

3406

LAUDO DE AVALIAÇÃO

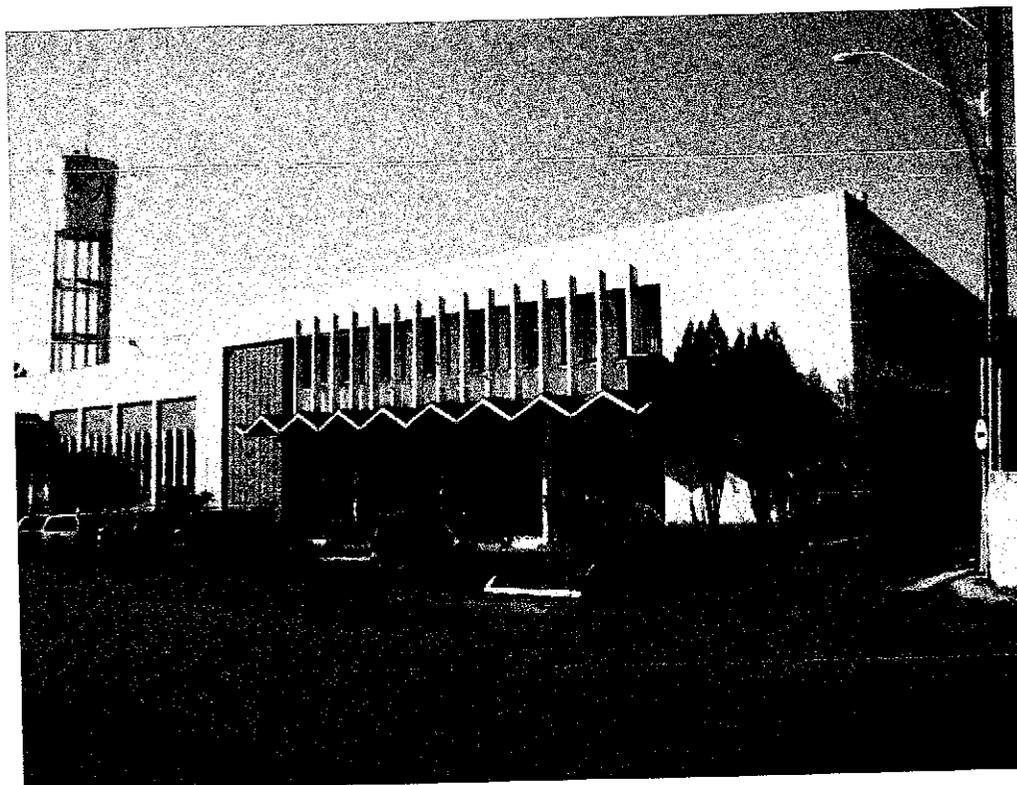
solicitante:

VIA UNO S/A Calçados e Acessórios
BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA
Avenida General Daltro Filho, 2107
Novo Hamburgo / RS

objeto:

ÁREA DE TERRAS
EDIFICAÇÕES

AVALISINOS ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA, CREA-RS nº 67.693, através de seu Responsável Técnico, Engº Civil Luiz Alberto Modesti, CREA-RS nº 46.611 em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de Dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pela Resolução nº 218 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de laudos técnicos e Avaliações única e exclusivamente a estes profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, emite o presente Laudo Avaliatório.



RESUMO

Dividimos a avaliação de parte do patrimônio nos seguintes itens:

6.1. Terreno industrial	R\$ 4.660.000,00
6.2. Edificações industriais	R\$ 5.967.000,00
6.2.1. setor do escritório central	= R\$ 760.000,00
6.2.2. setor de recreação	= R\$ 128.000,00
6.2.3. prédio da cozinha e refeitório	= R\$ 378.000,00
6.2.4. prédio da produção	= R\$ 4.018.000,00
6.2.5. setor de subsolo	= R\$ 683.000,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO

TOTAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 10.627.000,00

(Dez milhões, seiscentos e vinte e sete mil reais)

SUMÁRIO

- 1 INTRODUÇÃO E PREMISSAS
- 2 METODOLOGIA.
- 3 FONTES DE CONSULTA.
- 4 RELAÇÃO DOS BENS A SEREM AVALIADOS
- 5 AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRAS
- 6 AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES
- 6.1. DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES
- 7 RESUMO DA AVALIAÇÃO
- 8 TOTAL DA AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO E PREMISSAS

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da **BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA** com o objetivo de determinar o valor dos bens, descritos a seguir que compõe parte do patrimônio da empresa.

Aos signatários foi informado que o presente trabalho destina-se a fornecer subsídios para avaliação do patrimônio immobilizado, razão pela qual a cifra registrada ao término deste relatório deverá expressar seu justo, real e atual valor.

Entendemos que o valor apurado das parcelas que compõe o patrimônio do **BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA** é equivalente ao seu valor de mercado. Por real valor de Mercado entende-se:

“o valor pelo qual se realizará uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas a transacionar, ambas perfeitas conhecedoras do BEM e do mercado e admitido prazo razoável para se encontrarem.”

Não foram efetuadas investigações no concernente a penhor civil, alienação fiduciária, e outros ônus que recaiam sobre os bens avaliados, por não se integrarem ao objetivo desta avaliação.

Pressupõem-se que as características dos imóveis referente às documentação, dimensões e regularidade jurídica, fornecidas pela empresa estejam corretas e que as informações de terceiros, mereçam fé.

Este relatório é constituído de UMA (01) peça, não devendo qualquer informação parcial ou partes do Laudo serem tomadas como conclusivas.

3412

2. METODOLOGIA

Os signatários valeram-se dos Métodos correntemente adotados na técnica avaliatória preconizados pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, tais como a NBR- 502 Avaliação de Imóveis Urbanos, neste caso ao nível de precisão Normal, sendo basicamente os Métodos Comparativo (comparar o bem, com os dados de mercado ou outros de características similares), de Custo (orçamento simplificado do custo do bem avaliando) e de Reposição (valor de reposição novo).

Para aplicação desta metodologia a condição principal é a ocorrência de uma pesquisa de dados que possam ser trabalhados estatisticamente.

No presente trabalho foi empregado a metodologia relacionada nos itens 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4, abaixo.

2.1. VISTORIA

É o exame circunstanciado e a conseqüente descrição dos bens avaliados. Tem por objetivo classificar os objetos da avaliação, em relação ao universo que pertencem.

Durante trabalhos de vistoria foram fixados para cada item avaliado, um conceito sobre:

- a) terrenos: localização, dimensões, topográfica e orientação solar;
- b) construções e infraestrutura : padrão, especificações, estado geral de conservação, manutenção e operação;
- c) infra-estrutura: especificação, estado de conservação, manutenção e operação;

2.2. MÉTODO DE REPOSIÇÃO - AVALIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Os valores dos equipamentos e instalações industriais foram obtidos junto a fabricantes e revendedores. Quando não foi possível obter o valor do bem especificado, adotamos o valor de um similar. No caso de equipamentos estrangeiros, pesquisamos a existência de similares nacionais, ou cotação de preço com o representante do fabricante.

No caso de equipamentos que não são mais fabricados adotamos o valor atual de mercado em vendas de equipamentos usados, considerando seu estado de conservação.

3413
C

2.3. MÉTODO COMPARATIVO - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

A área onde está implantado o parque industrial da **BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA** foi avaliada como área industrial em meio urbano.

Nesta avaliação analisamos as matrículas do CRI de NH, cuja descrição apresentamos no laudo.

2.4. MÉTODO DE CUSTO - AVALIAÇÃO DE PRÉDIOS

Consiste em determinar o valor atual, através da vistoria ou elaboração de orçamento simplificado e depreciação por Ross-Heideck, de todos os prédios que compõem o patrimônio da empresa.

As benfeitorias e todas as construções incorporadas permanentemente ao terreno estão calculadas através de custos unitários básicos da construção civil (CUB), ao nível de precisão normal.

2.5. DEPRECIÇÃO

Entendemos que o método de Roos-Heideck para o cálculo da depreciação dos prédios e instalações industriais, são os métodos aplicáveis neste caso, e que representam a redução que o valor desses bens sofrem ao longo de sua vida útil.

Para prédios e instalações:

$$DEPRECIÇÃO = 1 - \left\{ 0,50 \times \left[\left(\frac{X^2}{N^2} \right) + \left(\frac{X}{N} \right) \right] \right\}$$

Como Vida útil foram adotados os seguintes valores.

- Prédios.....30/40/50 anos
- Máquinasdiversas

3. FONTES DE CONSULTA

Para efetuar a pesquisa que embasa o presente trabalho foram consultadas empresas de comércio imobiliário existentes no município, além de diversos particulares (proprietários) que anunciaram imóveis objetivando a venda dos mesmos. Para as instalações e benfeitorias consultamos diversas empresas fornecedoras de equipamentos similares aos existentes no local.

4. RELAÇÃO DOS BENS A SEREM AVALIADOS

De acordo com a metodologia empregada, os bens da **BISON - INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA** serão avaliados pelo seu valor de mercado, considerando as possibilidades de aproveitamento, o mercado imobiliário e as ofertas existentes de imóveis e bens semelhantes (áreas, construções e equipamentos).

Para melhor avaliar os bens, entendemos de separá-los por grupos e itens, quando da sua vistoria e avaliação.

4.1 - ÁREA DE TERRAS

4.2 - EDIFICAÇÕES

3415

5. AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRA

Efetuamos a avaliação da área de terras considerando o valor de mercado, face a pesquisa realizada no mercado imobiliário da região cujo desenvolvimento do trabalho e valor total é apresentado após o desenvolvimento do trabalho avaliatório.

5.1. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

É objeto desta avaliação uma gleba de terras com construções e benfeitorias para a sede da empresa Bison, sendo área total de 9.986,71m², conforme informações no Cadastro da Secretaria de Planejamento do Município, pois nas matrículas do Cartório de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo apenas informa as dimensões da área.

Conforme a matrícula nº 38.824 do Cartório de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo - RS, a área possui a seguinte descrição:

Matrícula 38.824

“Um conjunto de prédios de alvenaria, próprios para fábrica, situados no bairro Canudos, sob nº 2.107 da avenida Gal. Daltro Filho, medindo o terreno respectivo 75,30 metros de frente ao Norte, para esta avenida, 135,62 metros ao Oeste, para a rua Dom Pedro II, 76,32 metros, ao sul, para a rua Dublin, sendo o lado Leste constituído de linha quebrada que, partindo da frente Norte em ângulo de 78° 46' com o alinhamento da referida avenida Gal. Daltro Filho, segue 62,35 metros para o Sul, daí inflete em ângulo de 269° 19' para Leste, por 1,70 metros, limitando com propriedade de Senno Müller, daí inflete em ângulo de 87° 10' para o Sul por 90,88 metros, limitando com propriedade de Lindolfo Müller, até atingir a frente Sul, formando ângulo de 90° 44' com a rua Dublin.

A área de terras possui 75,30 metros de frente para a Rua Daltro Filho, nº 2107; 135,62m de frente para a Rua Don Pedro II e 76,32m para a rua Dublin, onde é servido por todos os serviços públicos essenciais, como:

- rede de abastecimento de água potável;
- rede de energia elétrica e iluminação pública;
- rede de esgoto pluvial;
- transporte coletivo urbano na frente;
- entrega de correio domiciliar;
- supermercado nas proximidades;
- escolas de 1° e 2° graus
- logradouros e calçadas pavimentados;
- rede telefônica;
- coleta de lixo domiciliar;
- parques e praças.
- farmácias;

Também possui acessos pelas Ruas Dublin e Dom Pedro II.

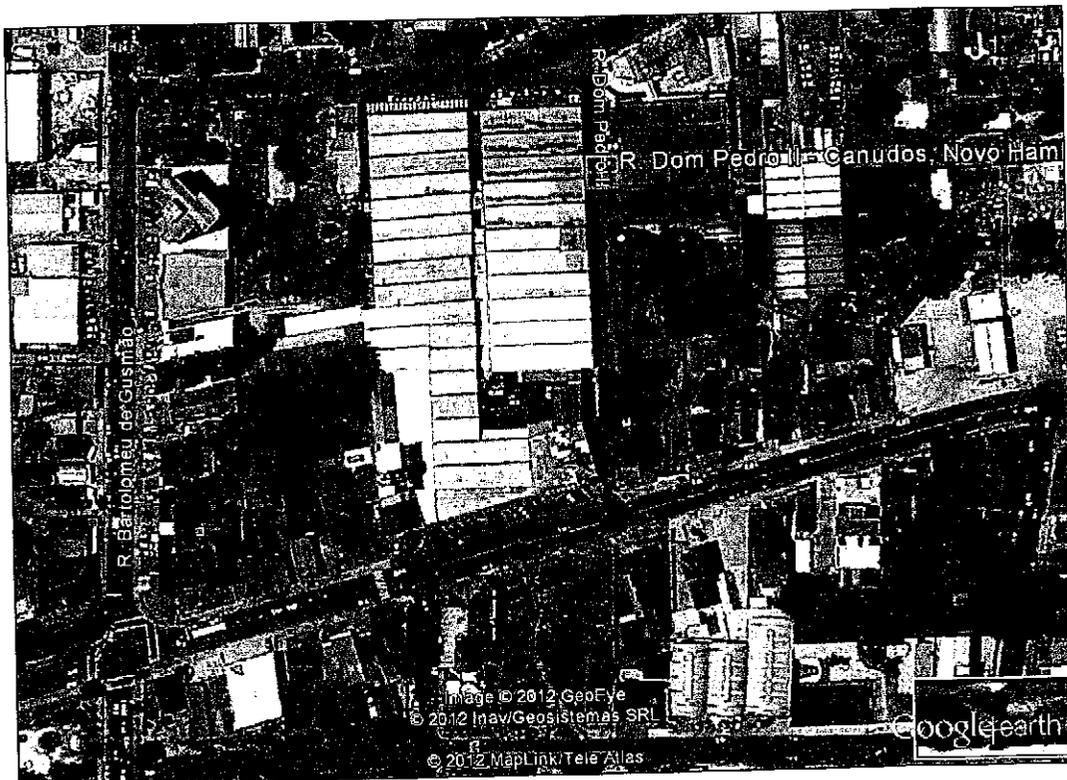
Ao realizarmos a vistoria, constatamos que o imóvel apresenta-se seco, com topografia plana e ao mesmo nível da rua para a qual faz testada. O terreno é cortado por um arroio que foi canalizado.

O imóvel está inserido no limite da Zona Comercial 2 com a Zona Residencial 2, podendo optar pelos maiores índices urbanísticos, com os seguintes índices de aproveitamento e taxa de ocupação:

Uso	Taxa de ocupação	Índice de Aproveitamento
Residencial	70 %	2,40
Comercial	80 %	4,80
Industrial	80 %	2,40

Sobre a área em questão, está instalada a sede da empresa BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA, que possui infra-estrutura completa para produção de artigos para calçados.

5.2. VISTA AÉREA



5.2 METODOLOGIA AVALIATÓRIA PARA TERRENO

O presente laudo avaliatório está baseado na norma técnica NBR-14.653, item 8.3.1. da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, através do "Método Comparativo Direto de Dados" que é expresso abaixo, como sendo aquela que :

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

No caso em estudo adotou-se a solução com modelos estatísticos justificados, tendo em vista a necessidade de comprovação expressa do valor, onde foi atingido o Grau de fundamentação e de Precisão para G.I / G. II.

5.3. PESQUISA DE DADOS

Efetuamos uma pesquisa de mercado referente a imóveis em oferta ou negociados, no município de Novo Hamburgo, nos bairros Canudos, Hamburgo Velho, São Jorge, São José e Vila Nova.

Foram colhidos todos elementos capazes de dar subsídios a avaliação, os quais atingiram o número de 181 dados apresentados em anexo com as variáveis pesquisadas para determinar a valorização dos terrenos.

- a) endereço
- b) data (pesquisa composta de dados de 2003 a 12/2011.)
- c) área total em metros quadrados.
- d) testada dos terrenos em metros lineares.
- e) local/setor (influência da localização e vizinhança = pior=1 e melhor=6)
- h) posição (meio de quadra = 1 e esquina = 2)

5.4. ANÁLISE DA PESQUISA

A síntese da pesquisa de mercado, com 508 elementos pesquisados está apresentada abaixo:

Coeficiente de Correlação = 0,9234
 Coeficiente de Determinação = 85,27 %
 Coeficiente de Correlação classificado como fortíssimo.

Significância do Modelo:

Valor do F_{tabelado} (Snedecor) = 2,74
 Valor do F_{calculado} (Snedecor) = 581,38

Como F_{calculado} é maior que F_{tabelado}, aceita-se a hipótese de que haja regressão com 99,50 % de confiabilidade.

Significância dos regressores :

Valor do T_{tabelado} (significância) 95% = 1,645
 Valor do T_{calculado} (significância) para:

T _{DATA}	=	13,32
T _{AREA}	=	13,54
T _{FRENTE}	=	5,12
T _{LOCAL}	=	40,84
T _{ESQUIN/MEIO}	=	5,58

Como o teste T das variáveis testadas são maiores que T_{tabelado}, conclui-se que as variáveis testadas são importantes na formação do modelo de regressão com Confiabilidade mínima de 95%.

Como todas as variáveis testadas apresentam Teste T maior que T_{tabelado}, conclui-se que as variáveis são importantes na formação do valor do imóvel.

O Grau de Precisão e de Fundamentação de um trabalho avaliatório está diretamente relacionado com as informações extraídas do mercado imobiliário sendo, por consequência, independente da vontade do avaliador. Esse Grau, que mede a precisão do trabalho, será tanto mais elevado quanto menor for a subjetividade presente no trabalho avaliatório.

Os graus de fundamentação e de precisão estão apresentados no final do laudo.
 Fundamentação = G.III e Precisão = G.III.

3419
C

5.5. DETERMINAÇÃO DO MODELO DE REGRESSÃO

Os elementos amostrais receberam tratamento matemático estatístico induzindo ao justo valor do imóvel avaliando. Nota-se que o preço do metro quadrado dos imóveis variam em função das variáveis explicadas acima.

Assim correlacionamos simultaneamente estas variáveis obtendo um modelo matemático (equação) que pode determinar o preço unitário.

Feito o estudo de regressão múltipla, observando-se o preço/m² em relação as variáveis comportadas, determinamos a seguinte equação para avaliar glebas e terrenos no município de Novo Hamburgo dentro do domínio da pesquisa. (C:\Tssregre \ Nh terreno via uno daltro 2012)

$$\text{unitario} = \text{Exp} [4.2668 + 0.215935 * \text{esquina} + 0.0082852 * \text{data} + 0.444556 * \text{local} + 0.0026507 * \text{testada} - 0.23792577 * \ln(\text{area})]$$

5.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Depois de obter a equação matemática podemos determinar o valor unitário para o imóvel avaliando, considerando os atributos do imóvel.

Esquina/Meio	= 2	(esquina de quadra)
Data	= 144	(Dezembro /2011)
Local	= 4	(posição muito boa)
Testada	= 286,00 m	(Gal.Daltro Filho/Dublim/D.Pedro)
Área	= 9.986,00 m ²	(área da matricula)

Preço / m² = R\$ 466,00 / m²

Intervalo de variação de R\$ 404,53/m² a R\$ 536,81/m².

Por outro lado a Norma NB-14.653 prevê que o campo de arbítrio do avaliador é de 15% do valor central com Intervalo que varia do mínimo R\$ 396,00 / m² ao máximo de R\$ 535,90/m².

Adotaremos o valor calculado no limite central do Intervalo de variação da Norma tendo em vista a excelência do ponto comercial e porque o terreno está pronto para uso imediato.

Preço/m² adotado arredondado = R\$ 466,00 / m²

5.7. AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRAS

A partir do modelo matemático com que determinamos o valor unitário para o local em estudo, podemos avaliar o imóvel. Matrícula n° 38.824

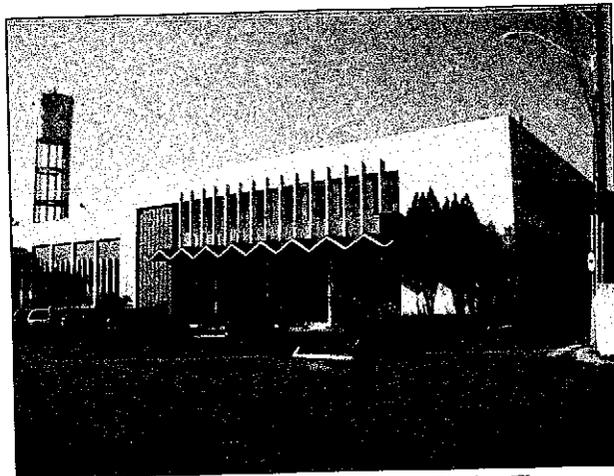
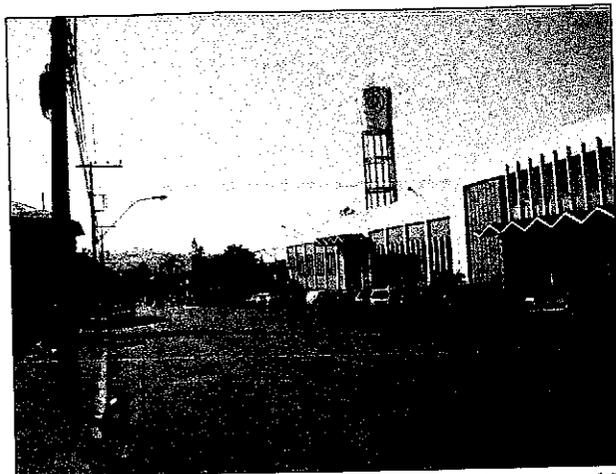
Área total	= 9.986m ²
Unitário	= R\$ 466,00 / m ²

Valor total arredondado

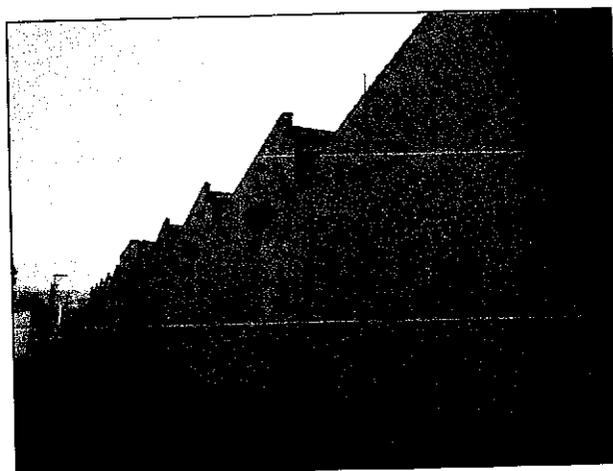
R\$ 4.660.000,00

(Quatro milhões, seiscentos e sessenta mil reais)

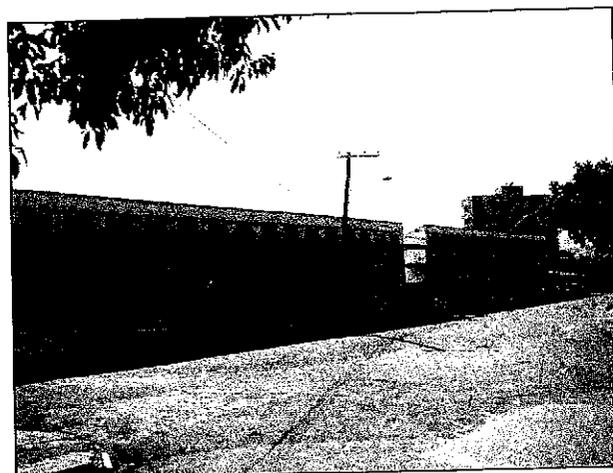
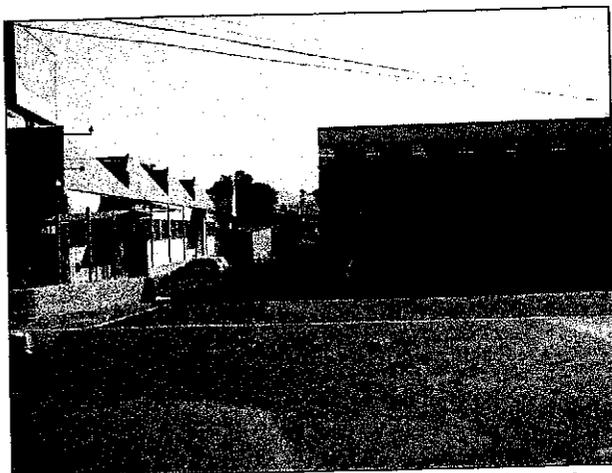
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO TERRENO



Vista da frente do terreno para a Avenida General Daltr Filho e da esquina com Rua Dom Pedro II



Vista da lateral Oeste do terreno com testada para a Rua Dom Pedro II.



Vista da frente do terreno para a Rua Dublin e da esquina com a Rua Dom Pedro II

3421
C

6. EDIFICAÇÕES

Efetuamos a avaliação das edificações existentes no primeiro terreno da **BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA E CIA LTDA**, matriculado sob n. 38.824, considerando o custo da construção, idade aparente, estado de conservação e depreciação, cujos valores são apresentados abaixo.

Item	Estado	V.U.R.	Área (m ²)	Valor (R\$)
Escritório Central N° 1	II	40	1.033,40	760.000,00
Recreação N° 2	II	40	190,75	128.000,00
REFEITÓRIO E COZINHA N° 3	II	59	446,00	378.000,00
PRODUÇÃO N° 4	II	40	6.980,00	4.018.000,00
Subsolo / Química N° 5	III	40	1.622,00	683.000,00
TOTAL			10.272,15	5.967.000,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÕES

TOTAL DA AVALIAÇÃO
R\$ 5.967.000,00

(Cinco milhões, novecentos e sessenta e sete mil reais)

6.1. DESCRIÇÃO GERAL DAS EDIFICAÇÕES

Apresentamos uma descrição específica dos revestimentos, pisos e instalações para cada prédio, acompanhando o relatório individual de avaliação.

VISTORIA DE CONSTRUÇÕES

Nº 01

Local: Rua Gal. Daltro Filho, 2.107

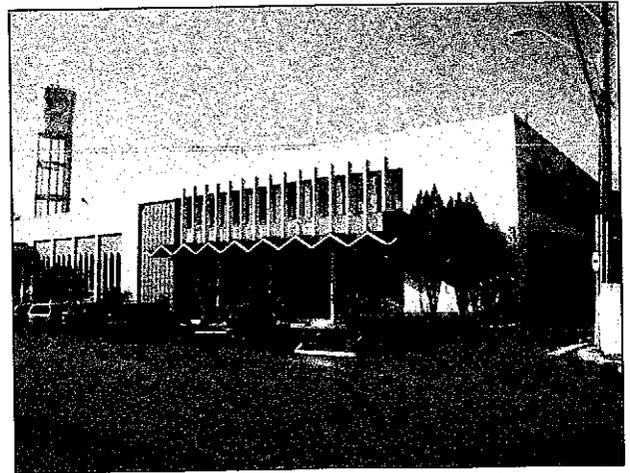
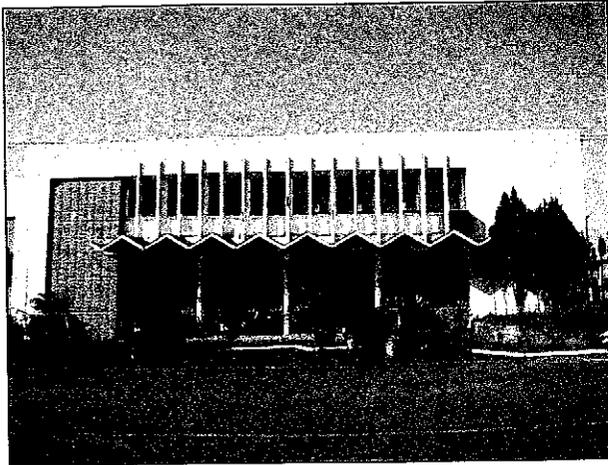
Laudo: BISON

Data: 20/04/2012

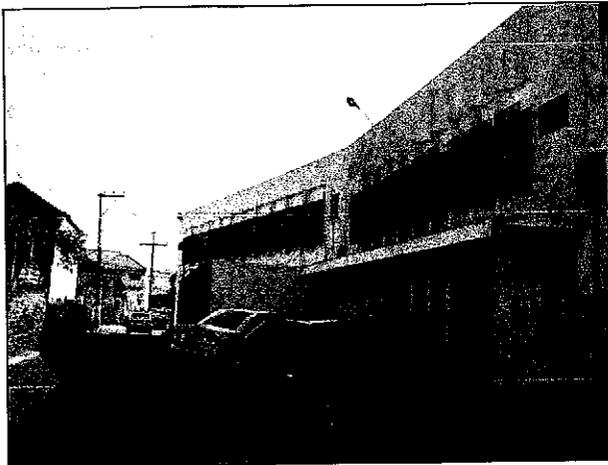
Denominação do prédio		ESCRITÓRIO GERAL	
Classificação:	Composição do prédio		
Padrão: alto() médio(x) baixo()	Salas para escritórios e sanitários.		
Pavimentos: 2 pav.			
Unidades/pavimento: uma			
Área privativa:			
Área comum:			
Área total construída: 1.033,40 m ²			
Estrutura/fundações:	Alvenaria de elevação	Cobertura	
A estrutura do prédio é de concreto com lajes, pilares e vigas.	A alvenaria de elevação do prédio é de tijolos maciços e rebocados nas duas faces.	A cobertura dos prédios é de telhas de zinco ondulada, sobre estrutura metálica.	
Revestimentos internos:			
Dependências	Piso	Forro	Paredes
Salas para escritórios Sanitários.	Parquet Cerâmica	Laje Laje	Tij. mac. reb. e pint. Azulejos.
Esquadrias: De metal do tipo basculante.	Idade Real =====> 40 anos Idade Aparente =====> 20 anos Vida Útil =====> 60 anos		Estado de conservação=> II (I) Estado de Novo/ótimo estado (II) Requer Reparos Leves/Bom Estado (III) Requer Rep. Leves-Médio/Reg. Est. (IV) Requer Rep. Médio-Imp./Mau Estad. (V) Requer Rep. Imp.-M. Imp./Péssimo
Instalações hidrossanitárias Completa nos banheiros e cozinha	Instalações elétricas Tubuladas e embutidas nas paredes e lajes. Sistema de refrigeração		
Sistema de combate a incêndio (x) hidrantes () sprinklers (x) extintores			
Outros observações			
AVALIAÇÃO	= 1.033,40 m ²		
Área construída	R\$/m² => 1.050,00	Cub-RS: =	C S L - 8 N
Custo unitário de reprodução =	Estado => II	Cub/m² =>	R\$ 1.050,00
I.A.P. / V.U. => 24 / 60 = 40%			
Depreciação => 0,702			
VALOR DO PRÉDIO	1.033,40 x 1.050,00 x 0,702		
	= R\$ 760.000,00		

(Setecentos e sessenta mil reais)

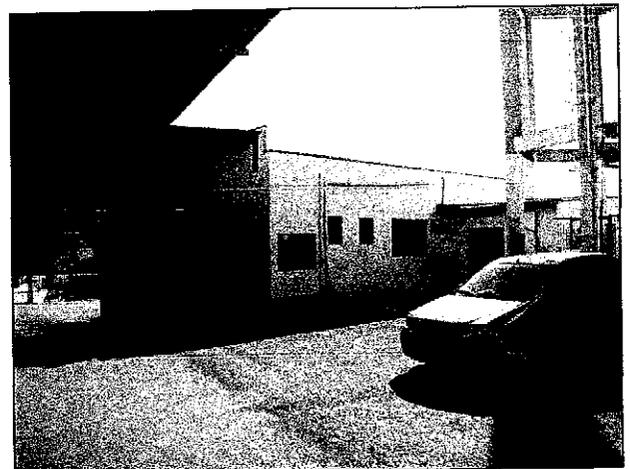
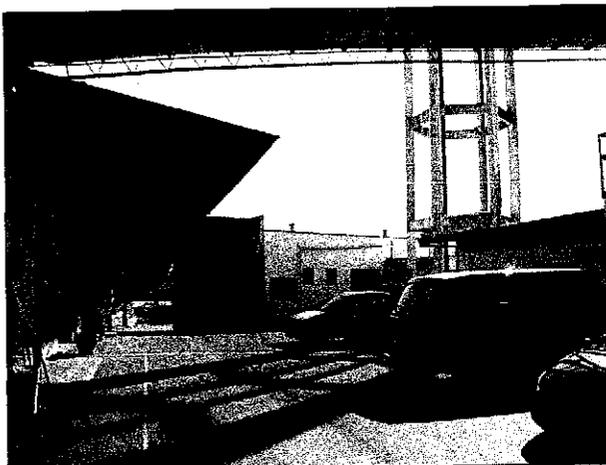
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Vista geral do prédio dos escritórios com frente para a Avenida Gal. Daltro Filho que faz esquina com a Rua Dom Pedro II



Vista lateral do prédio para a Rua Dom Pedro II



Vista do prédio da guarita com frente para a Rua General Daltro Filho

VISTORIA DE CONSTRUÇÕES

Nº 02

Local: Rua Gal. Daltro Filho, 2.107

Laudo: BISON

Data: 20/04/2012

Denominação do prédio		SALA DE RECREAÇÃO
Classificação:	Composição do prédio	
Padrão: alto() médio(x) baixo()	Sala de vídeo e sala do engenheiro mecânico.	
Pavimentos: 1 pav.		
Unidades/pavimento: uma		
Área privativa:		
Área comum:		
Área total construída: 190,75 m ²		

Estrutura/fundações:	Alvenaria de elevação	Cobertura
A estrutura do prédio é de concreto com lajes, pilares e vigas.	A alvenaria de elevação do prédio é de tijolos maciços e rebocados nas duas faces.	A cobertura dos prédios é de telhas de zinco ondulada, sobre estrutura metálica.

Revestimentos internos:			
Dependências	Piso	Forro	Paredes
Sala de vídeo Sala de engenharia.	Vinílico tipo plurigoma Vinílico tipo plurigoma	Madeira tipo pacote Madeira tipo pacote	Tij. mac. reb. e pint. Tij. mac. reb. e pint.

Esquadrias: De metal do tipo basculante.	Idade Real ==> 40 anos Idade Aparente ==> 20 anos Vida Útil ==> 60 anos
Instalações hidrossanitárias Completa	Instalações elétricas Tubuladas e embutidas nas paredes e lajes.
Sistema de combate a incêndio (x) hidrantes () sprinklers (x) extintores	Sistema de refrigeração
Estado de conservação ==> II (I) Estado de Novo/ótimo estado (II) Requer Reparos Leves/Bom Estado (III) Requer Rep. Leves-Médio/Reg. Est. (IV) Requer Rep. Médio-imp./Mau Estad (V) Requer Rep. Imp.-M. Imp./Péssimo	

AVALIAÇÃO	= 190,75 m ²	
Área construída	R\$/m² => 958,65	Cub-RS: = C S L - N
Custo unitário de reprodução =	Estado ==> II	Cub/m² => R\$ 958,65
I.A.P. / V.U. ==> 24 / 60 = 40%		
Depreciação ==> 0,702		190,75 x 958,65 x 0,702
VALOR DO PRÉDIO	= R\$ 128.000,00	

(Cento e vinte e oito mil reais)

3425
C
VISTORIA DE CONSTRUÇÕES

Nº 03

Local: Rua Gal. Daltro Filho, 2.107

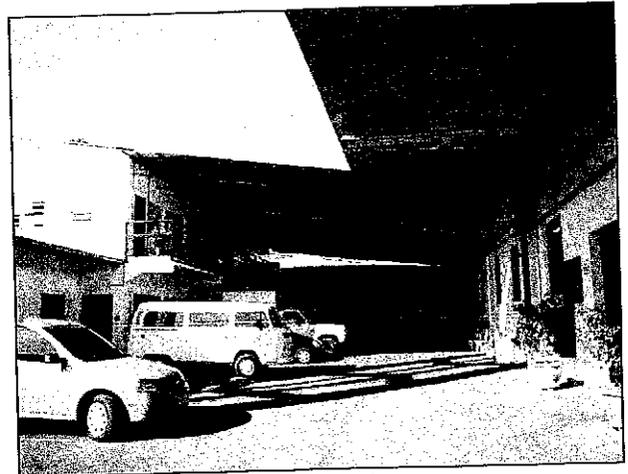
Laudo: BISON

Data: 20/04/2012

Denominação do prédio		REFEITÓRIO E COZINHA	
Classificação:	Composição do prédio		
Padrão: alto() médio(x) baixo()	Refeitório e cozinha.		
Pavimentos: 2 pav.	Banheiros e depósitos.		
Unidades/pavimento: uma			
Área privativa:			
Área comum:			
Área total construída: 446,00 m ²			
Estrutura/fundações:	Alvenaria de elevação	Cobertura	
A estrutura do prédio é de concreto com lajes, pilares e vigas.	A alvenaria de elevação do prédio é de tijolos maciços e rebocados nas duas faces.	A cobertura dos prédios é de telhas de zinco ondulada, sobre estrutura metálica.	
Revestimentos internos:			
Dependências	Piso	Forro	Paredes
Refeitório Cozinha	Cerâmica Cerâmica	Laje Laje	Azulejos Azulejos
Esquadrias:	De metal do tipo basculante.		Idade Real ==>>>>> 1 anos
Instalações hidrossanitárias	Instalações elétricas		Idade Aparente ==>>>>> 10anos
Completas	Tubuladas e embutidas nas paredes e lajes.		Vida Útil ==>>>>> 60 anos
Sistema de combate a incêndio	Sistema de refrigeração		Estado de conservação ==> II
(x) hidrantes () sprinklers (x) extintores			(I) Estado de Novo/ótimo estado (II) Requer Reparos Leves/Bom Estado (III) Requer Rep. Leves-Médio/Reg. Est. (IV) Requer Rep. Médio-Imp./Mau Estad (V) Requer Rep. Imp.-M. Imp./Péssimo
Outros observações			
AVALIAÇÃO	= 446,00 m ²		Cub-RS: = C S L - 8 N
Área construída	R\$/m² => 958,65	Cub/m2 => 958,65	
Custo unitário de reprodução =	Estado ==>II		
LAP. / V.U. ==>10/ 60 = 16%			
Depreciação ==>0,884			446,00 x 958,65 x 0,884
VALOR DO PRÉDIO	= R\$ 378.000,00		

(Trezentos e setenta e oito mil reais)

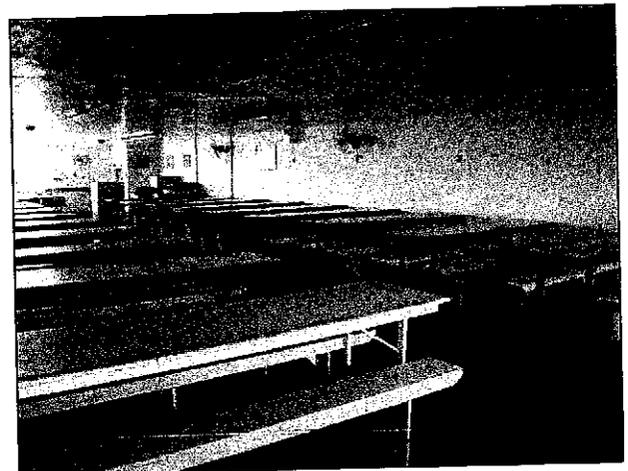
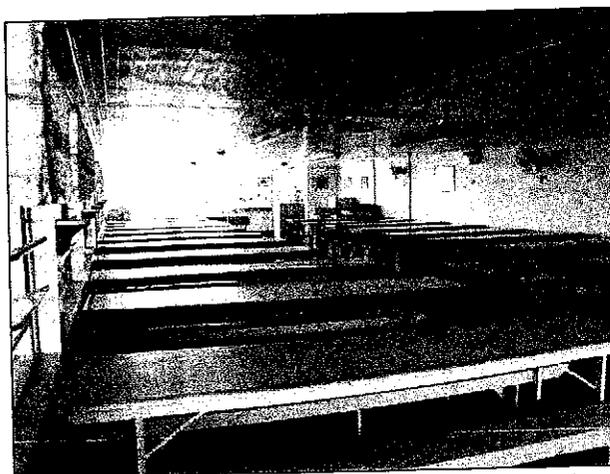
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Vista geral do prédio da sala de vídeo e sala de Eng. Mecânico e do prédio do refeitório.



Vista interna da cozinha e do refeitório do pavimento térreo



Vista do salão do refeitório do segundo pavimento

3427
C

VISTORIA DE CONSTRUÇÕES

Nº 04

Local: Rua Gal. Daltro Filho, 2.107

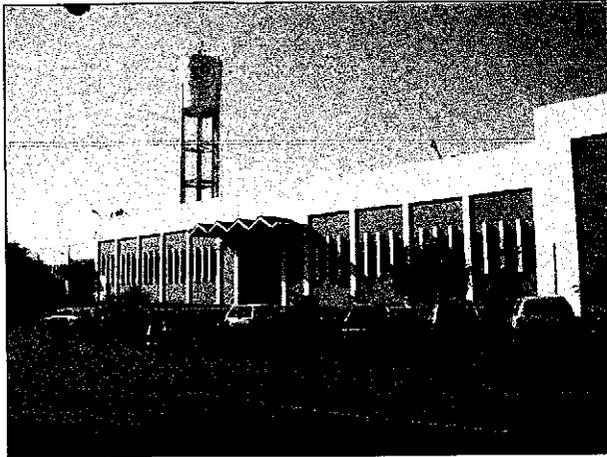
Laudo: BISON

Data: 20/04/2012

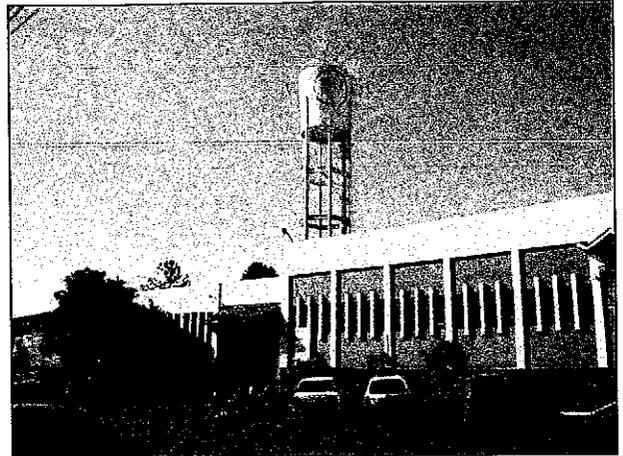
Denominação do prédio		PRODUÇÃO	
Classificação:	Composição do prédio		
Padrão: alto() médio(x) baixo()	02 Pavilhões para produção		
Pavimentos: 2 pav.			
Unidades/pavimento: uma			
Área privativa:			
Área comum:			
Área total construída: 6.980,00 m²			
Estrutura/fundações:		Alvenaria de elevação	Cobertura
A estrutura do prédio é de concreto com lajes, pilares e vigas.		A alvenaria de elevação do prédio é de tijolos maciços e rebocados nas duas faces.	A cobertura dos prédios é de telhas de zinco ondulada, sobre estrutura metálica.
Revestimentos internos:			
Dependências	Piso	Forro	Paredes
Pavilhão para Produção 1	Parquet	Sem	Tij. maci. reb. pintad
Pavilhão para Produção 2	Parquet	Climatex	Tij. maci. reb. Pintad
Esquadrias:		Idade Real ==>>>	40 anos
De metal do tipo basculante.		Idade Aparente ==>>>	20 anos
Instalações hidrossanitárias		Vida Útil ==>>>	60 anos
Nos banheiros.		Estado de conservação ==>	II
Instalações elétricas		(I) Estado de Novo/ótimo estado	
Tubuladas e embutidas nas paredes e lajes.		(II) Requer Reparos Leves/Bom Estado	
Sistema de refrigeração		(III) Requer Rep. Leves-Médio/Reg. Est.	
Sistema de combate a incêndio		(IV) Requer Rep. Médio-Imp./Mau Estad	
(x) hidrantes () sprinklers		(V) Requer Rep. Imp.-M. Imp./Péssimo	
(x) extintores			
AVALIAÇÃO		= 6.980,00	
Área construída	R\$/m² =>	820,00	
Custo unitário de reprodução =	Estado ==>	II	
I.A.P. / V.U. ==>	24 / 60 = 40%		
Depreciação ==>	0,702		
		6.980,00 x 820,00 x 0,702	
VALOR DO PRÉDIO		= R\$ 3.780.000,00	

(Três milhões, setecentos e oitenta mil reais)

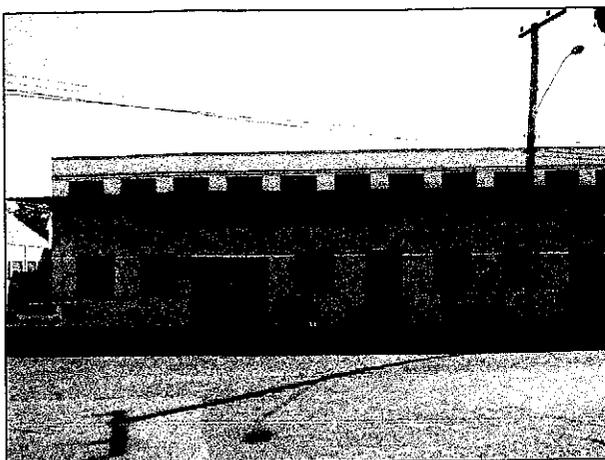
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Vista da fachada do pavilhão para a Avenida General Daltro Filho



Vista do acesso lateral aos pavilhões de produção pela Rua Dom Pedro II

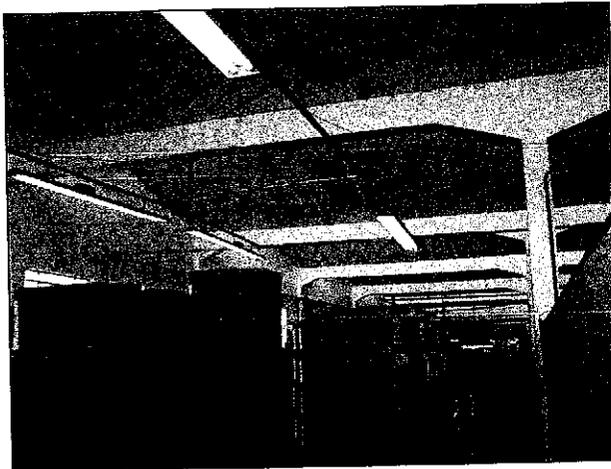
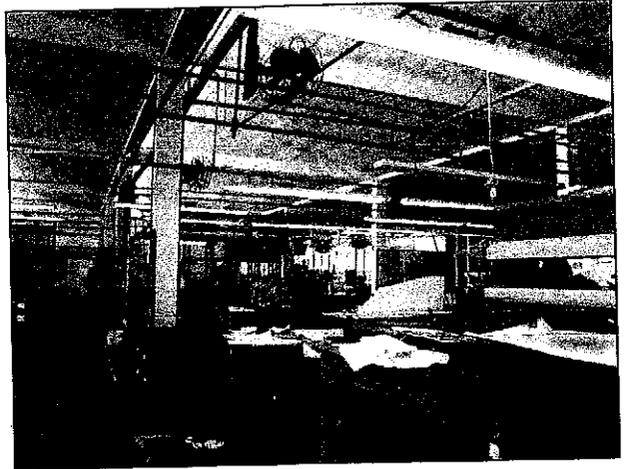


Vista da fachada dos pavilhões para a Rua Dublin





Vista interna do pavilhão de produção



Vista interna do pavilhão de produção

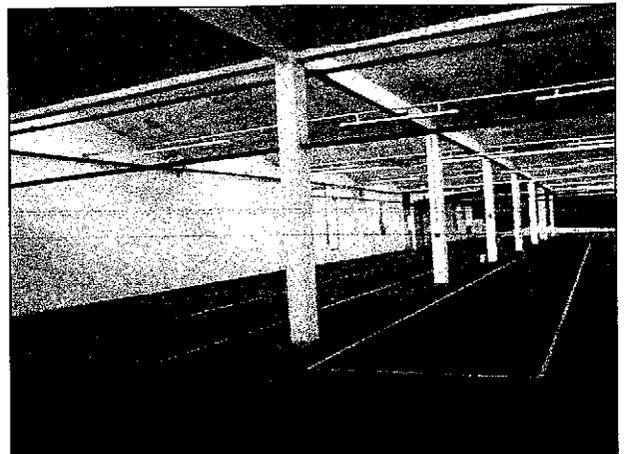
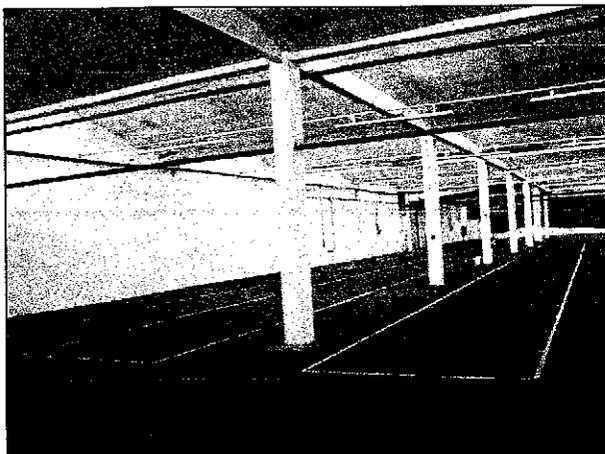
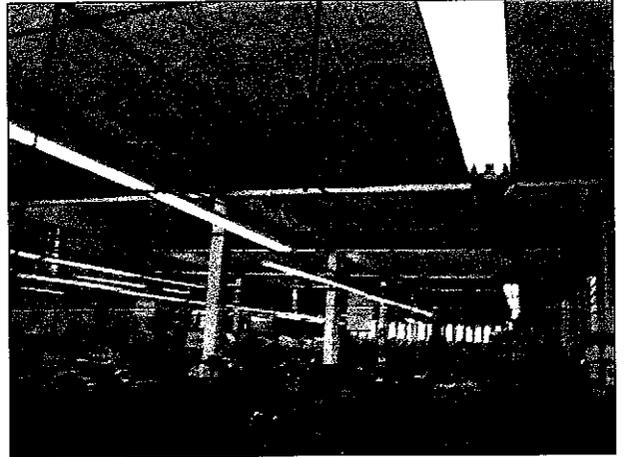


Vista interna do pavilhão de produção





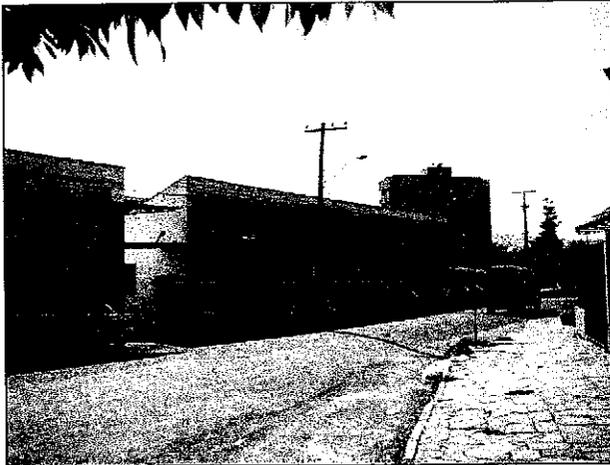
Vista interna do pavilhão de produção



Vista interna do pavilhão de produção sendo preparado para nova operação.

3.431
C
VISTORIA DE CONSTRUÇÕES
05
Local: Rua Gal. Daltro Filho, 2.107
Laud: BISON
Data: 20/04/2012

Denominação do prédio		SUBSOLO	
Classificação:		Composição do prédio	
Padrão: alto() médio(x) baixo()		Manutenção, sala de adesivos químicos.	
Pavimentos: 01 = subsolo			
Unidades/pavimento: uma			
Área privativa:			
Área comum:			
Área total construída: 1.622,00 m²			
Estrutura/fundações:		Alvenaria de elevação	
A estrutura do prédio é de concreto com lajes, pilares e vigas.		A alvenaria de elevação do prédio é de tijolos maciços e rebocados nas duas faces.	
		Cobertura	
		A cobertura dos prédios é de telhas de zinco ondulada, sobre estrutura metálica.	
Revestimentos internos:			
Dependências		Piso	
Manutenção		Cimentado	
Sala de adesivos químicos		Cerâmica	
		Forro	
		Laje	
		Sem	
		Paredes	
		Tij. maci. reb. e pint.	
		Tij. maci. reb. e pint.	
Esquadrias:		Idade Real =====> 40 anos	
De metal do tipo basculante.		Idade Aparente =====> 20 anos	
		Vida Útil =====> 60 anos	
Instalações hidrossanitárias		Instalações elétricas	
Completa		Tubuladas e embutidas nas paredes e lajes.	
Sistema de combate a incêndio		Sistema de iluminação	
(x) hidrantes () sprinklers		Na sala de adesivos químicos a iluminação é anti-explosiva.	
(x) extintores			
		Estado de conservação ==> III	
		(I) Estado de Novo/ótimo estado	
		(II) Requer Reparos Leves/Bom Estado	
		(III) Requer Rep. Leves-Médio/Reg. Est.	
		(IV) Requer Rep. Médio-Imp./Mau Estad	
		(V) Requer Rep. Imp.-M. Imp./Péssimo	
AVALIAÇÃO		= 1.622,00 m ²	
Área construída		R\$/m² => 600,00	
		Cub-RS: = GALPÃO INDUSTRIAL	
Custo unitário de reprodução =		Estado ==> III	
		Cub/m² => R\$ 600,00 / m²	
LAP. / V.U. ==> 24 / 60 = 40%			
Depreciação ==> 0,702		1.622,00 x 600,00 x 0,702	
VALOR DO PRÉDIO		= R\$ 683.000,00	



Vista do acesso ao subsolo



Vista interna do subsolo



Vista interna do subsolo



3433
C

7. RESUMO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a Introdução e Premissas deste trabalho apresentamos o valor apurado nas parcelas que compõe parte do patrimônio da

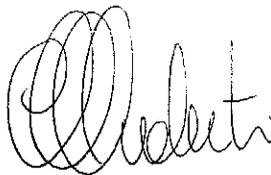
BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA

7.1. ÁREA DE TERRAS	R\$ 4.660.000,00
7.2. EDIFICAÇÕES	R\$ 5.967.000,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO.....R\$ 10.627.000,00
(Dez milhões, seiscentos e vinte e sete mil reais)

Novo Hamburgo, 20 de abril de 2012

AVALISINOS Engenharia e Consultoria Ltda.
CREA-RS nº 67.693



Eng. Civil Luiz Alberto Modesti
CREA-RS nº 46.611

8. PARECER CONCLUSIVO SOBRE AVALIAÇÃO REALIZADA EM 20/04/2012.

Declaramos, a quem interessar possa, que a AVALISINOS – Engenharia e Consultoria Ltda, registrada no CREA-RS sob nº67.693, empresa especializada em Engenharia de Avaliações, foi contratada pela empresa **BISON INDÚSTRIA DE CALÇADOS LTDA**, em abril de 2012, para realizar uma análise referente aos bens descritos neste Laudo, constantes no relatório patrimonial do exercício de 2012 que teve como finalidade “avaliação patrimonial para determinação do valor justo”, conforme diretrizes da NBR-14.653 e em atendimento ao pronunciamento técnico previsto no CPC-27. Na ocasião da vistoria, foi determinado o valor de mercado dos bens imóveis da empresa contratante de acordo com o laudo ora apresentado pela contratada.

Ratificamos que conforme a política de manutenção, regime de utilização e tipologia dos bens, os valores não sofreram depreciação significativa até a presente data, apresentam no mínimo o valor apresentado no laudo e pode ter ocorrido valorização do imóvel em decorrência do prazo decorrido.

Novo Hamburgo, 04 de novembro de 2013.
AVALISINOS Engenharia e Consultoria Ltda.
CREA-RS nº 67.693



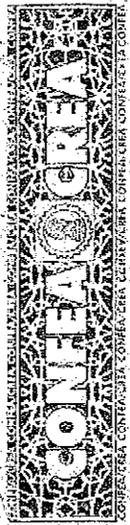
Eng. Civil Luiz Alberto Modesti
CREA-RS nº 46.611

3234
C



República Federativa do Brasil
Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
Carteira de Identidade Profissional Registro Nacional

220471894-7



Nome

LUIZ ALBERTO MODESTI

Filiação

ISSELMO MODESTI

RENE MARIA MODESTI

C.P.F.

Documento de Identidade

Tipo Sang.

290.866.390-20

8009441091 SJTC/RS

A-

Nascimento

Naturalidade

UF

Nacionalidade

12/10/1959

NONOAI

RS

BRASILEIRA

Crea de Registro

Emissão

Validade

CREA-RS

22/11/2007

20/11/2012

Ass. Presidente

Registro no Crea

RS046611



Título Profissional

Engenheiro Civil

Engenheiro de Segurança do Trabalho

Ass. do Profissional

Vale como Documento de Identidade e tem Fé Pública (§2º do art. 56 da Lei nº 5194 de 24/12/66 e Lei nº 6206 de 07/05/75)