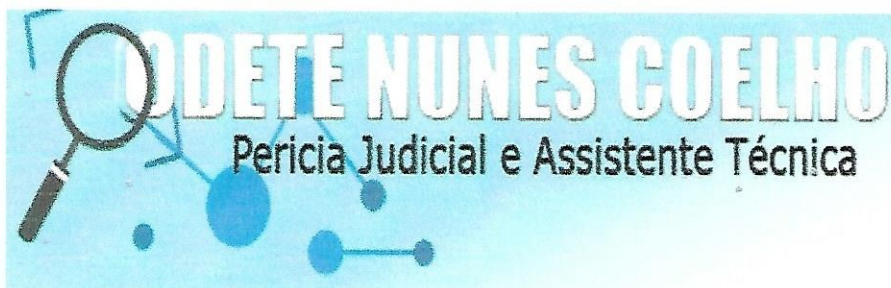




Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

**PODER JUDICIÁRIO DO MATO GROSSO DO SUL – 1ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE NOVA ANDRADINA/MS.  
PROCESSO Nº: 0001528.62.2010.8.12.0017  
EXEQUENTE: ADÃO BONO BELLASCUZA  
EXECUTADO: ABATEDOURO ANDRADE LTDA  
PERITA JUDICIAL: ODETE NUNES COELHO**

E-mail: [odetecoelho3206@bol.com.br](mailto:odetecoelho3206@bol.com.br) – Cel: 9.9989-3206



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

ODETE NUNES COELHO, nomeada na qualidade de **Perita Judicial**, do Processo nº 0001528-62.2010.8.12.0017, do Poder Judiciário do Mato Grosso do Sul – 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Andradina/MS, tendo como Exequente: Adão Bono Bellascuza e Executado: Abatedouro Andrade Ltda, após ter cumprido a honorável missão confiada, vem respeitosamente à presença de V. Exª apresentar os resultados obtidos através do presente.

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL INDUSTRIAL

### I – PREÂMBULO

Nomeada na qualidade de **Perita Judicial**, dos Autos de Processo registrado sob número 0001528-62.2010.8.12.0017, do Poder Judiciário do Mato Grosso do Sul – 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Andradina/MS, **Odete Nunes Coelho**, para proceder a Avaliação Mercadológica do Imóvel industrial.



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

## II- DA PERÍCIA:

O presente trabalho se refere a laudo pericial em ação de Liquidação, cumprimento e execução movido por Adão Bono Bellascuza, em desfavor de Abatedouro Andrade Ltda.

Os trabalhos tiveram início no dia 28 de maio de 2020, acatando honrável designação da Dr<sup>a</sup> Eng<sup>h</sup> Priscile Xandu Kaster Franco, Juíza da 1<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Nova Andradina/MS.

► **Objetivo:** Tem por objetivo avaliar o imóvel Industrial, denominado "abatedouro Andrade Ltda" conforme nomeação em folhas 275/276 dos autos.

► **Peritos:** Conforme nomeação será responsável legal e/ou técnico, atuantes no referido trabalho Odete Nunes Coelho – Perita Judicial - já qualificada nos autos e o Consultor desta Perita Engenheiro Civil: Gabriel Veiga Rocha – CREA- 60903.

► Pelo que consta, nenhuma das partes indicaram assistente técnico.

## III – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

► **Abatedouro Andrade Ltda, inscrição no CGC/MF nº 00.939.620/0001-90 – na rodovia Nova Andradina/Taquarussu – MS 276, Km 4,7 – Bairro Umbaracá**

► **Escritura Pública nº 15798** - Área rural medindo 5,82 ha. desmembrada do sítio Santa Amélia constituído pelos lotes n<sup>o</sup> 19-C, 20, 21 e 22 da gleba C, neste Município e Comarca de Nova Andradina, MS. Com as seguintes confrontações: ao norte, com o sítio Santa Amélia. Ao Sul, com a estrada municipal, ao leste, com a rodovia estadual MS-276 e ao oeste, com o Sitio Santa Amélia. Terreno cercado com palanques de madeiras e fios de arrame liso.

► **Perímetro:** inicia-se pelo marco M1, cravado no entroncamento da rodovia estadual MS-276 com a Estrada Municipal; deste ponto segue-se pela margem esquerda da rodovia estadual MS 276 sentido Nova Andradina no azimute de 336°05'19" e distância de 247 m. até o M2 cravado na margem da referida rodovia MS 276 e divisa com a área remanescente do Sitio Santa Amélia; Deste ponto segue em divisa com o sítio Santa Amélia, no azimute de 236°48'30 e distância de 251 m. até o M3, deste ponto segue na mesma confrontação, no azimute de 142°19'00 e distância de 291 m. até o M4, cravado a margem esquerda da estrada municipal sentido rodovia MS – 276, deste ponto segue confrontando com a margem da referida estrada, no azimute de 42°59'17" e distância de 170 metros até o M1, fechando-se assim a área do polígono.



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

► **Construções e equipamentos:** edificação de um frigorífico de abate de bovino, poço artesiano, reservatório de água, um curral, quatro lagoas de tratamento de fluidos, refeitório, um prédio de um galpão onde encontra-se instalado a caldeira, três câmaras fria, um compressor de refrigeração motor, um gerador de energia

#### **IV – ANÁLISE DOS AUTOS:**

De acordo com a inicial, o requerente seria credor do requerido pela importância exigível de R\$ 121.185,32 (cento e vinte e um mil, cento e oitenta e cinco reais e trinta e dois centavos. Valores corrigidos de duas notas promissórias, sendo uma com vencimento em 06 de maio de 2007 e outra com vencimento em 12 de maio de 2007.

Segundo o requerente teria esgotado todos os meios possíveis na tentativa de receber a importância que lhe seria devida, não havendo outro meio para reaver seu crédito a não ser pelo ajuizamento desta ação de execução.

Consta Penhora do Imóvel Industrial, em folhas 39/45, nomeado como depositário o Sr. Marcondes Andrade, um dos sócios da empresa. Neste mesmo termo foi feita a avaliação do Imóvel no valor de **R\$8.500.000,00** (oito milhões e quinhentos mil reais) – data base **03/12/2010**.

Ciente da avaliação, o exequente concorda com o valor da avaliação, requerendo que o bem avaliado seja levado a hasta pública.

Em folhas 86 dos autos foi solicitado pelo Excelentíssimo Juiz a reavaliação do imóvel, pertencente ao executado, qual seja “Abatedouro Andrade”, pelo Oficial de Justiça/Avaliador, no qual apresentou em folhas 88/89, uma reavaliação no valor de **R\$ 9.500.00,00** (nove milhões e quinhentos mil reais) – data base **12//2013**.

Ciente da avaliação o executado impugnou a avaliação, alegando ter sido elaborado por pessoa leiga, solicitando nova avaliação com profissionais habilitados. No qual foi negado pela MM Juíza nova avaliação, porem concedendo 30 dias, para manifestar sobre o laudo de avaliação (decisão em folhas 102/104).

Em folhas 152/154, o executado fez acordo para quitação da dívida com o exequente. Diante do acordo foi solicitado pelo exequente a suspensão do processo até 16/07/2016, conforme pactuado entre as partes.



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

Em 10/07/2018, foi solicitado pelo exequente o desarquivamento do processo, uma vez o acórdão não ter sido honrado. Apresentando uma nova planilha com cálculos dos valores com juros e correções (fls 179/181), totalizando uma soma de **R\$ 505.242,52** (quinhentos e cinco mil, duzentos e quarenta e dois reais e cinquenta e dois centavos). Em 12/09/2018 apresentou novos cálculos de valor de **R\$ 620.771,10** (seiscentos e vinte mil, setecentos e setenta e um reais e dez centavos) em folhas 189/190.

Em folhas 206 dos autos, solicitado pelo exequente, penhora do bem de um imóvel rural de 5,82 hectares, matriculado no SRI sob nº15789.

Solicitada penhora e nova avaliação do bem, em folhas 221. Realizada a penhora e nomeado como depositário o socio Jailton Andrade. Quanto a avaliação foi realizava somente da área (5,82) ha de valor de **R\$ 530.000,00** (quinhentos e trinta mil reais) – data base **15/01/2019**.

Dado aos fatos foi nomeada perita para nova avaliação do imóvel.

#### V – CRITÉRIO PARA ELABORAÇÃO DOS TRABALHOS:

Em trabalho dessa natureza o primeiro procedimento adotado é a análise previa da documentação referente a área pertencente ao abatedouro, conforme escritura constante nos autos bem como imagens de satélites, que também disponibilizam informações da área objeto de litígio.

Em seguida, procede-se uma vistoria na referida área, onde são apuradas e fotografadas as características pertinentes a mesma, tais com: conservação e medição do prédio, maquinário e dentre outras, utilizando metodologias preconizadas pelas Normas Técnicas vigente a matéria, e em fim elabora-se o Laudo Pericial conclusivo.

#### VI- MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Face às características do objeto da avaliação, o resultado final, será expresso pela apuração distinta, dos valores de terreno e benfeitorias. As metodologias e critérios eleitos foram os seguintes, respectivamente:

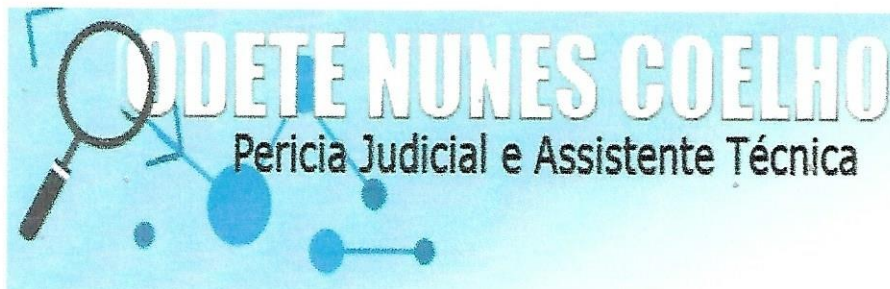
##### •terrenos:

A metodologia utilizada, salvo exceções, é o Método Comparativo De Dados De Mercado, que consiste em uma ampla pesquisa de elementos comparáveis os quais se encontram em oferta no mercado. Esta pesquisa poderá, ou não,<sup>4</sup> determinar um processo de homogeneização, e

e-mail: odetecoelho3206@bol.com.br – Cel: (67) 9.9989-3206

Perícia Judicial

*[Handwritten signature]*



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

visa corrigir fatores como, diferentes grandezas de área, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação.

• **benfeitorias:**

Serão apropriadas pelo Método do Preço de Venda, o qual, por definição, é a estimativa do dispêndio necessário para se criar benfeitoria idêntica, não depreciada e com os mesmos objetivos funcionais, já considerada a vantagem da coisa feita ou “valor em marcha”. Consiste em estabelecer um enquadramento da obra mediante a análise de suas dimensões, padrão dos materiais utilizados, layout construtivo, acomodações existentes e características arquitetônicas.

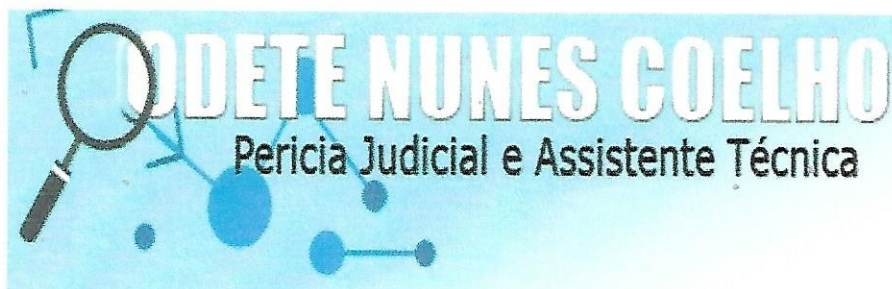
**Critério de avaliação para as benfeitorias:**

• Classificação	Padrão construtivo da construção avaliada
• Área Construtiva	Referência Quantitativa obtida em planta ou medida “in loco”
• Estado de conservação	Relativo aos cuidados na manutenção, preventiva e corretiva, do objeto
• Vida Útil	Prazo de utilização econômica do bem
• Idade aparente	Consoante projeto arquitetônico, vida efetiva e estado de conservação
• Coefic. De depreciação	Função da idade aparente e estado de conservação da construção avaliada

• **Construção - Fator de conservação:**

Determinando o custo novo de venda é estabelecido o valor depreciado face a aplicação de fatores como estado de conservação, forma de manutenção do bem e obsolescência do projeto construtivo para o uso, os quais, convergem na determinação do “Fator de adequação” ao obsolescimento e ao Estado de Conservação (Fob). Entende-se por depreciação a perda operacional. Esta perda decorre do desgaste normal pela ação do tempo, mau uso e obsolescência funcional. Para obtenção do coeficiente de depreciação usa-se o “**Método de Ross-Heidecke**”, que atribui diferentes variáveis para depreciação como função do estado de conservação e idade efetiva do bem, considerando um valor residual @ de 20% (vinte por cento) para as construções convencionais e 10% (dez por cento) para construções tipo “coberturas”.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		DEPRECIAÇÃO (%)
<b>A</b>	Novo	0,00
<b>B</b>	Entre novo e regular	0,32
<b>C</b>	Regular	2,52



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

D	Entre Regular e reparos simples	8,09
E	Reparos Simples	18,10
F	Entre reparos simples e importantes	33,20
G	Reparos importantes	25,60
H	Entre reparos importantes e sem valor	75,20
I	Sem valor	100,00

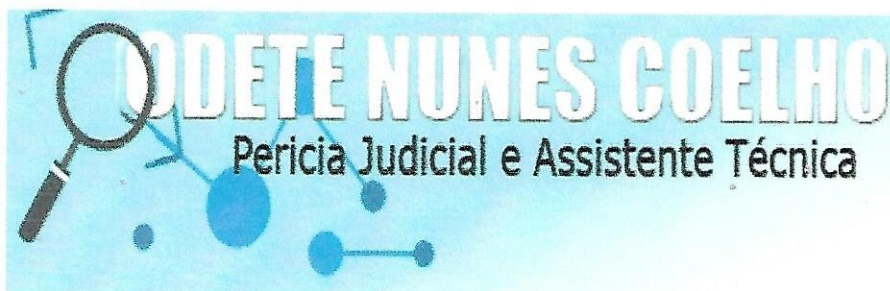
#### • Equipamentos:

O cálculo da depreciação de máquinas e equipamentos, deve obedecer ao que é determinado pela Secretaria da Receita Federal, no artigo 305 do RIR/99, que estipula o prazo de 10 anos. Apenas será considerado dedutível a depreciação de bens que estejam intrinsecamente relacionados com a produção ou comercialização dos bens e serviços, isto é, os dispostos no paragrafo único do artigo 25 da Instrução Normativa SRF nº 011/96.

► Um dos itens mais importantes na depreciação de máquinas é a manutenção preventiva em período adequado. Todo equipamento possui componentes que possuem vida útil. Quando não tem essa manutenção periódica, causa danos estruturais que todo conjunto pode vir a ter.

Segue Alguns equipamentos relacionados no local:

-**sala de máquinas** (reservatório de amônia marca Tecnofrio, compressor frigorífico a pistão, rede de distribuição de gás frigorífico, painel elétrico 150 kW, gerador Stemac 450 KVA) - **Sala de abate** (trilhos aéreos, plataformas em inox, ventiladores, serra de peito marca Jarvis modelo EBS 1.500 W, serra de meia carcaça, serra de chifre marca Jarvis modelo EHS1 1.500 W, pia de inox, painel elétrico 10 kW, porta de ferro 1,0 x 2,1 m, serra de peito, serra de chifre, pia de inox 1 b, plataforma 27, suporte de bandeja para as plataformas 16 e 20) - **Sala de miúdos** (mesa de corte para corte 2,0 x 1,0 m, ventilador, balança eletrônica capacidade 100 kg, máquina arqueadeira, máquina para embalar 2,0 x 1,0 m inox, centrífuga de bater sangue, tanque de cozimento inox, máquina polir bucho inox, centrífuga de bucho inox 10 CV) - **Câmara de resfriamento** (mesa de corte 2,0 x 1,0 m inox, carros de inox, quadros de comando serras 10 kW) - **Sala de mocotó:** (tanque em inox 500 l) - **Sala de sequestro:** mesa de inox - **Caldeira**



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

● **Câmaras frias:**

Cotação feita com pesquisa em outros abatedouros da região e frigoríficos, bem como através da internet em empresas de vendas de maquinários específicos para abates:

Câmaras Frias avaliadas de acordo com o tamanho e números de trilhos, para cálculo percentagem de capacidade de estocagem e estrutura:

- conjunto de 200 m<sup>2</sup> de painéis isotérmicos 200 mm para túnel de congelamento, altura 5 m e área de 90 m<sup>2</sup> com porta equipada com resistência elétrica
- conjunto de 1225 m<sup>2</sup> de painéis isotérmicos espessura 100 mm para três câmaras resfriamento para 180 bois, antecâmara e expedição, área de 390 m<sup>2</sup>, altura de 5 m e com 8 portas frigoríficas e trilhagem com 352 metros
- conjunto de 200 m<sup>2</sup> de painéis isotérmicos 200 mm para túnel de congelamento, altura 5 m e área de 90 m<sup>2</sup> com porta equipada com resistência elétrica

**VII – OUTROS ELEMENTOS PESQUISADOS:**

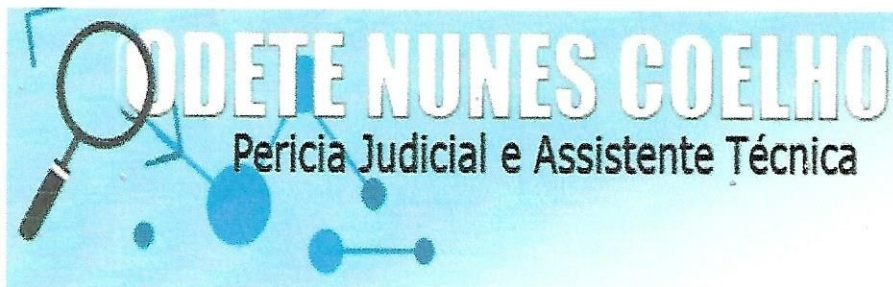
Para a formação de elementos da área, objeto da avaliação, os elementos são pesquisados mediante consulta de anúncios populares de jornais, internet, imobiliárias, corretores, de onde obtém ofertas de imóveis do mesmo ramo, então colocados à venda. (fontes pesquisadas anexa laudo).

**VIII- UTILIZAÇÃO DO METODO MATEMATICO E ESTATISTICO**

Consiste em corrigir os valores obtidos na pesquisa, de forma tal que se possa compará-lo com a área avaliada. Adotando outros índices ou fatores empíricos, resultantes de influências preestabelecidas que são determinadas pelas condições de localização de cada área e pelas características de cada região. É analisado a região onde o imóvel está localizado, área territorial, área construída, padrão construtivo, idade e conservação do imóvel, benfeitorias, entre outras informações que sevem de base para determinar o valor mercadológico

Para o caso em questão emprega-se o método comparativo direto de dados de mercado, adotando o processo de cálculo interferência, de maneira a obtenção do valor total da área, da sua finalidade e funcionalidade.





Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

## IX- DA VISTORIA

Foram realizadas três vistorias “in loco”, sendo a primeira realizada no dia 28 de maio de 2020, a partir das 14:00 h., sendo uma área rural medindo 5,82 ha. desmembrada do sítio Santa Amélia, Comarca de Nova Andradina. O estabelecimento foi aberto pelo Sr. Jailton Andrade, que deu a autorização a entrada desta Perita e do consultor, em outras datas para dar continuidade a vistoria por tratar de área complexa.

Destaca-se que durante a vistoria o abatedouro encontrava-se a mais de sete anos sem funcionar. Também estava sem energia elétrica.

A propriedade é delimitada por cercas convencionais de madeira branca e fios de arame ovaletado liso.

Constatou-se que o imóvel possui edificação para o desenvolvimento de atividade para abatedouro de animais bovinos, tal como, uma edificação principal de 1501,00 m<sup>2</sup>, sala de máquinas e armazenamento de 180,00 m<sup>2</sup>, galpão em estrutura pré-moldada com 300,00 m<sup>2</sup> onde se encontra a caldeira e o refeitório com 196,00m<sup>2</sup>, SIF com 70,29m<sup>2</sup>, curral cimentado sem cobertura limitado por grades de ferro com 830,00 m<sup>2</sup>, quatro lagoas de tratamento de fluídos sendo duas delas com 1250,00m<sup>2</sup> e as demais com 3500,00m<sup>2</sup>.

Na edificação principal foi vistoriada todos os setores, que estão destacados no projeto do imóvel elaborado por essa equipe pericial.



- Edificação Principal
- Sala de Máquinas e Armazenagem
- Galpão
- Refeitório
- Curral
- Lagoas de Tratamento

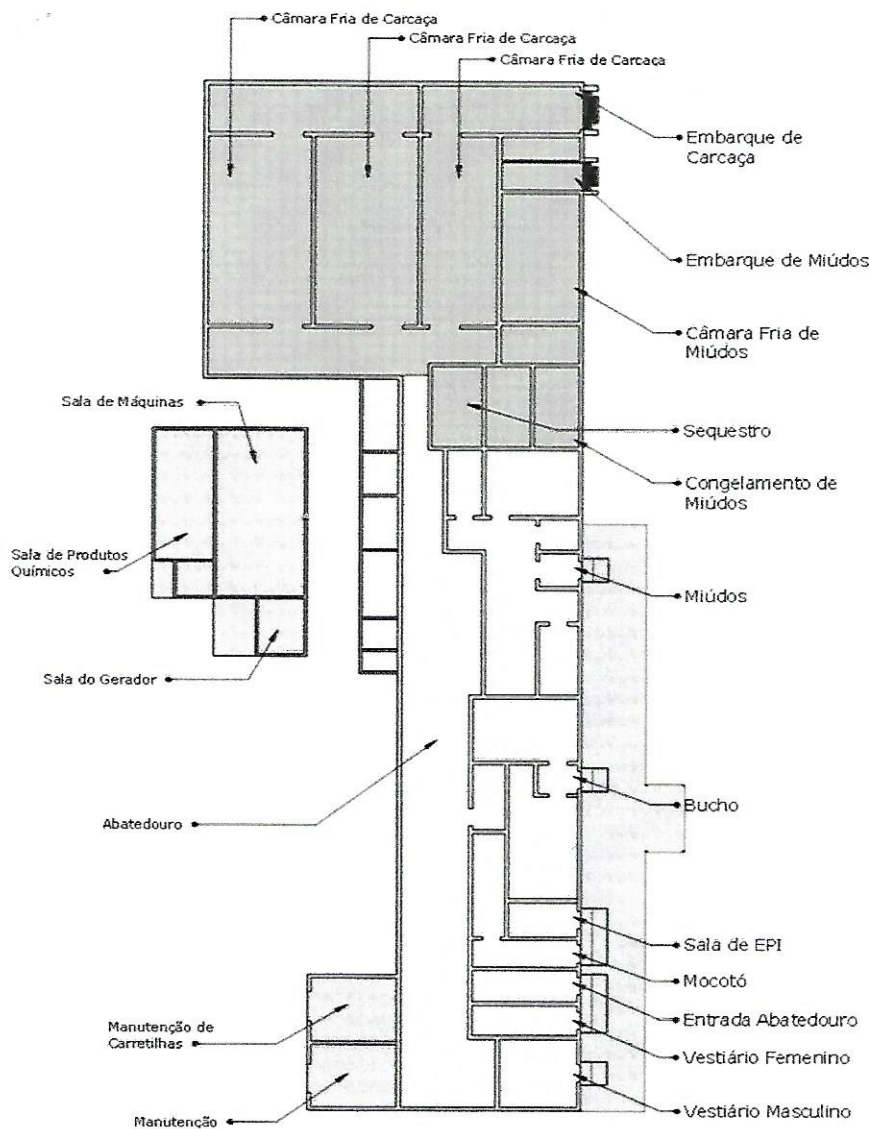


Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

● **DESENHO ARQUITETONICO DO IMÓVEL INDUSTRIAL – ABATEDOURO**

► Para melhor entendimento do imóvel segue planta baixa do prédio principal, elaborada por equipe e as fotos capturadas durante vistoria.

Encontram-se no anexo I deste laudo.





Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

**X – DA LOCALIZACAO DO IMOVEL INDUSTRIAL:**



foto do “Google Earth:

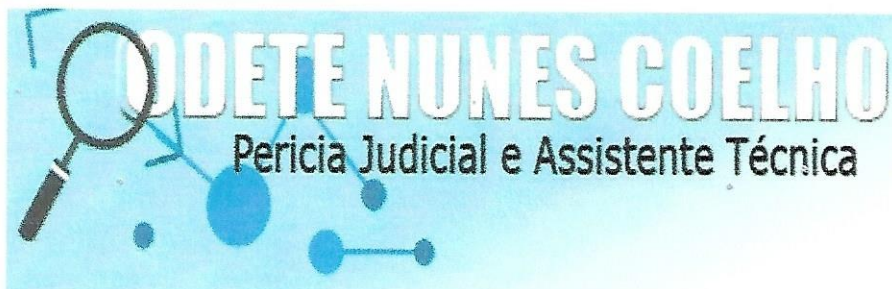
**(Distância do Abatedouro Andrade ao Centro 7,4 Km)**

•Endereço	rodovia Nova Andradina/Taquarussu – MS 276, Km 4,7
•Bairro	Bairro Umbaracá
•Cidade	Nova Andradina/MS
•Tipo de imóvel	Rural (Uso Industrial)
•Área do terreno	5,82 ha

**► Localização do roteiro de acesso**

Na avaliação de imóveis industriais, a localização é um item importante, uma vez que a logística é um fator preponderante para as atividades econômicas.

Este documento é uma cópia do original assinado digitalmente por Alex Pires de Castro Rodighero, em 04/08/2020 às 06:23. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001528-62.2010.8.12.0017 e o código 7595788.



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

## XI – CRITERIO DA HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA:

- ▶ **área:** 5,82 hectares;
- ▶ **áreas anexas:** Prédio Principal, Sala de Máquinas e Produtos Químicos, Galpão Pré-Moldado com refeitório, SIF, Curral, Lagoas de Tratamento de Resíduos.
- ▶ **valor por hectare:** R\$ 78.512,00 (setenta e oito mil, quinhentos e doze reais) por hectare de terra.
- ▶ **Produtividade:** 300 cabeças dia.
- ▶ **Maquinários:** Maquinário com depreciação de 20% devido à falta de manutenção (maquinário parados a mais de sete anos). Maquinário capacitado para o abate de 300 cabeças dia.
- ▶ **Câmaras frias:** Capacidade de estocagem de 300 cabeças.

A avaliação de pesquisa de mercado do abatedouro, trabalhou-se com o valor à vista.  
(*Ressalta-se ainda que na pesquisa de mercado desse tipo de imóvel, tem trabalhado com valores a prazo, em média até dois anos com entrada mais duas parcelas, chegando a utilizar uma taxa anual de até 12%*)

Para a determinação do valor unitário do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, bem como, consulta em nosso banco de dados, Os terrenos em oferta para venda pesquisados no local e/ou coletados em arquivos, ou opiniões fornecidas por corretores imobiliários especializados, encontram-se descrito na sequencial. Utiliza-se o método comparativo Direto conforme já especificado no item “V”

Face as condições dos elementos comparativos, define-se como “variável dependente”, o valor dos metros quadrados construídos, que está condicionada as “variáveis independentes”, que são as características de cada imóvel



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

## XII – CALCULOS:

Cálculos realizados de acordo com valores da tabela do SindusConMS – Sindicato Intermunicipal da Indústria da construção do Estado de Mato Grosso do Sul.



Das cinco regiões, a Sudeste registrou a maior variação regional no primeiro mês do ano, de 0,83%, com disseminação coletiva em Minas Gerais e alta na parcela de materiais em três estados. As demais regiões tiveram os seguintes resultados: 0,12% (Norte), 0,19% (Nordeste), 0,18% (Sul) e 0,08% (Centro-Oeste). Os custos regionais, por metro quadrado, foram: R\$ 1.123,38 (Norte); R\$ 1.039,39 (Nordeste); R\$ 1.167,87 (Sudeste); R\$ 1.159,47 (Sul) e R\$ 1.123,38 (Centro-Oeste) **OBS: varia o preço de acordo com o tipo de construção.**

► **Área pertencente ao abatedouro - Área rural medindo 5,82 há – conforme escritura pública**

Cálculo realizado de acordo com o item V- terrenos:

Tabela 01 – valor do hectare – abatedouro Andrade		
Valor de mercado/ha	Área (ha)	Valor total
78.512,00	5,82	<b>R\$ 456.939,84</b>

### ► Câmara fria:

- conjunto de 200 m<sup>2</sup> de painéis isotérmicos 200 mm para túnel de congelamento, altura de 5 m e área de 90 m<sup>2</sup> com porta equipada com resistência elétrica
- conjunto de 1225 m<sup>2</sup> de painéis isotérmicos espessura 100 mm para tres câmaras de resfriamento para 180 bois, antecâmara e expedição, área de 390 m<sup>2</sup>, altura de 5 m e com 8 portas frigoríficas e trilharem com 352 metros
- conjunto de 200 m<sup>2</sup> de painéis isotérmicos 200 mm para túnel de congelamento, altura de 5 m e área de 90 m<sup>2</sup> com porta equipada com resistência elétrica



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

Tabela 02 – câmaras frias e congelamentos	
Valor de mercado	Valor total
985.000,00	<b>985.000,00</b>

► **Maquinários:** máquinas industriais, estrutura elétrica, reservatório de água, etc– Os equipamentos do abate encontram-se em perfeito estado de conservação. A depreciação se dá por conta do período de não uso dos equipamentos (mais de 10 anos). A não realização de manutenção preventiva no período adequado

Tabela 02 –		
Valor de mercado	Depreciação de 20%	Valor total
7.249.070,00	20%	<b>R\$ 5.799.256,00</b>

► **Áreas construídas:** (edificação principal, sala de máquinas, galpão, refeitório. Conforme consta no item VIII- Da vistoria

• Na edificação principal (abatedouro) as paredes são de 25 cm de espessura, estrutura metálica com vão maior, e paredes revestidas de azulejos até 2,80m,

Tabela 03 – edificação principal – abatedouro		
Metro quadrado (m²)	Valor por metro quadrado (m²)	Valor total
1.501,00 m²	1.800,00	2.701.800,00

Tabela 03 – sala de máquina e armazenamento		
Metro quadrado (m²)	Valor por metro quadrado (m²)	Valor total
180,00 m²	1.125,20	202.536,00

Tabela 04 – galpão em estrutura pré-moldado		
Metro quadrado (m²)	Valor por metro quadrado (m²)	Valor total
300 m²	850	255.000,00

Tabela 03 – Refeitório no barracão pré-moldado		
Metro quadrado (m²)	Valor por metro quadrado (m²)	Valor total
196,00 m²	1.125,20	220.539,20



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

Tabela 03 – SIF		
Metro quadrado (m <sup>2</sup> )	Valor por metro quadrado (m <sup>2</sup> )	Valor total
70,29 m <sup>2</sup>	1.125,20	79.090,30

- Valor geral das construções aplicado a depreciação, conforme “**Método de Ross-Heidecke**”, (com variação no preço de tabela de acordo com o tipo de construção)

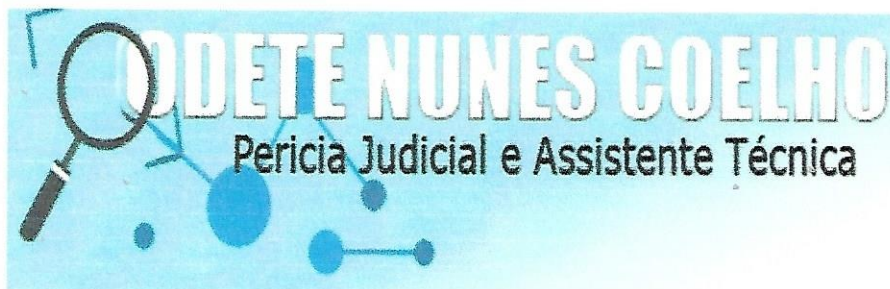
TABELA GERAL		
Metro quadrado (m <sup>2</sup> )	Valor total	
2.247,29 m <sup>2</sup>	R\$ 3.458.965,50	
DEPRECIÇÃO		
C - Regular	Tabela: “Método de Ross-Heidecke”,	
R\$ 3.458.965,50	2,52%	R\$ 3.371.799,57

- **Benfeitorias: poço artesiano, curral, lagoas de tratamento, casa de apoio de bombas e cerca (valor de mercado e tabela de critério p/ avaliação (fls. 04)**

Benfeitorias	metragem
04 lagoas de tratamento de fluidos	9.500,00 m <sup>2</sup>
Curral cimentado/ lim. por grades	830,00 m <sup>2</sup>
Cerca	983,00 m.
Casa de apoio de bombas	6,00 m <sup>2</sup>
Reservatório de água/poço artesiano	120.000 L
<b>Valor total das benfeitorias</b>	<b>R\$ 844.214,73</b>

#### TABELA GERAL:

DESCRIÇÃO	VALOR FINAL
Área (5,82 hectares)	456.939,84
câmaras frias	985.000,00
Maquinários	5.799.256,00
Áreas construídas – Edificação	3.371.799,57
Benfeitorias	890.214,73



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

Vt = 11.503.210,14

(Onze milhões, quinhentos e três mil, duzentos e dez reais e quatorze centavos)

### XIII – CONCLUSÃO

Concluído todos os procedimentos, técnicos e normativos, admissíveis em Perícias de avaliação de imóveis, obedecendo a correta identificação dos elementos comparativos, sua semelhança com o bem avaliando, sua origem, confiabilidade, contemporaneidade, adotando-se tratamento de fatores para homogeneização da amostragem. O resultado indicado determina o Valor De Mercado do bem avaliando, que se define por: "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente". De acordo com o item 7.7.1. da NBR

Portanto, certificamos que o valor de mercado do imóvel de propriedade de "ABATEDOURO ANDRADE", localizado, MS 276, Km 4,7 – Bairro Umbaracá, neste Município é de R\$ 11.503.210,14 (Onze milhões, quinhentos e três mil, duzentos e dez reais e quatorze centavos) para esta data.

Obs: Laudo foi elaborado, baseando-se na escritura do imóvel, de folhas 207/211 dos autos, da data de 15/10/2018, onde não consta nenhuma hipoteca.

### XIV – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a acrescentar, foi encerrado o presente Laudo, digitado no anverso de (quinze) laudas e anexos, rubricada, que relatado por essa Perita Judicial ficando arquivada uma cópia igualmente assinada

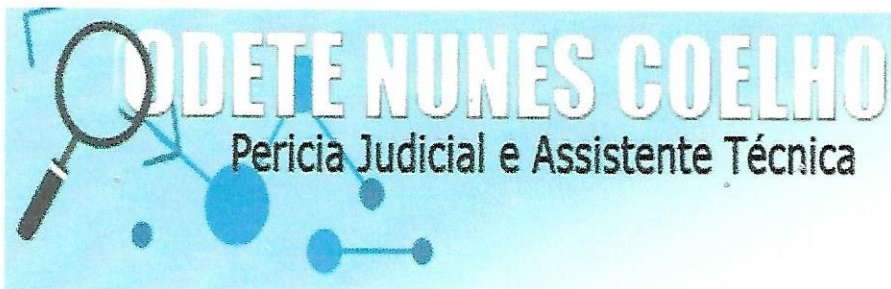
Ilustram este trabalho imagens digitalizadas.

Nova Andradina/MS 01 de julho de 2020.

Odete Nunes Coelho  
Perita Judicial  
CRC 9202

Gabriel Veiga Rocha  
Consultor  
CREA - 60903

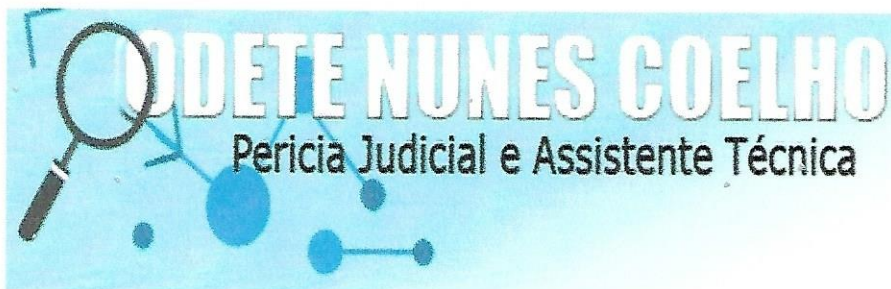




Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

**ANEXO I**  
**FOTOS DAS SALAS E EQUIPAMENTOS - CONFORME**  
**PLANTA BAIXA**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Alex Pires de Castro Rodighero. Liberado nos autos digitais por Alex Pires de Castro Rodighero, em 04/08/2020 às 06:23.  
Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001528-62.2010.8.12.0017 e o código 7595788.



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

### Embarque de Carcaça e Miúdos



Foto 01 – Entrada do Embarque



Foto 02 – Entrada de Serviço de Miúdos



Foto 03 – Higienização Miúdos



Foto 04 – Embarque de Carcaça



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

**Câmara Fria e Congelamento de Miúdos**



Foto 05 – Entrada da Câmara Fria de Miúdos



Foto 06 – Câmara Fria de Miúdos



Foto 07 – Câmara de Congelamento



Foto 08 – Câmara de Congelamento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Alex Pires de Castro Rodighero. Liberado nos autos digitais por Alex Pires de Castro Rodighero, em 04/08/2020 às 06:23. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001528-62.2010.8.12.0017 e o código 7595788.



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

**Câmaras Fria de Carçaça**



Foto 09 – Câmara de Estocagem de Carçaça 01

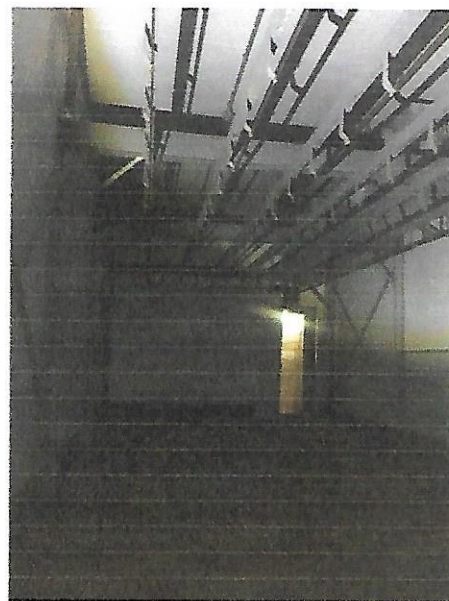


Foto 10 – Câmara de Estocagem de Carçaça 01 (Foto Interna)



Foto 11 – Câmara de Estocagem de Carçaça 02

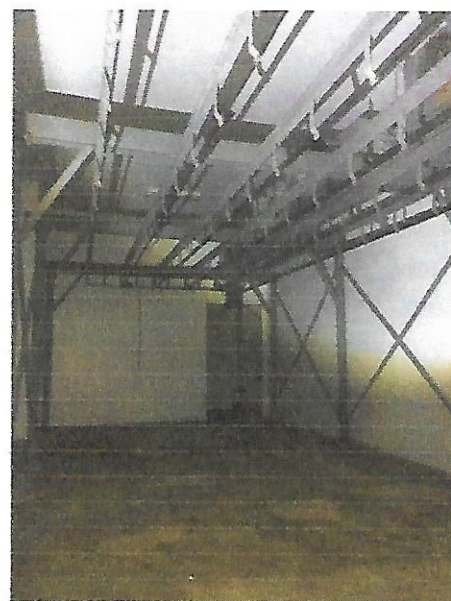


Foto 12 – Câmara de Estocagem de Carçaça 02 (Foto Interna)

Este documento é copia do original assinado digitalmente por Alex Pires de Castro Rodighero. Liberado nos autos digitais por Alex Pires de Castro Rodighero, em 04/08/2020 às 06:23. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001528-62.2010.8.12.0017 e o código 7595788.



Foto 13 – Câmara de Estocagem de Carcaça 03



Foto 14 – Câmara de Estocagem de Carcaça 03 (Foto Interna)

**Miúdos**



Foto 15 – Entrada do Setor de Miúdos

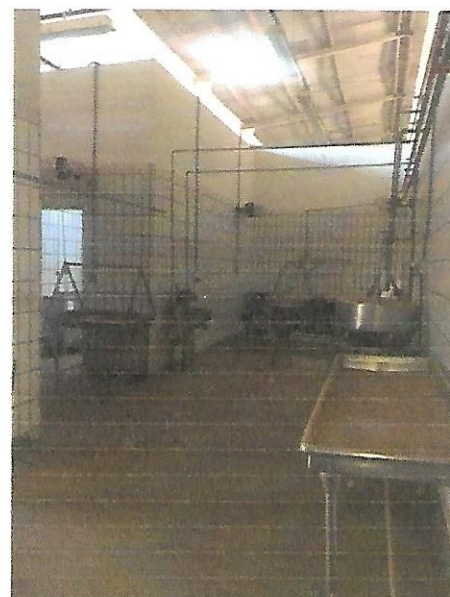


Foto 16 – Separação de Miúdos e Limpeza

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Alex Pires de Castro Rodighero. Liberado nos autos digitais por Alex Pires de Castro Rodighero, em 04/08/2020 às 06:23. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001528-62.2010.8.12.0017 e o código 7595788.

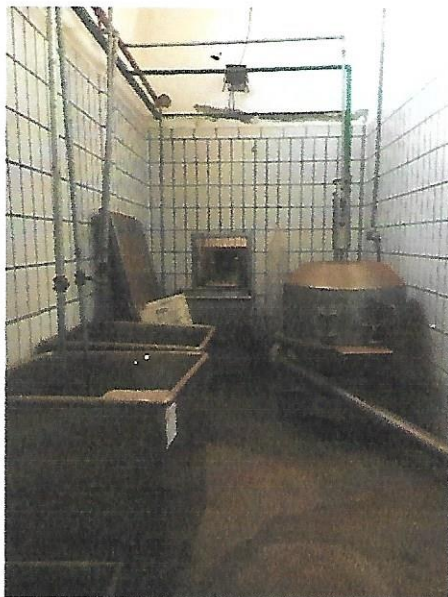


Foto 17 – Lavagem de Miúdos

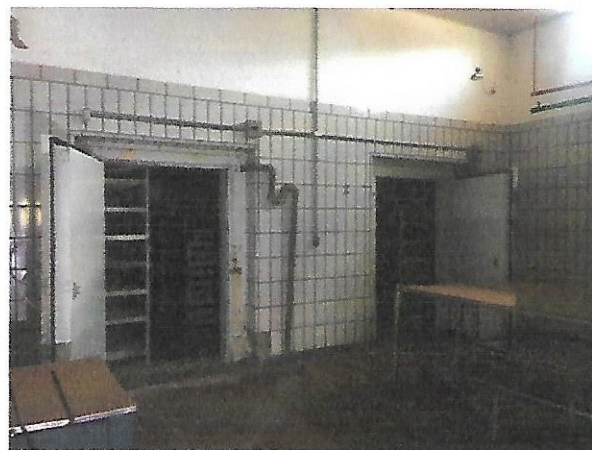


Foto 18 – Entrada do Congelamento de Miúdos



Foto 19 – Entrada da Câmara de Sequestro

**Bucharia e Triparia**

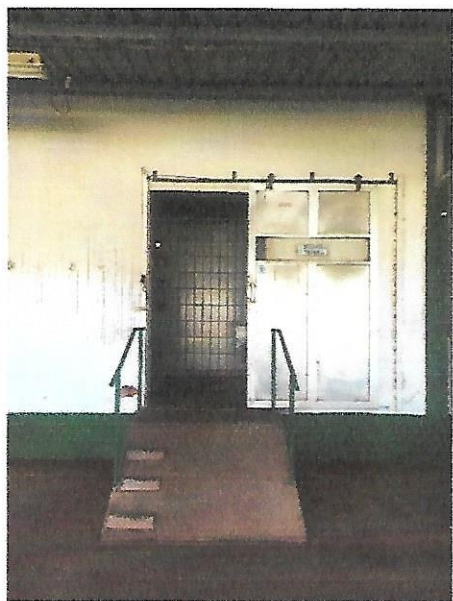


Foto 20 – Entrada do Setor de Bucharia e Triparia

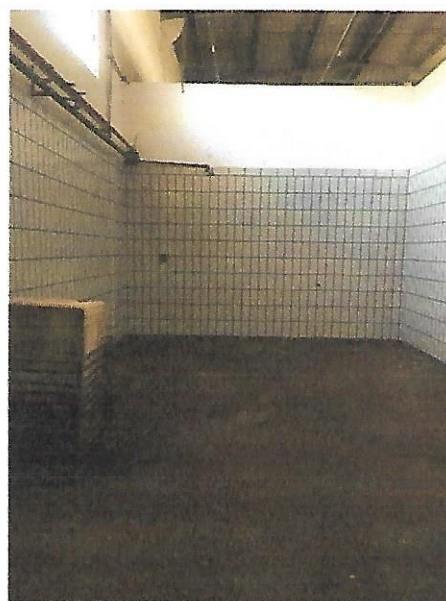


Foto 21 – Sala de Armazemaneto

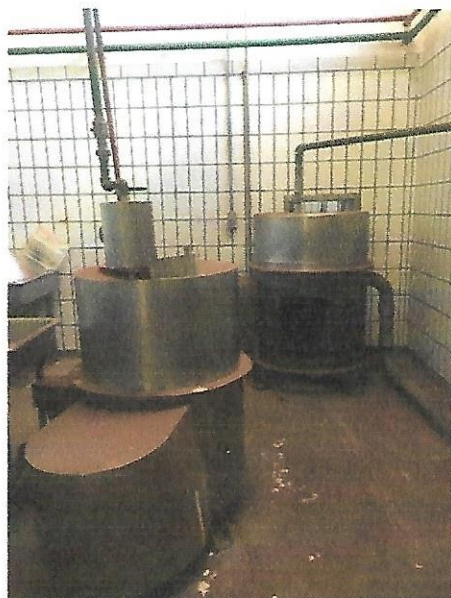


Foto 22 – Lavagem de Bucho e Tripas

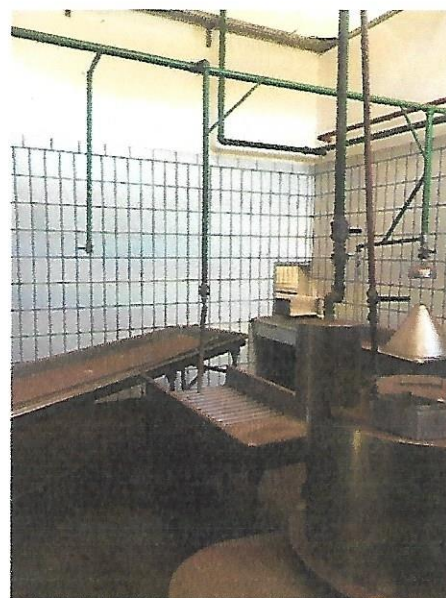


Foto 23 – Lavagem de Bucho e Tripas

*[Handwritten signature]*

**Sala de EPI**

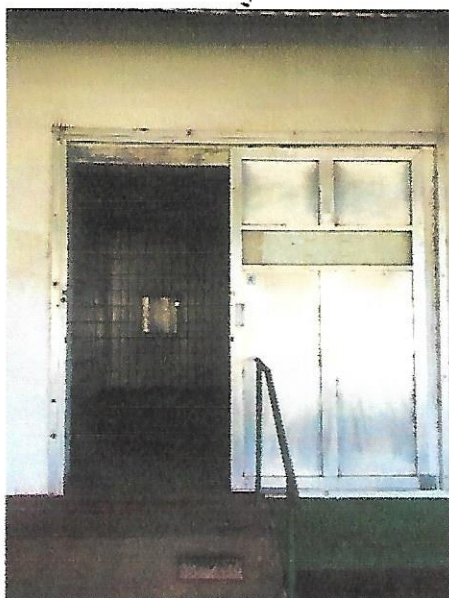


Foto 24 – Sala de EPI (Equipamento de Proteção Individual)

**Sala de Mocotó**



Foto 25 – Entrada do Setor de Mocotó



Foto 26 – Higienização do Setor de Mocotó

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Alex Pires de Castro Rodighero. Liberado nos autos digitais por Alex Pires de Castro Rodighero, em 04/08/2020 às 06:23. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001528-62.2010.8.12.0017 e o código 7556788.





Foto 27 – Lavagem de Mocotó

**Vestuário Masculino e Feminino**



Foto 28 – Entrada do Vestiário Feminino



Foto 29 –Vestuário Feminino

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Alex Pires de Castro Rodighero, em 04/08/2020 às 06:23. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001528-62.2010.8.12.0017 e o código 7596788.

# ODETE NUNES COELHO

Perícia Judicial e Assistente Técnica

Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico



Foto 30 – Entrada do Vestiário Masculino



Foto 31 – Vestiário Masculino

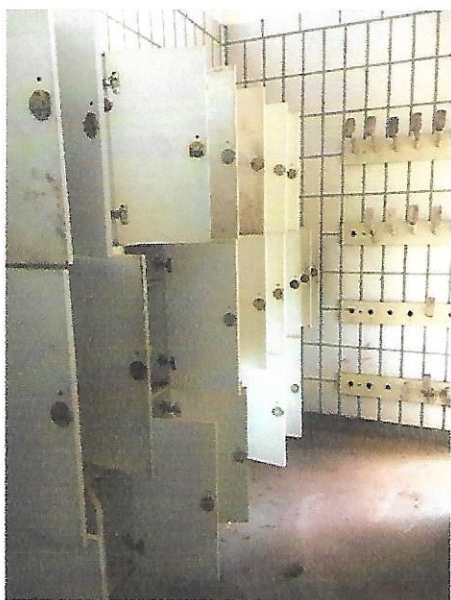


Foto 32 – Vestiário Masculino

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Odete Nunes Coelho'.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Alex Pires de Castro Rodighero. Liberado nos autos digitais por Alex Pires de Castro Rodighero, em 04/08/2020 às 06:23. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001528-62.2010.8.12.0017 e o código 7595788.



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

**Salas de Manutenção**

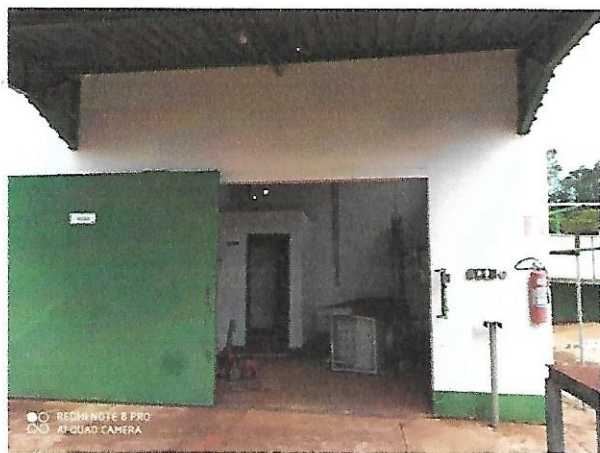


Foto 33 – Sala de Manutenção



Foto 34 – Sala de Manutenção de Carretilhas

**Sala de Máquinas, Gerador e Produtos Químicos**

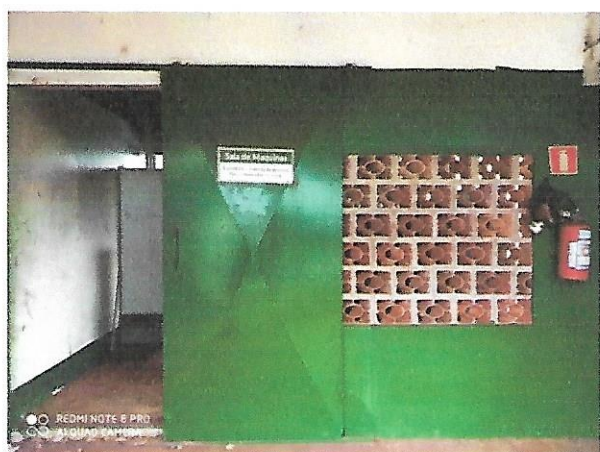


Foto 35 – Entrada da Sala de Máquinas

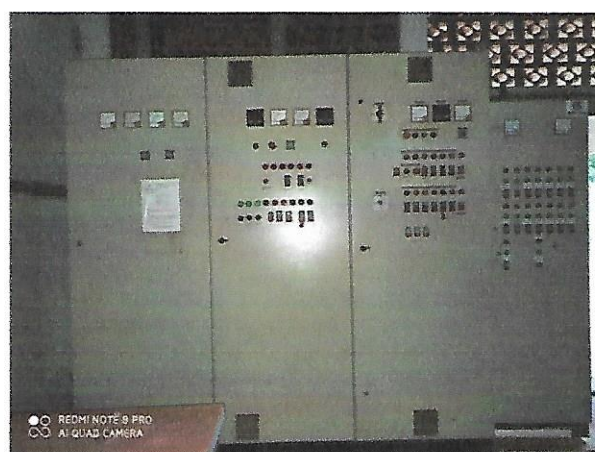


Foto 36 – Painel de Controle

Este documento é uma cópia do original assinado digitalmente por Alex Pires de Castro Rodighero. Liberado nos autos digitais por Alex Pires de Castro Rodighero, em 04/08/2020 às 06:23. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001528-62.2010.8.12.0017 e o código 7595788.

# ODETE NUNES COELHO

Perícia Judicial e Assistente Técnica

Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

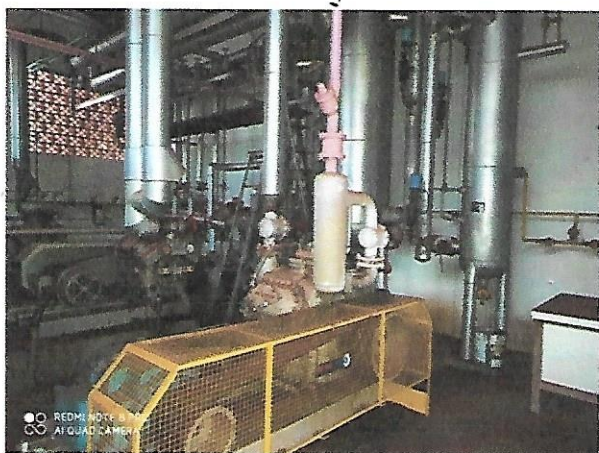


Foto 37– Motores de Funcionamento do Abate

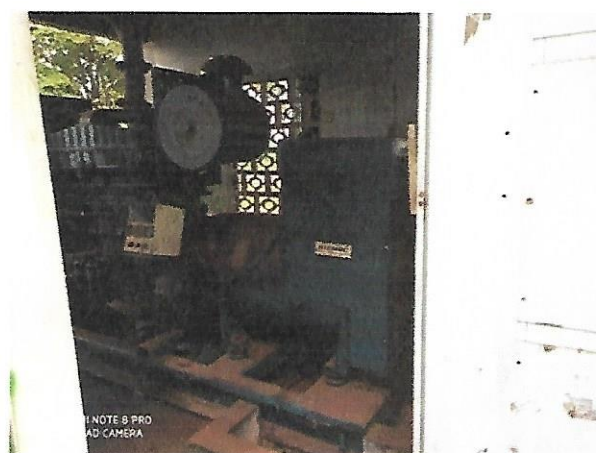


Foto 38 – Sala do Gerador



Foto 40 – Sala de Produtos Químicos

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Odete Nunes Coelho'.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Alex Pires de Castro Rodighero. Liberado nos autos digitais por Alex Pires de Castro Rodighero, em 04/08/2020 às 06:23.  
Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001528-62.2010.8.12.0017 e o código 7595788.



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

**Abatedouro**



Foto 41 – Entrada do Abatedouro

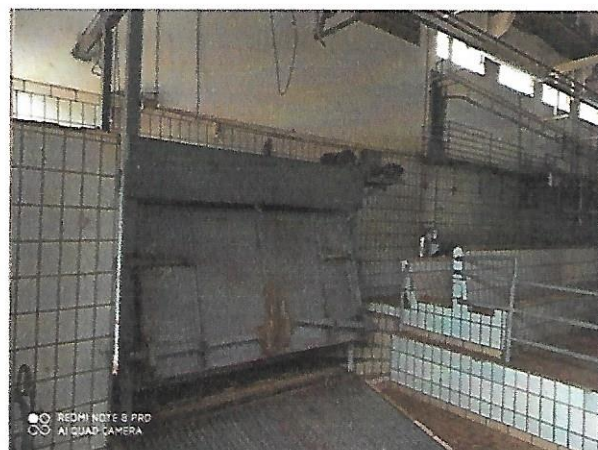


Foto 42 – Marretagem

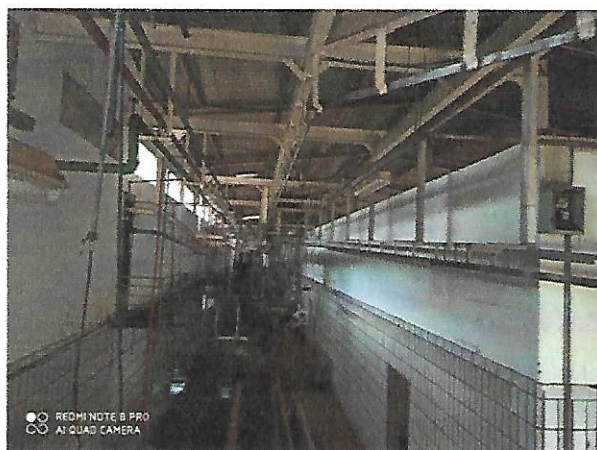


Foto 43 – Sangria e Início da Separação de Carcaça

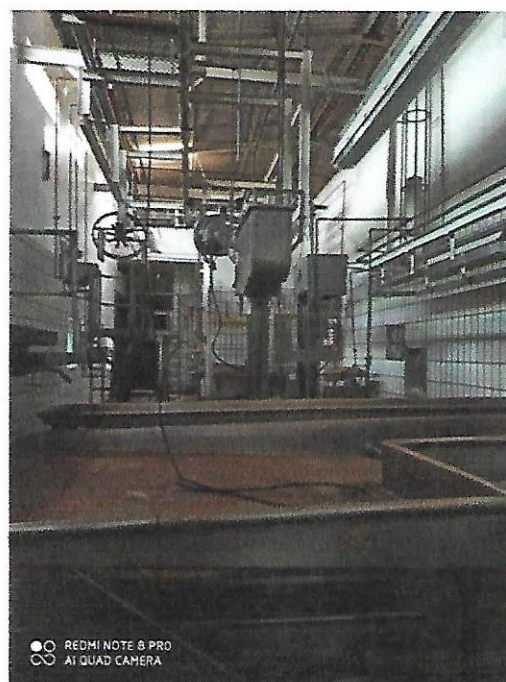


Foto 44 – Separação de Miúdos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Alex Pires de Castro Rodighero. Liberado nos autos digitais em 04/08/2020 às 06:23. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.ijms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001528-62.2010.8.12.0017 e o código 7595788.



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico



Foto 45 – Fim da Triagem

Equipamentos sala de abate

► **Fotos das demais instalações pertencentes a área do abatedouro:**

**Galpão Pré Moldado, Caldeira, Refeitório, SIF, Curral, Reservatório de Água e Rede de Tratamento de Resíduos**



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Alex Pires de Castro Rodighero. Liberado nos autos digitais por Alex Pires de Castro Rodighero, em 04/08/2020 às 06:23. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jms.jus.br> ou o aplicativo do Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul. O código de acesso é 0001528-62.2010.8.12.0017 e o código de controle é 7595788.



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

Foto 46 – Galpão Pré Moldado, Caldeira e Refeitório

Foto 47 – Sala de SIF (Serviço de Inspeção Federal)



Foto 48 – Curral e Reservatório de água



Foto 49 – Rede de Tratamento de Resíduos

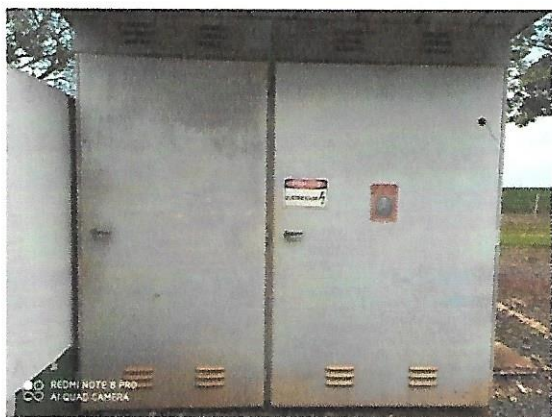
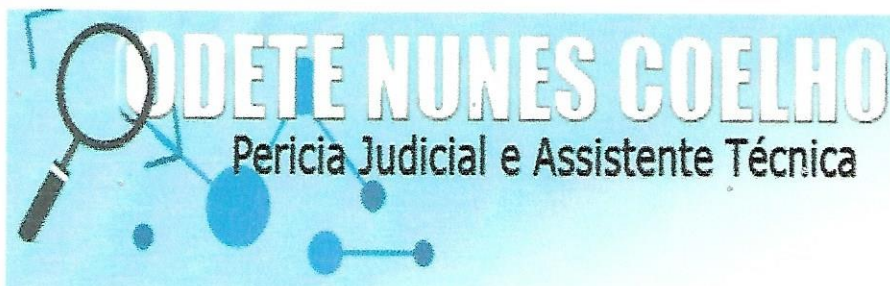


Foto 50 – Painel de Energia de Alta Tensão

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Alex Pires de Castro Rodighero. Liberado nos autos digitais por Alex Pires de Castro Rodighero, em 04/08/2020 às 06:23. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001528-62.2010.8.12.0017 e o código 7595788.



Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

► **Alguns dados de pesquisa de mercados utilizado:**

- Corretores de imóveis rurais;
- Imobiliárias locais;
- Site de vendas de frigoríficos e abatedouros, para obtenção de parâmetro de mercado.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/frigorifico-abatedouro-bovino-venda-bahia-capacidade-2943085121.html>

**Frigorífico Abatedouro Bovino Venda Bahia, Capacidade Abate 430 Cabeças/dia**

Código Referencia: F-110

Localizado em terreno próprio, ocupando uma área de 30 hectares (300.000 m<sup>2</sup>), distante a cerca de 12 Km da cidade

IM corretores associados - 15/05/2020

 **imovelweb**

Venda R\$ 12.000.000

<https://www.mfrural.com.br/detalhe/316279/frigorifico-de-bovinos-e-ovinos>



**R\$ 12.000.000,00**

Frigorífico de Bovinos e Ovinos, capacidade **65 bois/dia** com possibilidade de ampliação com pouco investimento, localizado próximo a região Central do Rio Grande do Sul (localização estratégica), matéria prima em abundância na região, em pleno funcionamento, ótima carteira de clientes, capacidade de câmaras de resfriamento para 150 bois e mais três câmaras de congelamento, bucharia tripária, caminhões e etc.

Negócio lucrativo! Aceito propostas

**Frigorífico a venda Mato Grosso do Sul Certidões todas O.K**

**(Cód. 179548)**

FRIGORIFICO EM NAVIRAÍ MS.

Capacidade de Abate **900 bois dia**, com **6 câmaras frigoríficas** com capacidade cada de 150 bois por câmara, e 1 câmara baixa com capacidade de 500 pecas de traseiros e dianteiros  
Frigorífico Liberado para **exportação União Europeia, emirados árabes, lista geral, Rússia.**

**VALOR R\$ 50.000.000,00(CINQUENTA MILHÕES DE REAIS)**





## Cálculo de Atualização Monetária

### Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	atualização monetária da avaliação do imóvel às fls. 339
Valor Nominal	R\$ 11.503.210,14
Indexador e metodologia de cálculo	IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/06/2020 a 01/03/2022

### Dados calculados

Fator de correção do período	638 dias	1,463152
Percentual correspondente	638 dias	46,315218 %
Valor corrigido para 01/03/2022	(=)	R\$ 16.830.946,96
Sub Total	(=)	R\$ 16.830.946,96
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 16.830.946,96</b>

### Memória analítica do cálculo

Valor inicial	11.503.210,14
Data inicial	01/06/2020
Data final	01/03/2022
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pro-rata die.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/06/2020	01/07/2020	1,5600 (%)	11.682.660,22
01/07/2020	01/08/2020	2,2300 (%)	11.943.183,54
01/08/2020	01/09/2020	2,7400 (%)	12.270.426,77
01/09/2020	01/10/2020	4,3400 (%)	12.802.963,29
01/10/2020	01/11/2020	3,2300 (%)	13.216.499,01
01/11/2020	01/12/2020	3,2800 (%)	13.650.000,17
01/12/2020	01/01/2021	0,9600 (%)	13.781.040,18
01/01/2021	01/02/2021	2,5800 (%)	14.136.591,01
01/02/2021	01/03/2021	2,5300 (%)	14.494.246,76
01/03/2021	01/04/2021	2,9400 (%)	14.920.377,62
01/04/2021	01/05/2021	1,5100 (%)	15.145.675,32
01/05/2021	01/06/2021	4,1000 (%)	15.766.648,01
01/06/2021	01/07/2021	0,6000 (%)	15.861.247,90
01/07/2021	01/08/2021	0,7800 (%)	15.984.965,63
01/08/2021	01/09/2021	0,6600 (%)	16.090.466,40
01/09/2021	01/10/2021	-0,6400 (%)	15.987.487,42
01/10/2021	01/11/2021	0,6400 (%)	16.089.807,34
01/11/2021	01/12/2021	0,0200 (%)	16.093.025,30
01/12/2021	01/01/2022	0,8700 (%)	16.233.034,62
01/01/2022	01/02/2022	1,8200 (%)	16.528.475,85
01/02/2022	01/03/2022	1,8300 (%)	16.830.946,96

### Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 16.830.946,96
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 16.830.946,96</b>

Retornar Imprimir