Juízo**.

9) *"Os imóveis apresentam algum tipo de restrição ambiental ou de outra natureza que prejudiquem o seu aproveitamento comercial efetivo?"*.

R.9) Vide resposta ao quesito imediatamente anterior.

10) *"Informar a(s) data(s) da(s) visita(s) ao imóvel avaliado;"*.

R.10) Quesito plenamente atendido no corpo do Laudo Pericial.

11) *"Como foi feita a obtenção dos dados (Fonte de informações aceitas pela Norma Técnica) Caso tenha utilizado profissionais liberais ou outros meios, citar as fontes;"*.

R.11) Vide **ANEXO 01** deste Laudo Pericial.

12) *"Quais critérios para tratamento dos dados?"*.

R.12) Quesito plenamente atendido no corpo do Laudo Pericial.

7.2) Pela Parte REQUERIDA (*formulados em fls. 324/326*)

1) *"Queria o Sr. Perito descrever o imóvel em sua totalidade, discriminando a sua localização, acessibilidade e as características físicas do terreno,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible] para a chave [illegible]
https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?[illegible] acesse o site [illegible] e o código A0C7A8D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

construções, maquinários e equipamentos e demais benfeitorias de apoio.".

R.1) Quesito plenamente atendido no corpo do Laudo Pericial.

2) "*Queria o Sr. Perito esclarecer se região sul do estado de Mato Grosso do Sul é qualificada como um dos mais importantes polos agrícolas do país, concentrando atividades agrícolas intensas e com elevados níveis de produtividades, bem como se tais resultados seriam em função da presença marcante de solos mecanizáveis, altamente férteis e intensamente manejados, aliado a um clima apropriado para a agricultura*".

R.2). Não nos compete, por questão de escopo, adentrar em tais análises.

3) "*Queira o Sr. Perito esclarecer, dentro deste perfil e pesquisando os dados existentes na região, qual seria o volume e percentual aproximados da produção de grãos do local (sul do estado de Mato Grosso do Sul) em relação ao total produzido no país e se tal percentual é considerado bastante significativo.*".

R.3) Vide resposta ao quesito imediatamente anterior.

4) "*Queira o Sr. Perito informar, se, sob o ponto de vista logístico, pode-se afirmar que o logradouro do complexo armazenador analisado possui privilegiada localização em relação aos portos, ferrovias e vetores rodoviários principais de escoamento da produção agrícola da região. Ademais, queira o Sr. Perito informar, se, em relação a outro principal polo agrícola do país, o estado de Mato Grosso, a logística encontrada no local vistoriado não seria bastante superior. Finalmente, queira o Sr. Perito apresentar distâncias de referências, ilustrando com mapas rodoviários da região.*".

R.4) Vide resposta ao segundo quesito deste rol.

5) "*Queira o Sr. Perito esclarecer se mesmo em um estado desenvolvido sob o ponto de vista agrícola e agroindustrial como o Mato Grosso do Sul,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible] acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servlet/portal.PortalServlet e o código A0XC78D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

constata-se ainda uma distribuição desuniforme e carência de infraestrutura armazenadora de grãos a nível de propriedade, bem como se tal fato não ocasiona uma maior atratividade comercial de complexo armazenadores bem localizados, modernos e funcionais.".

R.5) Quesito divergente do escopo da Perícia determinada pelo **Juízo**.

6) *"Queira o Sr. Perito informar se a região circunvizinha ao imóvel, num raio aproximado de até 150 km, possui uma alta concentração de unidades armazenadoras, bem como queira o Sr. Perito citar alguns dos principais complexos existentes e suas capacidades estáticas de armazenamento, visando-se estabelecer, se possível, uma proporção aproximada entre a produção agrícola regional e a capacidade instalada de armazenamento de grãos.".*

R.6) Vide resposta ao quesito imediatamente anterior.

7) *"Queira o Sr. Perito apreciar e analisar a região em relação à capacidade de produção agrícola, possibilidade de sinergismo com processos industriais (esmagamento, refinação de óleo etc) e inter-relação com a zona urbana. Em havendo condições favoráveis, queira o Sr. Perito informar se seria lógico afirmar haver uma otimização do processo agroindustrial instalado na região.".*

R.7) Vide resposta ao quinto quesito deste rol.

8) *"Queira o Sr. Perito esclarecer se recentemente na região circunvizinha foi detectado a implantação de algum complexo armazenador semelhante ao avaliando, resultando em indícios positivos quanto à demanda por tal tipo de mercadoria.".*

R.8) Quesito divergente do escopo da Perícia determinada pelo **Juízo**.

9) *"Queira o Sr. Perito esclarecer se, analisando-se o imóvel em pauta, é verdade que as construções e maquinários do projeto agroindustrial em estudo*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FILIPE ANTONIO CARAMORI ZANETI e FERNANDO CARLOS TOLEDO DE ALMEIDA JUNIOR
Autenticado em 20/07/2017 09:19 para a pessoa física FILIPE ANTONIO CARAMORI ZANETI e pela pessoa jurídica PERICIAS CIENTIFICAS LTDA - ME
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificar as assinaturas clique no botão "Validar Assinaturas" no aplicativo de visualização de documentos PDF, acesse o site https://esaitijms.jus.br/esaitijms/portaldeservicos/validadocumento e informe o código A0XC7X8D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

apresentam reduzidas idades aparentes e boa funcionalidade. Ademais, queira o Sr. Perito informar se teve acesso aos projetos do referido complexo armazenador, incluindo as características gerais dos equipamentos e maquinários.".

R.9) Vide item "**IV**" deste Laudo Pericial. Advertimos que não mensuramos, em nossos cálculos, os elementos estruturais em concreto armado, em virtude da ausência de disponibilização de elementos técnicos a esse **Instituto**, tais como projetos de fundação e estrutura das bases dos silos, balança, moega, túnel e outros.

10) "*Queira o Sr. Perito informar qual a capacidade estática do complexo analisado e se tal capacidade é considerada adequada em relação ao padrão regional. Ademais, queira o Sr. Perito informar se no perfil do projeto instalado e dimensões do terreno, constata-se a possibilidade de expansão das atividades e flexibilização operacional e se tais fatos podem ser considerados valorizantes sob o ponto de vista comercial.*".

R.10) Não nos compete, por questão de escopo, adentrar em análises quanto ao indagado.

11) "*Queira o Sr. Perito informar se sob o ponto de vista de valorização comercial e liquidez da mercadoria, em detrimento da difícil situação econômica de algumas empresas do setor, é correto afirmar que o projeto em estudo possui boas condições de atratividade principalmente perante grandes investidores, em razão dos menores custos operacionais envolvidos.*".

R.11) Vide resposta ao quesito imediatamente anterior.

12) "*Queira o Sr. Perito informar, em relação às normas avaliatórias preconizadas pelo IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias, qual foi a metodologia adotada pelo Sr. Perito quanto à determinação dos valores do terreno, construções, equipamentos e do imóvel como um todo. Ademais, queira o Sr. Perito esclarecer se, em função das características da região, analisando-se a funcionalidade do projeto e demanda de mercado, seria correto afirmar que sobre o custo de reedição*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible] 20/12/2016 às 17:06:00 por [illegible]
https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e o código A0XC7A8D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

das benfeitorias (terreno, construções e equipamentos), em função de uma " vantagem da coisa feita", deve-se incidir um fator valorizante de comercialização. Em caso positivo, queira informar qual seria a proporção desta valorização.".

R.12) Quanto às normas e critérios temos suficientemente esclarecido no corpo do Laudo Pericial. Não evidenciamos, a partir de diagnóstico técnico, elementos valorativos que extrapolem o justo valor de mercado, indicado no item "**VI**" deste Laudo Pericial.

13) "*Continuando no aspecto de reposição de valores, queira o Sr. Perito informar se é correto afirmar que sob os maquinários e equipamentos existentes, mediante análise do projeto agroindustrial implantado, principalmente relativo às bases das fundações dos 03 silos verticais existentes, observa-se um significativo volume de concreto representando custos bastante elevados em relação à reposição do imóvel, bem como qual seria este volume, seus custos de reedição e % em relação ao total valorizado do imóvel.*".

R.13) Como já observado, em nossos cálculos, os elementos estruturais em concreto armado, em virtude da ausência de disponibilização de elementos técnicos a esse **Instituto**, tais como projetos de fundação e estrutura das bases dos silos, balança, moega, túnel e outros.

14) "*Acrescente o Sr. Perito Judicial o que entender necessário ao deslinde da lide, bem como protesta-se, desde já, por quesitos suplementares e/ou esclarecedores.*".

R.14) Nada a acrescentar ao exposto no corpo do presente Laudo Pericial.

VIII - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a lavrar, foi encerrado o presente Laudo, que está relatado no anverso de 40 (*quarenta*) folhas deste papel, sendo uma de rosto e as

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible]
https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e o código A0XC78D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

demais numeradas de 1 a 39, todas devidamente rubricadas e a seguir assinadas. Do presente Laudo ficará arquivada cópia magnética reservada deste Perito Judicial, com codificação de acesso **L2016.213/44**. Integram o presente Laudo **QUATRO ANEXOS**, de análise indissociável de todo seu teor.

C. Grande - MS, 28 de novembro de 2016.

Biólogo BRUNO BOIKO PEREIRA DE FIGUEIREDO, MSc
Diretor Executivo - IPCMS
CRBio-1 - 54 040/01

e/ou

Contador DANIEL FREITAS PEREIRA DE FIGUEIREDO
Diretor da Divisão de Perícias Contábeis e Auditoria - IPCMS
CRC-MS nº 10 338

Arquiteto e Urbanista WELLINGTON VALÉRIO VILLA NOVA, Esp.
Coordenador da Divisão de Perícias de Engenharia - IPCMS
CAU/BR - A59313-3

e/ou

Engenheira Civil SABRINA MINATTI BELINO
Analista Pericial - Divisão de Perícias de Engenharia - IPCMS
CREA-MS 20 722/P

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 e informe o processo 0010966-80.2016.8.12.0002 e o código A0XC78D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

ANEXO 01

Fichas de Pesquisa

(com duas laudas)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA
Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP 79002-150 | (67) 3341-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL - IPCMS

AUTOS:	0013725-21.2015.8.12.0002 - 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DOURADOS (MS)	DIVISÃO DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA
REQTE:	BANCO BTG PACTUAL S.A.	LAUDO DE ENGENHARIA AVALIATÓRIA
REQDO:	CEAGRO AGRICOLA LTDA	L2016.213/44

FICHAS DE PESQUISA - AMOSTRA

FICHA	ENDEREÇO	OBSERVA-ÇÕES	CONDIÇÃO	PREÇO	FONTE	ÁREA TOTAL	ÁREA CONSTRUÍDA	LOCAL	FRENTES	ASFALTO	TOPOGRAFIA	FORMA	PREÇO UNITÁRIO
			Fof			Fat	Fac	Flo	Ffr	Fpa	Fto	Flo	Pu
AVAL/PARADIGMA	Rodovia BR-163, Km 283 - Distrito de Vila Vargas – Dourados/MS	Lote sem construções	Venda			11,02	0,00	8,00	1,00	2,00	1,00	1,00	
1	Rodovia BR-163, km 283 - Distrito de Vila Vargas – Dourados/MS - Ao lado da Ceagro - Informado o Preço de 1000 sca de sojaiba (Saca 60 kg = 70,00)	-	Oferta	770.000,00	Eduardo : (67) 9971-3419	11,00	0,00	8,00	1,00	2,00	1,00	1,00	63000,00
2	BR-163, próximo ao Auto Posto da Capela	-	Oferta	6.000.000,00	Miguel Adalberto Oliveira: (67) 99601-0333	180,00	0,00	7,00	1,00	2,00	1,00	1,00	30000,00
3	BR 163 Proximo ao Auto Posto da Capela	-	Oferta	6.000.000,00	Miguel Adalberto Oliveira: (67) 99601-0333	140,00	0,00	8,00	1,00	2,00	1,00	1,00	38571,43
4	Rodovia BR-163, - Distrito de Vila São Pedro – Dourados/MS - próximo ao trevo de acesso à Fátima do Sul.	244955	Oferta	2.500.000,00	Arnaldo Rodrigues Júnior: 67) 98111-6500	5,00	0,00	10,00	1,00	2,00	1,00	1,00	450000,00
5	Rodovia BR-163, - Vila São Pedro – Dourados/MS - Distante 400 mts da rotatória do anel viário rodonorte (BR 376)	V1043	Oferta	2.205.000,00	Imobiliária Continental: (67) 3420-3311	6,30	0,00	10,00	1,00	2,00	1,00	1,00	315000,00
6	Rodovia BR-163, - Distrito de Vila São Pedro – Dourados/MS	23146	Oferta	500.000,00	Imobiliária Colmeia (67) 3029-7099	6,48	0,00	8,00	1,00	2,00	1,00	1,00	69444,44

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENATO ANDRE PALHA GRAVA BRAZIL e outro(s) em 06/09/2019 às 17:35 e por [illegible] em 08/05/2017 às 15:33. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013725-21.2015.8.12.0002 e o código A0CC78D.

7	Rodovia BR-163, - Distrito de Vila Vargas – Dourados/MS	-	Oferta	280.000,00	Paulo (67) 99965-2300	10,00	0,00	6,00	1,00	2,00	1,00	1,00	25200,00
8	Rodovia BR-163, - Distrito de Vila Vargas – Dourados/MS - proximo ao posto 15	-	Oferta	1.000.000,00	Edilene (67) 99958-4405	6,70	0,00	9,00	1,00	2,00	1,00	1,00	134328,36
9	Rodovia BR-163, - Proximo ao restaurante Delicia do Peixe	-	Oferta	1.200.000,00	Cristiano: 3033-1166	23,00	0,00	8,00	1,00	2,00	1,00	1,00	46956,52
10	Rodovia BR-163, - Casa 243 m² 110 m² valor estimado em 286.203,49	-	Oferta	1.063.796,51	Edson dos Santos Pacheco: (67) 9942-6625	31,00	0,00	7,00	1,00	2,00	1,00	1,00	30884,41
11	Rodovia MS-162 - Municipio de Dourados beirando asfalto com benfeitoria com valor estimado de 89.000,00	-	Oferta	1.691.000,00	Bezerra e Zinchetta - (67) 99754225	89,00	0,00	5,00	1,00	2,00	1,00	1,00	17100,00

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP 79002-150 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

Este documento é copia do original assinado digitalmente por RENATO ALONE FALCÃO ARRAZO - CPF: 708.942.066-68, Colinas do Pereno - MS, 06/09/2019 às 17:35 e RENATO ALONE FALCÃO ARRAZO - CPF: 708.942.066-68, Colinas do Pereno - MS, 06/09/2019 às 18:08 e Rodrigo Mendes da Silva - CPF: 018.120.001-19, Campo Grande - MS, 06/05/2016 às 15:33.
Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0810960-40.2018.8.12.0002 e o código AC4C78D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

ANEXO 02

Homogeneização por Fatores

(com duas laudas)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible]
https://esaj.tjms.jus.br/esaj/portal.do?servico=740000 [illegible] acesse o site [illegible] e o código A0XC78D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz 185 Jardim dos Estados
Campo Grande MS
CEP 79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL - IPCMS		
AUTOS:	0013725-21.2015.8.12.0002 - 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DOURADOS (MS)	DIVISÃO DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA
REQTE:	BANCO BTG PACTUAL S.A.	LAUDO DE ENGENHARIA AVALIATÓRIA
REQDO:	CEAGRO AGRICOLA LTDA	L2016.218/44

HOMOGENEIZAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

FICHA	UTILIZADA	Pu	Fat	Fac	Flo	Ffr	Fpa	Fto	Ffo	V.Homog	Intervalo ajuste conjunto fatores
1	Sim	63.000,00	1,00		1,00					62.986,81	1,00
6	Sim	69.444,44	0,96		1,00					66.663,08	0,96
7	Sim	25.200,00	0,99		1,96					48.863,71	1,94
9	Sim	46.956,52	1,12		1,00					52.760,31	1,12
10	Sim	30.884,41	1,22		1,29					48.932,67	1,58

ESTATÍSTICA DESCRITIVA		INTERVALO DE CONFIANÇA 80%			RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
ELEMENTOS	5	T DE STUDENT	1,53		DATA DE REFERÊNCIA	31 de agosto de 2016
MÉDIA	56.041,32	AMPLITUDE	20,25%		ÁREA DE REFERÊNCIA (ha)	11,02
DESVIO PADRÃO	8.274,62	LIMITE SUPERIOR	61.714,99	+10,12%	VALOR UNITÁRIO (R$/ha)	56.041,32
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	14,77%	LIMITE INFERIOR	50.367,65	-10,12%	VALOR MÉDIO	R$ 617.732,26

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ... Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo ...8.12.0002 e o código ...

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP 79002-150 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES UTILIZADOS NO CÁLCULO					AVALIAÇÃO INTERVALAR	
FATOR		LEGENDA	DESCRIÇÃO	FUNÇÃO ADOTADA	INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
	CONDIÇÃO	Fof	Condição do dado da amostra (Oferta ou Venda)	Desconto de 10% em ofertas	VALOR MÍNIMO	R$ 555.192,57
F1	ÁREA TOTAL	Fat	Área total (ha)	y = -460,13178x + (55171,44117)	VALOR MÉDIO	R$ 617.732,26
F2	ÁREA CONSTRUÍDA	Fac	Área total construída (m²)	Não utilizado	VALOR MÁXIMO	R$ 680.271,95
F3	LOCAL	Flo	Nota em função das localização do imóvel	y = 95746,94889ln (x) + (-142780,73325)	CAMPO DE ARBÍTRIO	
F4	FRENTES	Ffr	Número de Frentes	Não utilizado	VALOR MÍNIMO	R$ 525.072,42
F5	ASFALTO	Fpa	Se não (1); Se sim (2)	Não utilizado	VALOR MÁXIMO	R$ 710.392,10
F6	TOPOGRAFIA	Fto	Plano ou semiplano (1); Aclive ou declive (2)	Não utilizado	GRAU DE PRECISÃO	
F7	FORMA	Ffo	Regular (1); Irregular (2)	Não utilizado	GRAU III	
VALOR DE MERCADO R$ 617.732,26 *(seiscentos e dezessete mil setecentos e trinta e dois reais e vinte e seis centavos)*						

Este documento é copia do original assinado digitalmente por RENATO ANDRETTA GRAVA BRAZIL e outro em 06/09/2019 às 17:35 e por ANDRE LUIS PORTO ESTEVAM em 08/05/2017 às 15:33. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0810960-40.2018.8.12.0002 e o código AC4C78D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

ANEXO 03

Quantificação do custo das construções

(com duas laudas)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 Jardim dos Estados
Campo Grande MS
CEP 79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL - IPCMS										
AUTOS:	0013725-21.2015.8.12.0002 - 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DOURADOS (MS)								**DIVISÃO DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA**	
REQTE:	BANCO BTG PACTUAL S.A.								**LAUDO DE ENGENHARIA AVALIATÓRIA**	
REQDO:	CEAGRO AGRICOLA LTDA								**L2016.213/44**	
QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS CONSTRUÇÕES										
DATA	31 de outubro de 2016	CUB R-8N		1.082,26		MÉTODO DE DEPRECIAÇÃO			MÉTODO DA DEPRECIAÇÃO DECRESCENTE	
ITEM	TÓPICO	UNID.	QUANT.	IDADE APARENTE	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO NOVO	RAZÃO DEP.	DEPRE-CIAÇÃO	FATOR COMERCIALIZAÇÃO	VALOR DEPRECIADO
#1	GUARITA	m²	8,13	3,00	R$1.051,96	R$8.552,41	2,50%	0,93	1,00	R$7.926,88
#2	SALA DE ANÁLISE 1	m²	20,48	3,00	R$1.051,96	R$ 21.544,07	2,50%	0,93	1,00	R$19.968,33
#3	SALA DE ESPERA MOTORISTAS	m²	52,26	3,00	R$1.051,96	R$ 54.975,26	2,50%	0,93	1,00	R$50.954,33
#4	TOMBADOR, MOEGA, LIMPEZA	m²	490,00	3,00	R$ 1.435,08	R$703.187,61	1,50%	0,96	1,00	R$ 672.016,45
#5	ALMOXARIFADO, BANHEIRO, SALA DE COMANDO	m²	33,66	3,00	R$1.051,96	R$ 35.408,86	2,50%	0,93	1,00	R$32.819,04
#6	SALA DE ANÁLISE 2	m²	20,48	3,00	R$1.051,96	R$ 21.544,07	2,50%	0,93	1,00	R$19.968,33
#7	FORNALHA, SECADOR	m²	497,25	3,00	R$493,51	R$245.398,13	1,50%	0,96	1,00	R$ 234.520,03
#8	VESTIÁRIO E SANITÁRIOS	m²	18,52	3,00	R$1.051,96	R$ 19.482,24	2,50%	0,93	1,00	R$18.057,30
#9	SALA DE FITO SANITÁRIO	m²	29,91	3,00	R$1.051,96	R$ 31.464,03	2,50%	0,93	1,00	R$29.162,73
#10	ESCRITÓRIO	m²	285,00	3,00	R$1.051,96	R$299.807,67	2,50%	0,93	1,00	R$ 277.879,55
#11	COBERTURAS	m²	580,11	3,00	R$493,51	R$286.290,41	1,50%	0,96	1,00	R$ 273.599,62

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible] liberado nos autos digitais [illegible], acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible].8.12.0002 e o código [illegible].

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP 79002-150 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

#12	(85172) CERCA EM MURÕES DE CONCRETO COM FECHAMENTO EM TELA	m	1.471,86	3,00	R$ 90,21	R$ 132.776,49	1,50%	0,96	1,00	R$ 126.890,72
#13	RESERVATÓRIO ELEVADO - CAP 20.000 L	und	1,00	3,00	R$ 17.500,00	R$ 17.500,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 16.724,25
#14	RESERVATÓRIO ELEVADO - CAP 30.000 L	und	1,00	3,00	R$ 22.300,00	R$ 22.300,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 21.311,48
#15	POÇO ARTESIANO PROF.100M	und	1,00	3,00	R$ 21.600,00	R$ 21.600,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 20.642,51
VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES NA DATA-BASE										R$ 1.822.441,53

Este documento é copia do original assinado digitalmente por [illegible]
Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0810960-40.2018.8.12.0002 e o código AC4C78D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP:79002-190 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

ANEXO 04

Quantificação do custo de Máquinas e Equipamentos

(com quatro laudas)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por [illegible]
Autenticado digitalmente em [illegible]
https://esaitjms.jus.br/esaitj/ws/consultaDocumento/listaDocumentos.do?[illegible]
Para conferir o original acesse o site [illegible], acesse o site
https://esaitjms.jus.br/esaitj/ws/consultaDocumento/listaDocumentos.do?[illegible]
Para conferir o original acesse o site [illegible] e o código A0XC78D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP 79002-150 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL - IPCMS		
AUTOS:	0013725-21.2015.8.12.0002 - 06ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DOURADOS (MS)	DIVISÃO DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA
REQTE:	BANCO BTG PACTUAL S.A.	LAUDO DE ENGENHARIA AVALIATÓRIA
REQDO:	CEAGRO AGRICOLA LTDA	L2016.213/44

QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS MAQUINAS E EQUIPAMENTOS

DATA	31 de outubro de 2016					MÉTODO DE DEPRECIAÇÃO			MÉTODO DA DEPRECIAÇÃO DECRESCENTE	
ITEM	TÓPICO	UNID.	QUANT.	IDADE APARENTE	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO NOVO	RAZÃO DEP.	DEPRE-CIAÇÃO	FATOR COMERCIALIZAÇÃO	VALOR DEPRECIADO
#1	BALANÇA RODOVIÁRIA MARCA: JUNDIAI, CAP.100 TON PLATAFORMA 3x30 M	und	1,00	3,00	R$ 75.940,00	R$ 75.940,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 72.573,70
#2	COLETOR DE AMOSTRAS MARCA: SAUR 180	und	1,00	3,00	R$ 68.000,00	R$ 68.000,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 64.985,67
#3	PLATAFORMA DE DESCARGA - TOMABADOR 23M - CAP. 100 TON - MARCA: SAUR	und	1,00	3,00	R$ 385.000,00	R$ 385.000,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 367.933,58
#4	CTE-(01-02) CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR MARCA ENTRINGER CAP. 120 TON/H COMP. 21,00 M COM MOOR ELETRICO POT. 4CV	und	2,00	3,00	R$ 29.586,00	R$ 59.172,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 56.549,00
#5	CTE-(03-04) CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR MARCA ENTRINGER CAP. 120 TON/H COMP. 22,50 M COM MOTOR ELETRICO POT. 4CV	und	2,00	3,00	R$ 30.749,00	R$ 61.498,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 58.771,89

Este documento é copia do original assinado digitalmente por RENATO ANDRADE PALMA VERGARA BRAZIL OLIVEIRA:70289420166 e Gilberto Rezende Pereira:01069019146 em 06/09/2019 às 17:35 e foi baixado, validado em 06/05/2020 às 15:33 . Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013725-21.2015.8.12.0002 e o código AC4C78D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA
Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP 79002-150 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

#6	CTE-05-07 CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR MARCA ENTRINGER CAP. 120 TON/H COMP. 13,50 M COM MOTOR ELETRICO POT. 3CV	und	2,00	3,00	R$ 26.012,00	R$ 52.024,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 49.717,86
#7	CTE-06 CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR MARCA ENTRINGER CAP. 120 TON/H COMP. 73,50 M COM MOTOR ELETRICO POT. 7,5 CV	und	1,00	3,00	R$ 59.260,00	R$ 59.260,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 56.633,10
#8	CTE-08 CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR MARCA ENTRINGER CAP. 120 TON/H COMP. 84,00 M COM MOTOR ELETRICO POT. 10 CV	und	1,00	3,00	R$ 82.118,00	R$ 82.118,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 78.477,84
#9	EE-01-02 - ELEVADOR DE CANECAS PLASTICAS MARCA: ENTRINGER CAP. 120 TON/H H= 25,00 M COM MOTOR ELETRICO POT. 20CV	und	2,00	3,00	R$ 65.078,00	R$ 130.156,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 124.386,40
#10	EE-03-04 - ELEVADOR DE CANECAS PLASTICAS MARCA: ENTRINGER CAP. 120 TON/H H= 19,00 M COM MOTOR ELETRICO POT. 15CV	und	2,00	3,00	R$ 50.116,00	R$ 100.232,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 95.788,88
#11	EE-05-06-07 - ELEVADOR DE CANECAS PLASTICAS MARCA: ENTRINGER CAP. 120 TON/H H= 38,00 M	und	3,00	3,00	R$ 80.206,00	R$ 240.618,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 229.951,80
#12	EE-08-09 - ELEVADOR DE CANECAS PLASTICAS MARCA: ENTRINGER CAP. 120 TON/H H= 35,00 M COM MOTOR ELETRICO POT. 25 CV	und	2,00	3,00	R$ 75.302,00	R$ 150.604,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 143.927,97
#13	EE-10 - ELEVADOR DE CANECAS PLASTICAS MARCA: ENTRINGER CAP. 200 TON/H H= 30,00 M COM MOTOR ELETRICO POT. 40CV	und	1,00	3,00	R$ 87.520,00	R$ 87.520,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 83.640,38
#14	EE-11 - ELEVADOR DE CANECAS PLASTICAS MARCA: ENTRINGER CAP. 40 TON/H H= 30,00 M COM MOTOR ELETRICO POT. 7,5 CV	und	1,00	3,00	R$ 35.321,00	R$ 35.321,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 33.755,28

Este documento é copia do original assinado digitalmente por RENATO CADONA GRAVA BRAZIL e outro(s) em 06/09/2019 às 17:35 e por ANDRE DE ESTEVAM MARCONDES em 08/05/2017 às 15:33.
Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0810960-40.2018.8.12.0002 e o código AOCC78D.

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP 79002-150 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

#15	FE-01-02 - FORNALHA A LENHA DO SECADOR DE COLUNA COMPOSTA POR TIJOLOS REFRATÁRIOS, EST. METÁLICA E SISTEMA DE CONTROLE DE TEMPERATURA MARCA: ENTRINGER	und	2,00	3,00	R$ 131.574,00	R$ 263.148,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 251.483,08
#16	PLE-01-02-03-04 MÁQUINA DE PRE LIMPIZA MARCA ENTRINGER MODELO PLE-150 CAP. 150 TON/H SERIE 606 a 609 COM PENEIRAS E VENTILADORES	und	4,00	3,00	R$ 127.418,00	R$ 509.672,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 487.079,07
#17	RTE-01 - ROSCA TRANSPORTADORA REVERSIVEL MARCA: ENTRINGER CAP. 120 TON/H COMP. 10,00 M COM MOTOR ELETRICO POT 12,5 CV	und	1,00	3,00	R$ 23.684,00	R$ 23.684,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 22.634,13
#18	RTE-02 - ROSCA TRANSPORTADORA REVERSIVEL MARCA: ENTRINGER CAP. 120 TON/H COMP. 9,00 M COM MOTOR ELETRICO POT 12,5 CV	und	1,00	3,00	R$ 23.684,00	R$ 23.684,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 22.634,13
#19	RTE-03 - ROSCA TRANSPORTADORA REVERSIVEL MARCA: ENTRINGER CAP. 120 TON/H COMP. 14,00 M COM MOTOR ELETRICO POT 20 CV	und	1,00	3,00	R$ 35.737,00	R$ 35.737,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 34.152,84
#20	RTE-04-05 - ROSCA TRANSPORTADORA MARCA: ENTRINGER CAP. 20 TON/H COMP. 7,50 M COM MOTOR ELETRICO POT 3 CV	und	2,00	3,00	R$ 14.042,00	R$ 28.084,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 26.839,08
#21	RTE-06 - ROSCA TRANSPORTADORA MARCA: ENTRINGER CAP. 20 TON/H COMP. 14 M COM MOTOR ELETRICO POT 4 CV	und	1,00	3,00	R$ 18.946,00	R$ 18.946,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 18.106,15
#22	RTE-07-08 - ROSCA TRANSPORTADORA MARCA: ENTRINGER CAP. 20 TON/H COMP. 3 M COM MOTOR ELETRICO POT 2 CV	und	2,00	3,00	R$ 11.964,00	R$ 23.928,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 22.867,31
#23	RTE-09-10 - ROSCA TRANSPORTADORA MARCA: ENTRINGER CAP. 20 TON/H COMP. 3 M COM MOTOR ELETRICO POT 2 CV	und	2,00	3,00	R$ 11.964,00	R$ 23.928,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 22.867,31

Este documento é copia do original assinado digitalmente por RENATO [illegible] e Estado de Mato Grosso do Sul em 06/05/2016 às 18:08, sob o número [illegible]
Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0810960-40.2016.8.12.0002 e o código A0C78D.

#24	RVE-01-02 - ROSCA VARREDORA DO SILO MARCA: ENTRINGER DIAMETRO 12 POL CAP. 60 TON/H COMPRIMENTO 13,5 M, COM MOTOR ELETRICO POT 10 CV	und	2,00	3,00	R$ 19.528,00	R$ 39.056,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 37.324,71
#25	RVE-01 - ROSCA VARREDORA DO SILO PULMÃO MARCA: ENTRINGER DIAMETRO 12 POL CAP. 20 TON/H COM MOTOR ELETRICO POT 3 CV	und	1,00	3,00	R$ 19.528,00	R$ 19.528,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 18.662,36
#26	SAE-01-02-03 SILO DE ARMAZENAGEM METALICO MARCA ENTRINGER CAP. 6300 TON COM DOIS VENTILADORES (VCE-01/VCE-02) (VCE-03/VCE-04) (VCE-05/VCE-06) CENTRIFUGOS E SISTEMA DE	und	3,00	3,00	R$ 543.018,00	#############	1,50%	0,96	1,00	R$ 1.556.840,68
#27	SEE-01-02 - SECADOR DE COLUNA PARA GRÃOS MARCA: ENTRINGER MOD. TH 10 SERIE 330 CAP. 100 TON/H	und	2,00	3,00	R$ 401.714,00	R$ 803.428,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 767.813,34
#28	SEEX-01 SILO DE EXPEDIÇÃO ELEVADO METALICO MARCA ENTRINGER CAP. 110 TON	und	1,00	3,00	R$ 52.610,00	R$ 52.610,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 50.277,88
#29	SEEX-01 SILO METALICO PARA EXPEDIÇÃO DE RESIDUOS MARCA ENTRINGER CAP. 55 TON	und	1,00	3,00	R$ 33.492,00	R$ 33.492,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 32.007,35
#30	SPE-01 SILO PULMÃO METALICO MARCA ENTRINGER CAP. 1200 TON COM DOIS VENTILADORES (VC-01/VC-02) CENTRIFUGOS	und	1,00	3,00	R$ 193.914,00	R$ 193.914,00	1,50%	0,96	1,00	R$ 185.318,11
VALOR TOTAL DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS NA DATA-BASE										R$ 5.074.000,88

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS
A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA
Rua da Paz, 185 Jardim dos Estados
Campo Grande - MS
CEP 79002-150 | (67) 3041-0000
ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | facebook/IPCMS

Este documento é copia do original assinado digitalmente por RENATO ALCIDES DE ARAUJO CAVALCANTI e Outros em 05/09/2019 às 18:08, sob o número WEB01170093420066.
Este documento foi gerado pelo usuário 708.398.351-68 em 06/09/2019 às 17:35 Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0810960-40.2018.8.12.0002 e o código AOCA28D.