



**TONOLLI DO BRASIL**  
Indústria e Comércio de Metais Ltda.



**ITALSPEED AUTOMOTIVE LTDA.** (Em Recuperação Judicial)

**CARVOVALE IND. E COM. DE PROD. AGROIND. E FLORESTAIS LTDA.** (Em Recuperação Judicial)

**COAGRO IND. E COM. DE PROD. AGROIND. E FLORESTAIS LTDA.** (Em Recuperação Judicial)

**ITALMAGNÉSIO S/A IND. E COM.** (Em Recuperação Judicial)

**MITO MINERAÇÃO TOCANTINS LTDA. – ME** (Em Recuperação Judicial)

**PLANTA 7 S/A EMPREEND. RURAIS** (Em Recuperação Judicial)

**TONOLLI DO BRASIL IND. E COM. DE METAIS LTDA.** (Em Recuperação Judicial)

## PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Plano de Recuperação Judicial elaborado em atendimento ao artigo 53 da Lei n.º 11.101/2005 por **Siegen – Serviços de Informação Empresarial e Gestão Estratégica de Negócios Ltda.**, apresentado nos autos do processo n.º 1003801-36.2016.8.26.0101, em trâmite na 1.ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais – Foro Central Cível da Comarca de São Paulo.



## Sumário

<b>SUMÁRIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS</b> .....	<b>3</b>
<b>2 A EMPRESA</b> .....	<b>5</b>
2.1 APRESENTAÇÃO .....	5
2.1.1 <i>Tecnologia e os Produtos e Serviços Oferecidos</i> .....	7
2.2 DO HISTÓRICO E DAS CAUSAS DA CRISE A SER SUPERADA .....	9
<b>3 ELABORAÇÃO DO PLANO ESTRATÉGICO DE RECUPERAÇÃO</b> .....	<b>16</b>
3.1 INTRODUÇÃO .....	16
3.2 ETAPA QUALITATIVA .....	17
3.2.1 <i>Dados gerais</i> .....	17
3.2.2 <i>Análise do macro ambiente clima</i> .....	18
3.2.3 <i>Análise do macro ambiente setor de atividade</i> .....	26
3.2.4 <i>Análise do macro ambiente operacional</i> .....	29
3.2.5 <i>Estratégia a ser adotada</i> .....	32
3.3 ETAPA QUANTITATIVA – VIABILIDADE DE RECUPERAÇÃO .....	37
3.3.1 <i>Projeção dos balanços patrimoniais</i> .....	39
3.3.2 <i>Projeção das demonstrações de resultado</i> .....	41
<b>4 PROPOSTA AOS CREDORES</b> .....	<b>42</b>
4.1 ALIENAÇÃO DE BENS E ATIVO IMOBILIZADO .....	43
4.1.1 <i>Procedimentos para alienação</i> .....	43
4.1.2 <i>Dos honorários jurídicos dos patronos</i> .....	46
4.2 CONDIÇÕES ESPECIAIS E METODOLOGIA PARA APURAÇÃO DOS PAGAMENTOS .....	47
4.3 FORMAS ADICIONAIS E OPCIONAIS DE PAGAMENTOS AOS CREDORES .....	48
4.3.1 <i>Pagamento Acelerado para Credores Parceiros</i> .....	48
4.3.2 <i>Fusão, cisão e incorporação</i> .....	51
4.4 PROCEDIMENTOS PARA PAGAMENTO .....	53
4.5 DISPOSIÇÕES GERAIS DA PROPOSTA AOS CREDORES .....	55
4.6 CRÉDITOS CONTINGENTES, IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITOS E ACORDOS .....	57
4.7 CRÉDITOS EXCLUÍDOS .....	58
4.8 DESCUMPRIMENTO DO PLANO .....	59
4.9 SÍNTESE .....	60
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>61</b>



## 1 Considerações Iniciais

Este documento foi elaborado em atendimento ao artigo 53 da Lei n.º 11.101/2.005 (Lei de Falências e Recuperação de Empresas) sob a forma de um Plano de Recuperação Judicial para as empresas **ITALSPEED AUTOMOTIVE LTDA., CARVOVALE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROINDUSTRIAIS E FLORESTAIS LTDA., COAGRO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROINDUSTRIAIS E FLORESTAIS LTDA., ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, MITO MINERAÇÃO TOCANTINS LTDA. – ME, PLANTA 7 S/A EMPREENDIMENTOS RURAIS e TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS LTDA.**, doravante tratadas apenas por **RECUPERANDAS**.

Para elaboração deste Plano de Recuperação Judicial, consideram-se os princípios estabelecidos no artigo 47 da Lei n.º 11.101/05 – que encontram fundamento nos direitos fundamentais e princípios contidos na Constituição Federal, especialmente, mas não exclusivamente, nos artigos 1.º, IV, 3.º, II e 170, III, IV e VIII, 173 e 174.

As **RECUPERANDAS** requereram em 16 de novembro de 2016 o benefício legal de uma Recuperação Judicial, cujo deferimento foi proferido em 26 de junho de 2017, no Diário Oficial do Estado de São Paulo.

Para o devido suporte na elaboração do Plano de Recuperação Judicial, as **RECUPERANDAS** contrataram a Siegen – Serviços de Informação Empresarial e Gestão Estratégica de Negócios Ltda., sociedade especializada em planejamento estratégico e recuperação empresarial.

As condições a seguir descritas atendem às exigências da Lei de Falências e Recuperação de Empresas e foram preparadas tendo em vista as mais modernas técnicas de administração e gestão empresarial.

O laudo econômico-financeiro foi apoiado nas informações prestadas pelas empresas e pelos documentos entregues em juízo, conforme art. 51 da Lei n.º 11.101/2005 e faz parte deste



Plano de Recuperação Judicial na forma de ANEXO. O mesmo foi elaborado por JUCIER GOMES MELO, CRC/1SP 148.006/O-1.

A discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados, e a demonstração da viabilidade econômica, de que trata o art. 53, incisos I e II, da Lei n.º 11.101/2.005 são objetos deste Plano de Recuperação Judicial, no qual se observa a compatibilidade entre a geração de recursos pelo caixa e por alienação de ativos das **RECUPERANDAS**, [item 3.3](#), e a proposta aos credores apresentada no [item 4](#).

O laudo de avaliação do patrimônio das **RECUPERANDAS**, foi elaborado pelas empresas FORENSE ENGENHARIA, representada pela profissional autorizada Enga. Rosangela Bomtempo de Siqueira (CREA/SP 5066988875) e PROPLANTA, representada pelo profissional Eng. José Olinto Giongo (CREA/RN 050272556-7) e fazem parte integrante deste Plano de Recuperação Judicial original sob a forma de ANEXO.



## 2 A Empresa

### 2.1 Apresentação

A **ITALSPEED AUTOMOTIVE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.941.678/0001-31, com sede à Avenida Nossa Senhora do Sabará, 2.077, Bairro de Campo Grande, município de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04685-004, **local onde se encontra instalada a diretoria e controle da empresa.**

A **CARVOVALE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROINDUSTRIAIS E FLORESTAIS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.538.372/0001-39, como sede à Rodovia MG 602, Km. 1, Sala 101, Zona Rural, município de Taiobeiras, estado de Minas Gerais, CEP 39550-000.

A **ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.192.597/0001-08, como sede à Rodovia Rua Jaguari, 701, 1.º Andar, CherpI, município de Bragança Paulista, estado de São Paulo, CEP 12904-190.

A **MITO MINERAÇÃO TOCANTINS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.358.051/0001-55, como sede à Rodovia TO 498, Km. 59,85, Lote 71, Zona Rural do Pov. De Novo Horizonte, município de Jaú do Tocantins, estado de Tocantins, CEP 77450-000.

A **PLANTA 7 S/A EMPREENDIMENTOS RURAIS**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.997.934/0001-08, como sede à Rodovia BR 349, Km. 235, Fazenda Buriti, Centro, município de Correntina, estado da Bahia, CEP 46650-000.

A **TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.990.625/0001-00, como sede à Rua Jaguari, 701, Térreo, Sala 1, Cherp, município de Bragança Paulista, estado de São Paulo, CEP 12904-190.




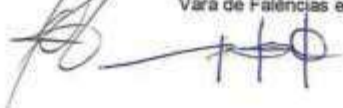
A **COAGRO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROINDUSTRIAIS E FLORESTAIS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.146.961/0001-54, com sede à Rodovia MG 602, Km. 1, Sala 102, Zona Rural, município de Taiobeiras, estado de Minas Gerais, CEP: 39550-000.



### 2.1.1 Tecnologia e os Produtos e Serviços Oferecidos

As **RECUPERANDAS** possuem diversas atividades que podem ser desempenhadas pelas diversas empresas que o compõem, certo que as atividades são complementares entre si ou se relacionam de alguma forma.

- Fabricação de peças, componentes e acessórios para veículos automotores; exploração do ramo de fundição de ligas e peças de alumínio e magnésio; indústria, comércio atacadista e varejista, fabricação, importação e exportação de peças de alumínio, magnésio, aço e ferro ligas destes mesmos produtos, suas matérias-primas, materiais auxiliares e subprodutos;
- Produção de ligas de alumínio, inclusive a partir da recuperação de sucata; comercialização, inclusive importação e exportação de seus produtos; recuperação e beneficiamento de cavaco de magnésio e fabricação, comércio atacadista e varejista, importação e exportação de peças e acessórios de metais ferrosos e não ferrosos;
- Preparo de pedidos e elaboração de relatórios de pesquisas e de planos de lavra perante o Ministério de Minas e Energia e DNPM, próprios ou para terceiros; elaboração de levantamentos aerofotogramétricos, pesquisas, notadamente a realização de prospecções, sondagens e classificação de minérios e a identificação e demarcação de áreas próprias ou para terceiros; aproveitamento e exploração de jazidas minerais, em todo Território Nacional, seu beneficiamento, comercialização, exportação e transporte por conta própria ou de terceiros; compra e venda de resíduos minerais e florestais;
- Exploração agrícola através do plantio e colheita de grãos, raízes e tubérculos, inclusive à industrialização de raízes de mandioca para extração de amido, comercialização de produtos agroindustriais e florestais; compra, venda e criação de gado para corte;
- Atividade Florestal, agroindustrial e comercial de produtos resultantes de empreendimentos próprios e/ou de incorporação, e/ou administração, societários, acionários, ou não acionários, empreitadas de execução, administração e/ou assistência e supervisão de empreendimentos agropecuários e silviculturais (reflorestamento); 








• Extração de madeira e demais produtos florestais derivados; fabricação, comercialização e empacotamento de carvão vegetal; industrialização, importação e exportação de produtos industriais de base florestal e agrícola, inclusive de madeira, do carvão vegetal, matérias-primas, subprodutos e máquinas e implementos; aluguel de máquinas e implementos de ou para terceiros; industrialização e comercialização de bebidas alcoólicas, notadamente fermentação de cana de açúcar e destilação; industrialização e comercialização de etanol (álcool combustível); industrialização e comercialização de biodiesel (à base de girassol, algodão, canola, pinhão manso, soja e mamona) e outros produtos oleaginosos, que forem de utilidade de aproveitamento para este objetivo; extração de óleos de nativas ou vegetais; cultivo de mudas em viveiros florestais; compra e venda de mudas; serraria de toras de madeira em geral; atividades relacionadas com a silvicultura e a exploração florestal, manutenção e reparação de máquinas e equipamentos para uso em geral; silvicultura notadamente a realização de florestamento e reflorestamento em terras próprias ou de terceiros, mediante arrendamento ou comodato, por conta própria ou de terceiros; e, administração e assistência técnica e florestamento e reflorestamento próprios e de terceiros; comércio varejista de carvão e lenha; comercialização de madeira e seus derivados.





## 2.2 Do Histórico e das causas da crise a ser superada

O grupo das **RECUPERANDAS** teve início em 1959, inicialmente através da sociedade Trincanato e Trevisan, que logo em seguida foi denominada ITALMAGNÉSIO S/A INDUSTRIA E COMERCIO e ingressou no setor de ferro ligas no ano de 1963, quando GIUSEPPE TRINCANATO começou a produzir em São Paulo, ligas e inoculantes para o ferro nodular, a partir de ligas básicas que eram importadas. Por se tratar de um produto novo no Brasil, a tecnologia para o uso e aplicação dessas ferro ligas foi divulgada, difundida e orientada entre as empresas de fundição de ferro através de um exaustivo trabalho "porta a porta" feita pelo próprio GIUSEPPE TRINCANATO, seu fundador.

Em 1966 foi construída uma nova unidade no bairro de Santo Amaro que começou a produzir também peças para a indústria automobilística e entre elas as rodas de liga leve, sendo pioneira no Brasil na produção deste produto e atendendo ao mercado de reposição que crescia bastante naquela época.

Em 1972, firmando a sua posição no mercado de ferro ligas, a ITALMAGNÉSIO adquiriu uma fábrica em Bragança Paulista que possuía três pequenos fornos de fundição e equipamentos de beneficiamento. Com essa aquisição, a ITALMAGNÉSIO começou a fabricar ligas básicas (ferrosilício) em suas próprias instalações, sem ter que depender de importações, passando a atender a indústria siderúrgica e exportando para alguns clientes no exterior suas ligas especiais e inoculantes.

Paralelamente, a unidade de autopeças em São Paulo incrementou a produção de rodas e em 1974 passou a produzir rodas de alumínio, em substituição as rodas que eram feitas de magnésio anteriormente, até que em 1978 ingressou no mercado de itens originais, passando a fornecer diretamente para as montadoras, sendo inicialmente para a Chrysler, em seguida para a GM, FORD, FIAT e VW, atividade que continuou crescendo, chegando a ficar como maior fabricante de rodas de alumínio do Brasil, por muitos anos, período em que a atividade passou por algumas expansões até 1988.



Enquanto isso, vislumbrando a vocação natural do Brasil no setor mineral e de ferro ligas e, acreditando no futuro promissor desse produto no mercado internacional, em 1972 foi constituída a ITALMAGNÉSIO S/A, com sede no município de Várzea da Palma, estado de Minas Gerais, para atuar exclusivamente no setor de ferro ligas, explorando os recursos naturais (minério e energia) existentes no Norte de Minas Gerais, disponíveis e em condições competitivas em nível mundial.

A escolha de Várzea da Palma foi definida em função da existência dos recursos naturais, do apoio governamental nos níveis federal, estadual e municipal; da localização dentro da área abrangida pela SUDENE; e da disponibilidade de incentivos fiscais e creditícios em condições bastante favoráveis e competitivas.

Para construir e colocar a atividade de ferro ligas em operação, dentro de padrões internacionais, foi montada uma estrutura competente na empresa, que a partir de 1976, planejou, desenvolveu, acompanhou e implantou o projeto, sendo:

- Estudos de viabilidade técnica e econômica;
- Estudos de mercado no Brasil e no exterior;
- Engenharia e projetos da nova fábrica;
- Negociações e aprovações governamentais (federal e estadual), garantindo o fornecimento de energia elétrica e estímulos fiscais e creditícios;
- Aquisição do terreno industrial e terras rurais;
- Plantio de florestas visando às necessidades de consumo de carvão vegetal;
- Pesquisas de lavra de solo e projetos de mineração de quartzo;
- Preparação de projetos e negociações com o BNDES e SUDENE;
- Escolha e absorção da tecnologia adequada para a fábrica;
- Contratação e formação dos técnicos com treinamento no exterior; e
- A construção e implantação da nova unidade industrial.

Assim, em abril de 1980 e com um investimento total de USD 30 MM (trinta milhões de dólares americanos), a atividade de ferro ligas deu a partida de sua unidade industrial, com a ativação



de um forno de redução de 24 MVA de potência e capacidade de produção de 18.000 (dezoito mil) toneladas/ano de ferrosilício.

Entre 1980 e 1983 foram instalados três fornos elétricos de 6 MVA de potência cada um na fábrica de Várzea da Palma – MG, aumentando a produção para 22.000 (vinte e duas mil) toneladas/ano e melhorando a variedade de produtos com a fabricação de ferro ligas mais nobres e de maior valor agregado. Nesta época foi iniciada a construção do segundo forno de 24 MVA, que entrou em operação em dezembro de 1984, aumentando a produção de ferro ligas para 40.000 (quarenta mil) toneladas/ano.

Para atender as suas necessidades de consumo de carvão vegetal, a atividade de ferro ligas continuou realizando significativos investimentos em seus projetos e empreendimentos florestais, mas foi em 1984 que veio a autossuficiência de carvão vegetal, quando a atividade de ferro ligas assumiu o controle societário da empresa PLANTA 7 EMPREENDIMENTOS RURAIS e constituiu outras coligadas como a GT AGROCARBO INDUSTRIAL LTDA., voltada para o setor de reflorestamento, fruticultura, horticultura e pecuária.

Em 1989, foi importado, instalado e acionado o terceiro forno de 24 MVA em Várzea da Palma, aumentando a capacidade instalada de ferro ligas para 57.000 (cinquenta e sete mil) toneladas/ano. A instalação desse forno era parte da primeira etapa da expansão da fábrica de ferro ligas, sendo um dos itens do programa de investimento que havia sido aprovado pelo BNDES em 1989, cujos aportes acabaram sendo cancelados pelo banco.

A suspensão dos recursos por parte do BNDES acabou por acarretar sérios problemas financeiros para a atividade de ferro ligas, principalmente em função dos compromissos assumidos com a expansão parcial da fábrica, tendo que completar com uso de recursos próprios e com a obtenção de empréstimos de curtos prazos a juros elevados.

A partir deste evento, a atividade de ferro ligas deixou de realizar investimentos fundamentais, inclusive deixou de modernizar sua fábrica através da aquisição de novos equipamentos. A falta de capital de giro e de competitividade no mercado nacional e internacional implicou na



redução da produção, chegando a operar durante algum tempo com 30% (trinta por cento) de sua capacidade.

A empresa precisava encontrar uma forma de se manter no mercado nacional e internacional, de melhorar a fabricação de seus produtos, de iniciar a produção de novos produtos, porém, sozinha e descapitalizada, não tinha condições e capacidade para tanto.

A solução encontrada foi fazer uma parceria com um grupo investidor. Em abril de 1997 foi assinado um Protocolo de Intenções entre as **RECUPERANDAS** e a SAFINCO – Savannah Finance Corporation – pelo qual, a Safinco, representando o interesse dela e de outras empresas internacionais, se comprometiam a realizar investimentos na fábrica de Várzea da Palma.

Desta forma, a Safinco adquiriu das **RECUPERANDAS** uma empresa que estava inativa denominada ROTAVI Componentes Automotivos Ltda. (atualmente ROTAVI INDUSTRIAL LTDA.), que ficou responsável por efetuar todos os novos investimentos da fábrica, inclusive a manutenção, em troca do direito de adquirir e beneficiar seus próprios insumos, ficando com 50% (cinquenta por cento) da produção da fábrica onde cada empresa adquiriria os próprios insumos, os custos comuns seriam rateados conforme participação de cada uma delas na produção e ambas estariam livres para comercializar os produtos acabados. A participação fixada no Acordo, poderia ser flexibilizada de comum acordo com a atividade de ferro ligas.

Convém destacar que a ROTAVI Componentes Automotivos Ltda. (então ROTAVI INDUSTRIAL LTDA.), foi criada em Agosto de 1988 com o propósito de receber todos os investimentos do projeto da nova fábrica de rodas de alumínio (atividade que era realizada pela empresa ITALMAGNÉSIO S.A. no bairro de Santo Amaro em São Paulo, desde 1968) e que seria construída em 1989/1990 em Itapevi –SP (daí o nome ROTAVI – Rodas de Itapevi), para atender ao mercado e a crescente demanda da indústria automobilística da época.

Como naquela época a ITALMAGNÉSIO S/A não tinha como aumentar sua capacidade de produção de forma expressiva (era preciso duplicar a produção que era de 600.000 (seiscentas mil) rodas/ano naquela época), em função de dois fatores:



- Falta de espaço físico;
- Impossibilidade de instalar fornos fusórios de alumínio na unidade de Santo Amaro, por restrição imposta pela CETESB;

Foi necessário então constituir a ROTAVI como alternativa para viabilizar os futuros volumes e para executar o projeto de construção de uma nova fábrica e fora adquirida uma outra empresa denominada TONOLLI DO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS, que atuava na reciclagem de alumínio, para poder suportar a produção de ligas de alumínio que seriam consumidas com o novo projeto de produção de rodas.

Porém, com a posse do Presidente Collor em 1990 e o advento do plano econômico naquele momento, o mercado brasileiro como um todo sofreu uma forte retração econômica e o projeto teve que ser cancelado, como muitos outros que estavam em andamento.

Conforme acima exposto, entre os anos de 1991 e 1993 as **RECUPERANDAS** passavam pelo pico de sua crise em decorrência da situação econômica do país e por ter realizado investimentos em projetos que tiveram que ser cancelados ou paralisados em pleno andamento e foi a partir daquele momento que o projeto de expansão de rodas foi cancelado e a ROTAVI (que já estava constituída) foi adquirida por um grupo do exterior que atuava na comercialização de metais ferrosos e não ferrosos e que manifestara a intenção de investimentos no Brasil aproveitando-se de uma empresa já constituída para operar com os produtos fabricados pela ITALMAGNÉSIO S/A e da TONOLLI DO BRASIL LTDA.

Em vista do acordo operacional, a operação conjunta foi transformada em um consórcio, figura jurídica mais adequada, cuja homologação foi efetivada em 28/11/2003.


Os principais investimentos realizados pela ROTAVI, desde a assinatura do acordo operacional em 1999 foram:

1. Investimentos na manutenção da fábrica, deixando-a em ótimas condições operacionais;



2. Modernização da fábrica com a instalação de alguns equipamentos mais modernos, possibilitando com isto, a fabricação de produtos mais nobres, de maior conteúdo tecnológico e de melhor preço e aceitação no mercado internacional.;
3. Pesquisas e desenvolvimento de novas tecnologias e novos produtos, tendo como consequência a produção do silício metálico em fornos de ferro ligas;
4. Investimento em um novo forno de 24 MVA, substituindo o forno construído em 1980, na inauguração da fábrica;
5. Investimentos nos projetos de reflorestamento e carvoejamento, garantindo o abastecimento de carvão vegetal para a fábrica;
6. Investimentos na frota de caminhões, melhorando o transporte dos insumos e produtos acabados da fábrica, bem como ingressando no mercado de transportes, prestando serviços a terceiros;
7. Estudos e projetos no setor de geração de energia elétrica (cogeração e PCHs) para atender as necessidades da fábrica.

Com o agravamento da crise em 1994 e com a forte restrição de crédito que as empresas do grupo passavam, foi necessário efetuar um redesenho de uma nova estrutura societária, através da constituição e da introdução de outras no grupo, com a finalidade de evitar que as atividades ficassem prejudicadas por falta de crédito no mercado financeiro, de modo que surgiram:

- COAGRO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROINDUSTRIAIS E FLORESTAIS LTDA. e, posteriormente, a CARVOVALE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROINDUSTRIAIS E FLORESTAIS LTDA. e a GT AGROCARBO INDUSTRIAL LTDA., permitindo atuar no setor florestal com mais tranquilidade, além das empresas MITO – MINERAÇÃO TOCANTINS LTDA., com a atuação na mineração (sendo o quartzo essencial para as ferro ligas a base de silício e a zirconita fundamental para as ligas com zircônio) e a BRIMOLD ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA., na produção de briquetes de ferro ligas.
- ITALSPEED AUTOMOTIVE LTDA., que assumiu as atividades da ITALMAGNÉSIO S/A, permitindo uma série de melhorias e abrindo oportunidades para voltar a produzir de forma mais enérgica. 



Esta estrutura permitiu que as **RECUPERANDAS** mantivessem suas atividades operantes e permitiu que o grupo ganhasse fôlego para poder reestruturar seu passivo e continuar com as expansões entre os anos 2000 e 2013.

A combinação da crise econômica atual, da crise do setor automotivo e da paralisação das atividades de ferro ligas, com os problemas de abastecimento de energia nas atividades levaram as **RECUPERANDAS** a uma situação extremamente crítica, não restando outra opção senão recorrer à Recuperação Judicial.



### 3 Elaboração do plano estratégico de recuperação

#### 3.1 Introdução

O Plano de Recuperação Judicial foi elaborado a partir de um estudo de Planejamento Estratégico, através de reuniões com participantes das **RECUPERANDAS**, com o acompanhamento de uma consultoria especializada em Planejamento Estratégico, utilizando o modelo de ALMEIDA (2001)<sup>1</sup>.

As reuniões de Planejamento Estratégico aconteceram entre julho de 2017 a setembro de 2017. O Planejamento Estratégico foi dividido em duas etapas, a primeira teve uma abordagem qualitativa e a segunda etapa uma abordagem quantitativa. Os participantes, além da diretoria, eram pessoas que ocupavam cargos relevantes dentro das **RECUPERANDAS**, altamente comprometidas com a recuperação e conhecedoras dos negócios nas suas mais diversas áreas de atuação – comercial, custos, suprimentos, industrial e administrativo-financeiro.

Diante da atual conjuntura econômica e da preocupação em honrar seus compromissos com credores, bem como dar condições mais vantajosas aos mesmos e alcançar sua plena recuperação, as **RECUPERANDAS** realizam regularmente reuniões com seu corpo diretivo e colaboradores de cargos relevantes na organização para reavaliação e ajustes em suas estratégias.

<sup>1</sup> ALMEIDA, Martinho I.R. Manual de planejamento estratégico. Editora Atlas, São Paulo, 2001.





## 3.2 Etapa qualitativa

### 3.2.1 Dados gerais

#### MISSÃO

"Atender aos clientes com produtos apropriados as suas necessidades, aplicando tecnologia, recursos técnicos e humanos adequados para esta finalidade e em harmonia com o meio ambiente. Agregar serviços e benefícios aos nossos produtos, aumentando a sua aplicação e a satisfação dos usuários. Fazer bom uso da tecnologia da qualidade superior das matérias primas e processos industriais, fornecendo produtos especiais e desenvolvendo novos produtos com maior benefício para aplicação e melhor qualidade em relação ao produto final. Ser a melhor alternativa de compra para o cliente, através do suprimento de produtos que apresentem a melhor relação Custo x Benefício".

#### POLÍTICA DA QUALIDADE

O sistema da qualidade é certificado por órgão internacional (BVC) sendo que todo o processo de produção é exaustivamente controlado e monitorado com base nas normas de qualidade ISOTS 16949 e QSB com diversos testes, tanto na fase de desenvolvimento e homologação do produto, quanto na sua produção normal que são realizados por uma equipe de profissionais altamente qualificados.



### 3.2.2 Análise do macro ambiente clima

A fim de obter um conjunto de informações acerca das tendências ambientais, foram analisadas as variáveis políticas e macroeconômicas que interferem direta ou indiretamente no desempenho das **RECUPERANDAS** e seus comportamentos ou oscilações.

O desempenho das **RECUPERANDAS** estará sujeito a variáveis que dependem tanto de fatores externos, como desempenho da economia global, quanto de fatores endógenos, como evolução da crise política, avanço das reformas econômicas e resultado das eleições do próximo ano.

O cenário externo, em que pese situações pontuais de instabilidade, parece indicar progresso econômico e oportunidades para as **RECUPERANDAS**.

A reforma trabalhista aprovada potencialmente provocará grande avanço nas relações de trabalho no Brasil e com grande impacto na eficiência das indústrias, como as **RECUPERANDAS**, assim como um avanço significativo no emprego. Já a da Previdência, com seu obstáculo adicional de ser uma mudança constitucional, tenderá a ter trâmite mais moroso causando uma pressão enorme sobre os objetivos de política econômica do governo. O déficit crescente provocado pelas contas da previdência obrigará o governo a atuar nos poucos mecanismos que tem a seu dispor, sem necessitar do aval do congresso. Dessa forma, é bastante provável um corte ainda maior no custeio do governo, assim como aumento substancial nas taxas e impostos que são de livre provimento do executivo, tais como a CIDE entre outros.

Empresas que pretendam sobreviver e voltar a ter resultados positivos, protegendo seu patrimônio e os empregos de seus colaboradores, tem que ter a responsabilidade de se ajustar a uma realidade de faturamento mais baixo, custos sob controle e eficiência na gestão.

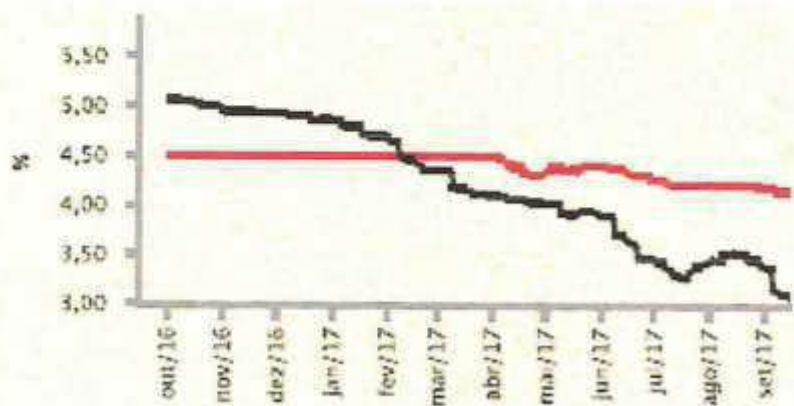
As análises a seguir poderão mudar em decorrência de mudanças macro e microeconômicas no país, porém são necessárias para a análise do cenário a ser apresentado pelas **RECUPERANDAS** junto aos interessados no processo. As bases utilizadas são as existentes



no período de geração deste Plano de Recuperação Judicial e baseadas no Relatório Focus do Banco Central do Brasil (<http://www.bcb.gov.br/pec/GCI/PORT/readout/readout.asp>) de 15/09/2017.

**Inflação**

**IPCA**



Expectativas:

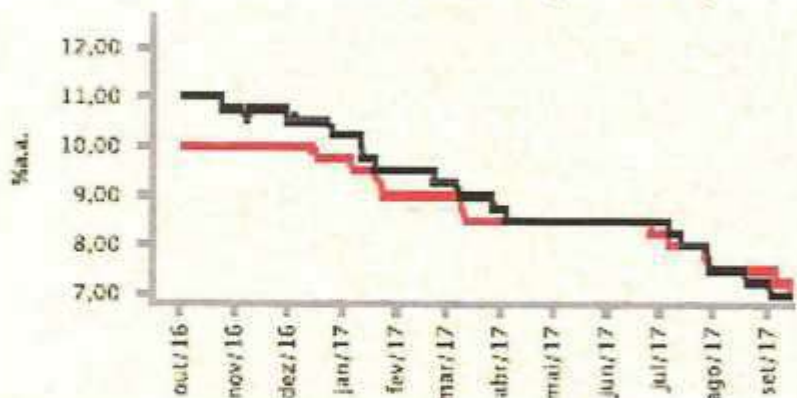
2017: 3,08

2018: 4,12

O índice IPCA vem apresentando sucessivas projeções de queda pelo mercado, porém esse movimento deverá apresentar arrefecimento em período próximo. É entendido amplamente que o movimento de redução da inflação é ocasionado principalmente pela desaceleração econômica e recessão, ou seja, pela falta de consumo e não por resultado de boa política econômica ou de melhora estrutural.

**Taxa de Juros**

**Meta Taxa Selic (fim de período)**



Expectativas:

2017: 7,00

2018: 7,00

A taxa de juros vem demonstrando expectativa de queda. Este movimento, positivo para que alguma retomada na economia via aumento de investimentos ocorra, tem como vantagem

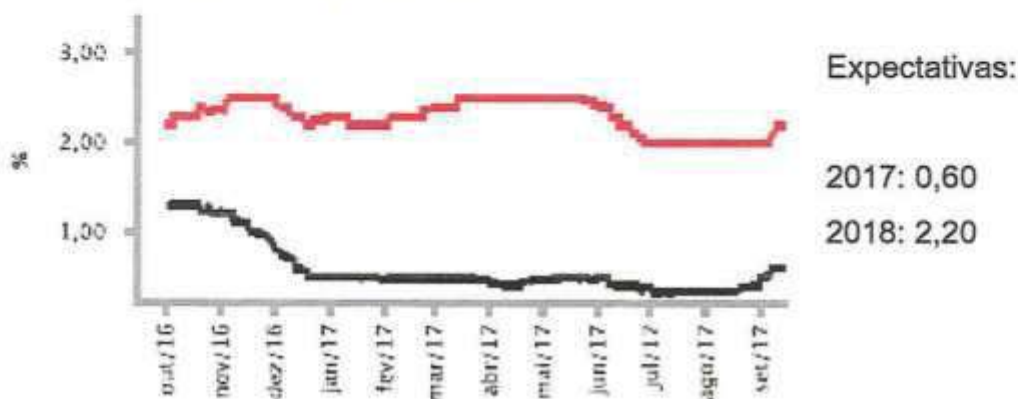
*(Handwritten signatures and initials)*



adicional diminuir a pressão nas contas públicas. Seu impacto no emprego, entretanto, é limitado dado que o endividamento das famílias e as incertezas na economia ainda são altos. Tendências de mais longo prazo, para 2019 e além, dependem fundamentalmente do cenário político eleitoral de 2018.

**PIB**

**Crescimento do PIB**



As expectativas para o PIB deste ano permanecem baixas, porém já com um viés de recuperação, em virtude de alguns índices macroeconômicos já apresentarem tendência de reversão positiva. Para 2018 o crescimento de 2,20% (dois inteiros e vinte décimos por cento) está em consenso, demonstrando uma leve alta, também frente a outros índices macroeconômicos. Ressalta-se que caso os problemas políticos se agravem, tais expectativas podem mudar.

**Câmbio**

**Taxa de câmbio (fim de período)**



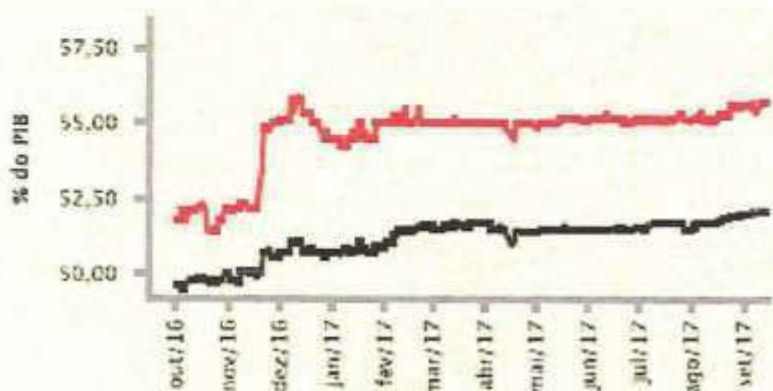
*[Handwritten signatures and initials]*



A expectativa de câmbio vem se mantendo relativamente estável, ao redor de R\$ 3,30 (três reais e trinta centavos), apesar das incertezas. Não existe grande expectativas de mudança neste índice, já que o nível de reservas do Brasil mantém-se elevado e a performance da balança comercial está favorável.

**Contas Públicas (dívida e conta corrente)**

**DLSP**



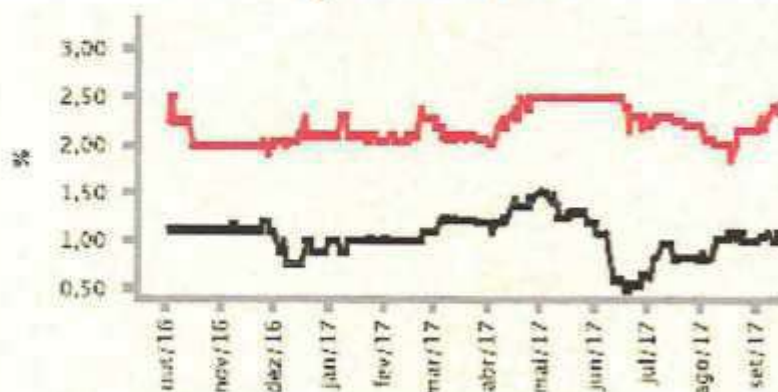
Expectativas:

2017: 52,10

2018: 55,70

As contas públicas continuam em uma tendência muito negativa. A dívida pública em relação ao PIB continua a crescer e no futuro próximo será ainda mais pressionada, principalmente pelas contas da previdência. Esta tendência poderá ser revertida em poucos anos pela continuidade da aplicação de uma boa política econômica, mas esta reversão depende do ritmo da reforma da previdência e corte de despesas do governo para se manter no longo prazo.

**Produção Industrial**



**Comércio e Produção (balança comercial, investimento direto e produção industrial)**

Expectativas:

2017: 1,10

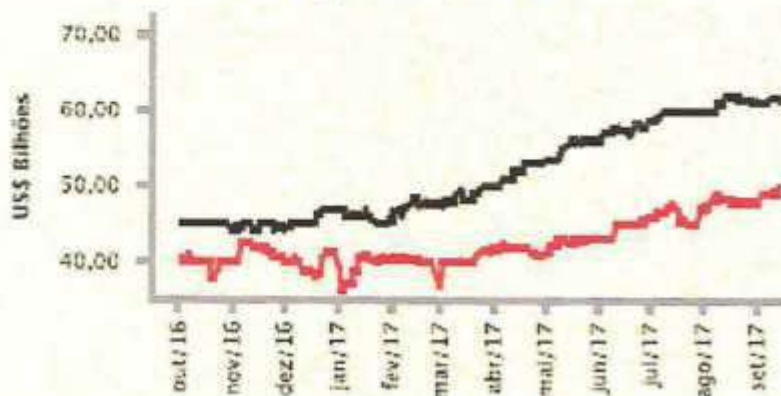
2018: 2,45

*AS*

*[Handwritten signatures and initials]*



### Balança Comercial

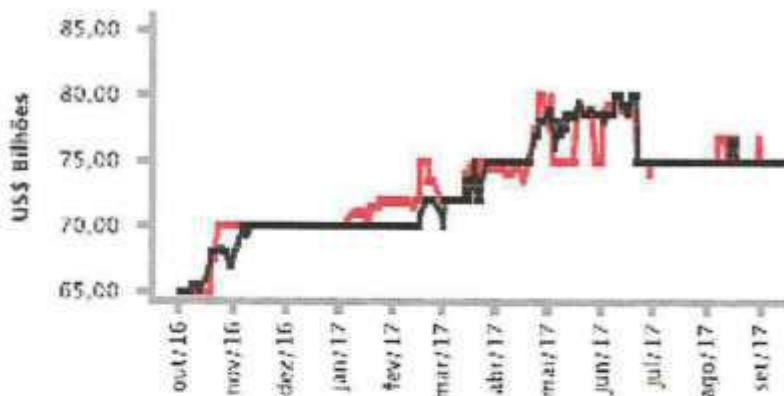


Expectativas:

2017: 61,43

2018: 49,70

### IDP<sup>1</sup>



Expectativas:

2017: 75,00

2018: 75,00

A produção industrial possui expectativa diversa nos últimos meses, e é altamente influenciada pela política, onde os movimentos de descrédito agem fortemente, nas últimas semanas apresenta viés de alta. A balança comercial vem apresentando expectativa crescente já por alguns meses, o que demonstra algum alívio ao cenário ora apresentado, bem como o investimento direto, porém este com menor força e tendência a estabilidade.

### Cenário Externo



O cenário externo apresenta muita instabilidade, principalmente em decorrência comportamental do presidente dos Estados Unidos da América, que possui discurso pouco conciliador e pouco político, bem como a saída da Inglaterra da União Europeia, que tem causado certa instabilidade do bloco econômico.

A movimentação econômica e política adotada pelos Estados Unidos, poderá causar uma maior pulverização do poder econômico mundial e, preponderantemente, deverá fortalecer a posição da China no cenário mundial, o que já vem ocorrendo nos últimos anos. Inclusive, sua influência no Brasil tem sido cada vez mais forte e incisiva.

Ressalta-se ainda como preocupações mundiais, os constantes conflitos terroristas, cada dia mais pontuais, de baixo controle e de difícil precaução, bem como a instabilidade do governo da Coreia do Norte, com frequentes testes bélicos também poderá elevar a instabilidade internacional e, até, ocasionar algum evento bélico local, mas com implicações econômicas mundiais e, este cenário, vem se mostrando muito presente.

## Consumo

O consumo no país permanece muito fraco em decorrência da recessão severa e duradoura. A instabilidade econômica e política também faz com que a população evite o consumo de bens não essenciais, gerando uma espiral prejudicial para a economia do país.

Este movimento deverá se manter até que haja maior estabilidade econômica e política, revertendo a confiança do consumidor e do empresariado, o que, felizmente, já vem se mostrando em viés de recuperação.

Há aí um risco para a principal atividade das **RECUPERANDAS**, pois, seu principal produto, rodas de alumínio, pode ser encarado pelo consumidor como um item não essencial. Por outro lado, a tendência de mercado é de um maior consumo de rodas de alumínio em substituição das rodas de aço.

## Desemprego



Os índices de desemprego estão muito altos e deverão permanecer nestes patamares pelos próximos meses com leve arrefecimento. Somente haverá mudança substancial no desemprego com o aquecimento da economia, onde o empresariado poderá voltar a confiar para investir e, desta forma, voltar a contratar mão de obra para tal.

Importante ainda frisar o movimento de reforma da previdência e trabalhista, que poderá gerar impactos diretos neste índice. Acredita-se que com a aprovação da reforma trabalhista, as condições de empregabilidade no país tendem a melhorar, porém a reforma previdenciária, mais delicada do ponto de vista social, deverá ainda passar por muitos entraves ou mesmo não ter prosseguimento. Caso a reforma previdenciária tenha aprovação, seu resultado será no longo prazo e deverá trazer resultado para todos os índices, principalmente para as contas públicas.

## Contexto

A seguir, os principais contextos em que as **RECUPERANDAS** entendem serem relevantes para o seu negócio.

**Quadro 1: análise das variáveis políticas e econômicas.**

Variáveis políticas e econômicas significativas	Futuro das variáveis	Oportunidade e ameaças
PIB	ELEVAÇÃO	OPORTUNIDADE
CAMBIO	ESTABILIDADE	BAIXA OPORTUNIDADE
JUROS	BAIXA QUEDA	OPORTUNIDADE
INFLAÇÃO	ESTABILIDADE	OPORTUNIDADE
DÍVIDA PÚBLICA	ALTA	BAIXA AMEAÇA
BALANÇA COMERCIAL	ALTA	OPORTUNIDADE
CONSUMO	QUEDA	AMEAÇA
DESEMPREGO	ESTABILIDADE	AMEAÇA
PRODUÇÃO INDUSTRIAL	MANUTENÇÃO	BAIXA AMEAÇA
INVESTIMENTO DIRETO	BAIXA ELEVAÇÃO	BAIXA AMEAÇA
POLÍTICA DE IMPOSTOS	BAIXA ELEVAÇÃO	BAIXA AMEAÇA
POLÍTICA SALARIAL	ELEVAÇÃO	AMEAÇA





POLITICA FINANCIAMENTO

ESTABILIDADE

AMEAÇA

Fonte: dados da empresa por entrevistas e do mercado financeiro

Embora a economia e situação política do país se encontre em má situação, o horizonte próximo apresenta razoáveis condições de melhora para esta situação. Desta forma, as **RECUPERANDAS** entendem que a manutenção no câmbio poderá auxiliar suas exportações. Internamente há boas possibilidades de recuperação se considerar o viés de alta do PIB e viés de queda dos juros, bem como a estabilidade em níveis baixos da inflação.

Outras pressões, como da política salarial e de impostos são negativas para este cenário, assim como baixo índice de linhas de financiamento. Entretanto, os maiores riscos visualizados são os inerentes ao consumo e desemprego, uma vez que os itens produzidos pela empresa podem ser considerados como supérfluos.

A balança comercial favorável ao Brasil é boa, pois sinaliza bom cenários para exportações. A relação dívida frente ao PIB é preocupante e vem mostrando viés de alta, o que poderá se mostrar insustentável no médio prazo e que poderá prejudicar as **RECUPERANDAS** e muitas outras empresas, pois poderá desencadear nova crise ou mesmo impedir uma boa recuperação.



### 3.2.3 Análise do macro ambiente setor de atividade

Esta análise está baseada nas principais forças competitivas que interferem na elaboração da estratégia das empresas, conhecida em administração como Forças de Porter. São elas: grau de facilidade de entrada de novos concorrentes, grau de facilidade de entrada de produtos substitutos, nível de interferência governamental no setor, nível de saturação da concorrência, poder de barganha dos clientes e poder de barganha dos fornecedores.

#### Grau de facilidade de novos concorrentes

As **RECUPERANDAS** entendem que para novos concorrentes adentrarem há severas dificuldades, sendo que a principal é o alto investimento e o demorado retorno para estes investimentos.

No caso das rodas de alumínio, é necessário o investimento em equipamentos de fundição e toda uma linha de acabamento para o produto final ficar pronto, bem como o investimento em ferramentais constantes para manter o produto atraente para os consumidores. As alternativas possivelmente passariam pela aquisição de companhias já instaladas e operacionais.

Na área de agronegócios, a produção de eucaliptos pode demorar até 7 (sete) anos para iniciar o retorno, como no caso da celulose. O alto investimento no preparo de terras para o plantio é um outro fator de grande impacto para o setor e para novos entrantes. As alternativas possivelmente passariam pela aquisição de áreas já cultivadas.

#### Grau de facilidade de entrada de produtos substitutos

Há diversos produtos substitutos, ou seja, com materiais diferentes, como rodas de liga. Porém, o grande produto concorrente continua a ser o já existente e mais massificado, que são as rodas de aço.



Muitas montadoras ainda utilizam este tipo de roda e, nas linhas pesadas, foco das **RECUPERANDAS**, ainda não há a cultura de uso de rodas de alumínio, embora tenha havido um crescimento no uso destes itens nos últimos anos.

No que tange ao agronegócio, o uso de outros tipos de madeira é pouco provável, pois além de diversos fatores técnicos serem diferentes, há as questões ambientais relevantes, tempo para maturidade da madeira, entre outros fatores. Neste ponto, o eucalipto tem a preferência de uso.

### Nível de interferência governamental no setor

A interferência governamental no setor é ocasionada, no caso da produção de rodas, de forma indireta, por meio de medidas que atingem a indústria automobilística, onde estímulos ao consumo podem ocasionar melhores venda e vice-versa. As demais interferências são de forma macroeconômicas e atingem toda a economia, não representando um impacto direto.

Outra preocupação neste sentido é a ausência de interferência do governo em proteger a indústria nacional, de forma que permite a concorrência externa de forma forte e incisiva.

No setor de agronegócio, há diversos mecanismos de proteção ambiental que são interferência para a produção. Marcos regulatórios neste sentido são os mecanismos de interferência do governo no setor.

De forma geral, o risco iminente de ajustes nos tributos, de forma a sanar seus problemas internos macroeconômicos, também é um risco forte para as **RECUPERANDAS**, frisa-se ainda, de forma pontual, a desoneração da folha de pagamento, que deverá atingir de forma imediata o resultado das empresas.

### Nível de saturação da concorrência

No que tange a produção de rodas de alumínio, há muitos concorrentes internacionais. No Brasil, as **RECUPERANDAS** se destacam pelas atividades desempenhadas e possui três grandes concorrentes na área de rodas de alumínio.



Quando se observa o potencial de fabricantes de rodas de alumínio, o mercado não está saturado e há grande espaço para novos concorrentes, porém isto passaria necessariamente pela substituição dos demais tipos de rodas o que poderia forçar atuantes na área a modificarem seus equipamentos para atenderem o mercado de rodas de alumínio.

Na área de agronegócio, o Brasil é um forte *player* internacional e a concorrência poderá ser mais interna do que externa. O risco, neste caso, é a mudança de cultura de alguns agricultores podem ter, modificando suas terras para o plantio de eucaliptos e, o principal desmotivador é o tempo para maturação do plantio, porém, se o custo-benefício se tornar excessivamente motivador, novos entrantes devem surgir.

### Poder de barganha dos clientes

Na produção de rodas de alumínio, os clientes possuem pouco poder de barganha. Basicamente os consumidores são empresas distribuidoras ou mesmo grandes lojas de autopeças. Outro consumidor grande, e da cadeia, são as montadoras, tipo de cliente em que as **RECUPERANDAS** já se encontram com pouca exposição. Já para este último grupo, o poder de barganha é muito grande e, constantemente, prejudicial para os seus fornecedores.

No que tange a área de agronegócio, há pouca barganha dos clientes. Não há regulação no mercado, porém os preços são estáveis e não há como realizar negociações muito fora dos padrões mercadológicos.

### Poder de barganha dos fornecedores

Observando o setor de fabricação de rodas de alumínio, obviamente o principal insumo é o alumínio, que tem seu preço regulado pela LME de Londres e, portanto, na precificação não há barganha. Ocorre que nos volumes negociados, há nuances por vendas spot, por lotes econômicos, lotes mínimos, dentre outros. Isto poderá ser um diferencial de barganha do fornecedor. Outros insumos inerentes ao processo possuem fornecimento oligopolizado, como o caso dos insumos para a fundição de alumínio.



Não se observa barganha na questão envolvendo o setor de agronegócio, pois além de existirem muitos fornecedores, não há regulação.

### 3.2.4 Análise do macro ambiente operacional

A análise deste item visa identificar como se desenvolve o relacionamento específico das **RECUPERANDAS** com os principais agentes envolvidos no processo operacional da empresa, quais sejam: trabalhadores, fornecedores de bens e serviços, instituições financiadoras, clientes, acionistas e governo.

#### Trabalhadores

O relacionamento das **RECUPERANDAS** com seus funcionários tem se mostrado muito conturbado nos últimos períodos devido as suas dificuldades econômicas e financeiras. Por outro lado, percebe-se que muitos funcionários continuam apoiando e acreditando na empresa, que reconhece essa postura e busca recompensa-la.

Entende-se ainda que com o seu processo recuperacional deverá haver uma melhoria neste relacionamento. Uma vez que se busca eliminar os problemas aqui descritos.

#### Fornecedores de bens e serviços

O relacionamento das **RECUPERANDAS** com seus fornecedores, assim como a com os funcionários, sofre os prejuízos de seu processo de crise. Embora o relacionamento se mantenha e exista o fornecimento de insumos e serviços, tais parceiros não têm ofertado linhas de crédito até que visualizem a recuperação da empresa e, por este motivo, tal processo se mostra de extrema necessidade.

As **RECUPERANDAS** entendem que seus parceiros voltarão a lhe conceder crédito assim que o processo recuperacional se consolidar e mostrar de forma factual seu andamento.



## Instituições financiadoras (bancos)

De uma forma geral os parceiros financeiros já interromperam o fornecimento de crédito para as **RECUPERANDAS**, sendo que atualmente as mesmas apenas possuem algumas poucas linhas de crédito de curto prazo atreladas a garantia de recebíveis que, como em sua grande maioria inexistem por motivo de vendas à vista, acabam por ser muito escassas.

## Clientes

Este grupo é o mais delicado e importante no processo de saneamento de situações de crise da empresa. O relacionamento entre cliente e fornecedor está baseado fortemente em confiança e, no processo das **RECUPERANDAS**, seus grandes clientes até então, que eram montadoras, não permaneceram a parceria, abandonando-a e, por este motivo, as **RECUPERANDAS** voltaram suas atenções mercadológicas para o mercado de reposição, não atendendo mais diretamente as montadoras. Outrossim, esse mercado não é tão exigente na questão de custos, o que auxilia a recuperação das **RECUPERANDAS** e também possui um aspecto de pulverização de vendas maior, o que reduz riscos para a empresa se recuperar.

Contudo, o retorno do fornecimento de rodas de alumínio para as montadoras é necessário em virtude dos volumes significativos e escala de produção, que permitirão sustentar os custos da atividade, o que seria mais difícil apenas com os volumes de produção para o mercado de reposição. Para tanto as **RECUPERANDAS** vêm desenvolvendo produtos e processos inovadores para que este retorno seja viável reduzindo a interferência com os produtos tradicionais e obsoletos e se destacando da concorrência.

A transferência da atividade para outro município permitirá otimizar a linha de produção, o layout, reduzir custos e obter ganhos logísticos entre outras vantagens competitivas.

No ramo de agronegócios, o relacionamento se mantém saudável.



## Acionistas

Os acionistas não dispõem de recursos financeiros para capitalização da empresa. Estão dispostos a manter os esforços para recuperação da mesma, mas reconhecem que o conjunto de readequação do pagamento dos passivos, bem como ajustes em sua estrutura sejam, talvez, a alternativa mais eficaz para recuperação.

## Governo

O perfil de endividamento tributário das **RECUPERANDAS** requer um tratamento especial, somente possível de se conseguir numa interpretação legal que compreenda e aceite a condição de Recuperação Judicial.



### 3.2.5 Estratégia a ser adotada

As considerações expostas até aqui reforçam a possibilidade de retomada econômica das **RECUPERANDAS**. Tal hipótese tem consistência, uma vez que, as empresas estão em plena condição de continuidade de sua produção, seja na esfera automobilística como na de agronegócios e também pelos fatores que serão a seguir expostos que demonstram que a empresa já vem agindo no sentido de se reequilibrar.

Após avaliação das oportunidades e ameaças do mercado, bem como pontos fortes e fracos das **RECUPERANDAS**, os gestores da empresa identificaram as atividades de maior importância, bem como os maiores investimentos realizados e suas estratégias vigentes.

Uma das regras básicas na reestruturação de empresas é um plano de redução de ativos, através de venda, troca ou dação em pagamento; necessários e, muitas vezes, o melhor caminho para a recuperação. De qualquer modo, uma das chaves para o sucesso está em estabelecer para o Plano de Recuperação Judicial uma das duas abordagens, ou mesmo ambas em conjunto:

(1) Reduzir ou concentrar o escopo de atuação e focar a atenção nos produtos ou serviços nos quais a empresa possua maior lucratividade. A empresa estaria, nesse caso, utilizando-se de uma estratégia baseada em suas competências essenciais e nas suas vantagens competitivas. Ao eliminar as atividades menos rentáveis ou as atividades periféricas (através de terceirização, por exemplo), a empresa concentra suas energias nos seus pontos fortes, melhorando a eficiência de suas operações.

(2) A empresa estabelece um plano de remodelagem de negócio, através da reconfiguração de seus recursos humanos, materiais e financeiros. O foco passa a ser a escolha de um novo mercado-produto para competir. Há implícito um reconhecimento de que a empresa não tem competência suficiente para atuar da forma tradicional, com





seus produtos ou serviços tradicionais. Dessa maneira, com uma base de recursos enxuta e remodelada, a empresa desenha uma nova estratégia que irá permitir a ela se recuperar.

Por outro lado, o laudo de avaliação econômico-financeira aponta para uma forte necessidade de reequilibrar o fluxo de caixa da empresa e repactuar o passivo junto a credores.

Assim, este Plano de Recuperação Judicial foi concebido buscando atender aos princípios acima e preservar ao máximo possível o valor da empresa. Foram definidas duas frentes: **(i) estratégia interna**, para dar resposta às necessidades imediatas da empresa, atacando os pontos fracos e com foco no fluxo de caixa e **(ii) estratégia externa**, para dar resposta às expectativas dos agentes envolvidos e sustentabilidade de médio e longo prazo na recuperação das **RECUPERANDAS**.

### Estratégia interna

Cabe observar que o foco de atuação da gestão nos últimos meses, durante o período de pré-recuperação, buscava uma nova definição estratégica de negócio, com foco na recuperação da capacidade financeira da empresa.

Para dar efeito ao Plano de Recuperação Judicial, o intento estratégico das **RECUPERANDAS** permanecerá focado na busca por custos baixos, orientada a ganhos crescentes de produtividade. Quanto ao ambiente interno, a empresa buscará o aprimoramento das competências organizacionais e pessoais.

As estratégias internas a serem adotadas estão divididas em três grupos: i) Estratégias Administrativas e Financeiras; ii) Estratégias Comerciais e; iii) Estratégias Industriais.

Na área **administrativa financeira** foram definidas como principais diretrizes:

- Reduzir e controlar todos os gastos da empresa;



- Readequação do quadro de funcionários atual condizente às expectativas e projeções de produção e mantê-lo alinhado a estas;
- Reorganizar e alongar as dívidas com credores;
- Melhorar a liquidez dos atuais clientes e criar liquidez com os mesmos;
- Revisão quanto as condições atuais de pagamento e redução do prazo de pagamento;
- Realinhar metas para recomposição do capital circulante;
- Readequar o fluxo de caixa para atender às necessidades operacionais e do Plano de Recuperação Judicial.

As estratégias **comerciais** estarão orientadas para a ampliação da cobertura de mercado de reposição, bem como ajustes nos processos internos e recriação de uma equipe comercial. São elas:

- Expansão do mercado de reposição de rodas e para o mercado externo no caso do agronegócio;
- Intensificar parcerias com clientes para garantir altos índices de fidelidade;
- Aprimorar o atendimento técnico e suporte aos clientes aprimorando comunicação entre as áreas de qualidade, industrial e comercial;
- Recriar e aprimorar a estrutura comercial a fim de obter maior eficiência no atendimento de clientes e nos processos internos;
- Reforçar ações de marketing para suporte ao reposicionamento de mercado e imagem institucional;
- Comitês semanais para acompanhamento de planejamento, bem como mapeamento de pontos de atenção;
- Planejar ações de marketing para suporte à imagem institucional;

Já as estratégias **industriais** estão fundamentalmente orientadas para a manutenção de sua competitividade e qualidade, buscando uma expansão da empresa de forma sustentável. É possível destacar as seguintes ações:

- Garantir prazos e qualidade dos produtos aos clientes;



- Centralização das atividades operacionais em Lorena – SP e/ou sul de MG (local a definir);
- Intensificar programas de redução de custos e otimização de processos buscando maior produtividade;
- Busca de melhores técnicas produtivas na área florestal;
- Busca por melhores meios de distribuição de produção;
- Readequar e manter alinhado o quadro de colaboradores para a atual necessidade;
- Planejamento de trabalhadores temporários de acordo com as demandas na área florestal;
- Intensificar programas de redução de custos e otimização de processos;
- Arrendamento de células produtivas;
- Aprimorar o treinamento e qualificação do quadro de colaboradores;

### Estratégia externa

A estratégia da empresa no âmbito externo com seus parceiros, fornecedores e clientes é buscar uma reestruturação que se ancore na venda de ativos para o rápido saneamento de sua situação de inadimplência e para a retomada de suas atividades sem maiores percalços.

### Das garantias de sócios e controladores

Para o sucesso desta Recuperação Judicial é imprescindível que, uma vez homologado pelo Juízo o presente plano, obrigará as recuperandas e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título e acarretará a automática, irrevogável e irretratável liberação e quitação de todos os garantidores, avalistas, fiadores, devedores solidários e subsidiários, e seus sucessores e cessionários, por qualquer responsabilidade derivada de qualquer garantia fidejussória, inclusive por força de fiança e aval, que tenha sido prestada a credores para assegurar o pagamento de qualquer crédito.

### Das garantias de terceiros



Para o sucesso desta Recuperação Judicial é imprescindível que, uma vez homologado pelo Juízo o presente plano, obrigará as recuperandas e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título e acarretará a automática, irrevogável e irretroatável liberação e quitação de todos os terceiros garantidores, que tenham figurado em quaisquer operações na qualidade de garantidores, avalistas, fiadores, devedores solidários e subsidiários, e seus sucessores e cessionários, por qualquer responsabilidade derivada de qualquer garantia fidejussória, inclusive por força de fiança e aval, que tenha sido prestada a credores para assegurar o pagamento de qualquer crédito.

De igual modo, é imprescindível que sejam desconsiderados as garantias, avais e fianças de terceiros concedidos a todo e qualquer contrato vinculado aos bens essenciais a operação das **RECUPERANDAS**. Isto decorre por estes serem essenciais à operação das **RECUPERANDAS**, bem como por seus créditos serem sujeitos aos efeitos desta Recuperação Judicial. Por fim, tais bens permanecerão na operação das **RECUPERANDAS**, não havendo a necessidade de inclusão à lide de terceiros.



### 3.3 Etapa quantitativa – Viabilidade de Recuperação

Este plano de recuperação será viabilizado com: (a) redução dos custos fixos e variáveis, bem como pela redução substancial de despesas administrativas, (b) venda de ativos das **RECUPERANDAS** não essenciais às suas atividades e ociosos.

#### Vendas

A previsão de crescimento da receita bruta, conforme abaixo, é resultado das expectativas atuais e das ações sobre vendas, consoantes com as estratégias e objetivos elencados no [item 3.2.5.](#)

A projeção parte de uma receita líquida operacional de R\$ 84,8 MM (oitenta e quatro milhões e oitocentos mil reais), compatível com o nível atual da empresa. Estima-se um crescimento de 1,0% (um por cento) para todos os anos. Importante ressaltar que a capacidade produtiva anual das **RECUPERANDAS** é muito superior a elencada, sem necessidade de grandes investimentos adicionais, além dos previstos para manutenção da capacidade atual e a contratação de mão de obra direta.

#### Custo dos produtos vendidos

Apurou-se que com a readequação pela qual as **RECUPERANDAS** já estão aplicando, redução nos custos provenientes de ganhos de produtividade decorrente de melhorias de processo, planejamento e organização fabril atrelado ao plano de manutenção preditiva e preventiva, bem como boas negociações na compra de insumos. As estimativas frente às alterações em andamento preveem redução dos custos dos produtos vendidos para o patamar de 56,0% (cinquenta e seis por cento) sobre receita operacional líquida. A retomada da economia, aliada a melhoria contínua da sua política comercial e desenvolvimento de planejamento para 2017 e anos seguintes, possibilitará faturamento de R\$ 84,8 MM (oitenta e quatro milhões e oitocentos mil reais).



### Despesas com Mão de Obra

As **RECUPERANDAS** mantêm seu quadro sempre ajustado a sua necessidade fabril e de suas fazendas e manterá essa prática. Da mesma forma, realiza sempre a revisão cuidadosa de contratos de serviços e ações para o melhor custo-benefício para custo de refeições, segurança patrimonial, despesas de viagem, benefícios e aplicação de mão de obra em atividades não fim.

Com tais ações, algumas delas serão refletidas no custo dos produtos vendidos e como outras nas despesas administrativas e comerciais.

### Despesas Financeiras

Com o seu processo de Recuperação Judicial, as **RECUPERANDAS** deverão reduzir substancialmente suas despesas financeiras em decorrência do reequilíbrio de suas operações e da redução de sua tomada de recursos no mercado financeiro.



### 3.3.1 Projeção dos balanços patrimoniais

Valores em R\$	ANO 01		ANO 02		ANO 03		ANO 04		ANO 05	
	VALOR	AN. VERT.	VALOR	AN. VERT.	VALOR	AN. VERT.	VALOR	AN. VERT.	VALOR	AN. VERT.
<b>BALANÇO</b>										
<b>ATIVO</b>	454.479.482	100,00%	457.295.255	100,00%	460.232.217	100,00%	463.292.046	300,00%	466.476.437	100,00%
<b>CIRCULANTE</b>	51.755.373	11,39%	54.571.146	11,93%	57.508.108	12,50%	60.567.937	13,07%	63.752.328	13,67%
Disponível	4.375.670	8,45%	6.100.610	11,18%	7.914.015	13,76%	9.816.579	16,21%	11.808.988	18,52%
Clientes no País	3.856.356	7,45%	3.972.046	7,28%	4.091.208	7,11%	4.213.944	6,96%	4.340.362	6,81%
Clientes no Exterior	416	0,00%	416	0,00%	416	0,00%	416	0,00%	416	0,00%
Títulos de Capitalização	39.971	0,08%	39.971	0,07%	39.971	0,07%	39.971	0,07%	39.971	0,06%
Bancos Conta Vinculada										
Adiantamentos a Fornecedores	3.915.934	7,57%	3.915.934	7,18%	3.915.934	6,81%	3.915.934	6,47%	3.915.934	6,14%
Impostos a Recuperar	4.773.412	9,22%	4.773.412	8,75%	4.773.412	8,30%	4.773.412	7,88%	4.773.412	7,49%
Impartição em Andamento	626.302	1,21%	626.302	1,15%	626.302	1,09%	626.302	1,03%	626.302	0,98%
Estoques	32.504.733	62,80%	33.479.875	61,35%	34.484.272	59,96%	35.518.800	58,64%	36.584.364	57,39%
Depósitos Judiciais	245.163	0,47%	245.163	0,45%	245.163	0,43%	245.163	0,40%	245.163	0,38%
Despesas Exerc. Seguradas										
Outros Créditos	1.418.190	2,74%	1.418.190	2,60%	1.418.190	2,47%	1.418.190	2,34%	1.418.190	2,22%
C/C Colligadas	(774)	0,00%	(774)	0,00%	(774)	0,00%	(774)	0,00%	(774)	0,00%
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	192.605.065	42,38%	192.605.065	42,12%	192.605.065	41,85%	192.605.065	41,57%	192.605.065	41,29%
Depósitos Judiciais	19.659.597	10,21%	19.659.597	10,21%	19.659.597	10,21%	19.659.597	10,21%	19.659.597	10,21%
C/C Colligadas	86.234.848	44,77%	86.234.848	44,77%	86.234.848	44,77%	86.234.848	44,77%	86.234.848	44,77%
Impostos a Recuperar (CIAP)										
Clientes Exterior	21.860.757	11,35%	21.860.757	11,35%	21.860.757	11,35%	21.860.757	11,35%	21.860.757	11,35%
Plantações e Reflorestamentos	2.517.710	1,31%	2.517.710	1,31%	2.517.710	1,31%	2.517.710	1,31%	2.517.710	1,31%
Plantações Rurais	59.392.728	30,84%	59.392.728	30,84%	59.392.728	30,84%	59.392.728	30,84%	59.392.728	30,84%
Incentivos Fiscais	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Outros	6.710	0,00%	6.710	0,00%	6.710	0,00%	6.710	0,00%	6.710	0,00%
Clientes	2.932.715	1,52%	2.932.715	1,52%	2.932.715	1,52%	2.932.715	1,52%	2.932.715	1,52%
<b>PERMANENTE</b>	210.119.044	46,23%	210.119.044	45,95%	210.119.044	45,66%	210.119.044	45,35%	210.119.044	45,04%
Linha Telefônicas	1.016	0,00%	1.016	0,00%	1.016	0,00%	1.016	0,00%	1.016	0,00%
Empresas Ligadas (EOP)	52.685.630	25,07%	52.685.630	25,07%	52.685.630	25,07%	52.685.630	25,07%	52.685.630	25,07%
Outros Investimentos	1.258.719	0,60%	1.258.719	0,60%	1.258.719	0,60%	1.258.719	0,60%	1.258.719	0,60%
Provisões para Perda	(209.850)	-0,10%	(209.850)	-0,10%	(209.850)	-0,10%	(209.850)	-0,10%	(209.850)	-0,10%
Colligadas Controladas	76.742.164	36,52%	76.742.164	36,52%	76.742.164	36,52%	76.742.164	36,52%	76.742.164	36,52%
Inobilizado Operacional	75.237.190	35,81%	75.237.190	35,81%	75.237.190	35,81%	75.237.190	35,81%	75.237.190	35,81%
(-) Depreciação Acumulada										
Quêto Corrigido	12.129.016	5,77%	12.129.016	5,77%	12.129.016	5,77%	12.129.016	5,77%	12.129.016	5,77%
(-) Amortização Acumulada	(7.724.841)	-3,68%	(7.724.841)	-3,68%	(7.724.841)	-3,68%	(7.724.841)	-3,68%	(7.724.841)	-3,68%

Av. Gal. Furtado Nascimento, 740 | Conj. 30 | Alto de Pinheiros | São Paulo | SP | Brasil | CEP: 05485-070 | +55 11 3028 9231 | www.siegen.com.br

Esta página é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial datado de 29/08/2017 referenciado ao processo 1003801-36.2016.8.26.0101, em trâmite na 1.ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais – Foro Central Cível da Comarca de São Paulo.



Valores em R\$	ANO 01		ANO 02		ANO 03		ANO 04		ANO 05	
	VALOR	AN. VERT.	VALOR	AN. VERT.	VALOR	AN. VERT.	VALOR	AN. VERT.	VALOR	AN. VERT.
<b>BALANÇO</b>										
<b>PASSIVO</b>		100,00%		100,00%		100,00%		100,00%		100,00%
CIRCULANTE	454.479.482	61,95%	457.295.255	61,95%	279.881.901	61,95%	279.881.901	61,95%	279.881.901	61,95%
Emprestimos e Financiamentos	279.881.901	1,50%	4.191.807	1,50%	4.191.807	1,50%	4.191.807	1,50%	4.191.807	1,50%
Títulos Descontados	1.337.305	0,48%	1.337.305	0,48%	1.337.305	0,48%	1.337.305	0,48%	1.337.305	0,48%
Fornecedores no País	127.689.095	45,62%	127.689.095	45,62%	127.689.095	45,62%	127.689.095	45,62%	127.689.095	45,62%
Fornecedores no Exterior	123.469.005	44,11%	123.469.005	44,11%	123.469.005	44,11%	123.469.005	44,11%	123.469.005	44,11%
Obrigações Fiscais a Pagar	6.828.731	2,44%	6.828.731	2,44%	6.828.731	2,44%	6.828.731	2,44%	6.828.731	2,44%
Salários e Enc. Sociais a Pagar	16.365.958	5,85%	16.365.958	5,85%	16.365.958	5,85%	16.365.958	5,85%	16.365.958	5,85%
Provisões p/ Enc. Sociais										
Outras Contas a Pagar										
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>										
Emprestimos e Financiamentos	311.145.236	68,87%	311.145.236	68,87%	311.145.236	68,87%	311.145.236	68,87%	311.145.236	68,87%
Parcelamento de Impostos	5.264.660	1,69%	5.264.660	1,69%	5.264.660	1,69%	5.264.660	1,69%	5.264.660	1,69%
Fornecedores (Estrangeiro)	111.435.498	35,81%	111.435.498	35,81%	111.435.498	35,81%	111.435.498	35,81%	111.435.498	35,81%
C/C Colligadas	1.119.536	0,36%	1.119.536	0,36%	1.119.536	0,36%	1.119.536	0,36%	1.119.536	0,36%
Fornecedores	190.590.054	61,25%	190.590.054	61,25%	190.590.054	61,25%	190.590.054	61,25%	190.590.054	61,25%
	2.735.489	0,88%	2.735.489	0,88%	2.735.489	0,88%	2.735.489	0,88%	2.735.489	0,88%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>										
Capital Social	(136.547.655)	-30,04%	(133.731.882)	-29,24%	(130.794.920)	-28,42%	(127.735.091)	-27,57%	(124.550.700)	-26,70%
(-) Capital a Integralizar	95.034.680	69,60%	95.034.680	71,06%	95.034.680	72,66%	95.034.680	74,40%	95.034.680	76,30%
Reserva de Capital (Cor. Monet.)	(10.766.143)	7,88%	(10.766.143)	8,05%	(10.766.143)	8,23%	(10.766.143)	8,43%	(10.766.143)	8,64%
Reserva Incentivos Fiscais	47.806.848	-35,01%	47.806.848	-35,75%	47.806.848	-36,55%	47.806.848	-37,43%	47.806.848	-38,38%
Reserva de Reversão	46.443	-0,03%	46.443	-0,03%	46.443	-0,04%	46.443	-0,04%	46.443	-0,04%
Reserva Estatutária	78.182.112	-57,26%	78.182.112	-58,46%	78.182.112	-59,77%	78.182.112	-61,21%	78.182.112	-62,77%
Reserva de Tesouraria	299.520	-0,22%	299.520	-0,22%	299.520	-0,23%	299.520	-0,23%	299.520	-0,24%
Ações em Tesouraria	(12.727.531)	9,32%	(12.727.531)	9,52%	(12.727.531)	9,73%	(12.727.531)	9,96%	(12.727.531)	10,22%
Reserva Legal	3.975.096	-2,91%	3.975.096	-2,97%	3.975.096	-3,04%	3.975.096	-3,11%	3.975.096	-3,19%
Reserva Decreto 332/91	10.646.587	-7,80%	10.646.587	-7,96%	10.646.587	-8,14%	10.646.587	-8,33%	10.646.587	-8,55%
Reserva de Lucros Acumulados	(331.920.366)	243,08%	(331.920.366)	248,20%	(331.920.366)	253,77%	(331.920.366)	259,85%	(331.920.366)	266,49%
Lucros Acumulados	(19.821.144)	14,52%	(17.124.902)	12,81%	(14.309.129)	10,94%	(11.372.167)	8,90%	(8.312.338)	6,67%
Resultado do Exercício	2.696.242	-1,97%	2.815.773	-2,11%	2.936.962	-2,25%	3.059.829	-2,40%	3.184.391	-2,56%

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*





### 3.3.2 Projeção das demonstrações de resultado

Valores em R\$	ANO 01		ANO 02		ANO 03		ANO 04		ANO 05	
	VALOR	AN. VERT.	VALOR	AN. VERT.	VALOR	AN. VERT.	VALOR	AN. VERT.	VALOR	AN. VERT.
<b>DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO / DRE</b>										
RECEITAS	84.840.000	112,36%	85.688.400	112,36%	86.545.284	112,36%	87.410.737	112,36%	88.284.844	112,36%
IMPÓSTOS SOBRE VENDAS	(8.484.000)	-11,24%	(8.568.840)	-11,24%	(8.654.528)	-11,24%	(8.741.074)	-11,24%	(8.828.484)	-11,24%
DEVOLUÇÕES DE VENDAS	(848.400)	-1,12%	(856.884)	-1,12%	(865.453)	-1,12%	(874.107)	-1,12%	(882.848)	-1,12%
RECEITA LÍQUIDA	75.507.600	100,00%	76.262.676	100,00%	77.025.303	100,00%	77.795.556	100,00%	78.573.511	100,00%
CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS / CVM	(47.510.400)	-62,92%	(47.985.504)	-62,92%	(48.465.359)	-62,92%	(48.950.013)	-62,92%	(49.439.513)	-62,92%
Custo dos Serviços Vendidos	(47.510.400)	100,00%	(47.985.504)	100,00%	(48.465.359)	100,00%	(48.950.013)	100,00%	(49.439.513)	100,00%
LUCRO BRUTO (MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO)	27.997.200	37,08%	28.277.172	37,08%	28.559.944	37,08%	28.845.543	37,08%	29.133.999	37,08%
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(18.513.758)	-24,52%	(18.606.327)	-24,40%	(18.699.359)	-24,28%	(18.792.855)	-24,16%	(18.886.820)	-24,04%
Despesas Administrativas	(18.513.758)	100,00%	(18.606.327)	100,00%	(18.699.359)	100,00%	(18.792.855)	100,00%	(18.886.820)	100,00%
DESPESAS COMERCIAIS	(1.696.800)	-2,25%	(1.713.768)	-2,25%	(1.730.906)	-2,25%	(1.748.215)	-2,25%	(1.765.697)	-2,25%
Despesas Comerciais	(1.696.800)	100,00%	(1.713.768)	100,00%	(1.730.906)	100,00%	(1.748.215)	100,00%	(1.765.697)	100,00%
DESPESAS FINANCEIRAS	(4.242.000)	-5,62%	(4.284.420)	-5,62%	(4.327.264)	-5,62%	(4.370.537)	-5,62%	(4.414.242)	-5,62%
Despesas Financeiras	(4.242.000)	100,00%	(4.284.420)	100,00%	(4.327.264)	100,00%	(4.370.537)	100,00%	(4.414.242)	100,00%
OUTRAS DESPESAS	(848.400)	-1,12%	(856.884)	-1,12%	(865.453)	-1,12%	(874.107)	-1,12%	(882.848)	-1,12%
Outras Despesas Operacionais/Não Operacionais	(848.400)	100,00%	(856.884)	100,00%	(865.453)	100,00%	(874.107)	100,00%	(882.848)	100,00%
RESULTADO LÍQUIDO	2.696.242	3,57%	2.815.773	3,69%	2.936.962	3,81%	3.059.829	3,93%	3.184.391	4,05%

*[Handwritten signatures and initials]*



## 4 Proposta aos Credores

Considerando que as **RECUPERANDAS** enfrentam dificuldades econômicas e financeiras e, em especial, pela atual situação de insegurança econômica;

Considerando que, em resposta a suas dificuldades econômico-financeiras, as **RECUPERANDAS** requereram pedido de Recuperação Judicial, nos termos da Lei n.º 11.101/2005 e deve submeter um Plano de Recuperação Judicial à homologação judicial;

Considerando que o Plano de Recuperação Judicial cumpre os requisitos contidos no art. 53 da Lei n.º 11.101/2005, uma vez que pormenoriza os meios de recuperação da empresa e implica na maximização da recuperação dos créditos em benefício dos credores sujeitos e não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial;

Considerando que, as **RECUPERANDAS** por força da Recuperação Judicial, buscam superar sua crise econômica e financeira e reestruturar seus negócios, com o objetivo de preservar a atividade empresarial e manter-se como fonte de geração de empregos, tributos e riqueza;

As **RECUPERANDAS** submetem este Plano de Recuperação Judicial à aprovação da Assembleia Geral de Credores (AGC), caso venha a ser convocada nos termos do art. 56 da Lei n.º 11.101/2005 e à homologação judicial, nos termos a seguir.



## 4.1 Alienação de Bens e Ativo Imobilizado

Alienação de bens do ativo permanente: As **RECUPERANDAS** poderão, a seu critério, alienar, vender, locar, arrendar, remover, onerar ou oferecer em garantia quaisquer bens do seu ativo permanente observando o disposto a seguir.

As unidades aqui indicadas não são essenciais para à manutenção das **RECUPERANDAS** e, portanto, estão sendo ofertadas para liquidação dos créditos de seus credores em sua Recuperação Judicial.

Os ativos ofertados nesta ocasião são os a seguir elencados. Suas avaliações constarão de documento entregue nos autos da Recuperação Judicial.

IDENTIFICAÇÃO	MATRICULA	OBSERVAÇÃO	AVALIAÇÃO (BRL)
Imóvel de Bragança	654	Imóvel urbano (terreno e edificações)	6.200.000
Imóvel de Jacareí	20.296, 17.045, 19.513	Imóvel urbano (industrial) urbanizável	3.575.000
Imóvel de Caçapava	1.397, 1.228	Imóvel urbano (comercial e industrial) urbanizável	43.356.842
Imóvel de N. S. Sabará	232.521, 232.522	Imóvel urbano (terreno e edificações)	28.157.000
Imóvel de Correntina	1974, 1973 e 1972	Imóvel rural.	178.367.915
Imóvel de Cocos	3867 a 3871, 3877 a 3881	Imóvel rural.	56.605.354

### 4.1.1 Procedimentos para alienação

Os ativos serão alienados livres de quaisquer dívidas, obrigações, gravames e outros interesses que possam recair sobre seus ativos, nos termos do art. 60 da Lei n.º 11.101/2005. Em nenhuma hipótese o adquirente sucederá as **RECUPERANDAS** em quaisquer de suas dívidas e obrigações, inclusive as tributárias e trabalhistas.

Os ativos poderão ser alienados observando o disposto no art. 143 da Lei n.º 11.101/2005. O preço mínimo ou lance deverá ser equivalente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do valor de mercado constante de avaliação obtida de um avaliador independente (venda para

Av. Gal. Furtado Nascimento, 740 | Conj. 30 | Alto de Pinheiros | São Paulo | SP | Brasil | CEP: 05465-070 | +55 11 3026 9231 | www.siegen.com.br

Esta página é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial datado de 29/08/2017 referenciado ao processo 1003801-36.2016.8.26.0101, em trâmite na 1.ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais – Foro Central Cível da Comarca de São Paulo.



liquidação imediata). A alienação do ativo pode ser feita por meio da transferência dos bens a uma terceira sociedade (pré-existente ou criada para este fim) e a subsequente transferência do seu controle societário ao adquirente.

O preço deverá ser pago à vista. Proposta parcelada, caso apresentada, será demonstrada nos autos com a devida solicitação de manifestação dos credores em que, não havendo manifestação contrária em até 5 (cinco) dias úteis, ensejará a aceitação da proposta.

A venda judicial observar-se-á o seguinte procedimento, sem prejuízo de eventuais alterações conforme apreciação do MM. Juízo da Recuperação Judicial:

A venda dos bens poderá se dar via leilão público em datas e horários a serem sugeridos pelo leiloeiro indicado pelas **RECUPERANDAS**, com previa ciência ao MM. Juízo e regular publicação de editais com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Neste caso, será realizado concomitantemente leilão físico/presencial e eletrônico, com encerramento previsto em datas e locais a serem indicados nos mesmos termos acima, quando será feita a venda pelo maior lance oferecido, ficando o maior lance recebido, ainda que abaixo do valor da avaliação, condicionado à posterior homologação pelo MM. Juízo da recuperação judicial.

Os participantes do leilão via Internet concorrerão em igualdade de condições com os participantes do leilão físico/presencial. O leilão será conduzido pelo leiloeiro, a quem será devida a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance, nos termos da lei.

O edital descreverá os itens a serem vendidos, individualizando cada um, e apontará os valores de avaliação especificados neste Plano de Recuperação Judicial.

Os bens serão vendidos "ad corpus" e no estado em que se encontram, livres de quaisquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária e trabalhista, de acordo com art. 141, inciso II da Lei 11.101/2005.



Serão aceitos lances para pagamento à vista e a prazo: À vista: Pagamento do valor total da arrematação em até 2 (dois) dias úteis contadas a partir do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial no Banco do Brasil em favor do juízo da Recuperação Judicial. A prazo: proposta a ser apresentada para juntada nos autos da Recuperação Judicial. Neste caso as parcelas deverão, necessariamente, serem mensais, sucessivas e corrigidas com base na tabela do Tribunal de Justiça/SP, sendo a primeira parcela com vencimento em até 7 (sete) dias úteis da realização da hasta.

O maior lance será o vencedor, independente da forma de pagamento (à vista ou a prazo). Cumpre informar, que em caso de pagamento parcelado a carta de arrematação só será expedida com a comprovação do pagamento da última parcela.

Na hipótese de alienação por venda à vista ou em parcelas, os valores obtidos com a alienação serão utilizados para o pagamento dos credores na seguinte ordem e critérios, após o pagamento das despesas inerentes ao processo:

- 1- **CLASSE I – Credores Trabalhistas R\$ 6,8 MM (seis milhões e oitocentos mil reais):** pagamento do saldo dos credores relacionados na Classe I, segundo art. 41 da Lei n.º 11.101/2005 em até 12 (doze) meses da homologação deste Plano de Recuperação Judicial;
- 2- **CLASSE IV – Credores ME/EPP R\$ 4,4 MM (quatro milhões e quatrocentos mil reais):** pagamento do saldo dos credores relacionados na classe IV;
- 3- **Classe II – Credores com Garantia Real R\$ 47,9 MM (quarenta e sete milhões e novecentos mil reais):** pagamento do saldo dos credores relacionados na classe II;
- 4- **Classe III – Credores Quirografários R\$ 28,3 (vinte e oito milhões e trezentos mil reais):** pagamento do saldo dos credores relacionados na classe III.

O prazo para alienação dos ativos será de até 24 (vinte e quatro) meses após a data de homologação do Plano de Recuperação Judicial aprovado. Ressalta-se, entretanto, que as



**RECUPERANDAS** iniciarão o processo de alienação assim que houver a referida homologação e que as vendas dos ativos serão direcionados, prioritariamente, para a Classe I e que, se no prazo de até 1 (um) ano não houver liquidação suficiente para quitação dos créditos desta classe, nova Assembleia Geral de Credores poderá ser convocada para deliberação de extensão do prazo para a venda dos ativos e a consequente liquidação dos valores ainda pendentes ou, na possibilidade de haver recursos em caixa suficientes para quitação destes créditos, a sua efetiva liquidação.

Caso em 24 (vinte e quatro) meses não haja a venda de ativos suficientes para o cumprimento deste Plano de Recuperação Judicial junto as demais classes, poderá também convocar nova Assembleia Geral de Credores para deliberar sobre eventual extensão de prazo para a venda dos demais ativos.

#### 4.1.2 Dos honorários jurídicos dos patronos

Diante da dificuldade financeira enfrentada pelas **RECUPERANDAS**, fora pactuado entre a mesma e o escritório de advocacia responsável pelo patrocínio da Recuperação Judicial, a saber, **MORAES JUNIOR ADVOGADOS ASSOCIADOS**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.608.834/0001-35 e devidamente inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção de São Paulo, sob o n.º 6.222, domiciliada no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, com endereço profissional na Avenida Paes de Barros, 598, bairro da Mooca, representada pelos sócios ODAIR DE MORAES JÚNIOR, brasileiro, casado, regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção de São Paulo, sob n.º 200.488 e no CPF/MF sob n.º 281.596.988-28 e CYBELLE GUEDES CAMPOS, brasileira, casada, regularmente inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção de São Paulo, sob n.º 246.662 e no CPF/MF sob n.º 309.165.118-55; que os honorários advocatícios devidos em razão dos serviços prestados, correspondem a **10% (dez por cento)** do valor de alienação de todo e qualquer ativo das **RECUPERANDAS**, devendo ser pago no momento em que se efetivarem as respectivas alienações.



## 4.2 Condições especiais e metodologia para apuração dos pagamentos

Na hipótese de a alienação dos bens não atingir valor suficiente para a liquidação de todos os passivos desta Recuperação Judicial, os credores percebidos em todas as classes terão seus valores reduzidos, conforme proporção de seus créditos, até o valor atingido no leilão dos bens.

Os créditos sujeitos aos efeitos desta Recuperação Judicial sofrerão deságios proporcionais conforme as regras a seguir expostas:

- **Deságio de 20% (vinte por cento):** Todas as classes de credores sofrerão deságio de 20% (vinte por cento) em seu crédito elencado no Quadro Geral de Credores no caso de a soma da venda de todos bens elencados nesta Recuperação Judicial for superior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação em conjunto dos mesmos;
- **Deságio de 30% (trinta por cento):** Todas as classes de credores sofrerão deságio de 30% (trinta por cento) em seu crédito elencado no Quadro Geral de Credores no caso de a soma da venda de todos bens elencados nesta Recuperação Judicial forem entre 60% (sessenta por cento) e 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação em conjunto dos mesmos;
- **Deságio de 40% (quarenta por cento):** Todas as classes de credores sofrerão deságio de 40% (quarenta por cento) em seu crédito elencado no Quadro Geral de Credores no caso de a soma da venda de todos bens elencados nesta Recuperação Judicial forem entre 50% (cinquenta por cento) e 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação em conjunto dos mesmos;



### 4.3 Formas adicionais e opcionais de pagamentos aos credores

#### 4.3.1 Pagamento Acelerado para Credores Parceiros

Como meio complementar de recebimento de créditos, as **RECUPERANDAS** oferecem opcionalmente, aos credores detentores de crédito nesta Recuperação Judicial, e que continuem a ser parceiros no fornecimento de insumos para a operação da empresa ou que continuem a fornecer linhas de créditos para capital de giro a modalidade de "Pagamento Acelerado para Credores Parceiros", regulada pelos itens e considerações a seguir.

A modalidade de "Pagamento Acelerado para Credores Parceiros" é facultativa ao credor sujeito ou aderente ao processo de Recuperação Judicial que, ao aderir a esta modalidade, tornar-se-á "Credor Parceiro", sendo certo que, o "Pagamento Acelerado" poderá ser utilizado por qualquer credor que tenha interesse em fomentar/apoiar a atividade das **RECUPERANDAS**.

O "Pagamento Acelerado" consiste na concessão de crédito, sem que seja agregada qualquer garantia real ou auto liquidável ao credor que, em contrapartida, poderá reduzir percentual do novo crédito ofertado do valor integral inscrito no Quadro Geral de Credores desta Recuperação Judicial, limitado a este. Garantias eventualmente já ajustadas entre as partes em relações comerciais mantêm-se válidas e vigentes, não sendo afetadas pelas disposições aqui oferecidas.

Os valores pagos a título de "Pagamento Acelerado" serão abatidos do valor inscrito no Quadro Geral de Credores da Recuperação Judicial em seu valor integral.

Não há obrigação por parte das **RECUPERANDAS** em efetuar compras ou adquirir linhas de crédito destes credores. Caberá as **RECUPERANDAS**, a avaliação e análise das condições oferecidas pelo credor, se estas atendem as necessidades das **RECUPERANDAS**, e se o preço e condições oferecidos se ajustam aos praticados mercadologicamente. Entendendo que





as condições oferecidas não são vantajosas, poderão recusar a proposta e/ou oferecer contraproposta, respeitando sempre as disposições deste item.

O fim da aplicação do "Pagamento Acelerado" dar-se-á quando integralmente a dívida do Credor Parceiro em questão for zerada.

A habilitação à modalidade "Pagamento Acelerado", deverá ser feita através de correspondência com AR à diretoria da empresa, com os dados do credor das **RECUPERANDAS**.

A aplicação desta cláusula será válida porquanto a empresa estiver em estado de Recuperação Judicial, sendo encerrada sua aplicação quando houver a decretação de encerramento da Recuperação Judicial das **RECUPERANDAS**.

#### Fornecedores de insumos, matéria prima e serviços

Com a aceitação formal do "Pagamento Acelerado" pelas **RECUPERANDAS**, as novas compras deste credor terão que ter a concessão de prazos de pagamentos conforme tabela a seguir e irão gerar abatimento no seu crédito elencado no Quadro Geral de Credores conforme descrito para abatimento da parcela da dívida integral nos termos deste Plano de Recuperação Judicial, e não sofrerá deságio ou este se reduzirá na proporção em que novas vendas ocorrerem.

PRAZO MÉDIO PONDERADO DE:	BONIFICAÇÃO
Até 30 dias	Não haverá antecipação sobre o valor da nova compra.
De 30 a 45 dias	2 % (dois por cento) sobre o valor da nova compra.
De 45 a 60 dias	3 % (três por cento) sobre o valor da nova compra.
De 60 a 75 dias	4 % (quatro por cento) sobre o valor da nova compra.
Acima de 75 dias	5 % (cinco por cento) sobre o valor da nova compra.



A quitação da parcela antecipada somente será dada com a efetivação total da compra e entrega dos produtos e/ou com a finalização integral dos serviços prestados.

Não havendo adesão ou não havendo novas compras de produtos e/ou serviços por parte das recuperandas, seu crédito fica sujeito a forma de pagamento exposta no [item 4.2.](#)

A adesão ao sistema do "Pagamento Antecipado" deverá ser comunicada a qualquer tempo até o limite de 60 (sessenta) dias, contados a partir da publicação da homologação da decisão da aprovação do Plano de Recuperação Judicial que define a consequente concessão da Recuperação Judicial.

A aplicação desta cláusula é pró rata a data de homologação deste Plano de Recuperação Judicial e o pagamentos dos créditos antecipados se dará a cada 6 (seis) meses a contar desta data, sendo que o seu corte de apuração será até 10 (dez) dias antes da data de vencimento das parcelas.

### Fornecedores de crédito financeiro

Com a aceitação formal do "Crédito Antecipado" pelas **RECUPERANDAS**, as novas concessões de crédito na modalidade de capital de giro ou outra linha de crédito com amortização de longo prazo, quer seja com prazo médio de amortização ponderado igual ou superior a 24 (vinte e quatro) meses, terá em sua forma de pagamento o crédito, limitado a 5 % (cinco por cento) do valor total de cada amortização, para abatimento da parcela da dívida integral nos termos deste Plano de Recuperação Judicial, de forma que poderá não sofrer deságio e se reduzirá na proporção em que novas concessões de crédito ocorrerem.

Com a aceitação formal do "Crédito Antecipado" pelas **RECUPERANDAS**, as novas concessões de crédito na modalidade de curto prazo, quer seja com prazo médio de amortização ponderado igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses, terá em sua forma de pagamento o crédito, limitado a 0,5 % (meio por cento) do valor total de cada amortização, para abatimento da parcela da dívida integral nos termos deste Plano de Recuperação Judicial, de



forma que poderá não sofrer deságio e se reduzirá na proporção em que novas concessões de crédito ocorrerem.

A quitação da parcela bonificada somente será dada com a efetivação total do crédito.

Não havendo adesão ou não havendo novas concessões de crédito por parte dos credores, seu crédito fica sujeito a forma de pagamento exposta no [item 4.2.](#)

A adesão ao sistema do "Pagamento Antecipado" deverá ser comunicada a qualquer tempo até o limite de 60 (sessenta) dias, contados a partir da publicação da homologação da decisão da aprovação do Plano de Recuperação Judicial que define a consequente concessão da Recuperação Judicial.

A aplicação desta cláusula é pró rata a data de homologação deste Plano de Recuperação Judicial e o pagamentos dos créditos antecipados se dará a cada 6 (seis) meses a contar desta data, sendo que o seu corte de apuração será até 10 (dez) dias antes da data de vencimento das parcelas.

#### 4.3.2 Fusão, cisão e incorporação

Desde já as **RECUPERANDAS** entendem que poderá fazer parte do seu processo de soerguimento e de recuperação e melhoria de suas atividades, bem como sanar a pendências existentes com seus credores elencados nesta Recuperação Judicial, a cisão de suas atividades, bem como a fusão ou incorporação por outras companhias.

No caso da proposta de cisão das **RECUPERANDAS**, um aditivo ao atual Plano de Recuperação Judicial será feito e apresentado aos autos desta Recuperação Judicial para apreciação de todos os credores e interessados e, uma Assembleia Geral de Credores poderá ser convocada caso haja alguma objeção a tal aditivo, conforme previsto pelo legislador. Tal processo de cisão deverá ser apresentado como UPI, considerando todas as variáveis possíveis.



Em situação de uma fusão ou incorporação de alguma das empresas das **RECUPERANDAS** por outra companhia, também será apresentado aditivo ao atual Plano de Recuperação Judicial para apreciação dos credores e interessados considerando todas as variáveis possíveis e, novamente, havendo alguma objeção a tal aditivo, uma Assembleia Geral de Credores poderá ser convocada.

Em todas as situações propostas, será considerado a melhor condição apresentada para o bom soerguimento das **RECUPERANDAS**, prioritariamente, desde que não traga prejuízos adicionais aos credores desta Recuperação Judicial.



#### 4.4 Procedimentos para Pagamento

Os pagamentos de que trata o [item 4.2](#) serão efetuados assim que disponibilizados os valores de arrematação dos bens nos autos da Recuperação Judicial. Os valores considerados para o pagamento dos créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial serão os constantes do Quadro Geral de Credores, conforme art. 18 da Lei n.º 11.101/2005 e de suas modificações subsequentes decorrentes de decisões judiciais.

Os pagamentos dos valores para os créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial obedecerão aos respectivos contratos vigentes ou poderão ser modificados em razão de acordo entre as partes, de adesão a este Plano de Recuperação Judicial ou de decisões judiciais.

Os valores decorrentes de créditos trabalhistas devidos em razão de condenações judiciais devem ser depositados no juízo de origem na forma deste Plano de Recuperação Judicial. Os demais valores devidos aos credores da classe I serão pagos por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED). Os credores desta classe deverão informar as contas bancárias para este fim.

Os valores devidos aos credores das classes II, III e IV nos termos deste plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED). Os credores deverão fornecer via carta registrada, enviada ao endereço de sua sede e dirigida diretamente à empresa, seus dados bancários para fim de pagamento das parcelas em, no máximo, 10 (dez) dias corridos antes do pagamento da parcela, caso contrário, tal recurso ficará disponibilizado na tesouraria da empresa para retirada por pessoa qualificada para tal junto aos autos.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento deste Plano de Recuperação Judicial. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os credores não terem informado, com no mínimo 10 (dez)



dias úteis de antecedência do vencimento, suas contas bancárias. Tais valores ficarão disponíveis em tesouraria das **RECUPERANDAS**, até que este regularize sua situação.



#### 4.5 Disposições Gerais da Proposta aos Credores

Fica permitida a disponibilização dos bens para penhor, arrendamento ou alienação em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado, mas será sempre dada preferência à venda a qual será realizada através do MM Juízo da Recuperação Judicial, pelas normas legais previstas no art. 142 da Lei n.º 11.101/2005 e mais disposições correlatas.

Este Plano de Recuperação Judicial, uma vez homologado pelo MM Juízo da Recuperação Judicial, obrigará as **RECUPERANDAS** e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial e aqueles que a ele aderirem, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título e acarretará a automática, irrevogável e irretratável liberação e quitação de todas as dívidas a ele inerentes e seus acessórios.

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano de Recuperação Judicial, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, sendo inclusive obrigado a fornecer, se for o caso, carta de anuência, nos casos de títulos protestados. Com a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, os credores formalizarão sua concordância com a suspensão de publicidade destes protestos e demais anotações cadastrais respectivas enquanto o Plano de Recuperação Judicial estiver em vigor.

As **RECUPERANDAS** se comprometem a realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano de Recuperação Judicial.

As **RECUPERANDAS** reconhecem a existência de pendências tributárias e conhece a importância em saná-las como parte de sua reestruturação.

Frente a tal desafio, as **RECUPERANDAS** comprometem-se a, no decorrer de seu processo de recuperação:

Av. Gal. Furtado Nascimento, 740 | Conj. 30 | Alto de Pinheiros | São Paulo | SP | Brasil | CEP: 05465-070 | +55 11 3026 9231 | www.siegen.com.br

Esta página é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial datado de 29/09/2017 referenciado ao processo 1003801-36.2016.8.26.0101, em trâmite na 1.ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais – Foro Central Cível da Comarca de São Paulo.



I – Otimizar sua gestão tributária, visando evitar novas pendências;

II – Aderir aos parcelamentos existentes e porventura criados pelas entidades governamentais, sempre levando em consideração suas possibilidades de caixa, sua viabilidade e o estabelecimento de regras e condições apropriadas à sua condição de grupo em Recuperação Judicial;

III – Quando cabível, utilizar-se dos remédios legais presentes em nosso ordenamento jurídico para contestar cobranças que entender indevidas.

Após aprovado o Plano de Recuperação Judicial, e no prazo de seu cumprimento, seja no período de carência ou mesmo no período de pagamento dos credores, poderá as **RECUPERANDAS** convocar nova Assembleia Geral de Credores para revisão do Plano de Recuperação Judicial ora aprovado conforme o enunciado 77 da II Jornada de Direito Comercial da Justiça Federal.





#### 4.6 Créditos Contingentes, Impugnação de Créditos e Acordos

Os créditos listados na relação de credores do Administrador Judicial, poderão ser modificados, e novos créditos poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergências, impugnação de créditos ou acordos. Para tanto, os valores informados neste Plano de Recuperação Judicial servem, inicialmente, como demonstração da forma de pagamento proposta pelas **RECUPERANDAS**, sendo certo que serão ajustados e revistos quando de sua homologação frente aos incidentes ocorridos em seu percurso.

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidos neste Plano de Recuperação Judicial, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.



#### 4.7 Créditos Excluídos

Caso credores sejam excluídos por ordem judicial, e seja necessário pagá-los fora da esfera da Recuperação Judicial (credores extraconcursais), todos os acordos serão imediatamente informados aos credores nos autos e ao Administrador Judicial, e as alterações que estes acordos vierem a provocar, para mais ou para menos no valor das parcelas em virtude de sua exclusão, serão de modo uniforme distribuídos nas parcelas devidas às suas respectivas classes.



#### 4.8 Descumprimento do Plano

Eventual mora no cumprimento de qualquer parcela poderá ser purgada no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de vencimento, sob justificativa das **RECUPERANDAS**, para apreciação pelo MM. Juízo condutor do processo de Recuperação Judicial.



## 4.9 Síntese

Este Plano de Recuperação Judicial demonstra a melhor condição possível de recuperação aplicável as **RECUPERANDAS** e tem por fim, evitar que a referida empresa tenha suas condições de liquidez prejudicadas e, eventualmente seja convolada a uma massa falida que, como sabido, resultará no encerramento de diversos postos de empregos diretos.

Ressalta-se ainda, que a não aprovação deste Plano de Recuperação Judicial ocasionará a cessão da geração de riquezas pela empresa e, desta forma, não restará aos credores alternativa para receber os recursos que lhes são devidos, exceto a de aguardar a liquidação de bens da empresa que, em tal situação, costumam ser muito desvalorizados e liquidados a preço vil.

Por fim, a continuidade das atividades das **RECUPERANDAS** proporcionará condições de reestruturação e, desta forma, gerar riquezas que poderão liquidar os passivos gerados na forma mais rápida possível. Neste cenário, é necessária a concessão de deságio por parte dos credores, bem como alongamento do pagamento do passivo, afim de se obter capacidade para a empresa de liquidar seus débitos e continuar a gerar empregos e negócios mercantis.

Observe que nenhum credor foi convidado a participar de um plano de capitalização da empresa e não foi forçado a continuar estabelecendo relações comerciais com as **RECUPERANDAS**.

O Plano de Recuperação Judicial apresentado resguarda o pagamento integral dos débitos trabalhistas, bem como proporcionará a liquidação do valor devido aos demais credores por disponibilização de bens que, caso não atinjam o valor total do passivo existente, haverá a concessão de deságio para liquidação total do débito. Proporciona ainda a adesão ao plano de crédito antecipado, caso o credor continue a ser parceiro da empresa, de forma que poderá receber seu crédito de forma acelerada e não sofrer deságio em seu crédito, bem como abre a possibilidade de cisão, fusão ou incorporação por outras companhias.



## 5 Considerações finais

A Siegen Ltda., contratada para elaborar o Plano de Recuperação Judicial das **RECUPERANDAS**, acredita que as informações constantes neste Plano de Recuperação Judicial evidenciam que o grupo é viável economicamente, desde que sejam justificadas as recomendações aqui expostas e, baseado nas ações descritas e realizadas e nas estratégias sugeridas para a reestruturação, as **RECUPERANDAS** serão capazes de trabalhar de forma viável e lucrativa. Acredita-se que todos os credores terão maiores benefícios com a implementação deste Plano de Recuperação Judicial, uma vez que a proposta não agrega nenhum risco adicional aos credores e, após o cumprimento dos art. 61 e 63 da Lei n.º 11.101/2005, as **RECUPERANDAS** comprometem-se a honrar com os demais pagamentos no prazo e na forma de seu Plano de Recuperação Judicial devidamente homologado.

É o relatório.


São Paulo, 29 de setembro de 2017.

  
Fábio Bartolozzi Astrauskas (CORECON – 26.489-1 2ª. região -SP)

SIEGEN Ltda. (CORECON – RE/3728-1 2ª. região – SP)

  
Ruy Barbosa de Oliveira – anuente

CPF: 304.063.906-49

  
Rubens Barbosa de Oliveira – anuente


CPF: 403.988.626-72

  
Giuseppe Trincanato – anuente

CPF: 052.419.108-59

  
Francisco Fernandes – anuente

CPF: 054.887.888-91

  
Abele Travaglia – anuente



CPF: 026.104.938-00

*[Handwritten signature]*  
ITALSPEED AUTOMOTIVE LTDA. – anuente

*[Handwritten signature]*  
CARVOALE IND. E COM. DE PROD. AGROIND. E FLORESTAIS LTDA. – anuente

*[Handwritten signature]*  
COAGRO IND. E COM. DE PROD. AGROIND. E FLORESTAIS LTDA. – anuente

*[Handwritten signature]*  
ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO – anuente

*[Handwritten signature]*  
MITO MINERAÇÃO TOCANTINS LTDA. – anuente

*[Handwritten signature]*  
PLANTA 7 S/A EMPREENDIMENTOS RURAIS – anuente

*[Handwritten signature]*  
TONOLLI DO BRASIL IND. E COM. DE METAIS LTDA. – anuente

*[Handwritten signature]*

## RESUMO DA AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

Tendo como base a contratação da FORENSE ENGENHARIA, respeitando criteriosamente o ART. 53 da Lei 11.101, onde é solicitado "III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.", trabalharam na conclusão destes laudos, dois profissionais da engenharia, sendo um profissional da Engenharia Mecânica para os bens móveis e um profissional da Engenharia Civil para os bens imóveis.

Abaixo as declarações de cada um, bem como um resumo do valor total de avaliação de bens das empresas do Grupo ITALMAGNESIO S/A.

### DECLARAÇÃO DO PERITO (CONCLUSÃO) – ENGENHEIRO MECÂNICO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS certificamos o seguinte valor com base na data de 11 de setembro de 2017.

#### Valor de Mercado Total

R\$ 43.981.500,13

(Quarenta e três milhões e novecentos e oitenta e um mil e quinhentos reais e treze centavos)

### DECLARAÇÃO DO PERITO (CONCLUSÃO) – ENGENHEIRA CIVIL

Com base nas premissas e metodologias indicadas para o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS certifico o seguinte valor com base na data de 11 de setembro de 2017.

#### Valor de Mercado Total

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	
BRAGANÇA PAULISTA	R\$ 6.200.000,00
SÃO PAULO - AV. NOSSA SENHORA DO SABARÁ	R\$ 28.157.000,00
CAÇAPAVA	R\$ 43.356.842,32
JACAREÍ	R\$ 3.575.000,00
<b>TOTAL DE BENS IMÓVEIS</b>	<b>R\$ 81.288.842,32</b>

#### Valor Total de Bens Imóveis e Móveis

R\$ 125.270.342,45

(Cento e vinte e cinco milhões e duzentos e setenta mil e trezentos e quarenta e dois reais e quarenta e cinco centavos)

✉ [rosangela@forenseengenharia.com.br](mailto:rosangela@forenseengenharia.com.br)

☎ 34 9 9142-3399 ☎ 34 9 9916-0803 ☎ 61 9 8257-9976



# Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Cliente

ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMERCIO

Setembro de 2017

✉ [rosangela@forenseengenharia.com.br](mailto:rosangela@forenseengenharia.com.br)

☎ 34 9 9142-3399 ☎ 34 9 9916-0803 ☎ 61 9 8257-9976



## Sumário

	Pág.
1- INFORMAÇÕES GERAIS	3
1.1 – Solicitante / Proprietário	3
1.2 – Objeto de Avaliação	3
2- PREMISSAS E RESSALVAS	4
3- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
4- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
4.1 – Pesquisa de Mercado	10
4.2 – Vistoria	10
5- INDICAÇÃO DOS MÉTODOS	12
5.1 – Método Evolutivo	13
5.2 - Método Comparativo de Dados Direto de Mercado	13
6- TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	14
6.1 – Modelo Comparativo de Dados Direto de Mercado - Terreno	14
6.2 - Modelo pelo Método Evolutivo - Edificações	17
7- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO	21
8- DECLARAÇÃO DO PERITO (CONCLUSÃO)	21
9- ANEXOS	21
10- ENCERRAMENTO	22
	Pág.

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

**1 - INFORMAÇÕES GERAIS****1.1 - Solicitante/ Proprietário:**

ITMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO  
CNPJ: 61.192.597/0001-08

**1.2 - Objeto de Avaliação**

Empresas/Localização:	ENDEREÇO DA MATRIZ DO PROPRIETÁRIO Rua Jaguari, 701 – Vila Santa Libania – Bragança Paulista – SP 12904-189  RESPONSÁVEL LEGAL: Rubens Barbosa de Oliveira – CPF 403.988.626-72  ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIANDO Rua Jaguari, 701 – Vila Santa Libania – Bragança Paulista – SP 12904-189
Tipo:	IMÓVEL URBANO – TERRENO + EDIFICAÇÕES
Classificação:	Atualmente Comercial/Industrial com possibilidade de empreendimento imobiliário.
Area do Imóvel:	Terreno – 11.580m <sup>2</sup> Conforme escritura 654  Construções – 837m <sup>2</sup> estimado por imagem de satélite não averbado em situação de abandono.
Matrícula:	654 – Registro de Imóveis de Bragança Paulista – Bragança Paulista - SP
Objetivo:	Avaliação de Bens - Determinação de valor justo de mercado
Finalidade:	Para Plano de Recuperação Judicial conforme Lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005, Art. 53
Database:	Setembro de 2017

**1.3 - Valores Apurados**

<b>Valor Justo de Mercado Total</b>
<b>R\$ 6.200.000,00</b>
<i>(Seis milhões e duzentos mil reais)</i>

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## 2 - PREMISSAS E RESSALVAS

Para avaliação deste imóvel foram considerados a documentação recebida (Matrícula 654 do Registro de Imóvel de Bragança Paulista).

Segundo a matrícula o terreno tem 11.580m<sup>2</sup> e aproximadamente 837m<sup>2</sup> de construção não averbada, estimada pela medição no software Google Earth Pro.

A finalidade deste laudo é informar o valor total do patrimônio das empresas envolvidas em processo de Recuperação Judicial conforme prevê a lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005 e para tal foi realizada vistoria "in loco" afim de averiguar e constatar todas as instalações existentes.

Para esta avaliação não foram consultadas Legislação Municipal, Estadual e Federal, apenas foram consultados os documentos pertinentes ao imóvel, enviados pelo cliente.

Os valores apresentados neste laudo refletem a situação atual do mercado, diante tal ficamos isentos da responsabilidade de quaisquer fatores econômicos ou físicos que venham a ocorrer após a data base deste laudo e afetarem a avaliação realizada.

Para a realização deste laudo foram realizadas inúmeras conversas com proprietários, corretores e engenheiros da região.

Os valores de imóveis variam expressivamente conforme demanda de oferta e procura. Trabalhamos para ajustar o valor conforme a realidade atual de mercado da região, bem como ajustar a tipologia e fins ao qual o imóvel se destina.

O imóvel não se encontra livre conforme documento de matrícula, estando a matrícula anexada a este laudo de avaliação para consulta.

Eu Rosangela Bomtempo de Siqueira, engenheira civil autônoma, responsável pela empresa Forense Engenharia declaro não ter nenhum tipo de vínculo com os proprietários dos bens avaliados, estando na forma de contratada, não tendo, portanto, nenhum interesse pessoal ou financeiro nos bens avaliados neste laudo de avaliação de bens.

Responsável Técnica



Rosangela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

### 3 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel fica situado à Rua Jaguari, 701 – Vila Santa Libânia – Bragança Paulista – SP, às margens da Rodovia Capitão Bardoíno, conforme FIGURA 1.

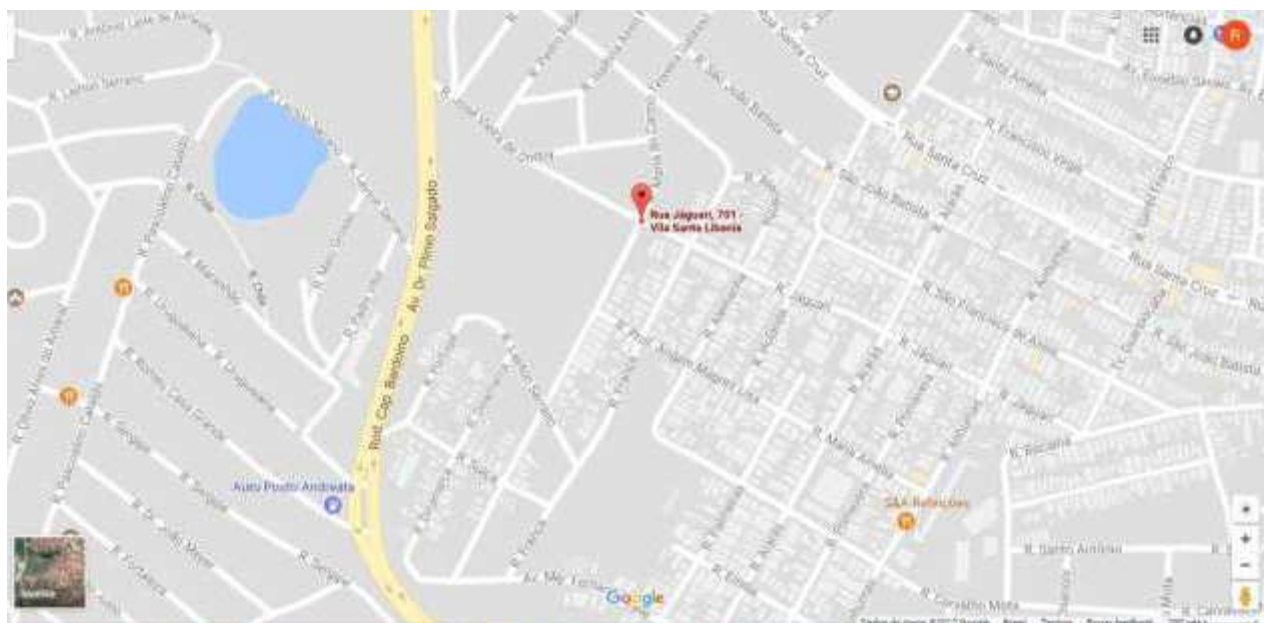


FIGURA 1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



FIGURA 2 - SITUAÇÃO GEOGRÁFICA DO IMÓVEL

A região é caracterizada por terrenos planos, alguns pouco acidentados e as margens da rodovia com necessidade de terraplanagem.

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

Este imóvel especificamente encontra-se com seu terreno parte plano, em aclive em relação a Rodovia Capitão Bardoíno, em declive em relação ao seu endereço de matrícula e com pontos acidentados, necessitando de terraplanagem.

O imóvel tem uma excelente posição geográfica, muito favorável para a indústria devido à proximidade com a entrada e saída da cidade, e acesso à Rodovia Fernão Dias. No entanto com o crescimento demográfico natural, a região também expandiu em lotes residenciais, sendo assim o Bairro Santa Libania, tornou-se residencial mesclado e dividido entre as duas tipologias de imóveis, residenciais e comerciais, tornando então o imóvel avaliado passível de excelente localização para empreendimento imobiliário.

A região é caracterizada por condições básicas de organização, infra-estrutura, serviços públicos e comunitários.

O acesso ao imóvel se dá por via pública, asfaltada, com canteiro central dividindo as duas mãos da via.

Conforme imagem abaixo extraída e trabalhada no Google Earth, segue localização em mapa do imóvel.



FIGURA 3 – POSIÇÃO DO IMÓVEL

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



FIGURA 4 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL À RUA JOSÉ VIEIRA DE GODOY



FIGURA 5 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL À RUA JAGUARI, 701

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



FIGURA 6 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL À RUA PORTUGAL



FIGURA 7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL À RODOVIA CAPITÃO BARDOÍNO

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

O imóvel tem entrada na rua José Vieira de Godoy, está todo cercado e com sua entrada principal fechada por corrente.



FIGURA 8 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL - FECHADO

No imóvel constam antigas instalações industriais, com benfeitorias do tipo PRÉDIO - GALPÃO INDUSTRIAL.

Constam sobre o terreno:

- 1 Guarita em alvenaria de bloco de concreto;
- 1 Edifício de escritório com 2 pavimentos feito em bloco de concreto com telhado embutido;
- 2 galpões com meia parede em bloco de concreto, fechamento lateral em telha metálica e cobertura em estrutura metálica.

#### 4 - DIAGNOSTICO DE MERCADO

Bragança Paulista é conhecida como Estância Climática de Bragança Paulista, é um município do Estado de São Paulo.

Recebe verba maior do Estado por ser Estância Climática para promoção do turismo regional.

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Tem uma área de 513,59km<sup>2</sup>, uma temperatura média anual de 17 °C, uma média de 1.400mm de precipitação anual de chuvas.

É cercada por rios como Rio Jaguari, Rio Jacareí, Ribeirão Lavapés e Ribeirão Anhumas. Além das represas de Jaguari e Jacareí integrantes do sistema Cantareira com 50km<sup>2</sup> de área coberta e 2,5 bilhões/m<sup>3</sup> de água.

Sua economia é movimentada pelo comércio, escolas e faculdades, seguidos de indústrias papeleira, alimentícia e eletrônica, por último vem a agricultura.

A cidade conta com 4 importantes Universidades (FATEC, FESB, USF E IFSP).

O acesso à Bragança Paulista pode ser feito por transporte intermunicipal através da Rodoviária e transporte aéreo através do Aeroporto de Bragança Paulista, além das principais rodovias de acesso como Rodovia D. Pedro (SP-65) e Rodovia Fernão Dias (BR-381)

#### 4.1 – PESQUISA DE MERCADO

Além do trabalho realizado na região com levantamentos “in loco”, foi realizado um trabalho de contato com corretores, imobiliárias, engenheiros e proprietários da região. Este trabalho nos permitiu conhecer o mercado e a região.

Foi percebido em pesquisa de mercado que a região onde o imóvel se situa favorece não somente a indústria/ comércio como também o desenvolvimento imobiliário.

#### 4.2 – VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 05 de setembro de 2017.

A vistoria ficou limitada ao campo externo do imóvel, devido à ausência de responsável para abertura do mesmo.

Não é sabido por nós o conteúdo armazenado nos galpões, segundo o Sr. Claudio Trincanato à empresa foi fechada em meados de 1982-1983, tendo atualmente “*guardado em seus galpões equipamentos inservíveis, bem antigos, que eram de outras unidades das empresas e estão penhorados em execuções fiscais*”.

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

As imagens abaixo retratam a vistoria.



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



## 5 - INDICAÇÃO DOS MÉTODOS

Com base em todo trabalho de pesquisa chegou-se a conclusão que para a avaliação deste imóvel o mais indicado seria a utilização de dois métodos, sendo eles:

Responsável Técnica

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rosângela Siqueira'.

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

### 5.1 – MÉTODO EVOLUTIVO

Segundo a NBR 14653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, o método evolutivo é indicado para estimar o valor de mercado no caso de existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

É o método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = ( VT + CB ) . FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. A aplicação deste método exige que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$Vi = (Vt + VB) \times FAM$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

### 5.2 – METODO COMPARATIVO DE DADOS DIRETO DO MERCADO

Segundo Pelli em seu livro de Regressão linear e Inferência Estatística, “para medir o Valor de Mercado de um objeto utilizamos, intuitivamente a comparação do mesmo com outros objetos semelhantes e com valores conhecidos, procedimento denominado Processo Comparativo.

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

...Na utilização do Processo Comparativo busca-se, na verdade, inferir um valor que seja representativo para o objeto avaliando, tomando como base outros objetos que guardam semelhanças entre si, e que as diferenças que porventura existam sejam pequenas ou desprezíveis.

Valemo-nos de amostras, cujos valores médios fornecem estimativas do valor médio entre todos os objetos que o compõem'.

## 6 - TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADOS

### 6.1 - MODELO COMPARATIVO DE DADOS DIRETO DE MERCADO - TERRENO

#### a) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Qtde
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	16

#### b) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9397771 / 0,9085852
Coefficiente de determinação:	0,8831809
Fisher - Snedecor:	49,14
Significância do modelo (%):	0,01

#### c) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

#### d) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

e) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3,257	2	1,628	49,142
Não Explicada	0,431	13	0,033	
Total	3,687	15		

f) **Equação de regressão:**

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,30077323 - 9,719330861E-006 * \text{Área total} - 3,808299453 / \text{Localização}$$

**Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor unitário} = +1433,162284 * e^{(-9,719330861E-006 * \text{Área total})} * e^{(-3,808299453 / \text{Localização})}$$

**Função estimativa (mediana):**

$$\text{Valor unitário} = +1481,444983 * e^{(-9,719330861E-006 * \text{Área total})} * e^{(-3,808299453 / \text{Localização})}$$

**Função estimativa (média):**

$$\text{Valor unitário} = +1506,192934 * e^{(-9,719330861E-006 * \text{Área total})} * e^{(-3,808299453 / \text{Localização})}$$

g) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-0,89	39,18
Localização	1/x	-5,30	0,01
Valor unitário	ln(y)	39,31	0,01

h) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Localização	0,79	0,24
Valor unitário	-0,79	0,24

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,94	0,83

Responsável Técnica

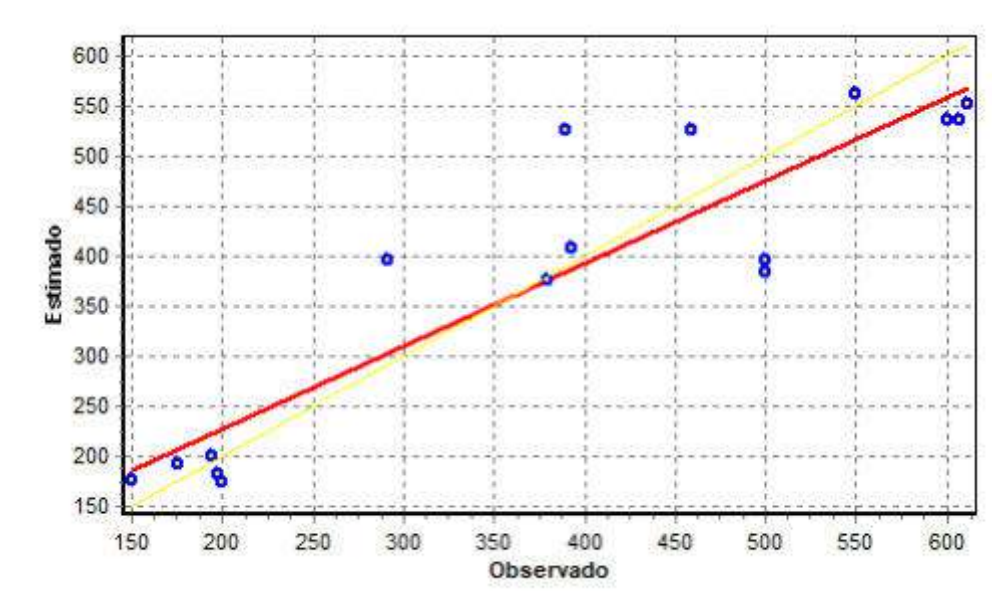


Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

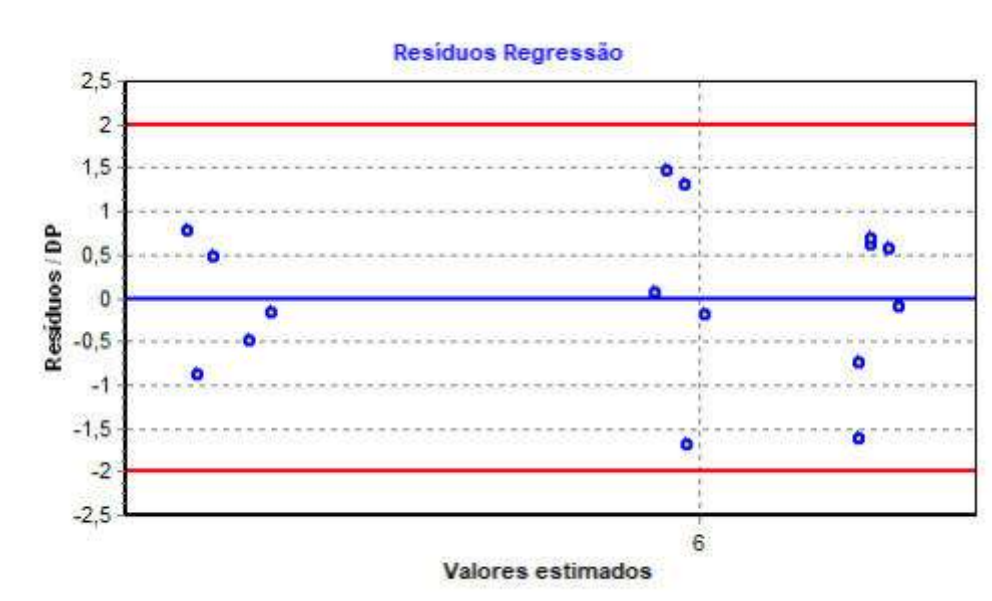
i) Resultados Obtidos:

Área total	Localização	Endereço	Bairro	Valor Mínimo/m <sup>2</sup>	Valor Médio/m <sup>2</sup>	Valor Máximo/m <sup>2</sup>
11.580,00	4	Rua Jaguari, 701	Santa Libania	R\$ 431,82	R\$ 494,24	R\$ 565,67

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## 6.2 - MODELO PELO MÉTODO EVOLUTIVO - EDIFICAÇÕES

### Quantificação do custo de benfeitorias

O custo das benfeitorias foi calculado através do Custo de Reprodução, fazendo-se a devida depreciação, a saber:

#### 1 - CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

##### 1.1 - ÁREAS CONSTRUIDAS

Comodo	Area Real (m <sup>2</sup> )	Fator	Area Equivalente (m <sup>2</sup> )
Área Construída	612,00	1,00	612,00
<b>Total</b>	<b>612,00</b>		<b>612,00</b>

##### 1.2 - CUSTO DE REPRODUÇÃO

1.2.1 - Projeto adotado: SINDUSCON - SP - GI - JUNHO/2017 737,39 R\$/m<sup>2</sup>

1.2.3 - Custos adicionais não considerados no projeto padrão: \*

Item **	%	Valor Unitário	Valor Total
Projeto detalhado e especificações (5% a 10%)	6,00%	44,24	27.076,96
Cópias, licença da obra, água, luz e força (1,5% a 3%)	2,00%	14,75	9.025,65
Administração local: Mestre, apontador geral e engenheiro de obras (3% a 7%)	5,00%	36,87	22.564,13
Escritório: pessoal, material, despesas de locação ou amortização (4% a 8%)	5,00%	36,87	22.564,13
Eventuais para atender omissões de orçamento e elevações de preços não previstos (mínimo 5%)	5,00%	36,87	22.564,13
Administração central, lucro da firma construtora e custos financeiros (10% a 25%)	12,00%	88,49	54.153,92
Fundação (quando não considerado no projeto padrão)	3,00%	22,12	13.538,48
<b>A - Custos adicionais não considerados no projeto padrão com BDI</b>	<b>38,00%</b>	<b>280,21</b>	<b>171.487,42</b>
<b>B - Projeto padrão + custo não inclusos</b>		<b>1.017,60</b>	<b>622.770,10</b>
<b>C - BDI</b>	<b>36,00%</b>	<b>366,34</b>	<b>224.197,24</b>
<b>A + B + C</b>			<b>846.967,33</b>

\* Conforme NBR 12721:2006, na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por m<sup>2</sup>: Elaboração de projetos e serviços topográficos, Mobilização e desmobilização de canteiro, Ligações definitivas. Fundações, exceto as rasas ou superficiais (já consideradas nos projetos de casas térreas e sobrados 2 pavimentos). Instalações provisórias de canteiro de obras (ligações provisórias de água, luz, telefone e esgoto; barracões; tapumes; placas de obras etc.). Equipamentos mecânicos e de combate a incêndio: elevadores, extintores etc. Complementos: ajardinamento urbanização em geral, muros, arrimos, passeios, etc.. Limpeza final da obra. BDI - Bonificação e Despesas Indiretas (administração central e local da obra; transporte e alimentação de pessoal; equipamentos de segurança: botas, luvas, capacetes etc.; máquinas e ferramentas; controles tecnológicos, licenças de obra, habite-se, certidões, impostos etc.).

\*\* percentuais retirados do livro Sérgio A. Abunahman - Curso Básico de Eng. Legal e de Avaliações - 2ª edição - pag 50

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



1.2.4 - Custos adicionais referente a custos não incidentes no projeto padrão:

Item	Qte	Un.	Valor Unitário	Valor Total
				-
<b>D - Custos adicionais referente a custos não incidentes + 36,5% de custos indiretos</b>				-
<b>A + B + C</b>				<b>846.967,33</b>
<b>A + B + C + d</b>				<b>846.967,33</b>

### 1.3 - CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

1.3.1 - Idade  
Aparente (anos):

30

1.3.2 - Vida  
Útil (anos):

60

1.3.3 - Valor  
Residual (%):

20%

1.3.4 - Estado de Conservação de acordo com critério de Hoss-Reideck:

Estado de Conservação		Classificação	Est.	Coefficiente
	Não sofreu nem requer reparos	Ótimo	1,0	0,00%
		Muito Bom	1,5	0,32%
	Requer/recebeu pequenos reparos	Bom	2,0	2,52%
		Intermediário	2,5	8,09%
	Requer reparações simples	Regular	3,0	18,10%
		Deficiente	3,5	33,20%
X	Requer reparações importantes	Mau	4,0	52,60%
		Muito Mau	4,5	75,20%
	Valor de demolição (residual)	Demolição	5,0	100,00%

1.3.5 - Fator de Depreciação:

32,40%

1.3.6 - Valor total das benfeitorias depreciado:

274.417,42

R\$

2 - VALOR DO TERRENO (cálculo em anexo)

R\$

3 - VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

274.417,42

3.1 - Fator de Comercialização

7,50

%

Tipologia	Idade Aparente			
	Nova	0-10	10-20	20-30
Grande Estrutura	25%	25%-21%	25%-13%	13%-0%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15%-12,5%	12,5%-7,8%	7,8%-0%
Industria e residencial médio	10%	10%-8,4%	8,4%-5,2%	5,2%-0%
Residencial modesto e proletárias	5%	5%-4,2%	4,2%-2,6%	2,6%-0%

\*percentuais retirados do livro Sérgio A. Abunahman - Curso Básico de Eng. Legal e de Avaliações - 2ª edição - pag 311

3.2 - Valor de avaliação

294.998,72

R\$

3.3 - Valor de avaliação adotado

300.000,00

R\$

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## Quantificação do custo de benfeitorias

O custo das benfeitorias foi calculado através do Custo de Reprodução, fazendo-se a devida depreciação, a saber:

### 1 - CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

#### 1.1 - ÁREAS CONSTRUIDAS

Comodo	Area Real (m <sup>2</sup> )	Fator	Area Equivalente (m <sup>2</sup> )
Área Construída	225,00	1,00	225,00
<b>Total</b>	<b>225,00</b>		<b>225,00</b>

#### 1.2 - CUSTO DE REPRODUÇÃO

1.2.1 - Projeto adotado: SINDUSCON - SP - R1 B - JUNHO/2017 1.301,30 R\$/m<sup>2</sup>

1.2.3 - Custos adicionais não considerados no projeto padrão: \*

Item **	%	Valor Unitário	Valor Total
Projeto detalhado e especificações (5% a 10%)	6,00%	78,08	17.567,55
Cópias, licença da obra, água, luz e força (1,5% a 3%)	2,00%	26,03	5.855,85
Administração local: Mestre, apontador geral e engenheiro de obras (3% a 7%)	5,00%	65,07	14.639,63
Escritório: pessoal, material, despesas de locação ou amortização (4% a 8%)	5,00%	65,07	14.639,63
Eventuais para atender omissões de orçamento e elevações de preços não previstos (mínimo 5%)	5,00%	65,07	14.639,63
Administração central, lucro da firma construtora e custos financeiros (10% a 25%)	12,00%	156,16	35.135,10
Fundação (quando nao considerado no projeto padrão)	3,00%	39,04	8.783,78
<b>A - Custos adicionais não considerados no projeto padrão com BDI</b>	<b>38,00%</b>	<b>494,49</b>	<b>111.261,15</b>
<b>B - Projeto padrão + custo não inclusos</b>		<b>1.795,79</b>	<b>404.053,65</b>
<b>C - BDI</b>	<b>36,00%</b>	<b>646,49</b>	<b>145.459,31</b>
<b>A + B + C</b>			<b>549.512,96</b>

\* Conforme NBR 12721:2006, na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por m<sup>2</sup>: Elaboração de projetos e serviços topográficos, Mobilização e desmobilização de canteiro, Ligações definitivas. Fundações, exceto as rasas ou superficiais (já consideradas nos projetos de casas térreas e sobrados 2 pavimentos). Instalações provisórias de canteiro de obras (ligações provisórias de água, luz, telefone e esgoto; barracões; tapumes; placas de obras etc.). Equipamentos mecânicos e de combate a incêndio: elevadores, extintores etc. Complementos: ajardinamento e urbanização em geral, muros, arrimos, passeios, etc.. Limpeza final da obra. BDI - Bonificação e Despesas Indiretas (administração central e local da obra; transporte e alimentação de pessoal; equipamentos de segurança: botas, luvas, capacetes etc.; máquinas e ferramentas; controles tecnológicos, licenças de obra, habite-se, certidões, impostos etc.).

\*\* percentuais retirados do livro Sérgio A. Abunahman - Curso Básico de Eng. Legal e de Avaliações - 2ª edição - pag 50

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

1.2.4 - Custos adicionais referente a custos não incidentes no projeto padrão:

Item	Qte	Un.	Valor Unitário	Valor Total
				-
<b>D - Custos adicionais referente a custos não incidentes + 36,5% de custos indiretos</b>				-
<b>A + B + C</b>				<b>549.512,96</b>
<b>A + B + C + d</b>				<b>549.512,96</b>

### 1.3 - CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

1.3.1 - Idade  
Aparente (anos):

30

1.3.2 - Vida  
Útil (anos):

60

1.3.3 - Valor  
Residual (%):

20%

1.3.4 - Estado de Conservação de acordo com critério de Hoss-Reideck:

Estado de Conservação		Classificação	Est.	Coefficiente
	Não sofreu nem requer reparos	Ótimo	1,0	0,00%
		Muito Bom	1,5	0,32%
	Requer/recebeu pequenos reparos	Bom	2,0	2,52%
		Intermediário	2,5	8,09%
	Requer reparações simples	Regular	3,0	18,10%
		Deficiente	3,5	33,20%
X	Requer reparações importantes	Mau	4,0	52,60%
		Muito Mau	4,5	75,20%
	Valor de demolição (residual)	Demolição	5,0	100,00%

1.3.5 - Fator de Depreciação:

32,40%

1.3.6 - Valor total das benfeitorias depreciado:

178.042,20

R\$

2 - VALOR DO TERRENO (cálculo em anexo)

R\$

3 - VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

178.042,20

3.1 - Fator de Comercialização

7,50

%

Tipologia	Idade Aparente			
	Nova	0-10	10-20	20-30
Grande Estrutura	25%	25%-21%	25%-13%	13%-0%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15%-12,5%	12,5%-7,8%	7,8%-0%
Industria e residencial médio	10%	10%-8,4%	8,4%-5,2%	5,2%-0%
Residencial modesto e proletárias	5%	5%-4,2%	4,2%-2,6%	2,6%-0%

\*percentuais retirados do livro Sérgio A. Abunahman - Curso Básico de Eng. Legal e de Avaliações - 2ª edição - pag 311

3.2 - Valor de avaliação

191.395,37

R\$

3.3 - Valor de avaliação adotado

200.000,00

R\$

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## 7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO e GRAU DE PRECISÃO

Conforme avaliação para este laudo e segundo NBR 14653-2, ficou definido GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II e GRAU DE PRECISÃO II, por metodologia científica consagrada.

## 8 - DECLARAÇÃO DO PERITO (CONCLUSÃO)

Com base nas premissas e metodologias indicadas para o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS certifico o seguinte valor com base na data de 11 de setembro de 2017.

**Valor Justo de Mercado Total**  
**R\$ 6.200.000,00**  
*(Seis milhões e duzentos mil reais)*

Saliento que o valor expresso e os resultados obtidos nesta avaliação de bens devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

Eu Rosangela Bomtempo de Siqueira, engenheira civil, responsável pela empresa FORENSE ENGENHARIA, me responsabilizo pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação as informações neste documento citadas, bem como dados e fotografias coletadas.

## 9 - ANEXOS

1. Matrícula do Imóvel;
2. ART

Responsável Técnica



Rosangela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## 10 – ENCERRAMENTO

Este LAUDO DE AVALIAÇÕES DE BENS, consta de 22 páginas com (2) dois anexos incluídos à ele, redigidas, impressas e rubricada pela própria engenheira, sendo esta última folha datada e assinada, atestando a veracidade das informações e levantamentos realizados.

Por fim atestamos o presente LAUDO, apresentando as reais condições dos bens conforme a vistoria supracitada.

Atenciosamente,



Eng<sup>a</sup> Rosângela Bomtempo de Siqueira

Engenheira Civil

Membro do IBAPE-MG

CREA SP 5069888755

Fone (34) 9-9916-0803 Vivo (34) Wpp (34) 9-9142-3399 Tim

[engenheirarosangela@hotmail.com](mailto:engenheirarosangela@hotmail.com)

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

LIVRO Nº 2 B REGISTRO GERAL ANO 1.976

NÚMERO DA MATRÍCULA " 654 " DATA DA MATRÍCULA 1º de abril de 1.976

SITUAÇÃO DO IMÓVEL VILA Santa Ana, Bairro do Uberaba, desta cidade.

Rua e número, se urbano; ou denominação, bairro e distrito ou município, se rural

**IMÓVEL:** - UMA ÁREA DE TORRAS medindo 11.580,00m<sup>2</sup>, situada na Vila Santa Ana, Bairro do Uberaba, desta cidade, com as seguintes características: as metragens e confrontações: "Quadra 19, confrontando ao Sul pela rodovia SP-8 - Capital do Barulho, numa extensão de 60,00m., ao Oeste pela projetada R numa extensão de 265,00m., ao Norte pelo prolongamento da rua Itália, numa extensão de 59,00m., a Leste pelo terreno da fábrica de Ferro Ligas de propriedade da Teolmagnético S/A Indústria e Comércio, numa extensão de 270,00m., área essa situada na Vila Santa Ana entre as Vilas Resacento Elizabeth e Itabônia.-"

**PROPRIETÁRIO:** - JOÃO GARCIA PAGAN, brasileiro, solteiro, lavrador, domiciliado neste município.-

**TÍTULO AQUISITIVO:** - Transcrito sob nº 8.049 do Livro 3-F deste registro. Bragança Paulista, 1º de abril de 1.976. O Escrevente, (a) Luiz Alberto Martins. O Oficial Substituto, (a) Mauro A. Fonseca.- O Oficial Interino, Wilson Aparecido Acedo, (Wilson Aparecido Acedo).-

**R.1 - 654 - Bragança Paulista, 1º de abril de 1.976. TRANSMITENTES:** Espólios de João Garcia Pagan e sua mulher Maria Ferreira Garcia. **ADQUIRENTE:** GIUSEPPE TRINCANATO, italiano, casado com Ester Massari Trincanato, industrial, portador de Identidade para estrangeiros RG nº 3.000.447, residente e domiciliado na Capital desta Estado, devidamente inscrito no CPF sob nº 052.419.108/59. - **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 31 de março de 1.976, de Notas do 2º Cartório local, Livro 281, fls. 260. **VALOR:** Cr\$31.600,00. **CONDIÇÕES:** Consta do título que a presente venda foi autorizada por Alvará transcrito no título. O Escrevente, (a) Luiz Alberto Martins. O Oficial Substituto, (a) Mauro A. Fonseca. O Oficial Interino, Wilson Aparecido Acedo, (Wilson Aparecido Acedo).-

**R.2 - 654 - Bragança Paulista, 28 de julho de 1.977. TRANSMITENTES:** Giuseppe Trincanato e sua mulher Ester Massari Trincanato, italianos, industriais, residentes e domiciliados na Capital deste Estado portadores do CPF nº 052.419.108/59 e 052.419.988/91, respectivamente. **ADQUIRENTE:** ITALMAGNÉTICO S.A. **INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, com sede na Capital deste Estado, inscrita no CGC sob nº 61.102.597/0001-08. **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 30 de junho de 1.977, lavrada em Notas do 2º Cartório local, Livro 292, fls. 327. **VALOR:** Cr\$1.158.000,00. O Escrevente, (a) Nelson José Rodrigues Costa. O Oficial Maior, (a) Mauro A. Fonseca. O Oficial Interino, Wilson Aparecido Acedo, (Wilson Aparecido Acedo).-

**AV.3 - 884 - Bragança Paulista, 17 de junho de 2003. Confirma elementos constantes na ordem judicial inserida no Ofício número 1107/03/MRP - Processo número 1138/02, datado de 15 de maio de 2003, assinado pela Meritíssima Juíza de Direito Substituta da 1ª Vara Cível da Comarca de Jacaré, deste Estado, Dra. Gláris de Toledo Piza Peluso, e esta para ficar copiando a indisponibilidade do imóvel aqui matriculado, inserida de cobrança de emolumentos. Eu, Sergio Guzzo (Sergio Guzzo) Nelson José Rodrigues Costa (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, a digital. O Oficial Wilson Aparecido Acedo (Wilson Aparecido Acedo). **MICROFILME NÚMERO 120.948.-****


SEAL  
N.º  
VENHA






Comarca BRAGANÇA PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO	REGISTRO GERAL	Matrícula nº	DATA	F.L.S.
<b>2</b>	<b>1976</b>	<b>654/1</b>	1ª/abr/11/1976	

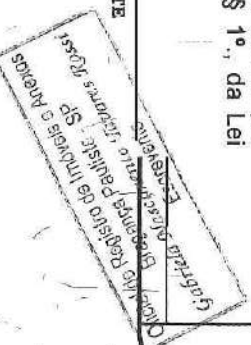
**AV/7/M - 654 - PENHORA** - Bragança Paulista, 16 de julho de 2013. Conforme elementos constantes em certidão de averbação de penhora, datada de 10 de julho de 2013, expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas, desta cidade e comarca de Bragança Paulista, por meio eletrônico (Penhora Online PH000038685), protocolada nesta Serventia, sob número 199.338, em data de 11 de julho de 2013, é esta para ficar constando que o IMÓVEL aqui descrito, acha-se penhorado nos autos do processo de Execução Fiscal número 0012181-09.1995.8.26.0099 e apensos, em que figura como exequente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA, CNPJ/MF número 46.352.746/0001-65**; e como executada: **ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, já qualificada, garantindo o débito objeto da execução, no valor de R\$3.409,63 (três mil, quatrocentos e nove reais e sessenta e três centavos), tendo sido nomeado fiel depositário do bem, o Sr. Claudio Luiz de Oliveira Acedo, RG 6.342.684 e CPF 000.731.768-93. O valor devido por esta averbação será apurado no final da mencionada execução, com base no item 10, da Tabela aplicativas aos Registradores Imobiliários, sendo que, nesta data, está ele correspondendo a R\$72,48, assim distribuído: ao Oficial: R\$45,30; ao Estado: R\$12,88; ao IpeSP: R\$9,54; ao Sinoreg: R\$2,38; ao Tribunal de Justiça: R\$2,38. Eu,  Edmilson Rodrigues Bueno).-

**AV/8/M - 654 - PENHORA** - Bragança Paulista, 26 de setembro de 2016. Conforme elementos constantes em certidão de averbação de penhora, datada de 21 de setembro de 2016, expedida pela Secretaria da 7ª. Vara do Trabalho de São Paulo, por meio eletrônico (Penhora Online PH000138938), protocolada nesta Serventia, sob número 223.064, em data de 22 de setembro de 2016, é esta para ficar constando que o IMÓVEL aqui descrito, acha-se penhorado nos autos do processo de Execução Trabalhista número 00008341520145020007, em que figura como exequente: **ANTONIO MARCELINO PEREIRA SOUZA**, CPF/MF sob número 012.551.203-12, e como executadas: a proprietária **ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, já qualificada, e, **ITALSPEED AUTOMOTIVE LTDA**, CNPJ 01.941.678/0001-31, garantindo o débito objeto da execução, no valor de R\$14.397,79 (catorze mil trezentos e noventa e sete reais e setenta e nove centavos), tendo sido nomeada fiel depositária do bem, a proprietária e executada Italmagnésio S/A Indústria e Comércio. Consta da referida certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado. O valor devido por esta averbação será apurado no final da mencionada execução, com base no item 2, da Tabela aplicável aos Registradores Imobiliários, sendo que, nesta data, está ele correspondendo a R\$161,95, assim distribuído: ao Oficial: R\$99,35; ao Estado: R\$28,24; ao IpeSP: R\$14,56; ao SINOREG: R\$5,23; ao Tribunal de Justiça: R\$6,82; ao Município: R\$2,98; e, ao Ministério Público/SP: R\$1,77. Eu,  Edmilson Rodrigues Bueno).-

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA-SP**  
**SÉRGIO BUSSO - OFICIAL**

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, tendo sido expedida à vista do disposto no art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73. Bragança Paulista, data e hora abaixo indicadas.

GABRIELA NASCIMENTO TAVARES ROSSI - PREPOSTO ESCRIVENTE



29,93 Certidão expedida às 10:26:07 horas do dia 22/08/2017.  
8,51 Ao Estado...: R\$  
5,82 Ao IpeSP...: R\$  
1,58 Ao Reg. Civil: R\$  
2,05 Ao Trib. Just: R\$  
0,89 Ao Sinoreg...: R\$  
1,44 Ao FedMP...: R\$  
50,22 Total...: R\$

Código de controle de certidão:

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA



00065422082017

Pag.: 003/003

**AV.4/M - 654 - PENHORA** - Bragança Paulista, 14 de fevereiro de 2007. Conforme elementos constantes do Ofício número 89/2007, de 22 de janeiro de 2007, assinado pelo Juiz do Trabalho, Dr. Artur Ribeiro Gudwin, da 15ª Região, Vara do Trabalho de Bragança Paulista, que se fez acompanhar de cópia do certidão nº 5822/006; e demais documentos, os quais ficam arquivados nesta Serventia, tudo devidamente protocolado sob número 147.901, em data de 08 de fevereiro de 2007, é esta para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada Italmagnésio S.A. Indústria e Comércio, acha-se **PENHORADO** nos autos do processo da Reclamação Trabalhista nº 00818-1981-038-15-00-0-RT, em que figura como reclamante, **ANTONIO PIRES**, brasileiro, casado, aposentado, portador do RG 3.426.531/SSP/SP e CPF/MF 602.569.238/68, residente na rua Voluntário Augusto Vasconcelos, 353, Jardim São Lourenço, nesta cidade, garantindo o débito objeto da execução, no valor de R\$24.662,21 (vinte e quatro mil, seiscentos e sessenta e dois reais e vinte centavos), tendo sido nomeado fiel depositário do ben Antônio Pires, auto de penhora, tendo sido o executado intimado da mesma, em 23/1/2005. O valor por esta averbação será apurado nos autos da penhora, e a penhorada em execução, com base no item 2, da Tabela aplicável aos registros imobiliários, Eu, \_\_\_\_\_ (Celso Luis Teixeira Lugi), Escrevente, o digitei. O Oficial \_\_\_\_\_ (Sergio Busso).

**AV.5/M - 654 - BLOQUEIO DE TRANSMISSÃO** - Bragança Paulista, 11 de maio de 2007. Conforme e elementos constantes na ordem judicial, inserta no Ofício número 842/MRP/2007, expedido aos 26 de março de 2007, pela 1ª Vara Cível da comarca de Jacaré, desta Estado, assinado pela Meritíssima Juiz Substituta, Dra. Patrícia Pires, nos autos de ação cível pública (processo número 292.01.2002.008741.6/000000-000), protocolado nesta Serventia, sob número 149.214, em 02 de maio de 2007, é esta para ficar constando o **BLOQUEIO** de qualquer transferência do imóvel aqui descrito. Nada se deve pela prática deste ato. Eu, \_\_\_\_\_ (Luciano Ceryneira Acedo), Escrevente, a digitei. O Oficial, |||||| (Sergio Busso).

**AV.6/M - 654 - PENHORA** - Bragança Paulista, 05 de novembro de 2009. Conforme elementos constantes no Mandado Judicial, expedido aos 24 de novembro de 2003, pelo Serviço Anexo das Fazendas desta cidade e comarca de Bragança Paulista, assinado pela Meritíssima Juíza de Direito, Dra. Deborah Lopes, acompanhado de Ofício datado de 9 de outubro de 2009, expedido pela Vara das Execuções Fiscais Estaduals - Seção de Processamento IV, nos autos do Processo número 10.736.098-1, assinado pelo Meritíssimo Juiz de Direito, Dr. Gustavo Coube de Carvalho, tudo devidamente protocolado nesta Serventia, sob número 165.605, em data de 26 de outubro de 2009, é esta para ficar constando que o imóvel aqui descrito, achava-se **PENHORADO** nos autos do Processo de Execução Fiscal número 716/03 (Carta Precatória), em que figura como executante, **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, e como executada, **ITAL. MAGNÉSIO S.A INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, já qualificada nessa peça matricial, em garantia do débito objeto da execução, no valor de R\$210.038,42 (duzentos e dez mil, trinta e oito reais e quarenta e dois centavos), em 15/08/95. Foi nomeado como depositário do bem, Dr. Marco Coimbra Massei, Procurador MM, Juiz de Direito da Vara das Execuções Fiscais Batudais - Seção de Processamento IV. Dr. Gustavo Coube de Carvalho, que desconsiderou as exigências que este Oficial fez em momento anterior, quando da análise do referido mandado, oportunidade em que entendeu, este Registrador não estar ele (Mandado) a obedecer os princípios registrais aplicáveis à espécie. Nenhum valor se deve pela prática deste ato. Eu, \_\_\_\_\_ (Mauro Alves da Fonseca Junior), Escrevente, a digitei. O Oficial, |

\* continua nas folhas seguintes \*





# Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Cliente

ITALMAGNÉSIO S.A INDÚSTRIA E COMÉRCIO

Setembro de 2017

✉ [rosangela@forenseengenharia.com.br](mailto:rosangela@forenseengenharia.com.br)

☎ 34 9 9142-3399 ☎ 34 9 9916-0803 ☎ 61 9 8257-9976

## Sumário

	Pág.
1- INFORMAÇÕES GERAIS	3
1.1 – Solicitante / Proprietário	3
1.2 – Objeto de Avaliação	3
1.3 – Valores Apurados	4
2- PREMISSAS E RESSALVAS	4
3- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
4- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
4.1 – Pesquisa de Mercado	9
4.2 – Vistoria	9
5- INDICAÇÃO DOS MÉTODOS	17
5.1 – Método Evolutivo	17
5.2 – Método Comparativo de Dados Direto de Mercado	17
6- TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	18
6.1 – Modelo pelo Método Evolutivo - Edificações	18
6.2 – Modelo Comparativo de Dados Direto de Mercado - Terreno	23
7- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO	28
8- DECLARAÇÃO DO PERITO (CONCLUSÃO)	28
9- ANEXOS	29
10- ENCERRAMENTO	29

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

**1 - INFORMAÇÕES GERAIS****1.1 - Solicitante/ Proprietário:**

ITMAGNESIO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO  
CNPJ: 61.192.597/0001-08

**1.2 - Objeto de Avaliação**

Empresas/Localização:	ENDEREÇO DA MATRIZ DO PROPRIETÁRIO Rua Jaguari, 701 – Bairro Santa Libania – Bragança Paulista - SP  RESPONSÁVEL LEGAL: Rubens Barbosa de Oliveira – CPF 403.988.626-72  ENDEREÇOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS  <b><u>Matricula 232.522</u></b> Rua Pierre de Beranger, 367 e Av. Nossa Senhora do Sabará, 2041 (Escritura) e nº 2077 atual entrada física do imóvel <b><u>Matricula 232.521</u></b> Rua Libânio, 1 e 3 com Rua Monlevade conforme escritura
Tipo:	IMÓVEL URBANO – TERRENO + EDIFICAÇÕES
Classificação:	Atualmente Comercial/Industrial
Área do Imóvel:	<b><u>Matricula 232.522</u></b> Conforme matrícula 7.088,14m <sup>2</sup> <b><u>Matricula 232.521</u></b> Conforme matrícula 1.370,00m <sup>2</sup>
Matrícula:	<b><u>Matricula 232.522</u></b> Rua Pierre de Beranger, 367 e Av. Nossa Senhora do Sabará, 2041 (Escritura) e nº 2077 atual entrada física do imóvel <b><u>Matricula 232.521</u></b> Rua Libânio, 1 e 3 com Rua Monlevade conforme escritura
Objetivo:	Avaliação de Bens - Determinação de valor justo de mercado
Finalidade:	Para Plano de Recuperação Judicial conforme Lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005, Art. 53
Database:	Setembro de 2017

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

**1.3 - Valores Apurados****VALOR JUSTO DE MERCADO TERRENO MATRÍCULA 232.521 – ÁREA DE 1.370m<sup>2</sup>**

R\$ 4.217.000,00

*(Quatro milhões e duzentos e dezessete mil reais)***VALOR JUSTO DE MERCADO TERRENO - MATRÍCULA 232.522 – ÁREA DE 7.088,14m<sup>2</sup>**

R\$ 16.990.000,00

*(Dezesseis milhões e novecentos e noventa mil reais)***EDIFICAÇÕES**

R\$ 6.950.000,00

*(Seis milhões e novecentos e cinquenta mil reais)***2 - PREMISSAS E RESSALVAS**

Para avaliação deste imóvel foram considerados a documentação recebida, tais como: as matrículas e o croqui das áreas de ocupação do terreno, anexa a este laudo.

Segundo a matrícula 232.522 o terreno tem 7.088,14m<sup>2</sup> com entrada para a Av. Nossa Senhora do Sabará nº 2077.

Segundo a matrícula 232.521 o terreno tem 1.370,00m<sup>2</sup> sem entrada, apenas fechado com o muro para a Rua Libanio, esquina com Rua Monlevade.

Ambos os terrenos não têm suas construções averbadas e o conjunto destas construções formam o complexo industrial da empresa de rodas ITALSPEED AUTOMOTIVE LTDA.

A finalidade deste laudo é informar o valor total do patrimônio das empresas envolvidas em processo de Recuperação Judicial conforme prevê a lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005 e para tal foi realizada vistoria “in loco” afim de averiguar e constatar todas as instalações existentes.

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

Para esta avaliação não foram consultadas Legislação Municipal, Estadual e Federal, apenas foram consultados os documentos pertinentes ao imóvel, enviados pelo cliente.

Os valores apresentados neste laudo refletem a situação atual do mercado, diante tal ficamos isentos da responsabilidade de quaisquer fatores econômicos ou físicos que venham a ocorrer após a data base deste laudo e afetarem a avaliação realizada.

Para a realização deste laudo foram realizadas pesquisas no setor imobiliário onde eles se encontram.

Os valores de imóveis variam expressivamente conforme demanda de oferta e procura. Além das diferenças de uso e ocupação, tendo esta região imóveis comerciais, industriais e residenciais, cercados de diferentes padrões construtivos.

Trabalhamos para ajustar o valor conforme a realidade atual de mercado da região, bem como ajustar a tipologia e fins ao qual o imóvel se destina.

O imóvel não se encontra livre conforme documentos de matrículas, estando as matrículas anexadas a este laudo de avaliação para consulta.

Eu Rosangela Bomtempo de Siqueira, engenheira civil autônoma, responsável pela empresa Forense Engenharia declaro não ter nenhum tipo de vínculo com os proprietários dos bens avaliados, estando na forma de contratada, não tendo, portanto, nenhum interesse pessoal ou financeiro nos imóveis avaliados neste laudo de avaliação de bens.

### **3 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

A entrada principal do imóvel está situado à Av. Nossa Senhora do Sabará, 2077 conforme imagens do Google Maps, abaixo:

Responsável Técnica



Rosangela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

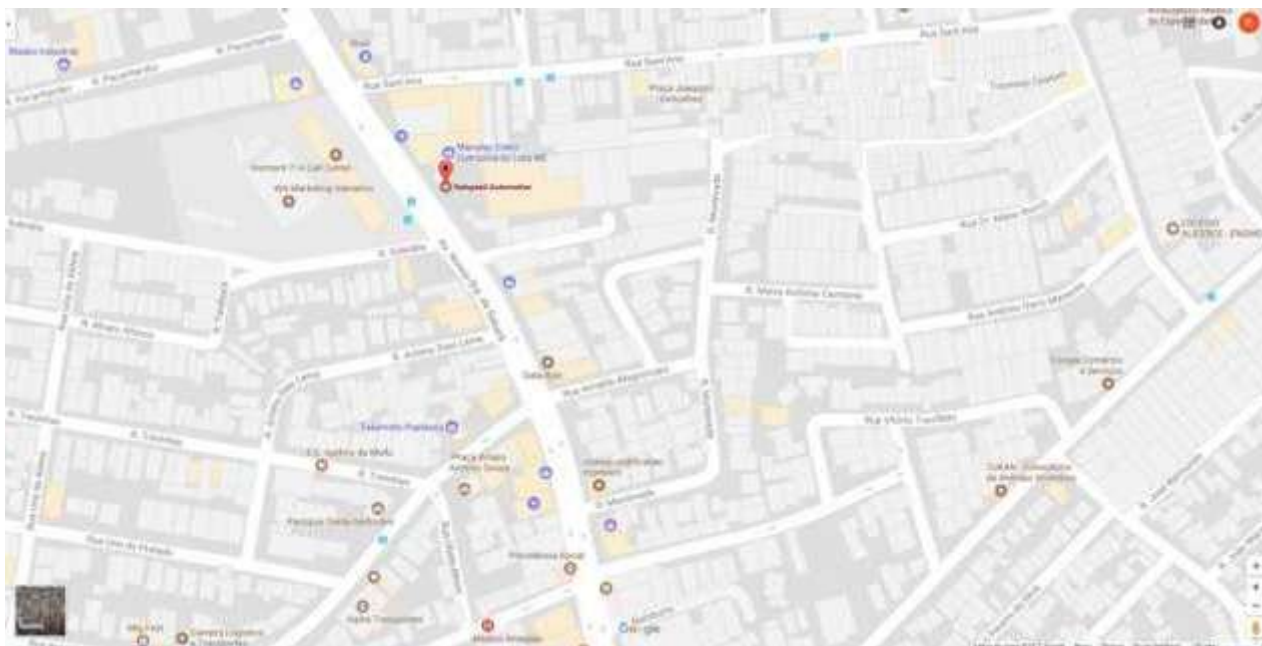


FIGURA 1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

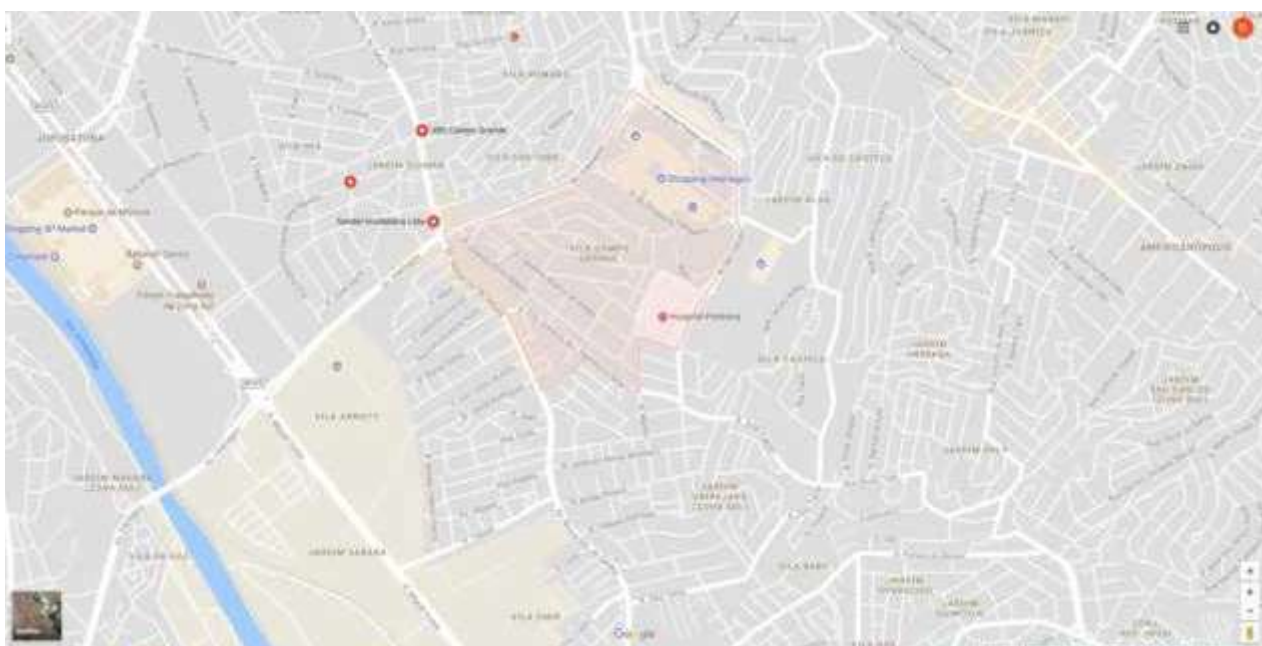


FIGURA 2 – LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO CAMPO GRANDE

Estes imóveis especificamente encontram-se em terreno plano.

O imóvel tem uma excelente posição geográfica, muito favorável para a indústria/comércio devido à facilidade de acesso à Marginal Pinheiros.

Devido à grande expansão do bairro em lotes residências estes imóveis tornam-se passíveis de futuro empreendimentos imobiliários.

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

A região é caracterizada por condições básicas de organização, infra-estrutura, serviços públicos e comunitários.

O acesso ao imóvel se dá por via pública, asfaltada, com canteiro central dividindo as duas mãos da via.

O transporte público disponível é ônibus municipal e por ferrovia pela linha esmeralda da CPTM.

O imóvel tem formato conforme ilustrado em planta abaixo:

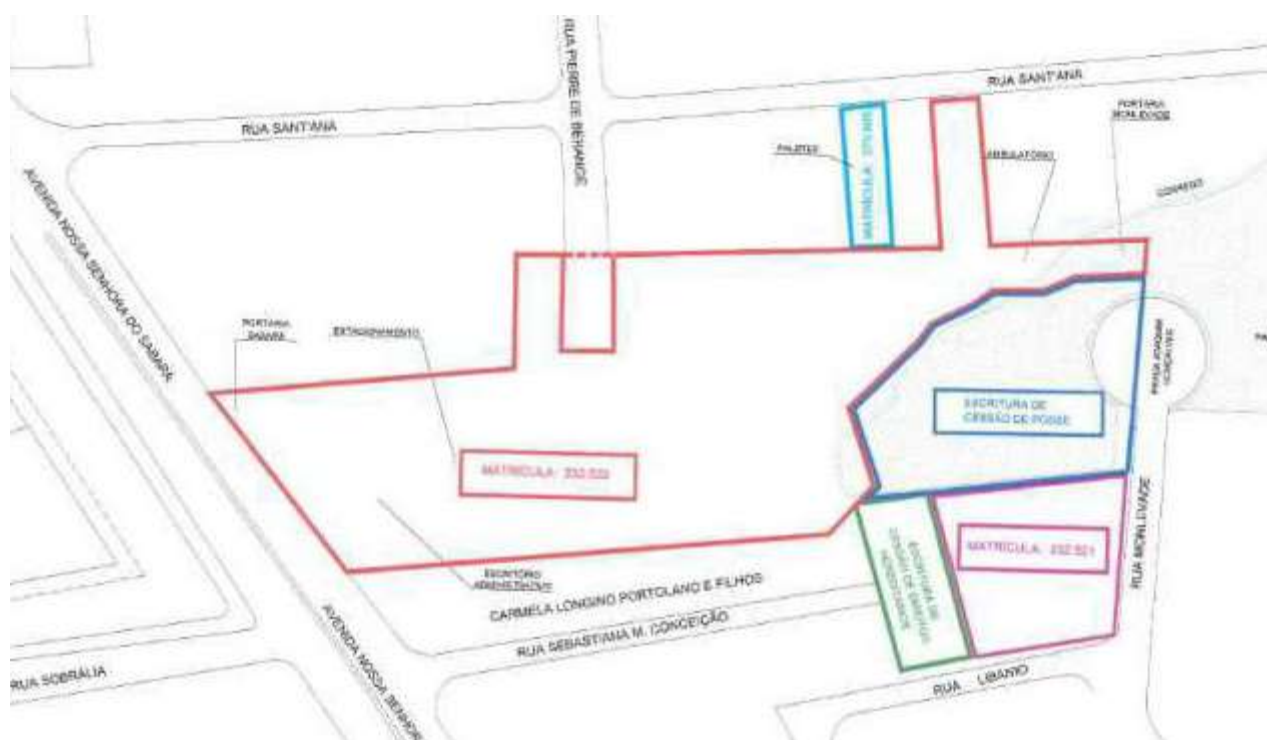


FIGURA 3 - PLANTA DE ÁREAS DOS IMÓVEIS

O contorno em vermelho refere-se ao imóvel da matrícula 232.522, o contorno em lilás refere-se ao imóvel da matrícula 232.521.

A imagem abaixo ilustra a composição dos terrenos por vista aérea, bem como a situação de construções neles existentes.

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



FIGURA 4 – FORMA GEOMÉTRICA DOS IMÓVEIS AVALIANDOS



FIGURA 5 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL NO BAIRRO CAMPO GRANDE

Nos imóveis constam as instalações completas para funcionamento da Fábrica de Rodas Italspeed Automotive Ltda.

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



#### 4 - DIAGNOSTICO DE MERCADO

O Bairro de Campo Grande é um distrito localizado na zona sul de São Paulo. O bairro se desenvolveu com uma grande área residencial, em torno dos parques industriais.

Delimitado pelas avenidas Interlagos, Yervant Kissajikian, Washington Luis, Vitor Manzini / Ponte do Socorro e em todo limite sudoeste, pelo Rio Pinheiros; esse trecho do rio também é conhecido como Rio Jurubatuba. São também as principais vias, junto com a Nações Unidas e a Nossa Senhora do Sabará.

Abriga fábricas, sedes de complexos industriais de diversas multinacionais, inúmeros e isolados galpões do setor industrial, todos instalados ao longo das avenidas Nações Unidas e Eng. Eusébio Stevaux.

Atualmente alguns galpões e complexos industriais estão sendo desativados e seus terrenos estão sendo incorporados por grandes construtoras.

Além deste dinamismo do setor industrial e construção civil, há grandes centros comerciais como o Shopping Interlagos e o Shopping SP Market. Dois cemitérios de importância regional estão situados no distrito: Cemitério do Campo Grande e Cemitério de Congonhas, este último no bairro Jardim Marajoara. É atendido pela Linha 9 - Esmeralda da CPTM com a Estação Jurubatuba; muito próximo também está a Estação Socorro da mesma linha.

A região é caracterizada por terrenos planos, em aclave e declive com relação à localização. Não é característica da região terrenos acidentados.

##### 4.1 - PESQUISA DE MERCADO

Além do trabalho realizado na região com levantamentos "in loco", foi realizado um trabalho de contato com corretores, imobiliárias, engenheiros e proprietários da região.

Este trabalho nos permitiu conhecer o mercado e a região de localização.

Durante a pesquisa foi nos informado que a Prefeitura de São Paulo no ano de 2016 revisou o zoneamento da região Sul de SP, onde ficou definido que novas empresas no local onde hoje está estabelecida a empresa à Av. Nossa Senhora do Sabará, não é mais permitido o funcionamento de Industria, tendo novos empresários dificuldade para Alvará de Funcionamento.

A região onde os imóveis situam-se hoje tem destinação comercial e forte incentivo para desenvolvimento residencial.

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## 4.2 - VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 17 de agosto de 2017 e no dia 05 de setembro de 2017.

A vistoria foi feita no campo interno e externo do imóvel.

Ambos os imóveis compõem a estrutura da fábrica, com instalações diversas nas quais compõem o complexo industrial.

As estruturas de galpões são em estrutura metálica com vedação em alvenaria de bloco de concreto e algumas com fechamento lateral em telha metálica e em alguns pontos em telha de fibrocimento.

As estruturas de tubulações passam de um galpão para o outro por meio de “pipes racks” pequenos que sustentam as tubulações.

As paredes são todas pintadas e algumas apresentam traços de infiltração, tanto infiltração lateral por chuva direcionada como infiltrações por capilaridade advinda do solo.

As vias internas da fábrica que dão acesso de um galpão ao outro são em asfalto em boas condições de conservação.

No ambiente de escritório feito em alvenaria de bloco de concreto em 2 pavimentos, encontramos paredes pintadas, piso em granito com padrão construtivo de médio à cima.

As áreas são todas com forro de gesso, luminárias embutidas e com sistema de refrigeração de ar condicionado central “self”.

A fachada do imóvel para a Av. Nossa Senhora Sabará é fechada em Gradil, pintado e em ótimas condições de conservação.

A entrada do imóvel conta com uma guarita em vidro temperado, uma área de estacionamento em brita e parte da área do estacionamento com piso em concreto do tipo contrapiso com estrutura de telhado em madeira com telha de fibrocimento.

A fachada do edifício de escritório está em excelentes condições de conservação, com acabamento em reboco e pastilhas decorativas azul 10x10.

Não foi encontrado por nós nada no local que pudesse depreciar as características do imóvel na condição de terreno.

Para evidenciar nossa visita abaixo demonstramos por meio das imagens a atual e real situação dos imóveis:

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rosângela'.

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rosângela'.

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

A handwritten signature in black ink.

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Handwritten signature of Rosângela Bomtempo de Siqueira.

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rosângela B. Siqueira".

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755





## 5 - INDICAÇÃO DOS METODOS

Com base em todo trabalho de pesquisa chegou-se a conclusão que para a avaliação deste imóvel o mais indicado seria a utilização de dois métodos, sendo eles:

### 5.1 – Método Evolutivo

Segundo a NBR 14653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, o método evolutivo é indicado para estimar o valor de mercado no caso de existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

É o método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = ( VT + CB ) . FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

Sempre que possível, recomenda-se que o fator de comercialização seja inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. A aplicação deste método exige que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Quando as benfeitorias forem estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado (FAM):

$$V_i = (V_t + V_B) \times \text{FAM}$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de ajuste deve ser inferido no mercado da região, a partir de imóveis similares, observando-se o mínimo de 03 (três) elementos. Este fator de ajuste pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

## 5.2 – METODO COMPARATIVO DE DADOS DIRETO DO MERCADO

Segundo Pelli em seu livro de Regressão linear e Inferência Estatística, “para medir o Valor de Mercado de um objeto utilizamos, intuitivamente a comparação do mesmo com outros objetos semelhantes e com valores conhecidos, procedimento denominado Processo Comparativo.

Na utilização do Processo Comparativo busca-se, na verdade, inferir um valor que seja representativo para o objeto avaliando, tomando como base outros objetos que guardam semelhanças entre si, e que as diferenças que porventura existam sejam pequenas ou desprezíveis.

Valemo-nos de amostras, cujos valores médios fornecem estimativas do valor médio entre todos os objetos que o compõem’.

## 6 - TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADOS

### 6.1 – MODELO PELO MÉTODO EVOLUTIVO – EDIFICAÇÕES

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## Quantificação do custo de benfeitorias

O custo das benfeitorias foi calculado através do Custo de Reprodução, fazendo-se a devida depreciação, a saber:

### 1 - CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

#### 1.1 - ÁREAS CONSTRUIDAS

Comodo	Area Real (m <sup>2</sup> )	Fator	Area Equivalente (m <sup>2</sup> )
Área Construída	1.678,36	1,00	1.678,36
Total	1.678,36		1.678,36

#### 1.2 - CUSTO DE REPRODUÇÃO

1.2.1 - Projeto adotado: SINDUSCON - SP - R1 B - JUNHO/2017 1.301,30 R\$/m<sup>2</sup>

1.2.3 - Custos adicionais não considerados no projeto padrão: \*

Item **	%	Valor Unitário	Valor Total
Projeto detalhado e especificações (5% a 10%)	6,00%	78,08	131.042,99
Cópias, licença da obra, água, luz e força (1,5% a 3%)	2,00%	26,03	43.681,00
Administração local: Mestre, apontador geral e engenheiro de obras (3% a 7%)	5,00%	65,07	109.202,49
Escritório: pessoal, material, despesas de locação ou amortização (4% a 8%)	5,00%	65,07	109.202,49
Eventuais para atender omissões de orçamento e elevações de preços não previstos (mínimo 5%)	5,00%	65,07	109.202,49
Administração central, lucro da firma construtora e custos financeiros (10% a 25%)	12,00%	156,16	262.085,98
Fundação (quando nao considerado no projeto padrão)	3,00%	39,04	65.521,50
<b>A - Custos adicionais não considerados no projeto padrão com BDI</b>	<b>38,00%</b>	<b>494,49</b>	<b>829.938,95</b>
<b>B - Projeto padrão + custo não inclusos</b>		<b>1.795,79</b>	<b>3.013.988,82</b>
<b>C - BDI</b>	<b>36,00%</b>	<b>646,49</b>	<b>1.085.035,97</b>
<b>A + B + C</b>			<b>4.099.024,79</b>

\* Conforme NBR 12721:2006, na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por m<sup>2</sup>: Elaboração de projetos e serviços topográficos, Mobilização e desmobilização de canteiro, Ligações definitivas. Fundações, exceto as rasas ou superficiais (já consideradas nos projetos de casas térreas e sobrados 2 pavimentos). Instalações provisórias de canteiro de obras (ligações provisórias de água, luz, telefone e esgoto; barracões; tapumes; placas de obras etc.). Equipamentos mecânicos e de combate a incêndio: elevadores, extintores etc. Complementos: ajardinamento e urbanização em geral, muros, arrimos, passeios, etc.. Limpeza final da obra. BDI - Bonificação e Despesas Indiretas (administração central e local da obra; transporte e alimentação de pessoal; equipamentos de segurança: botas, luvas, capacetes etc.; máquinas e ferramentas; controles tecnológicos, licenças de obra, habite-se, certidões, impostos etc.).

\*\* percentuais retirados do livro Sérgio A. Abunahman - Curso Básico de Eng. Legal e de Avaliações - 2ª edição - pag 50

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

1.2.4 - Custos adicionais referente a custos não incidentes no projeto padrão:

Item	Qte	Un.	Valor Unitário	Valor Total
				-
<b>D - Custos adicionais referente a custos não incidentes + 36,5% de custos indiretos</b>				-
<b>A + B + C</b>				<b>4.099.024,79</b>
<b>A + B + C + d</b>				<b>4.099.024,79</b>

### 1.3 - CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

1.3.1 - Idade  
Aparente (anos):

27

1.3.2 - Vida  
Útil (anos):

60

1.3.3 - Valor  
Residual (%):

20%

1.3.4 - Estado de Conservação de acordo com critério de Hoss-Reideck:

Estado de Conservação		Classificação	Est.	Coefficiente
	Não sofreu nem requer reparos	Ótimo	1,0	0,00%
		Muito Bom	1,5	0,32%
	Requer/recebeu pequenos reparos	Bom	2,0	2,52%
		Intermediário	2,5	8,09%
x	Requer reparações simples	Regular	3,0	18,10%
		Deficiente	3,5	33,20%
	Requer reparações importantes	Mau	4,0	52,60%
		Muito Mau	4,5	75,20%
	Valor de demolição (residual)	Demolição	5,0	100,00%

1.3.5 - Fator de Depreciação:

56,01%

1.3.6 - Valor total das benfeitorias depreciado:

2.295.667,03

R\$

2 - VALOR DO TERRENO (cálculo em anexo)

R\$

3 - VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

2.295.667,03

3.1 - Fator de Comercialização

7,50

%

Tipologia	Idade Aparente			
	Nova	0-10	10-20	20-30
Grande Estrutura	25%	25%-21%	25%-13%	13%-0%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15%-12,5%	12,5%-7,8%	7,8%-0%
Industria e residencial médio	10%	10%-8,4%	8,4%-5,2%	5,2%-0%
Residencial modesto e proletárias	5%	5%-4,2%	4,2%-2,6%	2,6%-0%

\*percentuais retirados do livro Sérgio A. Abunahman - Curso Básico de Eng. Legal e de Avaliações - 2ª edição - pag 311

3.2 - Valor de avaliação

2.467.842,06

R\$

3.3 - Valor de avaliação adotado

2.450.000,00

R\$

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## Quantificação do custo de benfeitorias

O custo das benfeitorias foi calculado através do Custo de Reprodução, fazendo-se a devida depreciação, a saber:

### 1 - CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

#### 1.1 - ÁREAS CONSTRUIDAS

Comodo	Area Real (m <sup>2</sup> )	Fator	Area Equivalente (m <sup>2</sup> )
Área Construída	5.408,71	1,00	5.408,71
<b>Total</b>	<b>5.408,71</b>		<b>5.408,71</b>

#### 1.2 - CUSTO DE REPRODUÇÃO

1.2.1 - Projeto adotado: SINDUSCON - SP - GI - JUNHO/2017 737,39 R\$/m<sup>2</sup>

1.2.3 - Custos adicionais não considerados no projeto padrão: \*

Item **	%	Valor Unitário	Valor Total
Projeto detalhado e especificações (5% a 10%)	6,00%	44,24	239.299,72
Cópias, licença da obra, água, luz e força (1,5% a 3%)	2,00%	14,75	79.766,57
Administração local: Mestre, apontador geral e engenheiro de obras (3% a 7%)	5,00%	36,87	199.416,43
Escritório: pessoal, material, despesas de locação ou amortização (4% a 8%)	5,00%	36,87	199.416,43
Eventuais para atender omissões de orçamento e elevações de preços não previstos (mínimo 5%)	5,00%	36,87	199.416,43
Administração central, lucro da firma construtora e custos financeiros (10% a 25%)	12,00%	88,49	478.599,44
Fundação (quando não considerado no projeto padrão)	3,00%	22,12	119.649,86
<b>A - Custos adicionais não considerados no projeto padrão com BDI</b>	<b>38,00%</b>	<b>280,21</b>	<b>1.515.564,89</b>
<b>B - Projeto padrão + custo não inclusos</b>		<b>1.017,60</b>	<b>5.503.893,56</b>
<b>C - BDI</b>	<b>36,00%</b>	<b>366,34</b>	<b>1.981.401,68</b>
<b>A + B + C</b>			<b>7.485.295,24</b>

\* Conforme NBR 12721:2006, na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por m<sup>2</sup>: Elaboração de projetos e serviços topográficos, Mobilização e desmobilização de canteiro, Ligações definitivas. Fundações, exceto as rasas ou superficiais (já consideradas nos projetos de casas térreas e sobrados 2 pavimentos). Instalações provisórias de canteiro de obras (ligações provisórias de água, luz, telefone e esgoto; barracões; tapumes; placas de obras etc.). Equipamentos mecânicos e de combate a incêndio: elevadores, extintores etc. Complementos: ajardinamento e urbanização em geral, muros, arrimos, passeios, etc.. Limpeza final da obra. BDI - Bonificação e Despesas Indiretas (administração central e local da obra; transporte e alimentação de pessoal; equipamentos de segurança: botas, luvas, capacetes etc.; máquinas e ferramentas; controles tecnológicos, licenças de obra, habite-se, certidões, impostos etc.).

\*\* percentuais retirados do livro Sérgio A. Abunahman - Curso Básico de Eng. Legal e de Avaliações - 2ª edição - pag 50

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

1.2.4 - Custos adicionais referente a custos não incidentes no projeto padrão:

Item	Qte	Un.	Valor Unitário	Valor Total
				-
<b>D - Custos adicionais referente a custos não incidentes + 36,5% de custos indiretos</b>				-
<b>A + B + C</b>				<b>7.485.295,24</b>
<b>A + B + C + d</b>				<b>7.485.295,24</b>

### 1.3 - CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

1.3.1 - Idade  
Aparente (anos):

27

1.3.2 - Vida  
Útil (anos):

60

1.3.3 - Valor  
Residual (%):

20%

1.3.4 - Estado de Conservação de acordo com critério de Hoss-Reideck:

Estado de Conservação		Classificação	Est.	Coefficiente
	Não sofreu nem requer reparos	Ótimo	1,0	0,00%
		Muito Bom	1,5	0,32%
	Requer/recebeu pequenos reparos	Bom	2,0	2,52%
		Intermediário	2,5	8,09%
x	Requer reparações simples	Regular	3,0	18,10%
		Deficiente	3,5	33,20%
	Requer reparações importantes	Mau	4,0	52,60%
		Muito Mau	4,5	75,20%
	Valor de demolição (residual)	Demolição	5,0	100,00%

1.3.5 - Fator de Depreciação:

56,01%

1.3.6 - Valor total das benfeitorias depreciado:

4.192.154,57

R\$

2 - VALOR DO TERRENO (cálculo em anexo)

R\$

3 - VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

4.192.154,57

3.1 - Fator de Comercialização

7,50

%

Tipologia	Idade Aparente			
	Nova	0-10	10-20	20-30
Grande Estrutura	25%	25%-21%	25%-13%	13%-0%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15%-12,5%	12,5%-7,8%	7,8%-0%
Industria e residencial médio	10%	10%-8,4%	8,4%-5,2%	5,2%-0%
Residencial modesto e proletárias	5%	5%-4,2%	4,2%-2,6%	2,6%-0%

\*percentuais retirados do livro Sérgio A. Abunahman - Curso Básico de Eng. Legal e de Avaliações - 2ª edição - pag 311

3.2 - Valor de avaliação

4.506.566,16

R\$

3.3 - Valor de avaliação adotado

4.500.000,00

R\$

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## 6.2 - MODELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DIRETO DE MERCADO

a) **Modelo: Matrícula 232.521 – 1.370m<sup>2</sup>**

b) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	15

c) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8673847 / 0,8673847
Coefficiente de determinação:	0,7523562
Fisher - Snedecor:	18,23
Significância do modelo (%):	0,01

d) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

e) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

f) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	11343634,081	2	5671817,041	18,228
Não Explicada	3733843,356	12	311153,613	
Total	15077477,437	14		

g) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário =  $+4074,677233 - 0,1903989725 * \text{Área total} - 735,3728378 * \text{Distancia ao polo valorizante}$

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

**h) Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2,94	1,23
Distancia ao polo valorizante	x	-6,02	0,01
Valor unitário	y	10,04	0,01

**i) Correlações Parciais:**

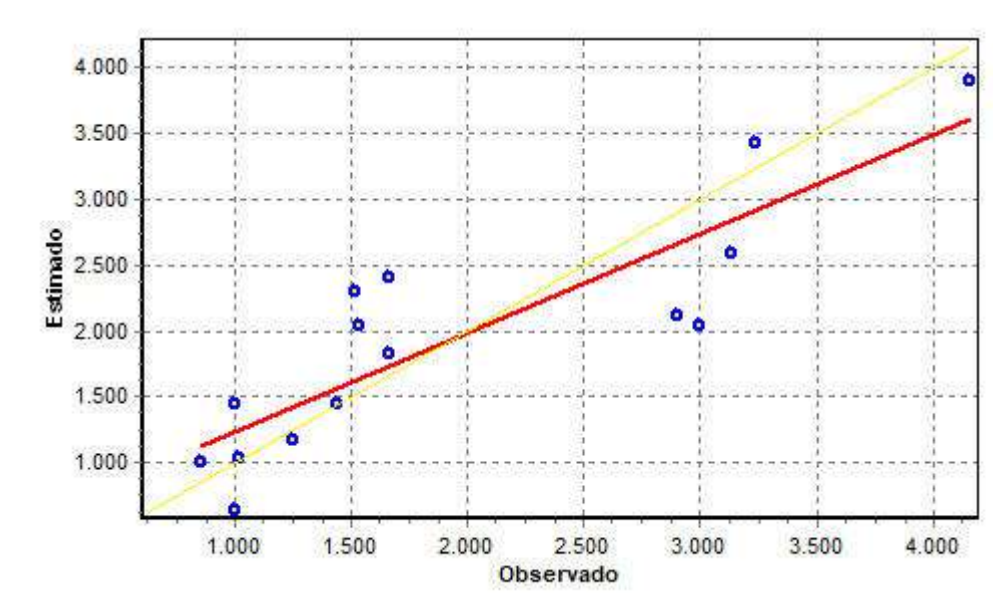
Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,55	0,77
Valor unitário	0,06	0,65

Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,76	0,87

**j) Resultados Obtidos para OFERTA de compra/venda:**

Matricula	Área total	Distancia ao polo valorizante	Valor Médio/m <sup>2</sup>	Valor Mínimo/m <sup>2</sup>	Valor Máximo/m <sup>2</sup>
232.521	1.370	1	R\$ 3.078,45	R\$ 2.750,02	R\$ 3.406,89

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**

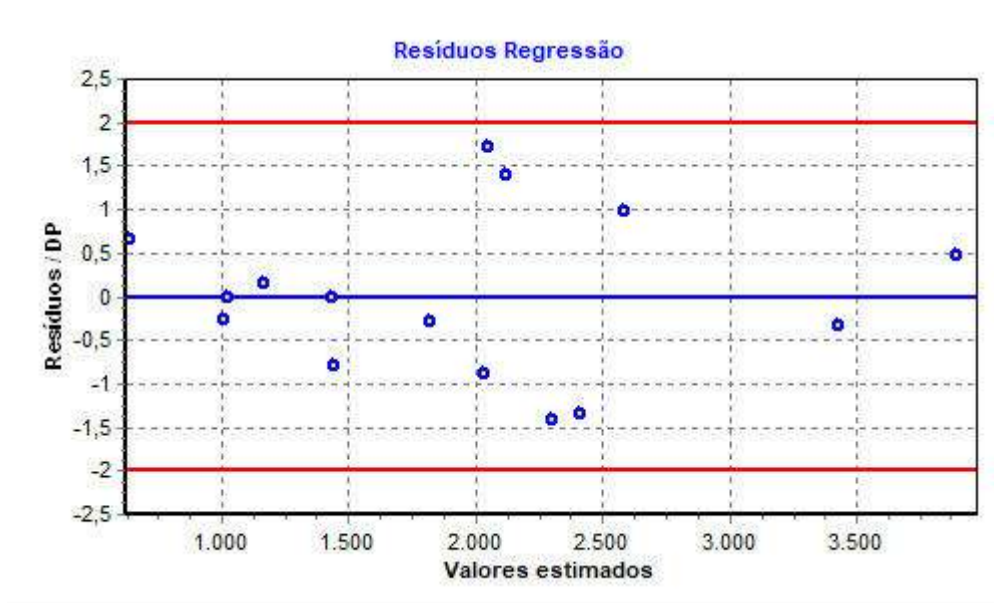


Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear



a) Modelo: Matrícula 232.522 – Área 7.088,14m<sup>2</sup>

b) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	15

c) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8673847 / 0,8673847
Coefficiente de determinação:	0,7523562
Fisher - Snedecor:	18,23
Significância do modelo (%):	0,01

d) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

**e) Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

**f) Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	11343634,081	2	5671817,041	18,228
Não Explicada	3733843,356	12	311153,613	
Total	15077477,437	14		

**g) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário = +4074,677233 -0,1903989725 * Área total -735,3728378 * Distancia ao polo valorizante
---

**h) Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-2,94	1,23
Distancia ao polo valorizante	x	-6,02	0,01
Valor unitário	y	10,04	0,01

**i) Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Distancia ao polo valorizante	-0,55	0,77
Valor unitário	0,06	0,65

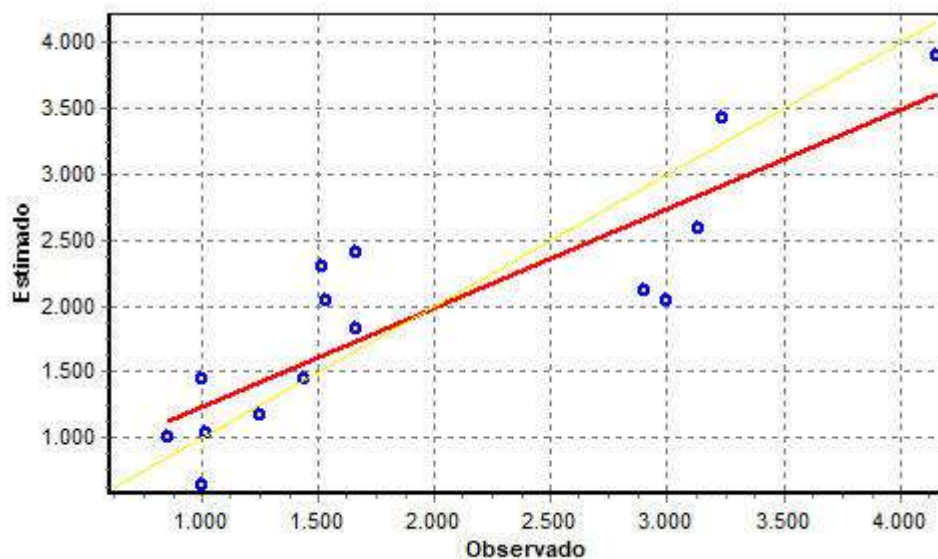
Correlações parciais para Distancia ao polo valorizante	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,76	0,87

Responsável Técnica

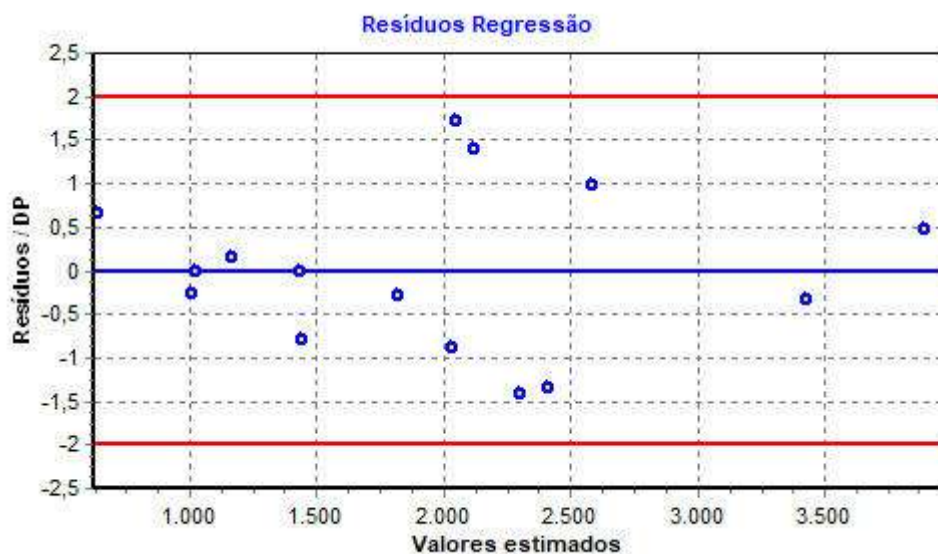


Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear



**j) Resultados Obtidos para OFERTA de compra/venda:**

Área total	Distancia ao polo valorizante	Valor Médio/m <sup>2</sup>	Valor Mínimo/m <sup>2</sup>	Valor Máximo/m <sup>2</sup>
7.088,14	1,9	R\$ 1.989,72	R\$ 1.581,23	R\$ 2.398,22

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## 7 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO e GRAU DE PRECISÃO

Conforme avaliação para este laudo e segundo NBR 14653-2, ficou definido GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II e GRAU DE PRECISÃO III, por metodologia científica consagrada.

## 8 – DECLARAÇÃO DO PERITO (CONCLUSÃO)

Com base nas premissas e metodologias indicadas para o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS certifico o seguinte valor com base na data de 11 de setembro de 2017.

**VALOR JUSTO DE MERCADO TERRENO MATRÍCULA 232.521 – ÁREA DE 1.370m<sup>2</sup>**

R\$ 4.217.000,00

*(Quatro milhões e duzentos e dezessete mil reais)*

**VALOR JUSTO DE MERCADO TERRENO - MATRÍCULA 232.522 – ÁREA DE 7.088,14m<sup>2</sup>**

R\$ 16.990.000,00

*(Dezesseis milhões e novecentos e noventa mil reais)*

**EDIFICAÇÕES DA MATRÍCULA 232.522**

R\$ 6.950.000,00

*(Seis milhões e novecentos e cinquenta mil reais)*

Saliento que o valor expresso e os resultados obtidos nesta avaliação de bens devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

Eu Rosangela Bomtempo de Siqueira, engenheira civil, responsável pela empresa FORENSE ENGENHARIA, me responsabilizo pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação as informações neste documento citadas, bem como dados e fotografias coletadas.

Responsável Técnica



Rosangela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## 9 - ANEXOS

1. Matrículas dos imóveis;
2. Planta com divisão das áreas;
3. ART's;

## 10 - ENCERRAMENTO

Este LAUDO DE AVALIAÇÕES DE BENS, consta de 29 páginas com (3) três anexos incluídos à ele, redigidas, impressas e rubricada pela própria engenheira, sendo esta última folha datada e assinada, atestando a veracidade das informações e levantamentos realizados.

Por fim atestamos o presente LAUDO, apresentando as reais condições dos bens conforme a vistoria supracitada.

Atenciosamente,



Eng<sup>a</sup> Rosângela Bomtempo de Siqueira

Engenheira Civil

Membro do IBAPE-MG

CREA SP 5069888755

Fone (34) 9-9916-0803 Vivo (34) Wpp (34) 9-9142-3399 Tim

[engenheirarosangela@hotmail.com](mailto:engenheirarosangela@hotmail.com)

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



**1.688.942**

Verificação feita por:  
**Renato Coelho**



REGISTRO DE IMÓVEIS

11ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

**PLINIO ANTONIO CHAGAS**, Bacharel em Direito, DÉCIMO PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO Certifica, a requerimento do(a)s interessado(a)s, que revendo o Livro 2-Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a(s) matrícula(s) do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11ª CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula

ficha

São Paulo, 9 de agosto de 1990

**IMÓVEL:** DOIS PRÉDIOS situados na Rua Libânio, nas 1 e 3, também conhecida por Rua Doze, esquina da Rua Miguel de Vito, antiga Rua Monlevade e seu terreno lotes 2, 3 e 4 da quadra 6, da Chacara Campo Grande, 29ª subdistrito - Santo Amaro, com a área de 1.370,00 m2, assim descrito: inicia-se no marco 1, cravado na confluência da confrontação da Rua Libânio com Nair Meira Queiroz de Andrade; daí, segue-se por linha reta e muro de divisa, confrontando com a Rua Libânio, com distância de 28,50 m, até o marco 2; cravado na esquina das Ruas Libânio com Miguel de Vito; daí deflete-se à esquerda e segue-se por linha reta e muro de divisa, confrontando com a Rua Miguel de Vito, com distância de 36,50 m, até o marco 3, onde termina esta confrontação e inicia confrontação com propriedade de Italmagnésio S/A - Indústria e Comércio; daí, deflete-se à esquerda e segue-se por linha reta confrontando com propriedade de Italmagnésio S/A - Indústria e Comércio, com distância de 44,00 m, até o marco 4, onde termina esta confrontação e inicia confrontação com Nair Meira Queiroz de Andrade; daí deflete-se à esquerda e segue-se por linha reta e muro de divisa, confrontando com Nair Meira Queiroz de Andrade, com distância de 37,00 m, até o marco 1, onde teve início esta descrição. CONTRIBUINTE nº 090.401.0079-9 (área maior).

**PROPRIETÁRIA:** ITALMAGNÉSIO S/A - INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede nesta Capital, na Rua Francisco Tramontano, nº 100, 1ª andar, CGC. nº 61.192.597/0001-08.

**REGISTROS ANTERIORES:** Transcrições nas 250.855 e 250.856 - desta matrícula.

*Renato Coelho* MARIA SA SILVA COSTA BARROSA  
OFICIAL

**Av.1/232.521:** Matrícula aberta nos termos do requerimento de 11 de junho de 1.990, em virtude de unificação dos imóveis das transcrições nas 250.855 e 250.856.

*Renato Coelho* MARIA SA SILVA COSTA BARROSA  
OFICIAL

**R.2/232.521:-** Por escritura de 28 de janeiro de 1991 do 11º Cartório de Notas desta Capital, Livro 3.317 folhas 1 verso, e ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede nesta Capital, na Rua Francisco Tramontano nº 100, 1º andar, Morumbi, CGC nº 61.192.597/0001-08, HIPOTECOU o imóvel, juntamente com outro, ao BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, CGC nº 00.000.000/0047-74, peça garantia dos contratos de câmbio de

\*continua no verso\*

**OBSERVAÇÃO**

Integram a circunscrição deste Registro de Imóveis os seguintes Subdistritos e distrito: a) 29º Subdistrito-Santo Amaro e 32º Subdistrito-Capela do Socorro, desde 07/10/39; e b) Distrito de Parelheiros, desde 15/05/44, quando foi criado com terras desmembradas da 37ª Zona Distrital-Capela do Socorro e do Distrito de São Bernardo do Campo.

matrícula

232.521

ficha

1 verso

exportação e importação de produtos diversos, celebrados entre o credor e a devedora, e ainda operações de financiamento de Bens Exportáveis (FBE) também emissões de cartas de crédito de importação, operações de pretação e/ou emissão de garantias no exterior, Estabeleceram o credor e a devedora o limite de Cr\$2.666.950,00 equivalentes a US\$ 14.300.000,00 no dia 10 de Janeiro de 1991, pelo prazo de 5 anos, o limite estabelecido responderá a soma do valor dos adiantamentos concedidos nos contratos de câmbio de exportação, bem como de todos os seus acessórios, mais o valor das outras operações já previstas, ficando também vinculadas e cobertas pela garantia, todas as operações realizadas, no país ou no exterior, com o credor e contratadas pela devedora, além das seguintes operações já contratadas: CONTRATOS DE CÂMBIO DE EXPORTAÇÃO: CCP-076910, valor em Cr\$34.625.000,00 com adiantamento ACE equivalente a Cr\$34.625.000,00; CCP-076920, com vencimento em 8-12-90, no valor de US\$ 505.000,00 equivalentes a Cr\$ 27.977.000,00 com adiantamento ACE concedido de Cr\$ 27.977.000,00; CCP-076900, valor em Cr\$34.625.000,00 com adiantamento ACE concedido Cr\$ 34.625.000,00; CCP-092070, com vencimento em 20-11-90, no valor de US\$1.500,00 correspondentes a Cr\$101.250,00, com adiantamento ACE no valor de Cr\$101.250,00. Inclui-se na garantia também as acessórios, melhoramentos, construções, instalações e quaisquer benfeitorias já existentes ou que vierem a ser adquiridas, realizadas ou de qualquer modo acrescidas durante a vigência do contrato, na forma do título, no qual está prevista a multa de 10%.

Data: 8 de fevereiro de 1991.

MARIA  COSTA

O/Fls. 1

- 1 -

R.3/232.521: - Por escritura de 28 de Janeiro de 1991 do IIR Cartório de Notas desta Capital, livro 3.317 folhas 8 verso, a ITALMAGNESIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede nesta Capital, na Rua Francisco Tramontano nº 100, 1º andar, Morumbi, CGC. nº 61.192.597/0001-08, HIPOTECOU o imóvel, juntamente com outro em 2º grau, ao BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília-DF, CGC. nº 00.000.000/0047-74, para garantia dos contratos de câmbio de exportação e importação de produtos diversos, celebra dos entre o credor e a ITALMAGNESIO NORDESTE S/A, com sede na cidade de Várzea da Palma-MG, na Rua Salvador Roberto nº1.963, CGC. nº 16.935.579/0001-14, e ainda operações de financiamento

"continua na ficha 2ª"



REGISTRO DE IMÓVEIS  
11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 232.521

ficha 2

Continuação

de Bens Exportáveis (FBE), também emissões de cartas de crédito de importação, operações de prestação e/ou emissão de garantias no exterior. Estabeleceram as partes contratantes o limite de Cr\$2.666.950.000,00 equivalentes a US\$ 14.300.000,00 no dia 10-01-1991, pelo prazo de 5 anos, sendo que o limite estabelecido corresponderá a soma do valor dos adiantamentos concedidos nos contratos de câmbio de exportação, bem como de todos os seus acessórios, mais o valor das outras operações já previstas, ficando também vinculadas e cobertas pela garantia, todas as operações realizadas, no país ou no exterior, com o Banco e garantidas pela devedora, além das seguintes operações já contratadas pela devedora com o Banco: CONTRATOS DE CÂMBIO DE EXPORTAÇÃO: CCP-141229, vencimento em 24 de setembro de 1990, no valor de US\$ 500.000,00, equivalentes a Cr\$3.525.500,00, com adiantamento ACE concedido de Cr\$3.525.500,00; CCP-144069, vencimento de 30-09-90, no valor de US\$1.000.000,00 equivalentes a Cr\$7.633.000,00 com adiantamento ACE concedido de Cr\$ 7.633.000,00; CCP-018050, vencimento de 27-10-90, no valor de US\$300.000,00 equivalentes a Cr\$ 5.163.000,00 com adiantamento ACE concedido de Cr\$5.163.000,00. Inclui-se na garantia, as acessões, melhoramentos, construções instalações e quaisquer outras benfeitorias, já existentes ou que vierem a ser adquiridas, realizadas ou de qualquer modo acrescidas durante a vigência do contrato, na forma do título, no qual está prevista a multa de 10%.

Data: 8 de fevereiro de 1991.

MARILIA STRECHIA COSTIN BARROSO  
Of.º 11

R.4/232.521:- Por mandado dado e passado em 28 de setembro de 2001, pelo Juízo de Direito das Execuções Fiscais Estaduais - Seção de Processamento IV, nos autos (Processo nº 10.714.794-0) da execução fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra TALMAGNÉSIO S/A. - INDUSTRIA E COMÉRCIO, já qualificada, e auto de penhora lavrado aos 27 de fevereiro de 2002, verifica-se que o imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula 232.522, foram PENHORADOS para garantia da dívida de R\$ 666.116,64, tendo sido nomeado fiel depositário JUCIER GOMES MELO, portador da cédula de identidade RG. nº 16.298.003-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 049.283.238-23, procurador, residente e domiciliado na Rua Jaguaré, nº 701, 8º andar, em Bragança Paulista, deste Estado, e avallado o imóvel desta matrícula em R\$ 479.500,00.

Data: 12 de março de 2002.

CONTINUA NO VERSO

ROBERTO BATISTA DA COSTA  
Escritor Substituto

R. Nelson Gomes de Oliveira nº 275 - Via Piratuba - São Paulo - SP - Cep 05214-130 - Tel: (11) 3779-0900  
E-mail: sac@lhi.com.br - Site: www.lhi.com.br



matrícula  
232.521ficha  
02

verso

R.5/232.521: Do mandado datado de 25 de fevereiro de 2.005, do Juízo de Direito da 5ª Vara das Execuções Fiscais desta Capital, expedido nos autos (processo nº 98.0514273-6) da ação de execução de título extrajudicial movida pela FAZENDA NACIONAL, contra ITALMAGNÉSIO S/A - INDÚSTRIA E COMÉRCIO, verifica-se que o imóvel desta matrícula, juntamente com o da matrícula nº 232.522 foi PENHORADO, para garantia da dívida de R\$ 6.316.757,41, avaliação de 25/02/2005, tendo sido nomeado depositário: Augusto Lopes da Silva Filho, RG nº 6.411.124 e CPF/MF nº 537.961.288-15, residente e domiciliado à Rua Jaguari, nº 701, 1º andar, em Bragança Paulista, neste Estado, na qualidade de representante legal da empresa executada.  
Data: - 04 de abril de 2005.


  
DAVILSON FRÚGIS  
Escrivente Autorizado

AV.8/232.521:- PENHORA  
Pelo mandado nº 8202.2012.00395 de 03 de abril de 2012, da Secretaria da 02ª Vara de Execuções Fiscais - Justiça Federal de 1º Grau - 1ª Subseção Judiciária de São Paulo, e auto de penhora de 13 de junho de 2012, expedido e passado, respectivamente, nos autos (carta precatória nº 2012.6182.2000.4698-21) oriunda da execução fiscal do Juízo da 1ª Vara do Fórum Federal de Bragança Paulista, deste Estado, movida pela FAZENDA NACIONAL em face da ITALMAGNÉSIO S/A, - INDÚSTRIA E COMÉRCIO, já qualificada, o imóvel, juntamente com outro, foi penhorado, tendo sido dado à causa o valor de R\$714.069.468,81.  
Data: - 29 de junho de 2012.

  
Roberto Batista da Costa  
Escrivente Substituto

AV.7/232.621:- PENHORA  
Pela certidão de 17 de julho de 2012, do Juízo de Direito da Vara das Execuções Fiscais Municipais desta Capital, extraída dos autos (processo nº 39.668/11) da execução fiscal movida pela MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.392.130/0003-90, em face de ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.192.697/0001-08, o imóvel foi penhorado, juntamente com outro, para garantia da dívida de R\$260.599,47, tendo sido nomeada depositária o executada.  
Data: 19 de julho de 2012.

- Continua na ficha 03 -

  
Eduardo Oliveira  
Escrivente Autorizado



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula **232.521**

ficha **03**

Continuação

**AV. 08/232.521 - INDISPONIBILIDADE DE BENS**

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, nos autos do Processo n. 9805060764, conforme Protocolo da Central de Indisponibilidade de Bens n. 201304.0809.00007236-IA-910, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS de ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 61.192.597/0011-80.**  
Data: 15 de abril de 2013.

Paulo de Souza Silva Júnior  
Escritor Autorizado

**AV.9/232.521 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.121.957 - 23/07/2015)**  
Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jacareí - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - TST - Tribunal Superior do Trabalho - São Paulo - Processo n. 00007068620115150023, conforme Protocolo da Central de Indisponibilidade de Bens n. 201507.2112.00065512-IA-690, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE de BENS E DIREITOS de ITALMAGNESIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, CNPJ/MF nº. 61.192.597/0001-59.**  
Data: 28 de julho de 2015.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889  
Hash: E631ACCD244634B0F79A67E33E7C8AC2  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

**AV.10/232.521 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.145.752 - 08/04/2016)**

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara Federal da Comarca de Bragança Paulista - Tribunal Regional da Terceira Região - Estado de São Paulo - Processo n. 00000527620164036123, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 201604.0613.00125160-IA-051, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, CPF/MF n. 61.192.597/0001-08.** Data: 12 de abril de 2016.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:39239615881  
Hash: 703CD5060660E0C709F7BE6D8B14837E  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

matrícula  
232.521ficha  
03  
verso

AV.11/232.521: - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - (Prenotação nº. 1.150.738 - 30/05/2016).

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara Federal de Bragança Paulista – Tribunal Regional Federal da Terceira Região São Paulo – Comarca de São Paulo – Processo nº. 00006405420144036123, conforme Protocolo da Central Nacional de Disponibilidade de Bens n. 201605.2315.00140945-1A-700, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, CNPJ/MF n. 61.192.597/0001-08.**  
Data: 02 de junho de 2016.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS: 14654532889  
Hash: 6830F968E0E761BF18527C4CCD233DC1  
(Matrícula em Serviços Online - [www.1tri.com.br](http://www.1tri.com.br))

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**



# REGISTRO

REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Certifica nada mais constar com relação ao imóvel da matrícula nº 232.521, ora certificada, constituindo a averbação número onze, o último ato praticado na mesma. Certifica, ainda, que foi prenotado sob o nº 804.368, em 02 de maio de 2007, o Ofício nº 834/MRP/2007, Proc. 292.01.2002.008741-6/000000-000, ordem nº 1138/2002, datado de 26 de março de 2007, em aditamento aos ofícios 1048/03/MRP datado de 15 de maio de 2003, e 2775/03/MRP datado de 11 de novembro de 2003, do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível, do Cartório do 1º Ofício Cível, Comarca de Jacareí, deste Estado, expedido nos autos da Ação Civil Pública; movida pelos representantes do **MINISTERIO PÚBLICO**, objetivando o bloqueio para transferência de quaisquer bens e valores para terceiros, com relação a **TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS LTDA, ITALMAGNESIO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, ITALSPEED AUTOMOTIVE LTDA, GIUSEPPE TRINCANATO e PATRICIA MARIA ELENA TRINCANATO BENEDETO. O prazo da referida prenotação fica prorrogado até solução definitiva, com as providências que forem então determinadas, ou revogação da ordem contida no referido ofício, a teor dos itens 102.1 a 102.11 - Capítulo XX - das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça - do Estado de São Paulo. Certidão lavrada e conferida por *Jaqueline Cassia de Lima* (Jaqueline Cassia de Lima) Escrevente. O referido é verdade e dou fé. São Paulo, 11 (onze) de agosto de 2017 (dois mil e dezessete). (Renato Coelho) Escrevente Autorizado.****

Emolumentos ao Cartório: R\$29,93; Custas ao Estado: R\$8,51; Carteira Previdenciária: R\$5,82; Custeio do Registro Civil: R\$1,58; Tribunal de Justiça: R\$2,05; Min. Público: R\$1,44; Imposto s/ serviços: R\$ 0,61 = Total: R\$ 49,94.

Custas ao Estado, Contribuição Previdenciária, Tribunal de Justiça e Custeio do Registro Civil foram repassados aos órgãos arrecadadores.

Para agilizar a obtenção de certidões deste Registro de Imóveis utilize o site [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br) e receba-as em sua casa ou assinadas digitalmente no seu e-mail.



**1.688.942**

Verificação feita por:  
**Renato Coelho**



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

**PLINIO ANTONIO CHAGAS**, Bacharel em Direito, DÉCIMO PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO Certifica, a requerimento do(a,s) interessado(a,s), que revendo o Livro 2-Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a(s) matrícula(s) do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 232.522

ficha 01

São Paulo, 09 de agosto de 1990.

**IMÓVEL**:- DUAS CASAS situadas nas Rua Santana, nº 204 e Rua Piarte de Beranger, nº 367, antiga Rua São Pedro e ARMAZÉNS e ESCRITÓRIOS situados na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 2.041, antiga Estrada do Campo Grande e seu terreno constituído pelos lotes nºs 5, 11, 12 e 13 da quadra 11 e parte dos lotes nºs 3, 4, 6 e 7 da quadra nº 11 e parte do lote nº 11 da quadra nº 7 da Vila São Pedro, no 292 Subdistrito - Santo Amaro, com a área de 7.088,14m<sup>2</sup>, assim descrito:- Inicia-se no Marco(0), cravado na confluência da Avenida Nossa Senhora do Sabará, antiga Estrada do Campo Grande, com a confrontação com Carmela Longino Portolano e filhos; segue-se em linha reta, por muro de divisa, com distância de 103,42m, confrontado com Carmela Longino Portolano e filhos, ate o Marco 01, cravado onde termina a confrontação com Carmela Longino Portolano e Filhos e passa a confrontar com a Indústria e Comércio, daí, deflete-se a esquerda e segue-se por linha reta com distância de 14,10m, ate o Marco 02; daí, deflete-se à esquerda e segue-se por linha reta com distância de 17,70m, até o Marco 03; daí, deflete-se a direita e segue-se por linha reta com distância de 19,50m, até o Marco 04, deste ponto, deflete-se à direita e segue-se por linha reta com distância de 1,00m, ate o Marco 05; daí, deflete-se a esquerda e segue-se por linha reta com distância de 5,00m, ate o Marco 06, daí, deflete-se a direita e segue-se por linha reta com distância de 10,00m, ate o Marco 07; segue-se daí, defletindo para a esquerda, por linha reta com distância de 5,00m, até o Marco 08; daí, deflete-se à direita e segue-se por linha reta com distância de 10,00m, até o Marco 09; daí deflete-se à direita e segue-se por linha reta, com distância de 2,50m, até o Marco 10; daí, deflete-se a esquerda e segue-se por linha reta, com distância de 8,00m, ate o Marco 11; daí deflete-se à esquerda e segue-se por linha reta, com distância de 8,00m, ate o Marco 12, confrontando do marco nº 11 até o marco nº 12 com a Italmagnésio S/A Indústria e Comércio daí, deflete-se a esquerda e segue-se por linha reta e muro de divisa com distância de 4,50m, confrontando ate o Marco 13 com o Espólio de Afonso de Oliveira Santos, daí, deflete-se à esquerda e segue-se por linha reta e muro de divisa, com distância de 26,00m, confrontando com Espólio de Afonso de Oliveira Santos, ate o Marco 14; daí, deflete-se à direita e segue-se por linha reta e muro de divisa com distância de 30,00m, confrontando com Espólio de Afonso de Oliveira Santos, ate o Marco 15, onde termina esta confrontação e inicia confrontação com a Rua Santana; daí, deflete-se a esquerda e

- continua no verso -

**OBSERVAÇÃO**

Integram a circunscrição deste Registro de Imóveis os seguintes Subdistritos e distrito: a) 29º Subdistrito-Sant' Amaro e 32º Subdistrito-Capela do Socorro, desde 07/10/39; e b) Distrito de Parelheiros, desde 15/05/44, quando foi criado com terras desmembradas da 37ª Zona Distrital-Capela do Socorro e do Distrito de São Bernardo do Campo.



matrícula 232.522  
 ficha 01  
 verso

segue-se por linha reta e muro de divisa, confrontando com a Rua Santana, com distância de 10,00m, até o Marco 16, onde termina esta confrontação e inicia confrontação com Espólio de Afonso da Oliveira Santos; daí, deflete-se à esquerda e segue-se por linha reta e muro de divisa, confrontando com Espólio de Afonso da Oliveira Santos; com distância de 30,00m até o marco 17; daí, deflete-se à direita e segue-se por linha reta e muro de divisa, confrontando com Espólio de Afonso da Oliveira Santos, com distância de 70,00m, até o Marco 18, onde termina esta confrontação e passa a confrontar com a Rua Pierre de Beranger; daí, deflete-se à esquerda por linha reta e muro de divisa, confrontando com a Rua Pierre de Beranger, com distância de 20,00m, até o Marco 19; daí, deflete-se à direita e segue-se por linha reta e muro de divisa, confrontando com a Rua Pierre de Beranger, com distância de 10,00m, até o Marco 20; daí, deflete-se à direita e segue-se por linha reta e muro de divisa, confrontando com a Rua Pierre de Beranger, com distância de 25,00m, até o Marco 21, onde termina esta confrontação e inicia confrontação com Espólio de Oliveira Santos; daí, deflete-se à esquerda e segue-se por linha reta e muro de divisa, confrontando com Espólio de Afonso da Oliveira Santos, com distância de 10,00m até o Marco 22; daí, deflete-se à esquerda e segue-se por linha reta e muro de divisa, confrontando com Espólio de Afonso da Oliveira Santos, com distância de 25,00m, até o Marco 23; daí, deflete-se à direita e segue-se por linha reta e muro de divisa, confrontando com Espólio de Afonso da Oliveira Santos, com distância de 58,00m até o Marco 24, cravado onde termina esta confrontação e inicia confrontação com a Avenida Nossa Senhora do Sabara, daí, deflete-se à esquerda e segue-se por linha reta e muro de divisa, confrontando com a Avenida Nossa Senhora do Sabara, com distância de 44,70m até o Marco 0, onde teve início esta descrição. Contribuinte nº 090.401.0079-9 (área maior).

**PROPRIETÁRIA:**- ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CGC sob o nº 61.192.597/0001-08, com sede nesta Capital, na Rua Francisco Trмонтano, nº 100, 1º andar.

**REGISTROS ANTERIORES:**- Transcrições nos 250.857, 250.858, --- 250.859, 250.860, 250.861, 250.862, 250.863, 250.864, 196.818, 206.463, 206.273 e 176.898, deste Registro.

*Maria da Glória Cortina Barbosa*  
 MARIA DA GLÓRIA CORTINA BARBOSA  
 Oficial



11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 232.522

ficha 02

Continuação

Av.1/232.522:- Matrícula aberta nos termos do requerimento de 08 de junho de 1990, em virtude da unificação dos imóveis das transcrições nºs 250.857, 250.858, 250.859, 250.860, 250.861, 250.862, 250.863, 250.864, 196.818, 206.463, 206.273 e 176.898, deste Registro.  
Data da matrícula.

MARIA DA GLÓRIA OTTAVIO BARROSA  
C/Adv

Av.2/232.522:- Por requerimento de 20 de setembro de 1990 e de conformidade com o Auto de Regularização nº 0016 de 9 de janeiro de 1990 e recibo de imposto do exercício de 1990, ambos expedidos pela PMS, procede-se a presente para constar: a) que no imóvel foi construído um galpao com 1.381,00 m2; b) que as casas, os armazens, os escritórios e o galpao ora averbado formam um conjunto industrial com a área total construída de 6.007,40 m2, que passou a ter apenas o nº 2.041 da Avenida Nossa Senhora do Sabara, que correspondia tão somente aos armazéns e escritórios, suprimidos que foram os nºs 204 da Rua Santana e 367 da rua Pierre de Beranger antes atribuídos as casas, sendo que para a totalidade da área de 6.007,40 m2 foi expedida a CND nº 556.857 em 07 de junho de 1990 pelo IAPAS.  
Data:- 26 de setembro de 1990.

SEVALDO MARCEL DEVALDI

R.3/232.522:- por escritura de 28 de janeiro de 1991 do 11º Cartório de Notas desta Capital, livro 3.317 folhas 1 verso, a ITALMAGNESIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede nesta Capital na Rua Francisco Tramontano nº 100, 1º andar, Morumbi, CGC nº 61.192.597/0001-08, HIPOTECOU o imóvel, juntamente com outro, ao BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília-DF, CGC nº 00.000.000/0047-74, para garantia dos contratos de câmbio de exportação e importação de produtos diversos, celebrados entre o credor e, advedora, e ainda operações de financiamento de Bens Exportáveis (FBE) também emissões de cartas de crédito de importação, operações de prestação e/ou emissão de garantias no exterior. Estabeleceram o credor e a devedora o limite de Cr\$2.666.950.000,00 equivalentes a US\$ 14.300.000,00, no dia 10-01-1991, pelo prazo de 5 anos. O limite estabelecido responderá a soma do valor dos adiantamentos concedidos nos contratos de câmbio de exportação, bem como de todos os seus acessórios, mais o valor das outras operações já previstas, ficando também vinculadas e cobertas pela garantia, todas

"continua no verso"

R. Nelson Garcia de Oliveira n.º 233 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000  
E-mail: ssc@11r.com.br - Site: www.11r.com.br

matricula 232.522      ficha 2 verso

as operações realizadas, no país ou no exterior, com o credor e garantidas pela devedora, além das seguintes operações já contratadas: CONTRATOS DE CÂMBIO DE EXPORTAÇÃO: CCP-076910, vencimento em 8-11-90, no valor de US\$ 625.000,00 equivalentes a Cr\$ 34.625.000,00 com adiantamento ACE concedido de Cr\$ 34.625.000,00; CCP-076920, com vencimento em 8-12-90, no valor de US\$ 505.000,00 equivalentes a Cr\$27.977.000,00 com adiantamento ACE concedido em 9-10-90, no valor de US\$ 625.000,00 equivalentes a Cr\$ 34.625.000,00, com adiantamento ACE concedido de Cr\$34.625.000,00; CCP-076930, com vencimento em 8-11-90, no valor de US\$ 625.000,00, equivalentes a Cr\$ 34.625.000,00 com adiantamento ACE concedido de Cr\$34.625.000,00; CCP-092070, com vencimento em 20-11-90, no valor de US\$ 1.500,00, correspondentes a Cr\$ 101.250,00 com adiantamento ACE no valor de Cr\$101.250,00. Inclui-se na garantia também as acessórias, melhoramentos, construções, instalações e quaisquer benfeitorias já existentes ou que vierem a ser adquiridas, realizadas ou de qualquer modo acrescidas durante a vigência do contrato, na forma do título, no qual esta prevista a multa de 10%.  
Data: - 8 de fevereiro de 1991.

MARIA BAQUETA CORRÊA BARROS,  
Diretora

R.4/332.522: - Por escritura de 28 de janeiro de 1991 do Ille Cartorio de Notas desta Capital, livro 3.317 folhas B verso, a ITALMAGNESIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede nesta Capital, na Rua Francisco Tramontano nº 100, 1º andar, Morumbi, CGC.nº 61.192.597/0001-08, HIPOTECOU o imóvel, juntamente com outro, em 2º grau, ao BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília-Df, CGC. nº 00.000.000/0047-74, para garantia dos contratos de câmbio de exportação e importação de produtos diversos, celebrados entre o credor e a ITALMAGNESIO NORDESTE S/A, com sede na cidade de Varzea da Palma-MG, na Rua Salvador Roberto nº 1.963, CGC. 16.935.579/0001-14, e ainda operações de financiamento de Bens Exportáveis (FBE) também emissões de cartas de crédito de importação, operações de prestação e/ou emissão de garantias no exterior. Estabeleceram as partes contratantes o limite de Cr\$2.666.950.000,00 equivalentes a US\$14.300.000,00 no dia 10-01-1991, pelo prazo de 5 anos, sendo que o limite estabelecido corresponderá a soma do valor dos adiantamentos concedidos nos contratos de câmbio de exportação, bem como de todos os seus acessórios, mais o valor das outras operações já previstas, ficando também vinculadas e cobertas pela garantia, todas as operações realizadas, no país ou no exterior, com

"continua na ficha 3"





REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula

ficha

Continuação

O Banco e garantidas pela devedora, além das seguintes operações já contratadas pela devedora com o Banco: CONTRATOS DE CPM-BID DE EXPORTAÇÃO: CCP-141229, vencimento em 24-09-1990, no valor de US\$500.000,00 equivalentes a Cr\$3.525.500,00; com adiantamento ACE concedido de Cr\$ 3.525.500,00; CCP-144069, vencimento em 30-09-90, no valor de US\$ 1.000.000,00 equivalentes a Cr\$7.633.000,00 com adiantamento ACE concedido de Cr\$ 7.633.000,00; CCP-018050, vencimento em 27-10-90, no valor de US\$300.000,00 equivalentes a Cr\$5.163.000,00 com adiantamento ACE concedido de Cr\$5.163.000,00. Inclui-se na garantia, as acessões, melhoramentos, construções instalações e quaisquer outras benfeitorias, já existentes ou que vierem a ser adquiridas, realizadas ou de qualquer modo acrescidas durante a vigência do contrato, na forma do título, no qual esta prevista a multa de 10%.

Data:- 8 de fevereiro de 1991.

MARIA ESTERINA COTRIM BARBOSA  
Diretor

R.5/232.522:- Por mandado dado e passado em 28 de setembro de 2.001, pelo Juízo de Direito das Execuções Fiscais Estaduais - Seção de Processamento IV, nos autos (Processo nº 10.714.794-0) da execução fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITALMAGNÉSIO S/A. - INDUSTRIA E COMERCIO, já qualificada, e auto de penhora lavrado aos 27 de fevereiro de 2.002, verifica-se que o imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula 232.521, foram PENHORADOS para garantia da dívida de R\$ 666.116,64, tendo sido nomeado fiel depositário JUCIER GOMES MELO, portador da cédula de identidade RG. nº 16.298.003-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 049.283.238-23, procurador, residente e domiciliado na Rua Jaguaré, nº 701, 8º andar, em Bragança Paulista, deste Estado, e avaliado o imóvel desta matrícula em R\$ 7.611.139,00.

Data:- 12 de março de 2002.

RUBERTO BATISTA DA COSTA  
Escriturante Substituto

CONTINUA NO VERSO



matrícula  
232.522ficha  
03

Vara


R.6/232.522:- Do mandado datado de 25 de fevereiro de 2.005, do Juízo de Direito da 5ª Vara das Execuções Fiscais desta Capital, expedido nos autos (processo nº 98.0514273-6) da ação de execução de título extrajudicial movida pela FAZENDA NACIONAL contra ITALMAGNÉSIO S/A - INDÚSTRIA E COMÉRCIO, verifica-se que o imóvel desta matrícula, juntamente com o da matrícula nº 232.521, foi PENHORADO, para garantia da dívida de R\$ 6.316.757,41, avaliação de 25/02/2005, tendo sido nomeado depositário: Augusto Lopes da Silva Filho, RG nº 6.411.124 e CPF/MF nº 537.961.288-15, residente e domiciliado à Rua Jaguarí, nº 701, 1º andar, em Bragança Paulista, neste Estado, na qualidade de representante legal da empresa executada.

Data:- 04 de abril de 2005.

  
DAVILSON FRUGIS  
Escrevente Autorizado

R.7/232.522:- Da certidão de 08 de fevereiro de 2006, da 30ª Vara do Trabalho de São Paulo - Justiça do Trabalho - 2ª Região, expedida nos autos (processo nº 030-801/1991) da ação trabalhista movida por JOAO CARLOS PEREIRA, RG nº 16.627.291-7-SSP/SP, CPF/MF nº 036.480.137-74, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com MARIA DA CARMO RODRIGUES DO NASCIMENTO PEREIRA, RG nº 16.210.558-SSP/SP, CPF/MF nº 091.875.018-05, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Savério Mercadante, nº 69, Aptº 33, Bloco F, Vila do Castelo, em face da ITALMAGNÉSIO S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, CNPJ/MF nº 61.192.597/0001-08, com endereço em Bragança Paulista, neste Estado, na Rua Jaguarí, nº 701, 1º andar, verifica-se que o imóvel foi penhorado para garantia da dívida de R\$85.791,05, em 01/01/2000, tendo sido nomeado depositário JUCIER GOMES MELO, RG nº 16.298.003, CPF/MF nº 049.283.238-23, residente nesta Capital, na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 2077, Santo Amaro.-

Data:- 23 de março de 2006.

  
VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

Av.8/232.522:- PENHORA  
Pelo mandado nº 8202.2012.00395 de 03 de abril de 2012, da Secretaria da 02ª Vara de Execuções Fiscais - Justiça Federal de 1º Grau - 1ª Subseção Judiciária de São Paulo, e auto de penhora de 13 de junho de 2012, expedido e passado, respectivamente, nos autos (carta precatória nº 2012.6182.2000.4696-27) oriunda da execução fiscal do Juízo da 1ª Vara do Fórum Federal de Bragança Paulista, deste Estado, movida pela FAZENDA NACIONAL em face da ITALMAGNÉSIO S/A.

- Continua na ficha 04 -



# IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula

ficha

Continuação

**- INDÚSTRIA E COMÉRCIO, já qualificada, o imóvel, juntamente com outro, foi penhorado, tendo sido dado à causa o valor de R\$714.069,468,31.**  
 Data: - 29 de Junho de 2012.

*[Assinatura]*  
 Roberto Batista da Costa  
 Escrevente Substituto

**AV.9/232.522:- PENHORA**  
 Pela certidão de 17 de Julho de 2012, do Juízo de Direito da Vara das Execuções Fiscais Municipais desta Capital, extralda dos autos (processo nº 39.666/11) da execução fiscal movida pela **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.392.130/0003-80, em face de **ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 81.192.597/0001-08, o Imóvel foi penhorado, juntamente com outro, para garantia da dívida de R\$260.599,47, tendo sido nomeada depositária o executada.  
 Data: 19 de julho de 2012.

*[Assinatura]*  
 Eduardo Oliveira  
 Escrevente Autorizado

**AV.10/232.522:- CANCELAMENTO DE PENHORA**  
 Pelo ofício nº 1.489/2012 de 07 de agosto de 2012, da 30ª Vara do Trabalho de São Paulo - Justiça do Trabalho - 2ª Região, expedido dos autos (processo nº 00601006519915020030) da ação de reclamação trabalhista movida por **JOÃO CARLOS PEREIRA em face de ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, o MM. Juiz do Trabalho Dr. Farley Roberto Rodrigues de Carvalho Ferreira, determinou que se procedesse o cancelamento do registro nº 7 de penhora, em decorrência da decisão judicial proferida em 02/08/2012.  
 Data: 05 de outubro de 2012.

*[Assinatura]*  
 Roberto Batista da Costa  
 Escrevente Substituto

Continua no verso

R. Nelson Garcia de Oliveira n.º 333 - Vila Andrade - São Paulo, SP - Cep.05734-150 - Tel. (11) 3720.0000

E-mail: sac@l1r.com.br - Site: www.l1r.com.br

matricula	232.522
ficha	04
verso	

**AV. 11/232.522 - INDISPONIBILIDADE DE BENS**  
 Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais – Tribunal Regional Federal da Terceira Região, nos autos do Processo n. 9805060764, conforme Protocolo da Central de Indisponibilidade de Bens n. 201304.0809.00007236-1A-910, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS de ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 61.192.597/001-80.**  
 Data: 15 de abril de 2013.

Paulo de Souza Silva Júnior  
 Escrevente Autorizado

**AV. 12/232.522 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.121.957-23/07/2015)**

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jacareí - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - TST – Tribunal Superior do Trabalho – São Paulo – Processo n. 00007068620115150023, conforme Protocolo da Central de Indisponibilidade de Bens n. 201507.2112.00065512-1A-690, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, CNPJ/MF n.º 61.192.597/0001-59.**  
 Data: 28 de julho de 2015.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
 SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889  
 Hash: 6DDC2D1CD9D199DD92B9D63A43BF24F4  
 (Matricula em Serviços Online - www.ttrf.com.br)

**AV. 13/232.522 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.145.752 - 08/04/2016)**

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara Federal da Comarca de Bragança Paulista – Tribunal Regional da Terceira Região – Estado de São Paulo – Processo n. 00000527620164036123, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 201604.0613.00125160-1A-051, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, CPF/MF n. 61.192.597/0001-08.** Data: 12 de abril de 2016.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
 ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:39239615881  
 Hash: BCF73A6DA3F0340804687D65848EC7CD  
 (Matricula em Serviços Online - www.ttrf.com.br)  
 Continua na Ficha 05



11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula  
232.522

ficha  
05

Continuação

AV. 14/232.522: - INDISPONIBILIDADE DE BENS - (Prenotação nº. 1.150.738 - 30/05/2016).

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara Federal de Bragança Paulista – Tribunal Regional Federal da Terceira Região São Paulo – Comarca de São Paulo – Processo nº. 00006405420144036123, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 201605.2315.00140945-1A-700, foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, CNPJ/MF n. 61.192.597/0001-08.  
Data: 02 de junho de 2016.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889

Hash: 89610F520E8AFF6DBF8E55C551EA562

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av. 15/232.522: PENHORA (Prenotação 1.162.900 - 28/09/2016)  
Pela certidão de 28 de setembro de 2016, da Secretaria da 78ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos (processo nº 00020964420155020078) da ação de execução trabalhista movida por FLÁVIO VIEIRA DE ANDRADE, CPF/MF nº 250.971.368-02, em face de TRABLIN - TRADING BRASILEIRA DE LIGAS E INOCULANTES S/A, CNPJ/MF nº 00.544.496/0001-64, CARVOVALE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS LTDA, CNPJ/MF nº 01.538.372/0001-39, ITALSPEED AUTOMOTIVE LTDA, CNPJ/MF nº 01.941.678/0001-31, ITALMAGNÉSIO NORDESTE S/A, CNPJ/MF nº 16.935.579/0001-14, ROTAVI INDUSTRIAL LTDA, CNPJ/MF nº 59.591.974/0001-30, ITALMAGNÉSIO S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, CNPJ/MF nº 61.192.597/0001-08, e COAGRO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS LTDA, CNPJ/MF nº 65.146.961/0001-54, o imóvel foi penhorado, juntamente com o imóvel da matrícula nº 275.605 deste Serviço Registral, para garantia da dívida de R\$639.252,65, tendo sido nomeado(a) depositário(a) GIUSEPPE TRINCANATO. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cômputo será analisada nos autos pelo Magistrado.  
Data: 29 de setembro de 2016.

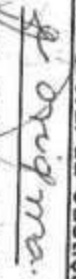

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888

Hash: B8C3627E97C485A3E9A610ZB2D7FAFDD

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

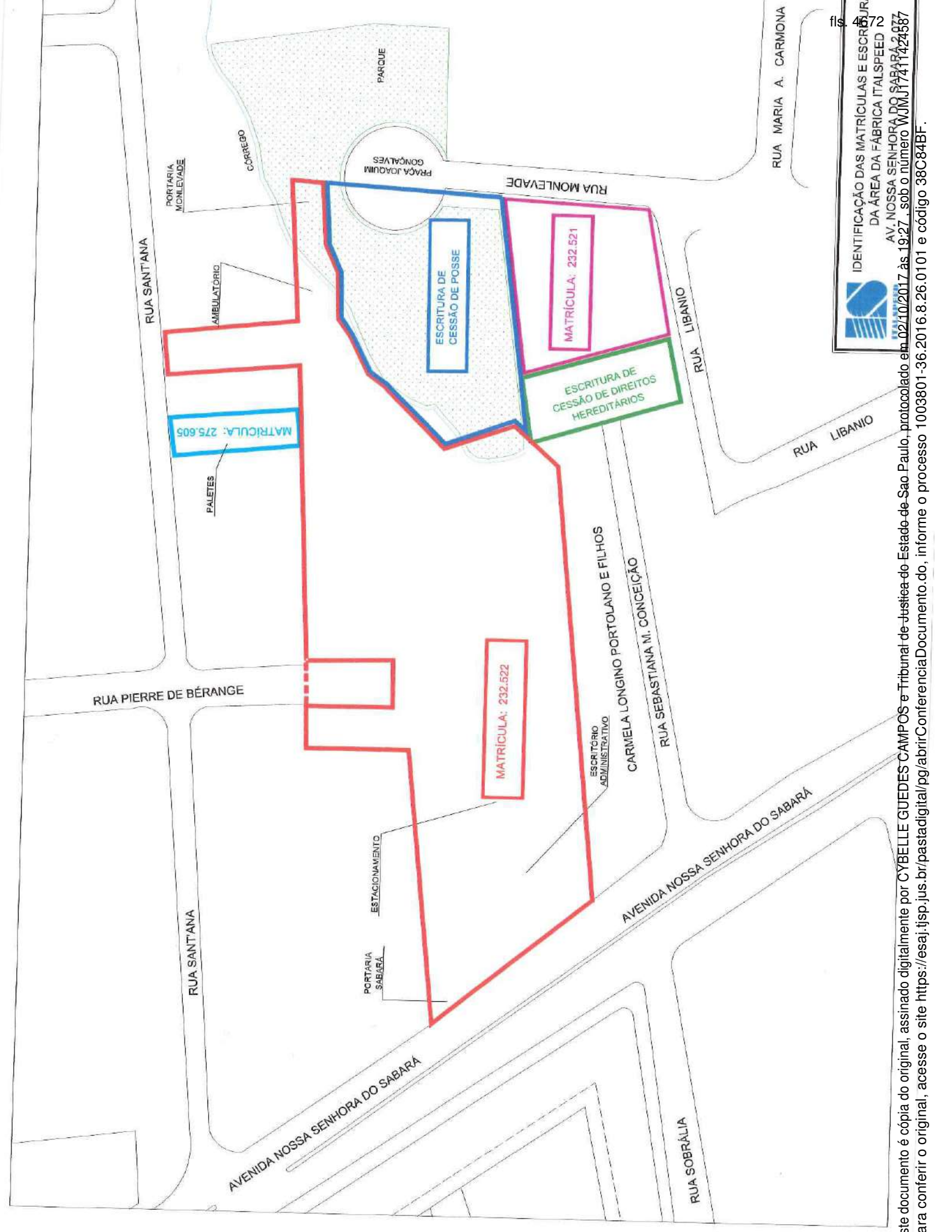
EM BRANCO

**Certifica nada mais constar** com relação ao imóvel da matrícula nº **232.522**, ora certificada, constituindo a averbação número quince, o último ato praticado na mesma. **Certifica, ainda**, que foi prenotado sob o nº **804.368**, em 02 de maio de 2007, o Ofício nº **834/MRP/2007**, Proc. 292.01.2002.008741-6/000000-000, ordem nº 1138/2002, datado de 26 de março de 2007, em adiamento aos ofícios 1048/03/MRP datado de 15 de maio de 2003, e 2775/03/MRP datado de 11 de novembro de 2003, do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível, do Cartório do 1º Ofício Cível, Comarca de Jacareí, deste Estado, expedido nos autos da Ação Civil Pública; movida pelos representantes do **MINISTERIO PÚBLICO**, objetivando o bloqueio para transferência de quaisquer bens e valores para terceiros, com relação a **TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS LTDA, ITALMAGNESIO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, ITALSPEED AUTOMOTIVE LTDA, GIUSEPPE TRINCANATO e PATRICIA MARIA ELENA TRINCANATO BENEDETO**. O prazo da referida prenotação fica prorrogado até solução definitiva, com as providências que forem então determinadas, ou revogação da ordem contida no referido ofício, a teor dos Itens 102.1 a 102.11 - Capítulo XX - das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça - do Estado de São Paulo. Certidão lavrada e contenda por  (Jaqueline Cassia de Lima) Escrevente. O referido é verdade e dou fé. São Paulo, 11 (onze) de agosto de 2017 (dois mil e dezessete).  (Renato Coelho) Escrevente Autorizado.

Emolumentos ao Cartório: R\$29,93; Custas ao Estado: R\$8,51; Carteira Previdenciária: R\$5,82; Custeio do Registro Civil: R\$1,58; Tribunal de Justiça: R\$2,05; Min. Público: R\$1,44; Imposto s/ serviços: R\$ 0,61 = Total: R\$ 49,94.

Custas ao Estado, Contribuição Previdenciária, Tribunal de Justiça e Custeio do Registro Civil foram repassados aos órgãos arrecadadores.

Para agilizar a obtenção de certidões deste Registro de Imóveis utilize o site [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br) e receba-as em sua casa ou assinadas digitalmente no seu e-mail.



IDENTIFICAÇÃO DAS MATRÍCULAS E ESCRITURAS  
 DA ÁREA DA FÁBRICA ITALSPEED N.º 73  
 AV. NOSSA SENHORA DO SABARA, 2.877  
 em 02/10/2017 às 19:27, sob o número WJMJT7411424587

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CYBELLE GUEDES CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2017 às 19:27, sob o número WJMJT7411424587. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003801-36.2016.8.26.0101 e código 38C84BF.



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO**

Anna Expedicta da Costa

OFICIAL

Certidão emitida em: 23 de agosto de 2017-11:30:30-Protocolo Nº: 118375-Página: 7/9

53

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 -II-

DATA: - 13 de outubro de 1976

MATRICULA Nº 1.228.-

MOVIL: - Uma parte de terras com seis (6) alqueitres mais ou menos, na propriedade situada no Bairro do Ribeirão dos Mudos, deste município e comarca de Caçapava, cuja parte tem as divisas e confrontações seguintes: - com o, digo, "colega na ponte do Ribeirão dos Mudos", descendo o ribeirão, até uma touceira de bambuz, dividindo com terras de João Queirano Ferreira, ou sucessores, desse ponto, subindo por uma valeta, reta até o meio do lotto da Estrada de Ferro da antiga Mina de Ovarão, dividindo com herdeiros de Imperio de Almeida Maranhão, ou sucessores; daí subindo pela linha referida até uma árvore de "Monjoleiro", dividindo com Eugênio de Assis Pereira, desse ponto, seguindo em linha reta, nãa reta, até a estrada que vai desta cidade ao Bairro da Germana, dividindo ainda com Buzgado de Assis Ferreira, ou sucessores, e desse ponto, seguindo segundo pela margem esquerda da referida estrada até a fonte do Ribeirão, ponto de partida, dividindo com a mesma estrada. - O imóvel acima-se cadastrado no ICHRA sob nº535.022.001.364.-

Proprietários: - Shoichi Otsubki, RG. 6.435.679-DOPS, e sua mulher Sue Otsubki, RG. 6.435.678-DOPS, japoneses, lavradores, etc, em conjunto nel41.350.198-20, câmaras no regime de comunhão de bens, residentes nesta cidade à Av. Cidade de São Paulo, 520.-

Registro anterior: - 1.773, deite cartório. -

A Oficial substituta: *Anna Expedicta da Costa*

R. 1/1.228, em 13 de outubro de 1976.-

Título: - venda e compra.-

Trematitentes: - Shoichi Otsubki, RG. 6.435.679-DOPS, e sua mulher Sue Otsubki, RG. 6.435.678, DOPS, japoneses, lavradores, etc, em conjunto nel41.350.198-20, câmaras no regime de comunhão de bens, residentes nesta cidade à Av. Cidade de São Paulo, 520.-

Adquirentes: - NICOLAU ESTEFANO, brasileiro, proprietário, RG. 5.954.525-SP, etc. nel313.361.678-15, casado no regime de comunhão de bens, com Nadyr da Cunha Estéfano, brasileira, bancária, RG. 2.936.353-SP, etc. nel25.795.888-66, casado no regime de comunhão de bens com Paulina Kioka Yano Seko, residentes em São José dos Campos, às ruas Major Antonio Domingues, 143 e Sebastião Humel, 586, respectivamente.-

Forma do título: - Escritura de 28 de setembro de 1.975, lavrada nas notas do 1º Cartório desta cidade, de 192, fs. 21.-

Valor: - Cr\$1.000.000,00 ( um milhão de cruzeiros). -

Condições: - Não constam.-

Registrado por: *Anna Expedicta da Costa* (Oficial substituta). -

D	Cr 5 Y 000
Est	04 520
Reg	692
Out	1977

R. 2/1.228, em 17 de Junho de 1977.

TÍTULO: - Venda e compra.

TRANSMITENTES: YUKIO SEKO, bancário, RG. 2.936.353-SP, e sua mulher Paulina Kioka Yano Seko do lar, RG. 8.877.747-SP, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, CIL.conjuntio/025.795.888-66, residentes à rua Sebastião Humel, 506, em São José dos Campos, deste Estado.

ADQUIRENTE: - NICOLAU ESTEFANO, brasileiro, proprietário, casado pelo regime de comunhão de bens com Nadyr da Cunha Estéfano, RG. 3.954.525-SP, CIL. 313.361.678-15, residente à rua Major Antonio Domingues, 143, em São José dos Campos, deste Estado.

FORMA DO TÍTULO: - Escritura de 27 de Abril de 1977, lavrada no 3º Cartório de Notas de São José dos Campos, de 124, fls. 150.

VALOR: R\$-1.000.000,00 (hum milhão de cruzeiros)

CONDIÇÕES: - Transmissão referente à parte ideal de comum com o próprio comprador.

REGISTRADO POR: *Anna Expedicta da Costa* (Oficial substituta).

Oficial de Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrevente  
Diozele P. Aguiar - Escrevente  
Cecília C. Colinho - Escrevente

Rua Comendador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava/SP  
Fone: (12) 3653-4677 - Fax: (12) 3655-1771 - e-mail: cricacpava@r.com.br





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO

Anna Expediente da Costa

OFICIAL

Certidão emitida em: 23 de agosto de 2017-11:30:31-Protocolo Nº: 116375-Página: 3/9

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

389

LIVRO N.º 2 -CM...

MATRÍCULA N.º 1.228, = continuação de fs.55 do 1º 2-ÍDATA = 17 de dezembro de 1990. =

IMÓVEL:

Av.8/1.228, em 17 de dezembro de 1990. = Attestação. =

Certifico e dou fé nos termos de instrumento particular de re-ratificação de 21.11.1990, arquivado em cartório, que as partes alteraram o valor do débito de Cr\$41.638.569,91, para Cr\$54.256.405,24 (quinientos e cinquenta e quatro mil duzentos e cinquenta e seis mil quatrocentos e cinco cruzelros e vinte e quatro centavos). Conseqüentemente alteraram também a cláusula de encargos financeiros que passa a vigorar da seguinte forma: os encargos pré-fixados, digo, os encargos financeiros passando da taxa pré-fixada de 25,5% a.m. para a taxa pré-fixada, digo, taxa pré-fixada pré-digo, de 27,5% a.m. sendo devida a cobrança no dia 21.12.90 relativo ao período de 21.11.90 a 21.12.90. = Batifi cado os de nalis termos. =  
Averbado em por = *Anna Expediente da Costa-Oficial).* =

391  
23/8  
23/8  
Data: 23/8

Av. 9/1.228, em 25 de março de 1991. = Aditivo e re-ratificação. =

Certifico e dou fé, nos termos de instrumento particular de re-ratificação e aditivo de 26 de fevereiro de 1991, arquivado em cartório, que as partes alteraram o contrato de financiamento, para constar: o valor do financiamento de Cr\$554.256.405,24 passou para Cr\$ 1.099.312.893,16 ( um milhão, noventa e nove milhãos, trezentos e dois mil oitocentoe e noventa e três cruzelros e sessenta centavos), o vencimento prorrogado para 01.4.91 e os encargos financeiros passando a taxa pré-fixada de 27% a.m. para a taxa pré-fixada de 14,50% a.m. sendo a dívida cobrada no dia 01.4.91 relativa ao período de 26.2.91 e 01.4.91, ratificados os demais termos. =  
Averbado por = *Anna Expediente da Costa-Oficial).* =

392  
23/8  
23/8  
Data: 23/8

Av. 10/1.228, em 12 de junho de 1991. = Aditivo. =

Certifico e dou fé, nos termos de instrumento particular de aditivo de re-ratificação de 28 de maio de 1991, arquivado em cartório, que o valor do débito passou de Cr\$1.099.312.893,16 para Cr\$1.658.717.996,55 ( um milhão, seiscentos e cinquenta e oito milhãos setecentos e sessante mil novecentos e trinta e seis cruzelros e cinquenta e cinco centavos), o vencimento prorrogado para 20.8.91 e a taxa pré-fixada para 14% a.m. =  
Averbado por = *Anna Expediente da Costa-Oficial).* =

393  
23/8  
23/8  
Data: 23/8

Av. 11/1.228, em 08 de agosto de 1991. = Aditivo. =

Certifico e dou fé, nos termos de aditiv de 23.7.91, arquivado em cartório, que as partes re-ratificaram o contrato para constar que o valor do débito passou para a taxa, digo, passou para Cr\$2.153.503.361,35, o prazo prorrogado para 20.8.91 e os encargos financeiros para a taxa pré-fixada de 14,50% a.m. devida à cobrança de 20.8.91 relativa ao período de 23.7.91 a 20.08.91. =  
Averbado por = *Anna Expediente da Costa-Oficial).* =

394  
23/8  
23/8  
Data: 23/8

Av.12/1.228, em 09 de outubro de 1991. = Aditivo. =

Certifico e dou fé, nos termos de instrumento particular de 10 de setembro de 1991, arquivado em cartório, que as partes re-ratificaram o contrato para constar que o valor do principal passou para Cr\$2.787.296.390,53, o vencimento prorrogado para 09.12.91 e a taxa pré-fixada de 14,50% a.m. para a taxa pré-fixada com base na RPD, acrescido de juros de 4,00% a.m. relativo ao período de 10.09.91 a 09.12.91. =  
Averbado por = *Anna Expediente da Costa-Oficial).* =

395  
23/8  
23/8  
Data: 23/8

Oficial de Reg. Imóveis e T.º Protesto  
CMIJ Pas. JUDICIAIS e T.º Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expediente da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrivente  
Diogenes D. Nogueira - Escrivente  
Adriano S. Courinho - Escrivente



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO**

Anna Expedicta da Costa

Certidão emitida em: 23 de agosto de 2017-11:30:31-Protocolo Nº: 116375-Página: 5/6

**REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL**

LIVRO Nº 2 - CV

107

MATRÍCULA Nº 1.228, continuação de fs. 389 (82-CM) DATA: 27 de maio de 1993.º

IMÓVEL: -

Av. 20/1.228, em 27 de maio de 1993.º Alteração de Razão Social.º

Certidão e dou fé, conforme petição e documentos arquivados em cartório, que porassem-  
bieta geral de 30 de Junho de 1992, ata registrada na JUREM CONREGIAL DO ESTADO DE SÃO  
PAULO (JROESP - sob nº de registro 359014/74297, e TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉ-  
RCIO DE ALIMENTOS LTDA passou a denominar-se "TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE  
MERCALIS LTDA - CND, d.º INSS nº 783653 - Série 0 - Dmissão - 19.5.1993 - Ag. S. Paulo).º  
Averbado por: -  
(Anna Expedicta da Costa - Oficial).º

041765	28092
041765	28092
041765	28092

R. 21/1.228, em 27 de maio de 1993.º Alteração de Razão Social, digo, HIPORECA.º Segreu-  
Pela cédula de crédito industrial nº 63/042/93, registrada sob nº 2.170 fs. 184 do Jo 3-  
D, o imóvel desta matrícula. bem como o da matrícula nº 1.397, foram HIPOTECADOS em fa-  
vor do BANCO AMÉRICA DO SUL SA.º CGO. 61.230.165/0001-44, pelo valor total de R\$261.º-  
074.500,000,00 (duzentos e oitenta e um bilhões, setenta e quatro milhões, quinhentos e  
mil cruzelros).º em segundo grau.º  
Registrado por: -  
(Anna Expedicta da Costa - Oficial).º

041765	28092
041765	28092
041765	28092

R. 22/1.228, em 03 de Junho de 1995.º Penhora.º  
Nos termos de autos de penhora e avaliação de 08 de novembro de 1994 e de depósito con-  
forme o datado de 17 de março de 1995, nos autos de nº 002/94 que a Fazenda Nacional mo-  
ve contra TONOLLI DO BRASIL IND. COMÉRCIO LTDA, o imóvel desta matrícula e o da matrÍCula  
nº 1.397 foram penhorados, para garantia da dívida com a União no valor de R\$202.  
305.743,59 (duzentos e dois milhões, trezentos e cinco mil, setecentos e quarenta e três  
cruzelros reais e cinquenta e nove centavos), já acrescidas de encargos legais, com protó-  
colo datado de 19 de janeiro de 1994 em Juízo, estado os imóveis avaliados em R\$-350.  
000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Depositário nomeado: Edson Duaso dos Santos -  
OAB/SP. 99.147.º - (Senença de 22.8.94 da 1ª. Vara Cível desta comarca).º  
Registrado por: -  
(Anna Expedicta da Costa - Oficial) - (Sentença de seios e emolumentos).º

Av.23/1.228, em 11 de Dezembro de 1995.º Aditivo de re-rafificação.º  
Por Instrumento Particular de 29 de Setembro de 1995, arquivado, as partes assinam um  
Instrumento particular de aditivo de re-rafificação na 001/95, para constar na melhor for-  
ma de direito que resolveu prorrogar o prazo de vencimento da cédula acima registrada e  
outre editada, por mais 364 (trezentos e oitenta e quatro) dias, e contar de 29-09-95, ou-  
tra seja passa a vencer-se em 17-10-96.º Encargos financeiros serão fixados em 28,00% a.a.º  
Incluídos os juros.º  
Averbado por: -  
(Anna Expedicta da Costa - Oficial).º

041765	28092
041765	28092
041765	28092

R. 24/1.228, em 09 de outubro de 1996.º Penhora.º  
Por mandado de 27 de maio de 1996, assinado pelo Dr. Antonio Roberto Moreira de Almeida,  
JUIZ de Direito desta comarca, extratido dos autos nº 01/94 de Execução fiscal movida  
pela Fazenda Nacional contra TONOLLI DO BRASIL, o imóvel desta comarca, digo, desta ma-  
trícula foi penhorado, juntamente com o da matrícula nº 1.397, sendo nomeado depositário  
Dr. Edson Duaso dos Santos, da Fazenda Nacional. Avaliação do imóvel: R\$-890.500,00.º  
Registrado por: -  
(Anna Expedicta da Costa - Oficial).º

Av.25/1.228, em 19 de Dezembro de 1996.º Aditivo de re-rafificação.º  
Por Instrumento Particular de 17 de Outubro de 1996, aditivo de re-rafificação nº 002/96.º

Oficial da Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Joseaine R. S. Silva - Escrevente  
Diana Pereira Albuquerque - Escrevente  
Adilson de Carvalho - Escrevente

Rua Coronador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava/SP - CEP: 13653-467  
Fone: (12) 3653-4677 - Fax: (12) 3655-1771 - e-mail: crie@caçapava.sp.gov.br



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO

Anna Expeditora da Costa

OFICIAL

Certidão emitida em: 23 de agosto de 2017-11:30:31-Protocolo Nº: 116375-Página: 7/9

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

035

LIVRO Nº 2-02

MATRÍCULA Nº 1.228-Continuação de fls.107, L8 2-CV DATA 05 de Maio de 2.000.-

IMÓVEL:

R.31/1.228, em 05 de Maio de 2.000. Hipoteca - 60 Grau.-

Peja Cédula de Crédito Industrial nº 002/2000, emitida em 28 de fevereiro de 2.000, e registrada neste Cartório sob o nº 2.737. Le 3-C, fls.274, o imóvel desta matrícula bem como o da matrícula nº 1.397, foram hipotecados em favor do Banco América do Sul S/A, CNPJ. nº 51.230.165/0001-44 pelo valor bruto de R\$4.592.400,00(quatro milhões, quinhentos e noventa e dois mil quatrocentos reais) com vencimento final para 15 de Março de 2.080.- Registrado por:- *Anna Expeditora da Costa* (Anna Expeditora da Costa-Oficial).-

03 245-30 Rec. 64-97  
1.631/20  
19/08/17  
Guilherme da Silva

AV.32/1.228, em 18 de Setembro de 2.003.- Aditivo.-

Por Instrumento Particular de 07 de Agosto de 2.003, Aditivo de re-ratificação à Cédula nº 01/200, e arquivado em Cartório, as partes resolveram na melhor forma de direito, prorrogar o vencimento da referida cédula e reparar o saldo devedor, alterando o seu vencimento para 07 de Maio de 2.005, confessando o saldo devedor no montante de R\$5.030.040,66 (cinco milhões, trinta mil, quatrocentos reais e sessenta e seis centavos), pagando-o da seguinte forma:- uma parcela no ato da assinatura desta Aditivo, no valor de R\$100.000,00 (cem mil reais) e o restante do saldo devedor, no valor de R\$4.930.040,66(quatro milhões, novecentos e trinta mil, quatrocentos reais e sessenta e seis centavos) que serão pagos em 21 (vinte e um) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se e primeira no dia 07/09/2003 e as demais em igual dia dos meses subsequentes.- Fica desde já ratificado que os encargos de cada parcela incidirão desde a data de assinatura do referido Aditivo, até a data do vencimento da parcela respectiva.-

Em 23/08/2004 ST.6V2  
E 633/02 NO 000.6371  
C 008/02 Dia 12/11/03

Averbado por:-

*Anna Expeditora da Costa* (Anna Expeditora da Costa-Oficial).-

AV. 33/1.228, em 31 de maio de 2.007.- Biquênio.-

Nos termos do ofício B21/EXP/2007, extraído do proc. 292.011.2002.008741-6/000000-000 - Ordem nº138/2002, requerido pelo Representante do Ministério Público, requerido COMODATÁRIO DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MÓVEIS LTDA -CNPJ.563990.625/0001-00 e 56.990.625/0010-93, Inscrição Estadual nº 234.010.819-117, foi determinado o RENOVO da matrícula e valores da ré e outros, ficando indisponível para transferência do bem desta matrícula e da matrícula 1.397, não podendo ser praticado qualquer ato nesta matrícula, sem autorização do Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Jacaré-SP. Juízo do feito. O ofício contém o "Quarta-se" do MM. Juiz de Direito desta comarca, Dr. José Aparecido Babellon.-

Averbado por:- *Anna Expeditora da Costa* (Anna Expeditora da Costa -Of).-

A escrituração desta matrícula continua à folha 05 sob forma de ficha corrida, estando anexa sua subdivisão em livros.

Oficial de Reg. Imóveis Tt. e Doc. Civil Pas. Jundias e Tab. Protesto  
# CACAPAVA = SP =  
Anna Expeditora da Costa - Oficial  
Josieline R. S. Silva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO**

**Anna Expedicta da Costa**

OFICIAL

Certidão emitida em: 23 de agosto de 2017-11:30:31-Protocolo Nº: 118375-Página: 9/9

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

LIVRO 2  
CAÇAPAVA - SP  
REGISTRO GERAL

CNJ 12.201-0

**MATRÍCULA - 1.228**

**FICHA - 05**

AV.38/1.228 em 11 de abril de 2017 - **RETRIFICAÇÃO**

Certifico e dou fé, que revendo o Comunicado averbado Sob o N°35, constatei que houve engano evidente quanto ao número do protocolo, número do processo e órgão emissor, sendo esta para constar: **PROTOCOLO DE INDISPONIBILIDADE 201603.0717.00116353-1A-630, PROCESSO Nº 00610813520144036123** enviado pela **CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS**. Rabilhados os demais termos.-  
Averbado por.-

*Anna Expedicta da Costa*  
ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

**OFICIAL DE REGISTROS DE IMOVEIS**

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 1228, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.  
Caçapava, 23 de agosto de 2017.

ANNA EXPEDICTA DA COSTA  
OFICIAL

Emol.:R\$ 29,98-Est.): R\$ 8,51-Ipesp:R\$ 5,82  
Sin.:R\$ 1,58 - T.J.:R\$ 2,05 - ISS.:R\$ 0,89  
Min. Público.:R\$ 1,44 - Total:R\$ 50,22  
\*\*\* Esta certidão é válida por 30 dias \*\*\*

Oficial de Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil, Prot. Jurídicas e Trib. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Jocelaine R. S. Silva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2  
CAÇAPAVA - SP  
REGISTRO GERAL

CNU12.201-0

MATRICULA 1.228 - FICHA - 05

AV.34/1.228 em 19 de agosto de 2015 - **INDISPONIBILIDADE**  
Certifico e dou fé, que por Conforme comunicado n° 87 de 21/07/2015 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, processo CG n° 00007068620115150023, Processo CGI 201507.2112.00065512-IA-690 foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de **TONOLLI DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE METAIS LTDA, CNPJ/ME n° 56.990.625/0001-00**, solicitante Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Reg. Jacareí 1ª Vara do Trabalho de Jacareí, enviado pela Central de Indisponibilidades, conforme protocolo 57850 de 18 de agosto de 2015.  
Averbado por. - *Anna Expedicta da Costa*  
ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

AV.35/1.228 em 09 de março de 2016 - **INDISPONIBILIDADE**  
Certifico e dou fé, que Conforme comunicado n° 395 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, processo CG n° 00010913520144036123, processo CGI 201603.0717.00116353-IA-630, registrado Sob o N° 17322 do Livro de Indisponibilidades e CGI 70574 foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de **TONOLLI DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE METAIS LTDA, CNPJ/ME n° 56.990.625/0001-00**. Solicitante TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA TERCEIRA REGIÃO - BRAGANÇA PAULISTA - SP - 1ª VARA FEDERAL DE BRAGANÇA PAULISTA, enviado pela Central de Indisponibilidades, conforme protocolo 60957 de 09 de março de 2016.  
Averbado por. - *Anna Expedicta da Costa*  
ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

AV.36/1.228 em 14 de junho de 2016 - **DECLARAÇÃO**  
Certifico e dou fé, nos termos de ofício n° 096/CAAR/2016 emitido em 31 de maio de 2016 pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob n° 43.776/491/0001-70, com sede na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, n° 345, Alto de Pinheiros, São Paulo/SP, em cumprimento ao que determina o inciso V do artigo 30 do Decreto n° 59.263/2013, que conforme relatório "Investigação Ambiental e Avaliação de Risco de Área dos Tanques de Lama" de março de 210, elaborado pela empresa SGM Services Engenharia Ambiental Ltda., foi constatado que o imóvel dessa matrícula encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por metais, tendo sido notificado o proprietário do imóvel em questão por meio da publicação no Diário Oficial do Estado de São Paulo, de 26/05/2015. Poder executivo, Seção 01, Folha 126(97).  
Averbado por. - *Anna Expedicta da Costa*  
ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

AV.37/1.228 em 11 de abril de 2017 - **RETIFICAÇÃO**  
Certifico e dou fé, que reverendo o Comunicado averbado Sob o N°34, constátei que houve engano evidente quanto ao número do protocolo, número do processo e criação emissor, sendo esta para constar: **PROTOCOLO DE INDISPONIBILIDADE 201507.2112.00065512-IA-690, PROCESSO N° 00007068620115150023** enviado pela **CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS**. Retificados os demais termos.  
Averbado por. - *Anna Expedicta da Costa*  
ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

continua na ficha nº 05

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

LIVRO N.º 2-CV

arquivado em Cartório, na parte resolveu na melhor forma de direito prorrogar o prazo de vencimento de cédula supra registrada e ora aditada, por mais 365(trzentos e sessenta e cinco) dias, a contar de 17.10.96, ou seja, passa a vencer-se em 17.10.97.- Encar-gos financeiros serão fixados em 25,00% a.a., incluindo juros.  
Averçado por:- *[Assinatura]*  
(Anne Expedicta da Costa - Oficial).-

D. nº 27	Rec. 24903
E. nº 10	
C. nº 10	Guia 266/96

Av.26/1.228, em 19 de janeiro de 1998.-Aditivo nº803/97.-  
For instrumento particular de 15 de outubro de 1997, as partes aditaram à cédula registrada no nº 23, para constar que o prazo foi prorrogado por mais 635(sessentos e trinta e cinco dias) a contar de 17.10.97 e a vencer-se em 14.07.99; que os encargos foram fixados em 20,00% ao ano, cobrados periodicamente sobre o saldo devedor repassado, exigíveis em 14.1.98; 14.7.98; 14.1.99 e 14.7.99; Demais condições constantes do instrumento e ratificadas os demais termos.-  
Averçado por:- *[Assinatura]*  
(Anne Expedicta da Costa-Oficial).-

D. nº 22	Rec. 37337
E. nº 22	
C. nº 22	Guia 14/22

R.27/1.228, em 12 de Março de 1.999.- Hipoteca - 3º grau.-  
Pela Cédula de Crédito Industrial nº 98/0020.338-6, emitida em 30 de dezembro de 1998, e registrada neste Cartório, sob nº 2.659, Le 3-E, Fla. 197, o imóvel desta matrícula bem como o da matrícula nº 1.397, foram hipotecados em favor do Banco América do Sul S.A., - C.C.: 61.230.165/0001-44, pelo valor total de R\$25.218,32(vinte e cinco mil, duzentos e dezoito reais trinta e dois centavos), com vencimento final para 30 de Dezembro de 2.003.-  
Registrado por:- *[Assinatura]*  
(Anne Expedicta da Costa-Oficial).-

D. nº 29	Rec. 40205
E. nº 25	
C. nº 25	Guia 098/99

R.28/1.228, em 30 de Agosto de 1.999.- Hipoteca - 4º grau.-  
Pela Cédula de Crédito Industrial Nº 99/0003.951-7, emitida em 02 de Junho de 1.999, e registrada neste Cartório, sob nº 2.688, Le 3-E, fls.220, o imóvel desta matrícula bem como o da matrícula nº 1.397, foram hipotecados em favor do Banco América do Sul S.A., - C.C.: 61.230.165/0001-44, pelo valor total de R\$516.067,78(quinhetos e dezasseis mil e sessenta e sete reais setenta e oito centavos), com vencimento final para 29 de Novembro de 1.999.-  
Registrado por:- *[Assinatura]*  
(Anne Expedicta da Costa-Oficial).-

D. nº 27	Rec. 41356
E. nº 27	
C. nº 27	Guia 163/99

Av.29/1.228, em 31 de Agosto de 1.999.- Aditivo.-  
Por Instrumento Particular de 14 de Julho de 1.999, Aditivo de ratificação à Cédula acima registrada e arquivada em Cartório, as partes resolveu na melhor forma de direito prorrogar o prazo de vencimento da Cédula registrada e ora aditada, por mais 184(cento e oitenta e quatro) dias, a contar de 14/07/1999, ficando seu vencimento final para 14/01/2.000, os encargos financeiros foram fixados em 15,00%(quinze por cento) a.a., cobrados periodicamente sobre o saldo devedor repassado, exigíveis em 14/01/2.000.- Demais condições constantes do instrumento e ratificadas os demais termos.  
Averçado por:- *[Assinatura]*  
(Anne Expedicta da Costa-Oficial).-

D. nº 27	Rec. 41352
E. nº 27	
C. nº 27	Guia 164/99

R.30/1.228, em 05 de Maio de 2.000.- Hipoteca - 5º grau.-  
Pela Cédula de Crédito Industrial nº 001/2000, emitida em 28 de fevereiro de 2.000, e registrada neste Cartório sob nº 2.737, Le 3-C, fls. 274, o imóvel desta matrícula bem como o da matrícula nº 1.397, foram hipotecados em favor do Banco América do Sul S.A., CNPJ nº 61.230.165/0001-44, pelo valor total de R\$9.253.200,00(nove milhões, duzentos e cinco mil e trezentos e sessenta e sete reais), com vencimento final para 15 de Maio de 2.005.-  
Registrado por:- *[Assinatura]*  
(Anne Expedicta da Costa-Oficial).-

D. nº 50	Rec. 50354
E. nº 50	
C. nº 50	Guia 013/002

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2-CM

<p>Av. 13/1.228, em 28 de Janeiro de 1992.- Aditivo.- Certifico e dou fé, nos termos de instrumento particular de 09 de dezembro de 1991, arquivado em cartório, que as partes re-rectificaram o que foi contratado para constar que o valor do financiamento foi alterado para Cr\$2.787.236.330,53 para Cr\$5.021.801.162,97 e o prazo de vencimento prorrogado para 09.03.92 e os encargos financeiros passam a vigorar da taxa pós-fixada com base na Taxa Efetiva Mensal Diária (TED acrescida de juros de 4% a.m. para a taxa pós-fixada com base na TED, acrescida de juros de 3,00% a.a. relativo ao período de 09.12.91 a 09.03.92. Após essa data a cobrança dos encargos serão fixados de conformidade com a taxa de mercado vigente na época.- Averbado por:- (Anna Expediente da Costa- Oficial).-</p> <div data-bbox="1507 876 1582 1153" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Doc. 1311 - Rec. 24342 Data 19/92</p> </div>
<p>Av. 14/1.228, em 20 de maio de 1992.- Aditivo.- Por instrumento particular de 18 de março de 1992, arquivado, as partes alteraram novamente o contrato registrado sob nº1842, para constar que o débito passou para Cr\$10.488.253.587,69, prorrogado seu vencimento para 17.06.92 e os encargos financeiros também alterados nos termos do documento.- Averbado por:- (Anna Expediente da Costa- Oficial).-</p> <div data-bbox="1283 901 1358 1177" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Doc. 14150 - Rec. 24342 Data 12/92</p> </div>
<p>Av. 15/1.228, em 13 de julho de 1992.- Aditivo de re-rectificação.- Por instrumento particular de 25 de junho de 1992, arquivado, foi alterado o contrato e aditivo acima para constar que o saldo devedor passou para Cr\$50.769.046.249,10 e o vencimento para 23.09.92.- Averbado por:- (Anna Expediente da Costa- Oficial).-</p> <div data-bbox="1096 909 1171 1185" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Doc. 15110 - Rec. 24342 Data 12/92</p> </div>
<p>Av. 16/1.228, em 22 de outubro de 1992.- Aditivo de re-rectificação.- Por instrumento particular de 25 de setembro de 1992, arquivado, as partes alteraram novamente o contrato e aditivo, para constar que o valor do contrato passou para Cr\$37.247.601.535,50 e o vencimento prorrogado para 04.01.93.- Os encargos financeiros também foram alterados conforme instrumento.- Averbado por:- (Anna Expediente da Costa- Oficial).-</p> <div data-bbox="872 941 946 1218" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Doc. 16110 - Rec. 24342 Data 19/92</p> </div>
<p>Av. 17/1.228, em 26 de fevereiro de 1993.- Aditivo.- Por instrumento particular de 04 de janeiro de 1993, arquivado, as partes assinaram um instrumento particular de aditivo de re-rectificação nº001/93 para constar que o valor do financiamento foi alterado para Cr\$81.959.456.629,69, vencimento para 03.4.93, permanecendo a taxa TED + 2,75% a.m. e cobrança de encargos financeiros no dia 03.04.93.- Averbado por:- (Anna Expediente da Costa- Oficial).-</p> <div data-bbox="660 925 735 1201" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Doc. 17110 - Rec. 24342 Data 3/193</p> </div>
<p>Av. 18/1.228, em 15 de abril de 1993.- Rectificação - engano evidente.- Certifico e dou fé, que houve engano evidente na data e no valor da dívida conforme consta da averbação, digo, no valor da dívida conforme consta da averbação. 15 supra, sendo esta para constar que a valor é de Cr\$20.307.618.499,64, averbada em 13 de julho de 1992.- Averbado por:- (Anna Expediente da Costa- Oficial).-</p>
<p>Av. 19/1.228, em 27 de maio de 1993.- Alteração de Razão Social.- Certifico e dou fé, nos termos da petição e documentos apresentados em cartório e arquivados, que por Assembléa Geral Extraordinária realizada em 20 de novembro de 1991, a TONOLLI DO BRASIL S/A INDUSTRIA E COMÉRCIO DE MÓVEIS passou a denominar-se TONOLLI DO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO DE ALUMÍNIO INDÚSTRIA.- (JUGESP 35210620870).- Averbado por:- (Anna Expediente da Costa- Oficial).-</p>

Continua à fs. 107 do L. 2-CM.-

Doc. 19110 - Rec. 24342  
Data 15/93  
Data 15/93

33

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

LIVRO N.º 2 - 1

R. 3/1.228, em 10 de Julho de 1.979.-  
Título-- Venda e compra.-

Transmitentes-- NICODEAU ESTEFANO, do comércio, e sua mulher dona Nadye da Cunha Estefano, do lar, brasileiros, casados em comunhão de bens, anterior à Lei 6515/77, RC, nº5.954.525-SP, e 4.913.764-SP, respectivamente, CPF. Nº. nº 313.561678/15, residentes e domiciliados e 5. José dos Campos, ex Juiz Major Antonio Domingues, nº143-

Adquirentes-- A.T. ADMINISTRACÃO DE BENS S/C. LIMITADA, pessoa jurídica, com sede na Capital à rue Dupl 215- Sto. Amaro, CCMF nº 50.684.000/0001-24, registrada na JUCESP sob nº - 39.944 em 31.12.48 e última assembleia geral registrada na mesma JUCESP sob nº 729.985 em 05.12.78; devidamente representada.-

Forma do título-- Escritura de 29 de Junho de 1.979, lavrada no 68 Cartório de Notas de S. Paulo, Lº 1756 fo. 136.-

Valor-- Cr\$4.000.000,00 (quatro milhões de cruzeiros).--  
Registrado por--  
Anna Expedicta da Costa (Oficial maior).--

Av.4/1.228, em 06 de outubro de 1986.- Cadastro.-  
Certifico e dou fé, nos termos de escritura hoje apresentada, que o imóvel desta matrícula foi cadastrado no Incri sob nº 635.022.001.384- com a área total de 14,5 ha. freção mín. parcelamento 2,0 ha. mod. fiação= 16,0 - nº de mod. fiação= 0,71 - exercício nº digo, exercício 1986.- com a denominação de Sítio São Antonio.-  
Averbado por--  
(Anna Expedicta da Costa- Oficial).--

DT 1986-10-06  
R 185-1371  
S 215398  
C 189/86

R.5/1.228, em 06 de outubro de 1986.- Parubá.-  
Transmitentes-- Ia. permitante-- A.T. ADMINISTRACÃO DE BENS S/C LTDA. acima identificada.-  
Adquirentes (2a. permitante)-- TONOLLI DO BRASIL S/A INDUSTRIA E COMERCIO DE METAIS, com sede na Capital - S. Paulo à rue Fiódora nº1.821 -10e andar - Brooklyn, CCF, nº 56.990.625/0001-00, registrada na JUCESP sob nº 39.944 em 31 de dezembro de 1948, conforme Capitulo III, art. 7º da ex- Estatuta Social.-

Forma do título-- Escritura de 17 de setembro de 1986, lavrada no 32º tab. de Notas de S. Paulo, Lº 139 fo. 265.-

Valor-- Cr\$724.000,00 (setecentos e vinte e quatro mil cruzeiros).--  
Registrado por--  
(Anna Expedicta da Costa- Oficial).--

DT 1986-09-17  
R 291371  
S 215398  
C 189/86

R.6/1.228, em 06 de Junho de 1990.- HIPOTECA.-  
Para cáda de crédito Industrial nº 366/90, registrada sob nº 1842 fo. 356 do Livro 3-01- o imóvel desta matrícula, juntamente com o da matrícula nº1397, foi HIPOTECADO em favor do BANCO AMÉRICA DO SUL S.A. CGC. Nº. nº 61.230.165/0001-44, com sede em S. Paulo, à Av. Brígadeiro Luís Antonio, nº820, para garantia do débito (crédito aberto) no valor da Ord. nº 346.500.000 (trezentos e quarenta e seis milhões e quinhentos mil cruzeiros), para aplicação em capital de giro, com vencimento para 22 de outubro de 1990.-  
Registrado por--  
(Anna Expedicta da Costa- Oficial).--

DT 1990-06-06  
R 191137  
S 215398  
C 189/86

Av.7/1.228, em 13 de novembro de 1990.- Retificação.-  
Certifico e dou fé, nos termos de instrumento partilhado de re-reatificação datado de 22 de outubro de 1990, arquivado em cartório, que as partes re-reatificaram a cédula acima registrada, para constar que o valor do débito passou para Cr\$441.638.569,91 (quatrocentos e quarenta e um milhões seiscentos e trinta e oito mil quinhentos e sessenta e nove cruzeiros e noventa e um centavos, inicialmente pactuado para 22.10.90 passando para 21.12.90; os encargos financeiros passando da taxa fix digo, taxa pré-fixada de 8,5% a.n. para a taxa pré-fixada de 25,5% a.n. sendo devida a cobrança no dia 21.11.90 relativo ao período de 22.10.90 a 21.11.90.- Ratificados os demais termos.-  
Inscrito de 22.10.90 a 21.11.90.- Ratificados os demais termos.-  
conferida e 189 do nº 2-01 (Anna Expedicta da Costa- Oficial).--

DT 1990-11-21  
R 3389  
S 215398  
C 189/86





# Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Cliente

TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE  
METAIS LTDA

Setembro de 2017

✉ [rosangela@forenseengenharia.com.br](mailto:rosangela@forenseengenharia.com.br)

☎ 34 9 9142-3399 ☎ 34 9 9916-0803 ☎ 61 9 8257-9976

## Sumário

	Pág.
1- INFORMAÇÕES GERAIS	3
1.1 – Solicitante / Proprietário	3
1.2 – Objeto de Avaliação	3
1.3 – Valores Apurados	4
2- PREMISSAS E RESSALVAS	4
3- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
4- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
4.1 – Pesquisa de Mercado	10
4.2 – Vistoria	10
5- INDICAÇÃO DOS MÉTODOS	25
5.1 – Método Involutivo	25
5.2 – Método Comparativo de Dados Direto de Mercado	25
6- TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	26
6.1 – Modelo pelo Método Involutivo - Gleba	26
6.2 – Modelo Comparativo de Dados Direto de Mercado - Terreno	28
7- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO	30
8- DECLARAÇÃO DO PERITO (CONCLUSÃO)	31
9- ANEXOS	31
10- ENCERRAMENTO	32

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

**1 - INFORMAÇÕES GERAIS****1.1 - Solicitante/ Proprietário:**

TONOLLI DO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS  
CNPJ: 56.990.625/0001-00

**1.2 - Objeto de Avaliação**

Empresas/Localização:	ENDEREÇO DA MATRIZ DO PROPRIETÁRIO Rua Jaguari, 701 - Vila Santa Libania - Bragança Paulista - SP 12904-189  RESPONSÁVEL LEGAL: Giuseppe Trincanato - CPF: 052.419.108-59  ENDEREÇOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS  Rodovia José da Silva Mineiro, 1.215 - Bairro da Germana - Caçapava - SP
Tipo:	IMÓVEL URBANO - GLEBA URBANIZÁVEL
Classificação:	Atualmente Comercial/Industrial
Área do Imóvel:	Conforme matrícula 1.397 - 342.500m <sup>2</sup> Conforme matrícula 1.228 - 145.200m <sup>2</sup>
Matrícula:	1.397 - Registro de Imóveis de Caçapava - SP 1.228 - Registro de Imóveis de Caçapava - SP
Objetivo:	Avaliação de Bens - Determinação de valor justo de mercado
Finalidade:	Para Plano de Recuperação Judicial conforme Lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005, Art. 53
Database:	Setembro de 2017

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

### 1.3 - Valores Apurados

**Valor Justo de Mercado Total**

R\$ 43.356.842,32

*(Quarenta e três milhões e trezentos e cinquenta e seis mil e oitocentos e quarenta e dois reais e trinta e dois centavos)*

### **2 - PREMISSAS E RESSALVAS**

Para avaliação deste imóvel foram consideradas a documentação recebida, tais como a matrícula do imóvel de nº 1.397, a matrícula do imóvel nº 1.228 e o carnê do IPTU constando o número do registro do imóvel junto a prefeitura nº 0021063. Ambos os documentos estão anexos a este laudo.

Segundo matrícula do imóvel nº 1.397 ainda constam 3.940,82m<sup>2</sup> e 150m<sup>2</sup> concedido como área de servidão para a empresa Light Serviços de Eletricidade S/A, totalizando 4.090,82m<sup>2</sup> de área de servidão. Atualmente a empresa responsável pela distribuição de energia em Caçapava é a empresa Bandeirantes Energia S/A.

No momento da pesquisa e levantamento da documentação do imóvel não foi encontrado nenhum registro de APP (Área de Preservação Permanente), sabendo da existência de tal área, foi considerada a faixa de 30m para cada lado do Córrego Ribeirão dos Mudos que passa pela gleba e todo o seu comprimento pela extensão do terreno chegando ao valor estimado de 46.292,65m<sup>2</sup> de área de APP.

A fábrica não se encontra 100% fechada. Embora esteja com grande parte do processo produtivo encerrado/desativado, ainda funciona a reciclagem do resíduo de alumínio/ metais. Haja visto o desmonte de estruturas metálicas estarem gradativamente ocorrendo na fábrica, para esta avaliação não foram considerados valores de desmonte/demolição.

No terreno da fábrica existem aproximadamente 90.000 toneladas de resíduo de alumínio informado para nós como (Borra de Sal), material este sem reaproveitamento no qual deverá ser descartado.

Não foi contratado para avaliação deste imóvel um Engenheiro Ambiental, sendo assim o valor ora encontrado e disposto como valor justo de mercado, não agrega passivo ambiental

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

caso exista, não foi feita análise do solo, nem tampouco análise de contaminação do lençol freático. É sabido que no passado existiu no mesmo local a empresa TONOLLI do Brasil S/A Indústria e Comércio de Metais, empresa esta que foi extinta e teve suas atividades interrompidas neste local em 1999. A atual empresa instalada no local Italspeed Automotive Ltda informou que no local produzia Alumínio e depois passou a ter também a produção de cabeçotes. Caso haja contaminação na localização do imóvel isso somente pode ser constatado pelo trabalho de um perito engenheiro ambiental, legalmente habilitado.

O imóvel tem área de edificação averbada, no entanto não atualizada, pois parte das estruturas de galpão estão sendo demolidas e retiradas. E para esta avaliação visto que foi considerado a oferta de venda para loteamento, não foram considerados valores de edificações.

A finalidade deste laudo é informar o valor total do patrimônio das empresas envolvidas em processo de Recuperação Judicial conforme prevê a lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005 e para tal foi realizada vistoria "in loco" afim de averiguar e constatar todas as instalações existentes.

Para esta avaliação não foram consultadas Legislação Municipal, Estadual e Federal, apenas foram consultados os documentos pertinentes ao imóvel, enviados pelo cliente.

Os valores apresentados neste laudo refletem a situação atual do mercado, diante tal ficamos isentos da responsabilidade de quaisquer fatores econômicos ou físicos que venham a ocorrer após a data base deste laudo e afetarem a avaliação realizada.

Para a realização deste laudo foram realizadas pesquisas no setor imobiliário onde ele se encontra.

Os valores de imóveis variam expressivamente conforme demanda de oferta e procura. Além das diferenças de uso e ocupação, tendo esta região imóveis comerciais, industriais e residenciais, cercados de diferentes padrões construtivos.

Trabalhamos para ajustar o valor conforme a realidade atual de mercado da região, bem como ajustar a tipologia e fins ao qual o imóvel se destina. Partimos do pressuposto que esta área tem potencial para servir de loteamento residencial, sendo assim os valores obtidos no Método Comparativo de Dados Direto de Mercado referem-se à terrenos de 250m<sup>2</sup> que poderão ser negociados dentro de tal empreendimento imobiliário.

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

O imóvel não se encontra livre conforme documento de matrícula, estando as matrículas anexadas a este laudo de avaliação para consulta.

Eu Rosangela Bomtempo de Siqueira, engenheira civil autônoma, responsável pela empresa Forense Engenharia declaro não ter nenhum tipo de vínculo com os proprietários dos bens avaliados, estando na forma de contratada, não tendo, portanto, nenhum interesse pessoal ou financeiro nos imóveis avaliados neste laudo de avaliação de bens.

### 3 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A entrada principal do imóvel está situada à Rodovia José Mineiro da Silva, 1.215 – Bairro da Germana, conforme imagens do Google Maps, abaixo:



FIGURA 1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Este imóvel especificamente encontram-se em terreno plano no local da fábrica e acidentado nos demais.

O imóvel encontra-se em posição de acesso favorável. Sua rua de localização leva diretamente a Rodovia Presidente Dutra, em trecho urbano com fábricas, lojas, hotéis e comércios em geral.

Devido à grande expansão do bairro em lotes residências este imóvel torna-se passível de futuro empreendimento imobiliário.

Responsável Técnica

Rosangela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

A região é caracterizada por condições básicas de organização, infra-estrutura, serviços públicos e comunitários, serviços estes oferecidos pelo bairro vizinho Nova Caçapava, com residências de baixo e médio padrão.

O acesso ao imóvel se dá por via pública, asfaltada.

A imagem abaixo ilustra via satélite a posição geográfica do terreno.



FIGURA 2 – SITUAÇÃO GEOGRÁFICA DO TERRENO

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



FIGURA 3 – IMAGEM DA FABRICA VIA SATÉLITE

As bacias/reservatórios existências e vistas conforme imagem de satélite, existiam como parte do processo de produção do alumínio, onde o resíduo de fusão do alumínio era recuperado através de um lavador chamado de dissolutor, que dissolvia o material, separando o alumínio e a água resultante deste processo que seguia como uma espécie de salmoura diretamente para estes tanques que estão conforme informação dos funcionários e do proprietário desativados.

Devido ao funcionamento parcial das atividades da fábrica, ainda está em funcionamento um dos reservatórios sendo este dentro da fábrica conforme imagem abaixo.

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755





FIGURA 4 - RESERVATÓRIO DE RESIDUO DO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ALUMÍNIO

O imóvel encontra-se totalmente cercado com tela alambrado e com uma única entrada com grades e guarita de acesso.

Chega até o imóvel toda a infraestrutura de energia pela Bandeirantes Energia e água pela Sabesp.

Constam no imóvel:

- Balança;
- Edificações de escritório em alvenaria de bloco de concreto com cobertura em telha de fibrocimento;
- Galpões em estrutura metálica com vedação em alvenaria de bloco de concreto com cobertura em telha de fibrocimento/metálica;

#### 4 - DIAGNOSTICO DE MERCADO

Caçapava é um município brasileiro do estado de São Paulo, localizado em uma região estratégica, entre São José dos Campos e Taubaté

Caçapava fica no Vale do Paraíba, entre as Serras do Mar e Mantiqueira. Os municípios limítrofes são Taubaté a nordeste, Redenção da Serra a sudeste, Jambuí a sul, São José dos Campos a sudoeste e Monteiro Lobato a noroeste.

Sua população atual é de 91.883 habitantes.

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

Caçapava é ondulada na parte alta e plana na várzea do município. O relevo se torna íngreme nas proximidades das serras do Mar e da Mantiqueira.

Caçapava, assim como os demais municípios do Vale do Paraíba que margeiam a Rodovia Presidente Dutra, se beneficiou da expansão industrial do estado de São Paulo, tendo um parque industrial bastante razoável. As atividades de comércio e serviços são ainda bastante tímidas, apesar da criação de corredores comerciais em 1995. Caçapava dispõe também de atividade agrícola e pecuária leiteira, sendo esta, associada a atividade industrial, a base econômica do município.

Como em muitas cidades brasileira Caçapava participou do crescimento demográfico através da Indústria da Construção Civil com casas populares do plano do governo “Minha Casa, Minha Vida”.

Bairros novos vêm surgindo, inclusive bairros que rodeiam a localização do imóvel avaliando, como os Bairros Nova Caçapava e Vitória Vale.

#### **4.1 - PESQUISA DE MERCADO**

Além do trabalho realizado na região com levantamentos “in loco”, foi realizado um trabalho de contato com corretores, imobiliárias, engenheiros e proprietários da região. Este trabalho nos permitiu conhecer o mercado e a região.

Foi percebido em pesquisa de mercado que a região onde o imóvel se situa favorece o desenvolvimento imobiliário, no qual é crescente.

#### **4.2 - VISTORIA**

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 05 de setembro de 2017.

A vistoria foi feita no campo interno e externo do imóvel.

O perímetro do imóvel foi todo percorrido e um registro fotográfico foi feito do local.

Para esta vistoria, contamos com a participação da Sra. Clarisse Pereira Gomes, Encarregada Fiscal da empresa, na qual nos mostrou as instalações, bem como concedeu as documentações pertinentes para elaboração deste laudo.

Além disso contribuíram para este trabalho a Sra. Lucília Blanes do departamento de Cartografia do Grupo Italmisa e Sra. Camila Batista Secretária da Diretoria.

Tudo que foi encontrado no terreno foi relatado no item 3 deste laudo, Identificação e Caracterização do Imóvel.

Não é sabido o que existe dentro dos galpões, nem tampouco pode-se responder pelo que há armazenado visto que no ato da vistoria os galpões encontravam-se fechados.

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

As estruturas de galpões são em estrutura metálica com vedação em alvenaria de bloco de concreto e algumas com fechamento lateral em telha metálica e em alguns pontos em telha de fibrocimento.

Para evidenciar nossa visita abaixo demonstramos por meio das imagens a atual e real situação do imóvel:



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 Engenheira Civil  
 CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755





Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Abaixo as evidências fotográficas que evidenciam o entorno do imóvel.

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rosângela".

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosangela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



## 5 - INDICAÇÃO DOS METODOS

Com base em todo trabalho de pesquisa chegou-se à conclusão que para a avaliação deste imóvel o mais indicado seria a utilização de dois métodos, sendo eles:

### 5.1 – Método Involutivo – Para avaliação da Gleba/Terreno

Segundo IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia o método Involutivo é utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. Deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

Trata-se de um critério indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes.

Se viável economicamente e permitida legalmente a incorporação imobiliária por meio da hipotética implantação de empreendimento compatível com as características do bem e condições de mercado no qual está inserido, deve ser aplicado o método involutivo, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização das unidades autônomas.

### 5.2 – Método Comparativo de Dados Direto de Mercado – Para terrenos de 250m<sup>2</sup>

Segundo Pelli em seu livro de Regressão linear e Inferência Estatística, “para medir o Valor de Mercado de um objeto utilizamos, intuitivamente a comparação do mesmo com outros objetos semelhantes e com valores conhecidos, procedimento denominado Processo Comparativo.

Na utilização do Processo Comparativo busca-se, na verdade, inferir um valor que seja representativo para o objeto avaliando, tomando como base outros objetos que guardam semelhanças entre si, e que as diferenças que porventura existam sejam pequenas ou desprezíveis.

Valemo-nos de amostras, cujos valores médios fornecem estimativas do valor médio entre todos os objetos que o compõem’.

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## 6 - TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADOS

### 6.1 - MODELO PELO MÉTODO INVOLUTIVO - GLEBA

Avaliação de Glebas urbanizáveis			
Método Involutivo - Fórmula de Hélio de Caires			
Área Total da Gleba	395.000,00	m2	
Perdas com áreas verdes	50.233,48	m2	
Perdas com arruamentos e áreas institucionais	35%		
Área líquida loteável	224.098,24	m2	
Área do lote hipotético (típico do local)	250,00	m2	
Número de lotes do loteamento hipotético	896,00	unid	
Valor de venda lote hipotético (M.C.D.D.M)	110.000,00		
Despesas Urbanização Revista Construção Mercado Agosto/2017	R\$ 15.984,81	unid	
Parâmetros de entrada		Item	Dados
Valor total de venda dos lotes (R\$)		VL	98.560.000,00
Taxa mensal decimal de valorização dos lotes (%)		v	0,50%
Número de meses para concretização das vendas das unidades		n	30,00
Prazo total do empreendimento (meses): compra, documentação, urbanização e venda das unidades		t	48,00
Taxa mensal de capitais investidos (%)		r1	1,00%
Taxa mensal de capitais realizados (%)		r2	1,00%
Lucro do empreendedor (%)		L	25,00%
Despesas totais percentuais relativas a venda das unidades (%)		Dv	6,00%
Despesas de Urbanização (R\$)		Du	14.322.389,76
Taxa de imposto territorial sobre a gleba (%)		it1	1,00%
Taxa de imposto territorial sobre os lotes (%)		it2	1,00%
Abono decimal incidente sobre o imposto territorial em função de melhoramentos implantados		m	0,00
Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal da gleba		K1	1,00
Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal do lote		K2	1,00
Despesas percentuais relativas de compra da glebas: escrituras, certidões, registros, impostos, etc. (%)		Dc	2,00%

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

<b>Desenvolvimento da Fórmula:</b>	
<b>Termo 1</b>	3.867.061,21
<b>Termo 2</b>	24,00
<b>Termo 3</b>	21036182,02
<b>Termo 4</b>	16426,67
<b>Termo 5</b>	93,48
<b>Termo 6</b>	1,644
<b>Termo 7</b>	0,010
<b>Termo 8</b>	-2,33
<b>VALOR ESTIMADO DA GLEBA</b>	<b>43.356.842,33</b>

**Correlação Gleba-Lote**  
**CGL 0,249**

**Equação de Hélio Caires**

MÉTODO INVOLUTIVO  
EQUAÇÃO FINAL

$$\frac{V_L}{s^2} \cdot \frac{(1+v)^t - (1+v)^{t-n}}{v} \left[ A_{r_2}^n (1-L) - D_v A_{r_1}^n \right] - \frac{D_u}{1-n} (1+r_1)^n A_{r_1}^{t-n} - \frac{I_2(1-m)V_L}{2n K_2} \left[ n(1+v)^{t-n} + (1+v)^{t-1} \right] \bar{A}_{r_1}^n$$

$$\left[ (1+D_c)(1+r_1)^t + \frac{I_1}{K_1} (1+v)^{\frac{t-n}{2}} (1+r_1)^n \bar{A}_{r_1}^{t-n} \right]$$

*Livro: Avaliação de Glebas Urbanizáveis - Editora Pini - 1º edição - 1984*  
*Autores: Hélio de Caires e Hélio Ribeiro de Caires*  
*Pag. 135*

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 Engenheira Civil  
 CREA SP 5069888755

## 6.2 - MODELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DIRETO DE MERCADO

a) **Modelo: VALOR DE TERRENO DE 250m<sup>2</sup>**

b) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	22

c) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9071645 / 0.8946696
Coefficiente de determinação:	0.8229475
Fisher - Snedecor:	44.16
Significância do modelo (%):	0.01

d) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

e) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4.55%

f) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1.454	2	0.727	44.156
Não Explicada	0.313	19	0.016	
Total	1.767	21		

g) **Equação de regressão:**

In (Valor unitário) =  $+5.893941202 - 35.68920934 / \text{Área total} + 0.2244362447 * \text{Setor Urbano}$

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

**Função estimativa (moda):**

Valor unitário = $+356.9086846 * e^{(-35.68920934 / \text{Área total})} * e^{(+0.2244362447 * \text{Setor Urbano})}$
--

**Função estimativa (mediana):**

Valor unitário = $+362.8324662 * e^{(-35.68920934 / \text{Área total})} * e^{(+0.2244362447 * \text{Setor Urbano})}$
--

**Função estimativa (média):**

Valor unitário = $+365.8311255 * e^{(-35.68920934 / \text{Área total})} * e^{(+0.2244362447 * \text{Setor Urbano})}$
--

**h) Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-1.26	22.12
Setor Urbano	x	8.04	0.01
Valor unitário	ln(y)	36.06	0.01

**i) Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0.40	0.06
Valor unitário	-0.47	0.28

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor unitário	0.90	0.88

**j) Valores Encontrados para terrenos de 250m<sup>2</sup>:**

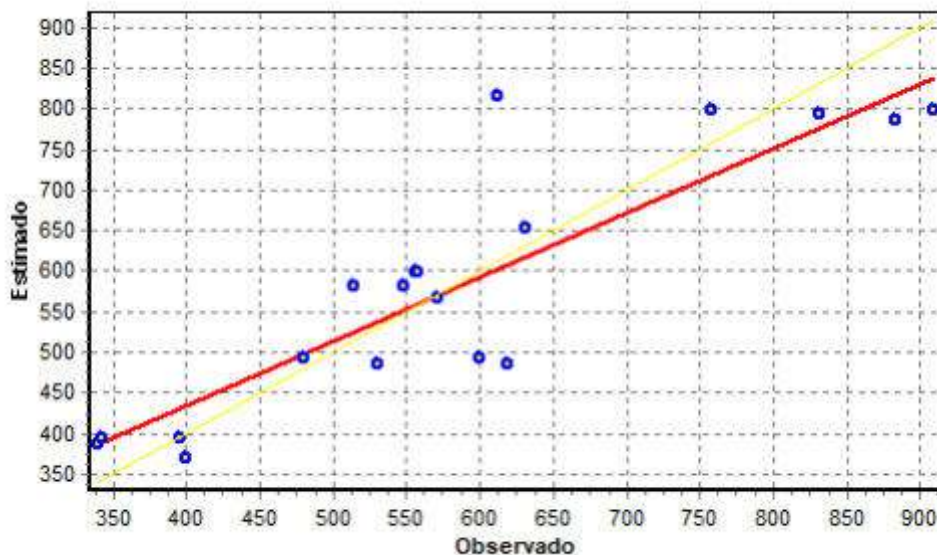
Área total	Setor Urbano	Valor Médio/m <sup>2</sup>	Valor Mínimo/m <sup>2</sup>	Valor Máximo/m <sup>2</sup>
250	2	R\$ 484,73	R\$ 463,48	R\$ 506,95

Responsável Técnica

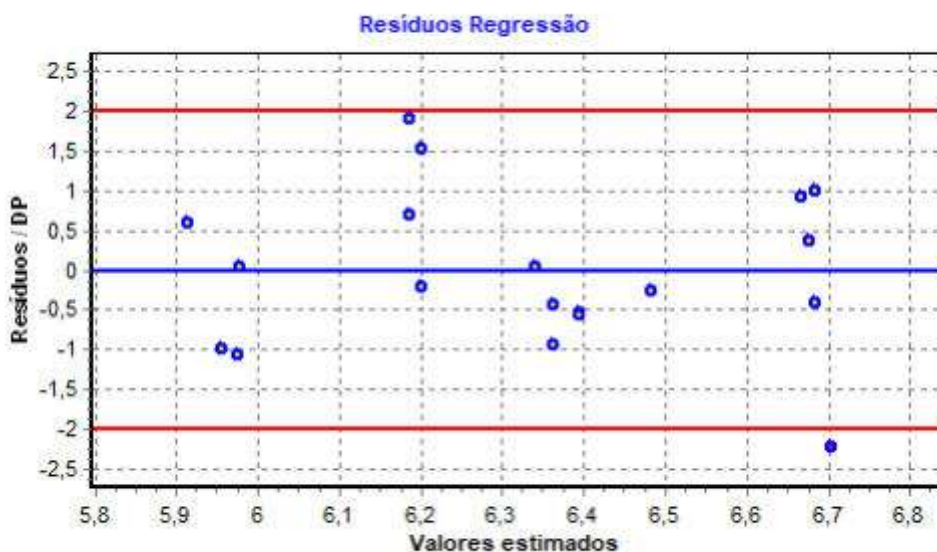


Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear



## 7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO e GRAU DE PRECISÃO

Conforme avaliação para este laudo e segundo NBR 14653-2, ficou definido GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I e GRAU DE PRECISÃO III, por metodologia científica consagrada.

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## 8 - DECLARAÇÃO DO PERITO (CONCLUSÃO)

Com base nas premissas e metodologias indicadas para o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS certifico o seguinte valor com base na data de 11 de setembro de 2017.

**Valor Justo de Mercado Total**

R\$ 43.356.842,32

*(Quarenta e três milhões e trezentos e cinquenta e seis mil e oitocentos e quarenta e dois reais e trinta e dois centavos)*

Saliento que o valor expresso e os resultados obtidos nesta avaliação de bens devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

Eu Rosângela Bomtempo de Siqueira, engenheira civil, responsável pela empresa FORENSE ENGENHARIA, me responsabilizo pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação as informações neste documento citadas, bem como dados e fotografias coletadas.

## 9 - ANEXOS

1. Matrículas dos imóveis;
2. Levantamento Planialtimétrico
3. ART's;

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## 10 - ENCERRAMENTO

Este LAUDO DE AVALIAÇÕES DE BENS, consta de 32 páginas com (3) três anexos incluídos à ele, redigidas, impressas e rubricada pela própria engenheira, sendo esta última folha datada e assinada, atestando a veracidade das informações e levantamentos realizados.

Por fim atestamos o presente LAUDO, apresentando as reais condições dos bens conforme a vistoria supracitada.

Atenciosamente,



Eng<sup>a</sup> Rosângela Bomtempo de Siqueira

Engenheira Civil

Membro do IBAPE-MG

CREA SP 5069888755

Fone (34) 9-9916-0803 Vivo (34) Wpp (34) 9-9142-3399 Tim

[engenheirarosangela@hotmail.com](mailto:engenheirarosangela@hotmail.com)

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO

Anna Expedicta da Costa

OFICIAL

Certidão emitida em: 23 de agosto de 2017-11:30:12-Protocolo Nº: 118375-Página: 1/9

REGISTRO DE IMÓVEIS

393

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 - 1

MATRICULA Nº 1.977.-

DATA-- 26 de outubro de 1.976.-

IMÓVEL - Um imóvel situado neste município, distrito e comarca de Caçapava e consistente de um terreno localizado no Bairro do Campo Grande, à com 22 segundas divisões e confrontações-- começa no marco 15 junto à divisa de Afrânio Gama Santos, e segue 453,00m. rumo 81º 30'10", confrontando com o mesmo (Arnaldo Gama Santos), até o marco 161 e atravessa a faixa de light com 160,00 metros rumo 81º 15' 00", até o marco 17 à margem de estrada municipal que vai de Caçapava ao Bairro da Divisa; e daí segue à direita e segue margeando a estrada em linha sinuosa, com 4,5,00 metros de direção à direita e segue margeando a estrada municipal até o marco 181 e segue margeando a estrada com 14,5,00 metros até o marco 15, junto ao Ribeirão dos Mudos; e daí de frente à direita, deixa o ribeirão e segue com 455,00m. rumo 24º 45' SE até o marco 24; e daí de frente à esquerda e segue com 290,00 metros, rumo 66º SE até o marco 25 do marco 23 ao marco 25, o imóvel confronta com José Felles Pereira; no marco 25 de frente à direita e segue com 60,00 metros rumo 11º 30'10", confrontando com Joaquim Vilela de Carvalho, até o marco 25-A; e daí atravessa a faixa de light com 120,00 metros rumo 11º 30'10" até o marco 16-A, e segue com 190,00 m. rumo 11º 30' 10" confrontando com Joaquim Vilela de Carvalho até o marco 15, ponto de partida, encerrando o terreno deste perímetro uma área de 342.500 m2, ou sejam 34,25 hectares, havido em maior porção.--

Ingresso-- Cadastro no Inocra sob nº 635 022 000 116.--

PROPRIETÁRIOS-- JOAQUIM VILELA DE CARVALHO, M. 8.520.547 e sua mulher dona Maria do Rosário de Souza Carvalho, M. 8.520.546, brasileiros, casados em comunhão de bens, proprietários, etc, em conjunto de 018.223.498, residentes neste cidade à rua D. Pedro III--

Registro anterior-- nº 1.980, sobre o mesmo terreno, registrado em nome de Pedro III--

A Oficial subscritura-- *Anna Expedicta da Costa*

R. 1/1.397, em 26 de outubro de 1.976.--

Título-- Venda e compra.--

Transmittenes-- Joaquim Vilela de Carvalho e sua mulher, solteiras qualificadas;--

Adquirentes-- Firma AT TOROLINI S/A INDUSTRIA E COMÉRCIO DE MATÉRIAS, com sede em São Paulo, Capital, desta Estado, à rua João Ramalho, nº115, Santo Amaro, CEC,56.990.625/0001-00, inscrita em Estadual nº 100.026.890, representada por seu Diretor Presidente Dr. Newton Carlos Hogelro, Brasileiro, casado, engenheiro, RG. 1.933.037. etc. 011.480.366, residente na Capitul.

Forma do Título-- Escritura de 1º de outubro de 1.976, lavrada no 2º Cartório desta cidade de 182 fs. 199.--

Valor-- Cr\$1.350.000,00 ( um milhão trezentos e cinquenta mil cruzeiros).--

Condições-- Conta do título que a transmissão é feita em virtude de compromisso superior registrado sob nº 1862 do L. 4-C.--

Registrado por-- *Anna Expedicta da Costa* (Dr. maior).--

R. 2/1.397, em 06 de fevereiro de 1.980.--

Onus-- Servidão perpétua e onerosa.--

For escritura de 25 de outubro de 1.979, lavrada nas notas do 21º Tab. de Notas de S. Paulo, de 895 fs. 6 foi instituída uma servidão em favor da LIGHT SERVIÇOS DE ENERGIA S.A., em companhia de serviços públicos federais, CEC, 60.444.437/0001-46, com sede em S. Paulo, à rua Xavier de Toledo, nº23, sobre uma parte do imóvel desta matrícula, denominado GAMA A Formado por uma faixa de terreno com 39940,82 m2. com 16,00m. de largura, saindo da lateral Norte; de outra faixa de terreno de propriedade da outorgada, onde encontra planta de 1º levantamento de 410,627, echa-se situada à estaca nº 0 +20,70; daí o trecho de faixa segue rumo N. 22º 26' N. com a distância de 246,30 metros até dar na divisa dos, digo, divisas com os terrenos de Eudilo Dias de Carvalho, onde termina, confrontando nas laterais com a outorgante.-- A essa gleba foi dado o valor de Cr\$165.513,60 ( cento e sessenta e cinco mil quinh.

Oficial de Reg. Imóveis Tit. e Doc.  
Civil Res. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial

Rua Comendador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava - SP - CEP 12281-290 - Escrevente  
Fone: (12) 3653-4677 - Fax: (12) 3655-1771 - e-mail: *annaexpedicta@caçapava.sp.gov.br*



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO

Anna Expedicta da Costa

OFICIAL  
Certidão emitida em: 23 de agosto de 2017-11:30:12-Protocolo Nº: 118375-Página: 3/9

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

303

LIVRO Nº 2 - 0M

MATRÍCULA Nº 1.397 - continuação de fo. 393 lq2-L DATA: 13 de novembro de 1990.

IMÓVEL:

Av. 8/1.397, em 13 de novembro de 1990.- Retificação. a  
Certifico e dou fé, nos termos da instrução particular de re-rectificação datada de 22 de outubro de 1990, arquivada em cartório, que as partes re-rectificaram a cédula registrada sob nº 6/1226, para constar que o valor do débito passou para Cr\$441.638.569,91 (quatrocentos e quarenta e um milhões, seiscentos e trinta e oito mil quinhentos e sessenta e nove cruzeiros e noventa e um centavos), incluindo-se pactuada para 22.10.90 passando para 21.12.90; os encargos financeiros passando da taxa pré-fixada de 8,5% a.m. para a taxa pré-fixada de 25,5% a.m. sendo devida a cobrança no dia 21.11.90 relativo ao período de 22.10.90 a 21.11.90.- Retificados os demais termos.-  
Averbado por:-  
(Anna Expedicta da Costa - Oficial).\*

3384 2657  
11/30/90 22.10.90  
11/30/90 21.11/90

Av. 9/1.397, em 17 de dezembro de 1990.- Retificação. (Aditivo) a  
Certifico e dou fé, nos termos de instrumento particular de re-rectificação de 21.11.1990 arquivado em cartório, que as partes alteraram o valor do débito de Cr\$441.638.569,91, para Cr\$554.256.405,24 ( quinhentos e cinquenta e quatro mil duzentos e cinquenta e seis mil quatrocentos e cinco cruzeiros e vinte e quatro centavos).- Conseqüentemente, alteram-se também a cláusula de encargos financeiros que passará a vigorar da seguinte forma: os encargos financeiros passarão da taxa pré-fixada de 25,5% a.m. para a taxa pré-fixada de 20,8% a.m. sendo devida a cobrança do débito no dia 21.12.90 relativo ao período de 21.11.90 e 21.12.90.- Retificados os demais termos.-  
Averbado por:-  
(Anna Expedicta da Costa - Oficial).\*

11/30/90 22.10.90  
11/30/90 21.11/90

Av.10/1.397, em 25 de março de 1991.- Aditivo a re-rectificação.-  
Certifico e dou fé, nos termos de instrumento particular de 26 de fevereiro de 1991, arquivado em cartório, que as partes alteraram o contrato de financiamento, para constar o valor do financiamento, de Cr\$554.256.405,24, passou para Cr\$1.099.312.893,16 ( um milhão, noventa e nove mil, digito, um bilhão, noventa e nove milhões, trezentos e doze mil, quatrocentos e noventa e três cruzeiros e dezesseis centavos).- O vencimento prorrogado para 01.4.91 e os encargos financeiros passando de 27,00% a.m. para a taxa pré-fixada de 14,50% a.m., sendo a dívida cobrada no dia 01.4.91 relativo ao período de 26.2.91 e 01.4.91, ratificados os demais termos.-  
Averbado por:-  
(Anna Expedicta da Costa - Oficial).\*

10/26/91 23/12  
10/26/91 01/04/91

Av. 11/1.397, em 12 de junho de 1991.- Aditivo.-  
Certifico e dou fé, nos termos de instrumento particular de aditivo de re-rectificação de 26 de maio de 1991, arquivado, que o valor do débito passou para Cr\$1.099.312.893,16 ( um milhão, noventa e nove mil, digito, um bilhão, noventa e nove milhões, trezentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e dezesseis mil novecentos e trinta e seis centavos), o vencimento prorrogado para 20.6.91 e a taxa pré-fixada para 14% a.m.-  
Averbado por:-  
(Anna Expedicta da Costa - Oficial).\*

11/12/91 20/06/91  
11/12/91 20/06/91

Av.12/1.397, em 08 de agosto de 1991.- Aditivo.-  
Certifico e dou fé, nos termos de aditivo de 23.7.91, arquivado em cartório, que as partes re-rectificaram o contrato para constar que o valor do débito passou para Cr\$2.159.509,351,35, o prazo prorrogado para 20.8.91 e os encargos financeiros para a taxa pré-fixada de 14,50% a.m., sendo a cobrança em 20.8.91 relativa ao período de 23.7.91 e 20.08.91.-  
Averbado por:-  
(Anna Expedicta da Costa - Oficial).\*

12/08/91 23/07/91  
12/08/91 20/08/91

Oficial de Reg. Imóveis, Tít. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Joseaine R. S. Silva - Escriventa  
Fátima R. M. Aguiar - Escriventa  
Adilson de Carvalho - Escriventa

Rua Comendador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava/SP - CEP: 12281-000  
Fone: (12) 3653-4677 - Fax: (12) 3655-1771 - e-mail: cca@caçapava.sp.gov.br



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELIAO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO

Anna Expedicta da Costa

OFICIAL

Certidão emitida em: 23 de agosto de 2017-11:30:12-Protocolo Nº: 118375-Página: 5/9

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

105

LIVRO Nº 2-07

MATRÍCULA Nº. 1.397 (continuação de f.s. 303 1a2-CP) DATA: 27 de maio de 1993.

IMÓVEL:

Av. 20/1.397, em 27 de maio de 1993. - Alteração de Razão Social. -

Definição e dou fé, nos termos de petição e documentos arquivados em cartório, que por Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de novembro de 1991, ata registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 35210620870, a TONOLLI DO BRASIL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PNEUS passou a denominar-se "TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALUMÍNIO LIGADO". -

Averbado por: -

(Anua Expedicta da Costa - Oficial). -

D-2213-3650	Rev. 22/01/93
0-12-3650	Quil. 22/93
0-11-3650	Quil. 22/93

Av. 21/1.397, em 27 de maio de 1993. - Alteração de Razão Social. -

Certifico e dou fé, nos termos de petição e documentos arquivados, que por Assembleia Geral de 30 de Junho de 1992, registrada sua ata na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 35901474257, a TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALUMÍNIO LIGADO, passou a denominar-se "TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PNEUS LTDA" - (CMD, do INSS nº 783633 série C-Emleão-19-5-1993 - Ar. S. Paulo. -)

Averbado por: -

(Anua Expedicta da Costa - Oficial). -

D-501-3650	Rev. 22/01/93
0-61-3650	Quil. 22/93
0-11-3650	Quil. 22/93

R. 22/1.397, em 27 de maio de 1993. - HIPOTECA - 2a Grau. -

Feita cédula de crédito industrial nº 63/042/93, registrada sob nº 2.170 f.s. 164 de 14-3-D, o imóvel desta matrícula, bem como o da matrícula nº 1.228, foram HIPOTECADOS em favor do BANCO AMÉRICA DO SUL SA - CGC. 61.230.155/0001-44, pelo valor total de Cr\$281.074.500,00, 00 ( duzentos e oitenta e um bilhões, setenta e quatro milhões e quatrocentos mil cruzante). Registrado por: -

(Anua Expedicta da Costa - Oficial). -

0-2213-3650	Rev. 22/01/93
0-61-3650	Quil. 22/93
0-11-3650	Quil. 22/93

R. 23/1.397, em 03 de Julho de 1995. - Penhora. -

Nos termos de autos de penhora e avaliação de 08 de novembro de 1994 e de depósito conforme o datado de 17 de março de 1995, nos autos de nº 002/94 que a Fazenda Nacional move contra TONOLLI DO BRASIL IND. COMÉRCIO LTDA, o imóvel desta matrícula e o da matrícula nº 1.228 foram penhorados, para garantia da dívida com a União no valor de Cr\$202.305.745,59 ( dois milhões, cinco, duzentos e dois milhões, trezentos e cinco mil, setecentos e quarenta e três cruzante reais e cinquenta e nove centavos); já acrescidos de encargos legais, com protocolo datado de 19 de janeiro de 1994, em juízo, saindo os imóveis avaliados em R\$-350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Depósito nomeado - Edson - Bueno dos Santos - OAB/SP. 89.147. - Sentença de 22.8.94 da 1a. Vara cível d/ comarca. - Registrado por: -

(Anua Expedicta da Costa - Oficial). -

*[Handwritten signature]*

Av. 34/1.397, em 11 de Dezembro de 1993. - Ativo de re-regularização. -

Por Instrumento Particular de 29 de Setembro de 1995, arquivado, as partes assinaram um instrumento particular de outorga de re-regularização nº 001/95, para constar na melhor forma de direito que resolveu prorrogar o prazo de vencimento da cédula acima registrada e ora editada, por mais 364 (trezentos e oitenta e quatro) dias, e contar de 29-09-95, ou seja, passa a vencer-se na 17-10-96. - Encargos financeiros serão fixados em 28,80% a.a., incluindo os juros. -

(Anua Expedicta da Costa - Oficial). -

D-2213-3650	Rev. 22/01/93
0-10-3650	Quil. 22/93
0-10-3650	Quil. 22/93

R. 25/1.397, em 07 de outubro de 1996. - Penhora. -

Por mandado de 27 de maio de 1996, assinado pelo Dr. Antonio Roberto Moreire de Almeida, JM, juiz de direito desta comarca, extradido dos autos nº01/94, de Execução Fiscal movida pela Fazenda Nacional contra TONOLLI DO BRASIL, o imóvel desta matrícula foi penhorado, -

Oficial de Reg. Imóveis, Tít. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial

1361 Alameda F. 1281 Silva - Escrevente  
Cidade de Caçapava - SP - Fone: (12) 3653-4677  
CAÇAPAVA - SP - E-mail: CAÇAPAVA@5811110 - Escrevente

Rua Comendador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava - SP - Fone: (12) 3653-4677 - Fax: (12) 3655-1771 - e-mail: CAÇAPAVA@5811110 - Escrevente





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELLAO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO  
Anna Expedicita da Costa

OFICIAL  
OFICIAL  
Certidão emitida em: 23 de agosto de 2017-11:30:13-Protocolo Nº: 118375-Página: 7/9

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 -92

MATRÍCULA N.º 1.397-Continuação de fs.105,106-CV DATA 05 de Maio de 2.000.-

IMÓVEL: 61.230.165/0001-44, pelo valor de R\$9.253.200,00(nove milhões, duzentos e cinquenta e três mil, duzentos reais), com vencimento final para 15 de Março de 2.005.-  
Registrado por:- *Anna Expedicita da Costa-Oficial*.-  
D: 9.909,50 Rec. 98.457...  
E: 16.34,27  
C: 1044,57. Guia 979.000

R-3241.397, em 05 de Maio de 2.000.- Hipoteca - 6º Grau.-  
Pela Cédula de Crédito Industrial nº 002/2000, emitida em 28 de Fevereiro de 2.000 e registrada nesta Cartório sob nº 2.737, Lº 3-E, Fls. 274, o imóvel desta matrícula, bem como o da matrícula 1.228, foram hipotecados em favor do Banco América do Sul S/A. CNPJ. nº 61.230.165/0001-44, pelo valor total de R\$9.592.400,00(quatro milhões, quinhentas e noventa e dois mil quatrocentos reais), com vencimento final para 15 de Março de 2.010.-  
Registrado por:- *Anna Expedicita da Costa-Oficial*.-  
D: 9.592,40 Rec. 98.457...  
E: 16.34,27  
C: 1044,57. Guia 979.000

Av. 34/7-397, em 18 de Setembro de 2.003.- Aditivo.-  
Por Instrumento Particular de 07 de Agosto de 2.003, Aditivo de ratificação e Cédula - nº 01/2000, e arquivado em Cartório, as partes resolveram na melhor forma da direito, prorrogar o vencimento da referida cédula e parcelar o saldo devedor, alterando o seu vencimento para 07 de maio de 2.005, confessando o saldo devedor no montante de R\$5.030.040,66(cinco milhões, trinta mil, quatrocentos reais e sessenta e seis centavos), pagando-o da seguinte forma:- uma parcela no ato da assinatura deste Aditivo, no valor de R\$100.000,00(cem mil reais) e o restante do saldo devedor, no valor de R\$4.930.040,66(quatro milhões, novecentos e trinta mil, quatrocentos reais e sessenta e seis centavos) que serão pagos em 21(vinte e uma) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira no dia 07/09/2003 e as demais em igual dia das meses subsequentes.- Fica desde já ratificado que os encargos de cada parcela incidirão desde a data de assinatura do referido Aditivo, até a data do vencimento da parcela respectiva.-  
Averbado por:- *Anna Expedicita da Costa-Oficial*.-  
D: 4.930,00 Rec. 98.457...  
E: 16.34,27  
C: 448,67. Guia 979.000

Av. 34/7-397, em 31 de maio de 2.007.- Bloqueio.-  
Nos termos do ofício 021/MP/2007, extraiado do proc. 292.01.2002.008741/6-000000-000 ori- dem nº 1138/2002 do Juízo de Direito da 1ª.Vara Cível de Jaconaré-SP, requerido pelos - Representantes do Ministério Público, sendo requerido ROMUALDO BRASIL INDESTERIA E O- MÊNIO DE REAIS LTDA - CNPJ. 56.990.625/0001-00 e 56.990.625/010-93 digo, 0010-93, Ins- crição Estadual nº324.010.818-117, foi determinado o BLOQUEIO de quaisquer bens e valo- res da ré e outros, ficando o bem imóvel acima digo, imóvel desta matrícula indisponí- vel para transferência e da matrícula 1.220, não podendo ser praticado qualquer ato nes- ta matrícula sem autorização do Juízo competente. O Oficial ciente o "Quem-se" do IM- Juiz de Direito desta comarca, Dr. José Agostinho Rabelo.-  
Averbado por:- *Anna Expedicita da Costa-Oficial*.-

A escrituração desta matrícula continua à folha 05 sob forma de ficha corrida, estando extinta sua subdivisão em livros.

Oficial de Reg. Imóveis Tit. e Doc:  
Civil Res. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicita da Costa - Oficial  
Jossilaine R. S. SILVA - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS**

**COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Anna Expedicta da Costa**

Certidão emitida em: 23 de agosto de 2017-11:30:13-Protocolo Nº: 118375-PS/2017-919  
OFICIAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**LIVRO 2**  
**CAÇAPAVA - SP**  
**REGISTRO GERAL**

**CNL12201-0**

**MATRÍCULA - 1.397**      **FICHA - 05**

**201507.2112.00065512-1A-690, PROCESSO Nº 00007068620115150023** enviado pela **CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS**, Ratificados os demais termos.-  
Averbado por: -

**ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL**

**AV.39/1.397** em 11 de abril de 2017 - **RETIFICAÇÃO**  
Certifico e dou fé, que revendo o Comunicado averbado Sob o N°36, constatei que houve engano evidente quanto ao número do protocolo, número do processo e órgão emissor, sendo esta para constar: **PROTOCOLO DE INDISPONIBILIDADE 201603.0717.00116353-1A-630, PROCESSO Nº 00010813520144036123**, enviado pela **CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS**. Ratificados os demais termos.-  
Averbado por: -

**ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL**

**OFICIAL DE REGISTROS DE IMOVEIS**  
CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 1397, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73.  
Caçapava, 23 de agosto de 2017.

**ANNA EXPEDICTA DA COSTA**

**OFICIAL**

Emol.:R\$ 29,93-Est.: R\$ 8,51-Iresp:R\$ 5,82  
Sin.:R\$ 1,58 - T.J.:R\$ 2,05 - ISS.:R\$ 0,89  
Mín. Público.:R\$ 1,44 - Total:R\$ 50,22  
\*\*\* Esta certidão é válida por 30 dias \*\*

**Oficial de Reg. Imóveis Tt. e Doc.º**  
**Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto**  
=: CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente



394  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

LIVRO Nº 2 - I.

quinhentos e treze cruzeiros e sessenta centavos) destina-se à extensão das linhas de energia elétrica, com equipamentos necessários.-  
 Registrado por:-  
*[Assinatura]*  
 Anna Expedicta da Costa - Of. maior)-

R. 3/1.397, em 06 de fevereiro de 1.980.-  
 Oritus.- Serrião (porpêhua e onerosa).-

Por escritura de 25 de outubro de 1.979, já referida no R. 1 desta matrícula, foi instituída servidão sobre outra faixa de terreno do imóvel matriculado sob nr 1397, sendo favorecida a LIGHT SERVIÇOS DE ESTABILIDADE SA, já referida, faixa essa denominada GLISA B, assim descrita:- uma gleba de terreno da forma triangular, contendo 150,0m<sup>2</sup>, partindo de margem direita do ribeirão dos Mudos, daí segue por uma cerca formada por touceiras de bambus, em linha ligeiramente quebrada, primeiramente com 29,20m, em seguida com 8,50m, e por último com 66,00m, até dar na lateral oeste, de faixa destinada ao ramal Maternus; neste ponto de flote para à direita, segue pela referida lateral de faixa com a distância de 102,70m, até dar novamente na margem direita segue pela margem do ribeirão, em 2,80m, até atingir o ponto de início desta descrição, confrontando ao Norte com Angélica Vila Mariana Esteve, a Leste com Dado Dias de Carvalho e a Oeste com o outorgante.- Valor dado a esta faixa--Cr\$6.800,0000 - (seis mil e trezentos cruzeiros).- Destina-se à extensão das linhas de energia elétrica.-  
 Registrado por:-  
*[Assinatura]*  
 Anna Expedicta da Costa - Oficial maior)-

AV. 4/1.397, em 10 de outubro de 1984.- ATRIBUIÇÃO DE BAZIL SOCIAL.-  
 Certifico e dou fé, nos termos de petição e documentos arquivados em cartório, que por assembleia geral Ordinária de 31.3.1980, registrada na JUCESP em 20.5.1980, sob nr 767.265/80, a firma adquirente que é representada pelo sr. Newton Carlos Monteiro, conforme a ata referida e sta de 30.4.83 também registrada na JUCESP sob nr 51.007/83, passou a denominar-se NOROILI DO BRASIL S/A. INDUSTRIA E COMÉRCIO DE REVAIS, com sede em S. Paulo, a rua Ia - Pav 115 - CGO: 56.990.625/0001-00 - Inscricão Estadual nr 100.026.890.-  
 Averbado por:-  
*[Assinatura]*  
 Anna Expedicta da Costa - Oficial)-  

11.12.84	10522
12.12.84	18284
13.12.84	18284

AV. 5/1.397, em 10 de outubro de 1984.- DESAQUE - COMPROMISSO DE PARTIR.-  
 Por instrumento particular de 27 de agosto de 1984, arquivado em cartório, parte do imóvel formado por duas glebas, sendo a de nr 1 por 43.250m<sup>2</sup>, e a de nr 2 com 26.950m<sup>2</sup>. foi comprometida a Armando da Gama Gatto, conforme R. 1/10.866 e 10.867-49-14-2-84.-  
 Averbado por:-  
*[Assinatura]*  
 Anna Expedicta da Costa - Oficial)-  

11.12.84	10522
12.12.84	18284
13.12.84	18284

AV.6/1.397, em 21 de março de 1985.- CONSTRUÇÃO.-  
 Certifico e dou fé, nos termos de petição e documentos arquivados em cartório que no terreno remanescente da NOROILI DO BRASIL S/A INDUSTRIA E COMÉRCIO DE REVAIS, foi construído, de forma construído 21 galpões industriais, com a área total de 12.457,60m<sup>2</sup>, tudo conforme habite-se Parcela concedida pela Pref. Municipal em 09 de setembro de 1981.- ORD. TAPAS nº 002325/85 de 26 de Dezembro de 1985.-  
 Averbado por:-  
*[Assinatura]*  
 Anna Expedicta da Costa - Oficial)-  

11.12.85	10522
12.12.85	18284
13.12.85	18284

R.7/1.397, em 06 de Junho de 1990.- Hipoteca.-  
 Pela cédula de crédito industrial nº966/90, registrada sob nº1942 fa.356 do Ia 3-O, o imóvel desta matrícula, juntamente com o da matrícula nº 1228 foi HIPOTECADO em favor do BANCO CO AMÉRICA DO SUL S.A. CGO.NP.nel.230.165/0001-44, com sede em S. Paulo, a AV:Brigadeiro Luiz Antonio, nº2020, para garantia do débito (crédito aberto) no valor de Cr\$346.500,000, 00 (trezentos e quarenta e seis milhões e quinhentos mil cruzeiros), para aplicação em capital de giro, com vencimento para 22 de outubro de 1990.-  
 Registrado por:-  
*[Assinatura]*  
 Anna Expedicta da Costa-Oficial)-

Continua a fs. 393 do Ia 2-OI

11.12.84	10522
12.12.84	18284
13.12.84	18284

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 - CN

<p>Av.13/1.397, em 09 de outubro de 1991. Aditivo. Certifico e dou fé, nos termos de instrumento particular de 10 de setembro de 1991, arquivado em cartório, que as partes re-estipularam o contrato para constar que o valor do principal passou para Cr\$2.787.236.330,53, o vencimento prorrogado para 09.12.91 e a taxa pré-fixada de 14,50% a.m. para a taxa pós-fixada com base na TND, acrescido de juros de 4,00% a.m. relativo ao período de 10.9.91 a 09.12.91. Averbado por: <i>[Assinatura]</i> (Anna Expedienta de Costa - Oficial).  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto;">                 R. 56.617                  Av. 13                  C. 41                  Q. 191A/1             </div></p>
<p>Av.14/1.397, em 28 de janeiro de 1992. Aditivo. Certifico e dou fé, nos termos de instrumento particular de 09 de dezembro de 1991, arquivado em cartório, que as partes re-estipularam o que foi contratado, para constar que o valor do financiamento foi alterado passando para Cr\$5.021.801.162,97 e o prazo de financiamento de vencimento prorrogado para 09.03.92 e os encargos financeiros passam a vigorar da taxa pós-fixada com base na Taxa Referencial Diária - TRD acrescido de juros de 4,5% para a taxa pós-fixada com base na TRD acrescida de juros de 3,00% a.a. relativo ao período de 09.12.91 a 09.03.92. Após essa data a cobrança dos encargos serão fixados de contínuidade com a taxa de mercado vigente na época. Averbado por: <i>[Assinatura]</i> (Anna Expedienta de Costa - Oficial).  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto;">                 D. 16.617                  R. 56.617                  Av. 14                  C. 41                  Q. 191A/1             </div></p>
<p>Av.15/1.397, em 20 de maio de 1992. Aditivo e Re-estipulação. Por instrumento particular de 18 de março de 1992, arquivado, as partes alteraram novamente o contrato registrado sob nº 1842, para constar que o débito passou para Cr\$10.488.253.587,69, prorrogado seu vencimento para 17.06.92, e os encargos financeiros também alterados nos termos do documento. Averbado por: <i>[Assinatura]</i> (Anna Expedienta de Costa - Oficial).  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto;">                 D. 15.617                  R. 56.617                  Av. 15                  C. 41                  Q. 191A/1             </div></p>
<p>Av.16/1.397, em 13 de maio de 1992. Aditivo de Re-estipulação. Por instrumento particular de 25 de junho de 1992, arquivado, foi alterado o contrato e o débito acima para constar que o saldo devedor passou para Cr\$50.769.046.249,10 e o vencimento para 23.09.92. Averbado por: <i>[Assinatura]</i> (Anna Expedienta de Costa - Oficial).  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto;">                 R. 16.617                  Av. 16                  C. 41                  Q. 191A/1             </div></p>
<p>Av. 17/1.397, em 22 de outubro de 1992. Aditivo de re-estipulação. Certifico e dou fé, nos termos de instrumento particular de 25 de setembro de 1992, arquivado, as partes alteraram novamente o contrato e aditivos, para constar que o valor do contrato passou para Cr\$37.247.601.535,90 e o vencimento prorrogado para 04.01.93. Os encargos financeiros também foram alterados conforme instrumento. Averbado por: <i>[Assinatura]</i> (Anna Expedienta de Costa - Oficial).  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto;">                 R. 17.617                  Av. 17                  C. 41                  Q. 191A/1             </div></p>
<p>Av. 18/1.397, em 26 de fevereiro de 1993. Aditivo. Por instrumento particular de 04 de janeiro de 1993, arquivado, as partes assinaram um aditivo de financiamento de aditivo de re-estipulação nº001/93 para constar que o valor do financiamento foi alterado para Cr\$81.459.456.629,69, vencimento para 05.04.93, permanecendo a taxa TRD + 75% a.m. e cobrança de encargos financeiros no dia 05.04.93. Averbado por: <i>[Assinatura]</i> (Anna Expedienta de Costa - Oficial).  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-left: auto;">                 D. 18.617                  R. 56.617                  Av. 18                  C. 41                  Q. 191A/1             </div></p>
<p>Av. 19/1.397, em 15 de abril de 1993. Re-estipulação e engano evidente). Certifico e dou fé, nos termos do documento arquivado, averbado sob nº 16 acima, que o valor correto de dívida é de Cr\$70.307.618.499,64 e a data de averbamento foi em 13 de Junho de 1992 e não como constou. Averbado por: <i>[Assinatura]</i> (Anna Expedienta de Costa - Oficial).</p>

continua à f. 105 do Ia 2-CV

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

LIVRO Nº 2-CV

panhorado, juntamente com o da matrícula nº1.228, sendo nomeado depositário- Dr. Elson Bueno dos Santos, da Fazenda Nacional. Avaliação do imóvel-R\$=890.500,00.-  
Registrado por:- *[Assinatura]*  
(Anna Expediente da Costa- Oficial).-

Av.26/1.397, em 19 de Dezembro de 1996.- Aditivo de re- ratificação.-  
Por Instrumento Particular de 17 de Outubro de 1996, Aditivo de re- ratificação no 002/96, arquivado em Cartório, as partes resolveram na melhor forma de direito prorrogar o prazo de vencimento da cédula supra registrada e ora aditada, por mais 365(trzentos e sessenta e cinco) dias, a contar de 17.10.96, ou seja, passa a vencer-se em 17.10.97.- Encargos financeiros serão fixados em 24,00% a.a., incluindo juros.-  
Averbado por:- *[Assinatura]*  
(Anna Expediente da Costa - Oficial).-

D	03/32	Rec	31/903
E	06/55	Rec	04/149
C	15/00	Gui	248/b

Av. 28/1.397, em 19 de Dezembro de 1998.- Aditivo- nº003/97.-  
Por instrumento particular de 15 de outubro de 1997, as partes aditarão a cédula registrada sob nº22, para constar que o prazo foi prorrogado por mais 636 (seiscentos e trinta e cinco) dias, a contar de 17.10.97 e a vencer-se em 14.07.99; que os encargos foram fixados em 20,00% a.a. cobrados postecipadamente sobre o saldo devedor repassado, existentes em 14.1.98, 14.7.98 e 14.1.99 e 14.7.99.- Demais condições constantes do instrumento e ratificadas os demais termos.-  
Averbado por:- *[Assinatura]*  
(Anna Expediente da Costa- Oficial).-

D	03/32	Rec	31/903
E	06/55	Rec	04/149
C	15/00	Gui	248/b

R.28/1.397, em 12 de Março de 1.999.- Hipoteca - 3ª Grau.-  
Pela Cédula de Crédito Industrial Nº 98/0020.338-5, emitida em 30 de Dezembro de 1998, e registrada neste Cartório sob nº 2.658, Lf 3-E, Fls. 197, o imóvel desta matrícula bem como o da matrícula nº 1.228, foram hipotecados em favor do Banco América do Sul S.A., - C.C.I. nº 61.239.165/0001-44, pelo valor total de R\$915.218,32 (novecentos e quinze mil, duzentos e dezafito reais e trinta e dois centavos), com vencimento final para 20 de Dezembro de 2.003.-  
Registrado por:- *[Assinatura]*  
(Anna Expediente da Costa-Oficial).-

D	03/32	Rec	31/903
E	06/55	Rec	04/149
C	15/00	Gui	04/149

R.29/1.397, em 30 de Agosto de 1.999.- Hipoteca - 4ª Grau.-  
Pela Cédula de Crédito Industrial Nº 99/0003.933-7, emitida em 02 de Junho de 1.999, e registrada neste Cartório, sob nº 2688, Lf 3-E, Fls.220, o imóvel desta matrícula bem como o da matrícula nº 1.228, foram hipotecados em favor do Banco América do Sul S.A., - C.C.I. nº 61.239.165/0001-44, pelo valor total de R\$316.067,78 (quinhentos e dezessete mil, sessenta e sete reais, setenta e oito centavos), com vencimento final para 29 de Novembro de 1.999.-  
Registrado por:- *[Assinatura]*  
(Anna Expediente da Costa-Oficial).-

D	03/32	Rec	31/903
E	06/55	Rec	04/149
C	15/00	Gui	165/199

Av.30/1.397, em 31 de Agosto de 1.999.- Aditivo.-  
Por Instrumento Particular de 14 de Julho de 1.999, Aditivo de re- ratificação a Cédula de ações registrada e arquivada em Cartório, as partes resolveram na melhor forma de direito prorrogar o prazo de vencimento da Cédula acima registrada e ora aditada por mais 184 (cento e oitenta e quatro) dias, a contar de 14/07/1999, ficando seu vencimento final para 14/01/2.000, os encargos financeiros foram fixados em 15,00%(quinze por cento) a.a., cobrados postecipadamente sobre o saldo devedor repassado, graváveis em 14/01/2.000.- De mais condições constantes do instrumento e ratificadas os demais termos.-  
Averbado por:- *[Assinatura]*  
(Anna Expediente da Costa-Oficial).-

D	03/32	Rec	31/903
E	06/55	Rec	04/149
C	15/00	Gui	165/199

R.31/1.397, em 05 de Maio de 2.000.- Hipoteca - 5ª Grau.-  
Pela Cédula de Crédito Industrial nº 001/2000, emitida em 26 de Fevereiro de 2.000 e registrada neste Cartório sob nº 2.737, Lf 3-E, Fls.274, o imóvel desta matrícula bem como o da matrícula nº 1.228, foram hipotecados em favor do Banco América do Sul S.A., CNPJ nº



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAÇAPAVA, SP

REGISTRO GERAL

LVRO 2

CNJ 12.201-0

MATRICULA-1.397

FICHA - 05

AV.35/1.397 em 18 de agosto de 2015 - INDISPONIBILIDADE

Certifico e dou fé, que por Conforme comunicado n.º 87 de 21/07/2015 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, processo CG n.º 0007068620115150023, Processo CGI 201507.2112.00065512-1A-690, foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de TONOLLI DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE METAIS LTDA, CNPJ/MF n.º 56.990.625/0001-00, solicitante Tribunal Regional do Trabalho da 15.ª Reg. Jacareí 1.ª Vara do Trabalho de Jacareí, enviado pela Central de Indisponibilidades, conforme Protocolo 57850 de 18 de agosto de 2015.

Averbado por.-

ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

AV.36/1.397 em 09 de março de 2016 - INDISPONIBILIDADE

Certifico e dou fé, que Conforme comunicado n.º. 395 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, processo CG n.º 00010813520144036123, processo CGI 201603.0717.00116353-1A-630, registrado Sob o N.º 17322 do Livro de Indisponibilidades e CGI 70374 foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de TONOLLI DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE METAIS LTDA, CNPJ/MF n.º 56.990.625/0001-00. Solicitante TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA TERCEIRA REGIÃO - BRAGANÇA PAULISTA - 1.ª VARA FEDERAL DE BRAGANÇA PAULISTA, enviado pela Central de Indisponibilidades, conforme protocolo 60857 de 09 de março de 2016.

Averbado por.-

ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

AV.37/1.397 em 14 de junho de 2016 - DECLARAÇÃO

Certifico e dou fé, nos termos de ofício n.º 096/CAAR/2016 emitido em 31 de maio de 2016 pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 43.776/491/0001-70, com sede na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, n.º 345, Alto de Pinheiros, São Paulo/SP, em cumprimento ao que determina o inciso V do artigo 30 do Decreto n.º 59.263/2013, que conforme relatório "Investigação Ambiental e Avaliação de Risco de Área dos Tanques de Lama" de março de 210, elaborado pela empresa SGW Serviços Engenharia Ambiental Ltda., foi constatado que o imóvel dessa matrícula encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por metais, tendo sido notificado o proprietário do imóvel em questão por meio de publicação no Diário Oficial do Estado de São Paulo, de 26/05/2016, Poder executivo, Seção 01, Folha 126(97). - Averbado por.-

ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

AV.38/1.397 em 11 de abril de 2017 - PERTURBAÇÃO

Certifico e dou fé, que revendo o Comunicado Averbado Sob o N.º35, constatet que houve engano evidente quanto ao número do protocolo, número do processo e órgão emissor, sendo esta para constar: PROTOCOLO DE INDISPONIBILIDADE

continua na ficha nº 05



# Oficial de Registro de Imóveis

## Comarca de Jacareí - SP



### REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRICULA	FICHA
17.045	1

ANVERSO	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL
---------	------------	----------------

JACAREÍ - SP	
20	outubro
DIA	MES
1982	
ANO	

MATRICULA
17.045

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro do Paratê, com a área de meio alqueire, mais ou menos, com as seguintes divisas e confrontações: começa na beira da estrada nova de Igaratã, numa figueira; daí desce em reta por cerca de arame até um córrego de visando com Pedro Fortes; daí segue córrego acima até uma cerca de arame, daí dobra à direita cerca acima até a estrada, divisando nestas extensões com Benedito Gonçalves Priantli; daí desce a estrada abaixo até a figueira onde teve princípio estas divisas e confrontações; imóvel esse com a denominação de "SÍTIO PARATÊ DO MEIO".

Identificação cadastral: 635.081.002.089/2, no INCRA.

Proprietários: ALCINA DOS SANTOS RAMOS, também conhecida por AL SINA DOS SANTOS RAMOS, do lar, e seu marido MARCILIO DA SILVA RAMOS, trabalhador rural, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à lei 6.515/77, domiciliados em Jacareí, CIC do casal nº 282.078.408/97.

Registro anterior: transcrição nº 21.789, fls. 08, do Lº 3-R, deste Cartório.

A Ecrevante Autorizada: *Elizana Porto Chaves*  
 D. Cr\$ 560,00 - rec. 18.939-RI. - Elizana Porto Chaves -

R-1-17.045 - Data: 20 de outubro de 1.982.  
 Por escritura de venda e compra de 15 de outubro de 1.982, lavrada no 2º Tabelião da Comarca de Jacareí, Lº 217, fls. 247, os proprietários, supra qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil cruzeiros), à firma A.T. ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C. LTDA, com sede em Santo Amaro-São Paulo, CNJ/MF nº 50.864.000/0001-26. A Ecrevante Autorizada: *Elizana Porto Chaves*  
 D. Cr\$ 18.018,00 - rec. 18.939-RI. - Elizana Porto Chaves -

R-2-17.045 - Data: 15 de outubro de 1986. (Vide Verso) -

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 251109  
 Página : 0001/0006  
 Certidão na última página

MATRICULA	FICHA
17.045	1
VERSO	

CONTINUAÇÃO

R-2-17.045 - Data: 15 de outubro de 1986.

PERMUTA. Por escritura de permuta de 17 de setembro de 1986, lavrada no Cartório de Notas do 32º Subdistrito, Capela do Socorro, Município e Comarca de São Paulo-Capital, Lº 138, fls. 265, a proprietária A.T. Administração de Bens S/C. Ltda., já identificada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de permuta, pelo valor estimativo de Cz\$ 72.000,00 (setenta e dois mil cruzados), a TONOLLI DO BRASIL S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS, com sede em São Paulo-Capital, CGC/ME 56.990.625/0001-00. O Oficial Substituto: *Hamilton de Oliveira Andrade*

D. Cz\$ 2.148,90 - Hamilton de Oliveira Andrade -

R-3-17.045, em 11 de setembro de 1991.

HIPOTECA. Por escritura de 29 de agosto de 1991, lavrada no 7º Cartório de Notas da Comarca de São Paulo, Capital, no livro nº 4.882, folhas 122, a proprietária TONOLLI DO BRASIL S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS, já identificada, na qualidade de interveniente hipotecante, hipotecou o imóvel desta matrícula, em primeiro grau, ao ROYAL BANK OF CANADÁ (BRASIL) S.A. - BANCO COMERCIAL E DE INVESTIMENTO, instituição financeira privada, com sede em São Paulo, Capital, à Rua XV de Novembro, 240, CGC/MF nº 33.436.486/0001-64, para garantia de dívidas contraídas perante o BANCO, em virtude de operações de crédito descritas e caracterizadas na escritura, pelas empresas e nos valores que seguem: 1a) ITALMAGNÉSIO NORDESTE S.A., com sede na cidade de Várzea da Palma-MG, à Rua Salvador Roberto, 1963, CGC/MF nº 16.935.579/0001-14, a importância em cruzeiros equivalente a US\$2.079.076,56 (dois milhões, setenta e nove mil, setenta e seis dólares norte-americanos e cinquenta e seis centavos), devido à taxa de câmbio de venda vigente à época da efetiva liquidação, que na data da escritura, apenas para demonstrar, equivaliam a Cr\$...... 821.858.964,17, e 2a) ITALMAGNÉSIO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede em São Paulo-Capital, à Rua Franciesco Tramontano, 100, (continua na ficha nº 2)

CONTINUA NA FICHA N.º

2



Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Jacareí - SP



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº: 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
17.045	2			11	setembro	1991
	AVERSO			DIA	MES	ANO

17.045  
MATRÍCULA

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICIPIO E COMARCA DE JACAREÍ

1º andar, CGC/MF nº 61.192.597/0001-08, a importância em cruzeiros equivalente a US\$ 986.187,08 (novecentos e oitenta e seis mil, cento e oitenta e sete dólares norte-americanos e oito centavos), devido à taxa de câmbio da venda vigente à época da efetiva liquidação, que na data de escritura, apenas para demonstrar, equivaliam a Cr\$ 389.839.752,72. Constam da escritura, uma via da qual permanecerá arquivada neste Cartório, em microfilme, sob nº 71.782, as demais condições pactuadas, especialmente as datas das amortizações, os juros e multas.

*Hamilton de Oliveira Andrade*  
HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE  
OFICIAL MAIOR

D. Cr\$ 90.446,16

R-4-17.045, em 31 de janeiro de 1992.

HIPOTECA EM 2º GRAU. Por escritura de cessão de crédito, com garantia hipotecária e outras avenças, de 26 de dezembro de 1991, lavrada no 7º Cartório de Notas da Comarca de São Paulo-Capital, no livro 4.912, folhas 32, a proprietária TONOLLI DO BRASIL S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS, já identificada, na qualidade de interveniente hipotecante, hipotecou o imóvel desta matrícula, em 2º (segundo) grau, ao ROYAL BANK OF CANADA (BRASIL) S/A BANCO COMERCIAL E DE INVESTIMENTO, já identificado, para garantia de operações de crédito celebradas entre o BANCO e a ITALMAGNÉSIO S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, também já identificada, envolvendo um contrato de compra e venda de mercadorias via exportação, descrito na escritura, no valor de US\$ 2.806.463,33 (dois milhões, oitocentos e seis mil, quatrocentos e sessenta e três dólares norte-americanos e trinta e três cents), cujo crédito a ITALMAGNÉSIO S/A cedeu e transferiu ao BANCO, pela importância em cruzeiros de Cr\$ 2.682.618.000,00, equivalente a US\$ 2.620.000.00. O crédito cedido deverá ser pago em 12 (doze) parcelas, vencendo-se a primeira em 27/01/1992 e a última em 21/12/1992. Constam da es -

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 251109  
Página : 0003/0006  
Certidão na última página

MATRICULA	FICHA
17.045	2
VERSO	

CONTINUAÇÃO

crituras, uma via da qual permanecerá arquivada neste Cartório, - em microfilme, sob número 73.640, as demais disposições pactuadas, especialmente as datas das amortizações, os juros e multas, -

*HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE*  
 HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE  
 OFICIAL

D. Cr\$ 300.925,31.

AV-5-17.045, em 19 de junho de 2002.

**INDISPONIBILIDADE.** Procede-se a esta averbação, com fundamento no artigo 247 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos); e à vista do ofício nº 1000/2002, de 03/06/2002, protocolizado neste Cartório em 19/06/2002, sob nº 117.521, assinado pela Drª Elaine Cristina Pazziol, MM. Juíza de Direito em exercício na 1ª Vara Cível desta Comarca de Jacareí-SP, expedido nos autos da **AÇÃO CAUTELAR INOMINADA** - Processo nº 1138/2002 - 1º Ofício Cível, promovida pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** contra a empresa **TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CHUMBO LTDA.**, e outros, que conforme Número de Identificação de Registro Empresarial (NIRE) 35210620870, da Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, foi incorporada pela **TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS LTDA.**, já identificada, para ficar constando que pela respeitável sentença de 29 de maio de 2002, foi decretada a INDISPONIBILIDADE do patrimônio da referida empresa, ficando cópia da decisão e dos documentos que a instruem arquivados neste Cartório, em microfilme, sob número 117.521. (Protocolizado/microfilmado sob nº 117.521).

D. Nihil - Diligência do Juízo

*HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE*  
 HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE  
 OFICIAL SUBSTITUTO

AV-6-17.045, em 04 de junho de 2.003.

**INDISPONIBILIDADE.** Procede-se a esta averbação para constar que conforme ofício nº 1032/2003, de 15/05/2003, protocolizado neste Cartório em 03/06/2003, sob nº 122.232, assinado pela Drª. Glais de Toledo Peluso, MM. Juíza de Direito em exercício na 1ª Vara Cível desta Comarca de Jacareí-SP, expedido nos mesmos autos da **AÇÃO CAUTELAR INOMINADA** referida na averbação anterior, foi encaminhada cópia da respeitável sentença de 13 de maio de 2003, pela qual a empresa **Tonolli do Brasil Indústria e Comércio de Chumbo Ltda.**, foi excluída do pólo passivo da ação, incluindo-se a empresa **TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS LTDA.**, já identificada, em virtu-

CONTINUA NA FICHA Nº

03



# Oficial de Registro de Imóveis

## Comarca de Jacareí - SP



### REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP	MATRÍCULA
17.045	03			04	17.045
	ANVERSO			DIA	
				MÊS	
				ANO	
				2003	

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

de de esta haver incorporado aquela, mantendo-se a **INDISPONIBILIDADE** já decretada, ficando cópia da decisão e dos documentos que a instruem arquivados neste Cartório, em microfilme, sob número 122.232. (Protocolizado/ microfilmado sob nº 122.232).

*Hamilton de Oliveira Andrade*

HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE  
OFICIAL SUBSTITUTO

D. Nihil – Diligência do Juízo

**AV-7-17.045**, em 04 de agosto de 2015.

**Indisponibilidade.** Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade 201507.2112.00065512-1A-690, datado de 21 de julho de 2015, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens (<http://www.indisponibilidade.org.br>), processo nº 00007068620115150023 – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Jacareí-SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de propriedade da Tonolli do Brasil Indústria e Comércio de Metais Ltda., CNPJ/MF nº 56.990.625/0001-00. (Protocolizado em 21/07/2015, digitalizado) e microfilmado sob número 218.520).

*Maria Cristina Pereira Reno*

D. Nihil.

Escrevente Autorizado

**AV-8-17.045**, em 15 de março de 2016.

**Indisponibilidade.** Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade 201603.0717.00116353-1A-630, datado de 07 de março de 2016, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens (<http://www.indisponibilidade.org.br>), processo nº 00010813520144036123 – Tribunal Regional Federal da 3ª Região - 1ª Vara Federal de Bragança Paulista, foi decretada a indisponibilidade dos bens de propriedade da Tonolli do Brasil Indústria e Comércio de Metais Ltda., CNPJ/MF nº 56.990.625/0001-00. (Protocolizado em 08/03/2016, digitalizado e microfilmado sob número 220.379).

*Maria Cristina Pereira Reno*

D. Nihil.

Escrevente Autorizado

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 251109  
Página : 0005/0006  
Centrado na última página

MATRICULA	FICHA
17.045	03
VERSO	

CONTINUAÇÃO

**AV-9-17.045**, em 15 de abril de 2016.  
**ÁREA CONTAMINADA SOB INVESTIGAÇÃO.** Por requerimento passado na cidade de São Paulo, Capital, aos 05 de abril de 2016, sob nº 051/CAAR/2016, a **COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - CETESB**, com sede na mesma cidade, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, CNPJ/MF 43.776.491/0001-70, requereu que se procedesse a esta averbação, cumprindo o disposto no inciso V do artigo 30 do Decreto Paulista nº 59.263, de 5 de junho de 2013, a fim de ficar constando que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por metais, conforme relatório de "AVALIAÇÃO PRELIMINAR, INVESTIGAÇÃO DETALHADA, MODELAGEM MATEMÁTICA, AVALIAÇÃO DE RISCO À SAÚDE HUMANA e PLANO DE INTERVENÇÃO", de fevereiro de 2011, elaborado pela empresa **SERVMAR SERVIÇOS AMBIENTAIS LTDA.**, apensado à Pasta Administrativa **CETESB nº PA-004/2011**. (Protocolizado em 08/04/2016, digitalizado e microfilmado sob número 221.225).

Maria Cristina Pereira Reno  
 Escrevente Autorizado

D. Nihil. (Artº 8º, § único, da Lei Paulista nº 11.331/2002).

**AV-10-17.045**, em 28 de julho de 2016.

**Penhora.** Conforme certidão expedida em 22 de julho de 2016, pela Escrivã Diretora da Vara da Fazenda Pública desta Comarca de Jacareí-SP, nos termos do artigo 837 do Código de Processo Civil (recepção por meio eletrônico - PH000131815), extraída dos autos da ação de execução fiscal figurando como exequente o **Ministério da Fazenda**, CNPJ/MF 00.394.460/0216-53 e como executada a proprietária **Tonolli do Brasil Indústria e Comércio de Metais Ltda.**, CNPJ/MF 56.990.625/0001-00, processo número de ordem **00027960520168260292**, o imóvel desta matrícula foi penhorado para garantia da execução do débito nos autos referidos, no valor de R\$ 48.924.686,25, tendo sido o representante legal da executada nomeado depositário. (Protocolizado em 22/07/2016, digitalizado e microfilmado sob nº 224.406).

Maria Cristina Pereira Reno  
 Escrevente Autorizado

**Execução Fiscal - emolumento a final.**

**OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACAREÍ - SP - CERTIDÃO DE PROPRIEDADE, ÔNUS E ALIENAÇÕES.**  
 CERTIFICO que a presente reprodução está conforme o original e foi extraída de acordo com parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), nada mais havendo a certificar, além dos atos lançados na matrícula, inclusive com referência a ônus reais, alienações e registros de citações de ações reais e/ou pessoais repressórias. O retendo é verdade e dou fé. Jacareí-SP, 23 de Agosto de 2017 - 11:51:08h.

CONTINUA NA FICHA Nº

Escrevente: *Cristina Pereira Reno* **CAMILLA EMANO DE OLIVEIRA AMORADE**

Ao Oficial: R\$ 20,93. Ao Estado: R\$ 8,51. Ao Ispasp: R\$ 5,82. Reg.Civil: R\$ 1,58. Trib.Justica: R\$ 2,05. Ministério Público: R\$ 1,44.  
 Imposto Municipal: R\$ 1,49 - TOTAL: R\$ 50,82 (Selos e contribuições recolhidos por verba)

Pedido N. 251109  
 Página : 0066006  
 Certidão na última página

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCG-SP, XIV, 12, "d")  
 Pedido N. 251109

Código de controle de certidão : 25110920170923





# Oficial de Registro de Imóveis

## Comarca de Jacareí - SP



### REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP	
19.513	1			27	1983
	ANVERSO			DIA	MÊS
					ANO

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um pequeno terreno situado no bairro do Paraty, com a área de meio alqueire, mais ou menos, tendo o mesmo as seguintes divisas e confrontações: começa em uma ponta na beira da estrada, daí seguindo rio abaixo, até encontrar um toco onde tem uma palmeirinha em um poço, deste vai dar a outra palmeirinha, desta pega a direita de um caraguatá, até dar na estrada onde teve o seu princípio, dividindo com Benedito Martins de Siqueira.

Identificação cadastral: - 635.081.000.086/7, no INCRA, com a denominação de "Sítio São Roque"; área total de 1,2 ha.; Módulo fiscal - 12,0; nº de módulos fiscais - 0,10; fração mínima de parcelamento - 1,2 ha.

Proprietários: JOAQUIM RAMOS DE SOUZA, ferroviário, e sua mulher MARIA NAZARETH DE JESUS SOUZA, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à lei 6.515/77, domiciliados em Jacareí, CIC do casal nº 270.888.478/68.

Registro anterior: transcrição nº 7.156, fls. 276, Lº 3-F, deste Cartório.

A Escrevente Autorizada: Elizena Porto Chaves  
D. Cr\$ 560.00rec. 21706-RI. = ELIZENA PORTO CHAVES =

R-1-19.513 - Data: 27 de Junho de 1983.

Por escritura de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca de 22 de Junho de 1983, lavrada nas notas do 1º Tabelião da Comarca de Jacareí, Lº 301, fls. 197, os proprietários, supra qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de cruzeiros), a CLAUDENIO JAIME LOURENÇO, do comércio, e sua mulher ROSELY MARIA CUNHA LOURENÇO, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à lei 6.515/77, domiciliados em Jacareí, CIC do casal nº 057.155.718/04. A Escr. Aut. - Vide-Verso.

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 251109  
Página : 0001/0008  
Certidão na última página



MATRÍCULA	FICHA
19.513	1
VERSO	

CONTINUAÇÃO

A Escrevente Autorizada: Elizena Porto Chaves  
 D. Cr\$ 18.018,00-rec. 21706-RI. - Elizena Porto Chaves -

R-2-19.513 - Data: 27 de junho de 1983.

Pela mesma escritura que deu origem ao registro nº um, retro e supra, os compradores Claudenio Jaime Lourenço e sua mulher Rosely Maria Cunha Lourenço, retro qualificados, hipotecaram o imóvel objeto desta matrícula aos vendedores JOAQUIM RAMOS DE SOUZA e sua mulher MARIA NAZARETH DE JESUS SOUZA, retro qualificados, em primeira, única e especial hipoteca, para garantia de uma dívida de Cr\$ 3.000.000,00 (três milhões de cruzelros), pagável por meio de 05 prestações mensais, do valor de \$ 600.000,00 cada uma, com vencimentos para o dia 21 dos meses de julho e novembro de 1983, constando do título multa e outras condições.  
 A Escrevente Autorizada: Elizena Porto Chaves  
 D. Cr\$ 16.632,00-rec. 21706-RI. - Elizena Porto Chaves -

AV-3-19.513 - Data: 05 de abril de 1.984.

QUITACÃO:- por instrumento particular de quitação datado de Jacareí, aos 11 de outubro de 1.983, com firmas reconhecidas, os credores JOAQUIM RAMOS DE SOUZA e sua mulher MARIA NAZARETH DE JESUS SOUZA, já qualificados, tendo recebido a importância total de seu crédito, concedido através da escritura que deu origem aos registros números 1 (um) e 2 (dois), desta matrícula, deu a seus devedores CLAUDENIO JAIME LOURENÇO e sua mulher ROSELY MARIA CUNHA LOURENÇO, já qualificados, plena e geral quitação de dita importância e autorizou o CANCELAMENTO TOTAL do registro nº 2 (dois), referido, ficando o imóvel, doravante, livre e desembaraçado do ônus hipotecário.  
 O Escrevente Autorizado: Jose Maria Pedroso  
 D. R\$ 5.488,00 - Rec. 25.114 - RI.

R-4-19.513 - Data: 06 de Julho de 1.984.

VENDA E COMPRA: Por escritura de venda e compra de 13 de Abril de 1.984, lavrada no 2º Cartório de Notas de Commerce de Jacareí,



# Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Jacareí - SP



## REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA
19.513	2

LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL
------------	----------------

JACAREÍ - SP	
06	06
DIA	Julho
MES	1984
ANO	

MATRÍCULA
19.513

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: ( continuação de ficha número 1. )-----  
 Lº 236, fls. 62, os proprietários Cleudênio Jaime Lourenço e sua  
 mulher Roseily Maria Cunha Lourenço, já qualificados, venderam o  
 imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$.6.000.000,00 -  
 (seis milhões de cruzados), a A.T.ADMISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA,  
 com sede em Santo Amaro-SP., CGC/MF nº 50.864.000/0001-26.  
 O Oficial Substituto: *Edson de Oliveira Andrade*  
 D.Gr\$.68.584,32-rec.26112-RI.

**R-5-19.513 - Data:** 15 de outubro de 1986.

**PERMUTA.** Por escritura de permuta de 17 de setembro de 1986, lavrada no Cartório de Notas do 32º Subdistrito, Capela do Socorro Município e Comarca de São Paulo-Capital, Lº 138, fls. 265, a proprietária A.T. Administração de Bens S/C. Ltda., já identificada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de permuta, pelo valor estimativo de Cr\$ 87.500,00 (oitenta e sete mil e quinhentos cruzados), a TONOLLI DO BRASIL S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS, com sede em São Paulo-Capital, CGC/MF nº 56.990.625/0001-00.

O Oficial Substituto: *Hamilton de Oliveira Andrade*  
 D.Cz\$ 2.604,69 - Hamilton de Oliveira Andrade.--

**R-6-19.513, em 11 de setembro de 1991.**

**HIPOTECA.** Por escritura de 29 de agosto de 1991, lavrada no 7º Cartório de Notas da Comarca de São Paulo, Capital, no livro nº 4.882, folhas 122, a proprietária TONOLLI DO BRASIL S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS, já identificada, na qualidade de interveniente hipotecante, hipotecou o imóvel desta matrícula, em primeiro grau, ao ROYAL BANK OF CANADÁ (BRASIL) S.A. - BANCO COMERCIAL E DE INVESTIMENTO, instituição financeira privada, com sede em São Paulo, Capital, à Rua XV de Novembro, 240, CGC/MF nº

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 251109  
 Páginas : 060310008  
 Certidão na última página



MATRÍCULA	FICHA
19.513	2
VERSO	

CONTINUAÇÃO

33.436.486/0001-64, para garantia de dívidas contraídas perante o BANCO, em virtude de operações de crédito descritas e caracterizadas na escritura, pelas empresas e nos valores que seguem: 1a) ITALMAGNÉSIO NORDESTE S.A., com sede na cidade de Várzea da Palma-MG, à Rua Salvador Roberto, 1963, CGC/MF 16.935.579/0001-14, a importância em cruzelros equivalente a US\$ 2.079.076,56 (dois milhões, setenta e nove mil, setenta e seis dólares norte-americanos e cinquenta e seis centavos), devido à taxa de câmbio de venda vigente à época da efetiva liquidação, que na data da escritura, apenas para demonstrar, equivallam a Cr\$821.858.964,17, e 2a) ITALMAGNÉSIO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede em São Paulo-Capital, à Rua Francisco Tramontano, 100, 1o andar, CGC/MF nº 61.192.597/0001-08, a importância em cruzelros equivalente a US\$ 986.187,08 (novecentos e oitenta e seis mil, cento e oitenta e sete dólares norte-americanos e oito centavos), devido à taxa de câmbio de venda vigente à época de efetiva liquidação, que na data da escritura, apenas para demonstrar, equivallam a Cr\$..... 389.839.752,72. Constam da escritura, uma via da qual permanecerá arquivada neste Cartório, em microfilme, sob nº 71.782, as demais condições pactuadas, especialmente as datas das amortizações os juros e multas.

RAMINTON DE OLIVEIRA ANDRADE  
 OFICIAL MAIOR

D. Cr\$ 90.446,16

R-7-19.513, em 31 de janeiro de 1992.  
HIPOTECA EM 2a GRAU, por escritura de cessão de crédito, com garantia hipotecária e outras avenças, de 26 de dezembro de 1991, lavrada no 7o Cartório de Notas da Comarca de São Paulo-Capital, no Livro 4.912, folhas 32, a proprietária TONGLI DO BRASIL S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS, já identificada, na qualidade de interveniente hipotecante, hipotecou o imóvel desta matrícula, em 2a (segundo) grau, ao ROYAL BANK OF CANADA (BRASIL) S/A BANCO COMERCIAL E DE INVESTIMENTO, já identificado, para garantia de o



# Oficial de Registro de Imóveis

## Comarca de Jacareí - SP



### REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRICULA	FICHA
19.513	3

LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL
------------	----------------

JACAREÍ - SP		
31	Janeiro	1992
DIA	MES	ANO

19.513
MATRICULA

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICIPIO E COMARCA DE JACAREÍ

parações de crédito celebradas entre o BANCO e a ITALMAGNÉSIO S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, também já identificada, envolvendo um contrato de compra e venda de mercadorias via exportação, descrito na escritura, no valor de US\$ 2.806.463,33 (dois milhões, oitocentos e seis mil, quatrocentos e sessenta e três dólares norte americanos e trinta e três cents), cujo crédito a ITALMAGNÉSIO cedeu e transferiu ao BANCO, pela importância em cruzelros de Cr\$ 2.682.618.000,00, equivalente a US\$ 2.620.000.00. O crédito cedido deverá ser pago em 12 (doze) parcelas, vencendo-se a primeira em 27/01/1992 e a última em 21/12/1992. Consta da escritura, uma via da qual permanecerá arquivada neste Cartório, em microfilme, sob número 73.640, as demais disposições pactuadas, especialmente as datas das amortizações, os juros e multas.

D. Cr\$ 300.925,31.

*Elaine Cristina Pazini*  
 DESM DE SERVIÇO PÚBLICO  
 OFICIAL

AV-8-19.513, em 19 de junho de 2002.

**INDISPONIBILIDADE.** Procedeu-se a esta averbação, com fundamento no artigo 247 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), e à vista do ofício nº 1000/2002, de 03/06/2002, protocolizado neste Cartório em 19/06/2002, sob nº 117.521, assinado pela Dr. Elaine Cristina Pazini, MM. Juíza de Direito em exercício na 1ª Vara Cível desta Comarca de Jacareí-SP, expedido nos autos da **AÇÃO CAUTELAR INOMINADA** - Processo nº 1138/2002 - 1º Ofício Cível, promovida pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** contra a empresa **TONOLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CHUMBO LTDA.**, e outros, que conforme Número de Identificação de Registro Empresarial (NIRE) 35210620870, da Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, foi incorporada pela **TONOLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS LTDA.**, já identificada, para ficar constando que pela respeitável sentença de 29 de maio de 2002, foi decretada a INDISPONIBILIDADE do patrimônio da referida empresa, ficando cópia da decisão e dos documentos que a instruem arquivados neste Cartório, em microfilme, sob número 117.521. (Protocolizado/microfilmado sob nº 117.521). (Vide verso)

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 251109  
 Página : 0005/0008  
 Certidão na última página

MATRÍCULA	FICHA
19.513	3
VERSO	

CONTINUAÇÃO

O Oficial Substituto:



HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE  
OFICIAL SUBSTITUTO

D. Nihil – Diligência do Juízo )

**AV-9-19.513**, em 04 de junho de 2.003.

**INDISPONIBILIDADE.** Procede-se a esta averbação para constar que conforme ofício nº 1032/2003, de 15/05/2003, protocolizado neste Cartório em 03/06/2003, sob nº 122.232, assinado pela Drª. Gláís de Toledo Peluso, MM. Juíza de Direito em exercício, na 1ª Vara Cível desta Comarca de Jacareí-SP, expedido nos mesmos autos da **AÇÃO CAUTELAR INOMINADA** referida na averbação anterior, foi encaminhada cópia da respeitável sentença de 13 de maio de 2003, pela qual a empresa **Tonolli do Brasil Indústria e Comércio de Chumbo Ltda.**, foi excluída do pólo passivo da ação, incluindo-se a empresa **TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS LTDA.**, já identificada, em virtude de esta haver incorporado aquela, mantendo-se a **INDISPONIBILIDADE** já decretada, ficando cópia da decisão e dos documentos que a instruem arquivados neste Cartório, em microfilme, sob número 122.232. (Protocolizado/microfilmado sob nº 122.232).



HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE  
OFICIAL SUBSTITUTO

D. Nihil – Diligência do Juízo

**AV-10-19.513**, em 04 de agosto de 2015.

**Indisponibilidade.** Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade-201507.2112.00065512-IA-690, datado de 21 de julho de 2015, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens (<http://www.indisponibilidade.org.br>), processo nº 000070686201115150023-Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Jacareí-SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de propriedade da Tonolli do Brasil Indústria e Comércio de Metais (Continua na ficha nº 04).

CONTINUA NA FICHA Nº:

04



# Oficial de Registro de Imóveis

## Comarca de Jacareí - SP



### REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP	
19.513	04			04	agosto
	ANVERSO			DIA	MÊS
CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA				2015	ANO
CÓDIGO 11.449-5				19.513	MATRÍCULA

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ  
**tals Ltda., CNPJ/MF nº 56.990.625/0001-00.** (Protocolizado em 21/07/2015, digitalizado e microfilmado sob número 213.520).

D. Nihil.  
*Maria Cristina Pereira Reno*  
 Maria Cristina Pereira Reno  
 Escrevente Autorizado

**AV-11-19.513, em 15 de março de 2016.**  
**Indisponibilidade.** Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade 201603.0717.00116353-IA-630, datado de 07 de março de 2016, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens (<http://www.indisponibilidade.org.br>), processo nº 00010813520144036123 - Tribunal Regional Federal da 3ª Região - 1ª Vara Federal de Bragança Paulista, **foi decretada a indisponibilidade dos bens de propriedade da Tonilli do Brasil Indústria e Comércio de Metais Ltda., CNPJ/MF nº 56.990.625/0001-00.** (Protocolizado em 08/03/2016, digitalizado e microfilmado sob número 220.379).

D. Nihil.  
*Maria Cristina Pereira Reno*  
 Maria Cristina Pereira Reno  
 Escrevente Autorizado

**AV-12-19.513, em 15 de abril de 2016.**  
**ÁREA CONTAMINADA SOB INVESTIGAÇÃO.** Por requerimento passado na cidade de São Paulo, Capital, aos 05 de abril de 2016, sob nº 051/CAAR/2016, a **COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - CETESB**, com sede na mesma cidade, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, CNPJ/MF 43.776.491/0001-70, requereu que se procedesse a esta averbação, cumprindo o disposto no inciso V do artigo 30 do Decreto Paulista nº 59.263, de 5 de junho de 2013, a fim de ficar constando que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por metais, conforme relatório de "AVALIAÇÃO PRELIMINAR, INVESTIGAÇÃO DETALHADA, MODELAGEM MATEMÁTICA, AVALIAÇÃO DE RISCO A SAÚDE HUMANA e PLANO DE INTERVENÇÃO", de fevereiro de 2011, elaborado pela empresa **SERVMAR SERVIÇOS AMBIENTAIS LTDA.**, apensado à Pasta Administrativa **CETESB nº PA-004/2011.** (Protocolizado em 08/04/2016, digitalizado e microfilmado sob número 221.225).

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 251109  
 Página : 0007/0008  
 Certidão na última página

MATRICULA	FICHA
19.513	04
VERSO	

CONTINUAÇÃO

**A Escrevente Autorizada:**

Maria Cristina Pereira Reno  
 Escrevente Autorizada

D. Nihil. (Artº 8º, § único, da Lei Paulista nº 11.331/2002).

**AV-13-19.513**, em 28 de julho de 2016.

**Penhora.** Conforme certidão expedida em 22 de julho de 2016, pela Escrivã Diretora da Vara da Fazenda Pública desta Comarca de Jacareí-SP, nos termos do artigo 837 do Código de Processo Civil (recepção por meio eletrônico – PH000131815), extraída dos autos da ação de execução fiscal figurando como exequente o Ministério da Fazenda, CNPJ/MF 00.394.460/0216-53 e como executada a proprietária Tonolli do Brasil Indústria e Comércio de Metais Ltda., CNPJ/MF 56.990.625/0001-00, processo número de ordem 00027960520168260292, o imóvel desta matrícula foi penhorado para garantia da execução do débito nos autos referidos, no valor de R\$ 48.924.686,25, tendo sido o representante legal da executada nomeado depositário. (Protocolizado em 22/07/2016, digitalizado e microfilmado sob nº 224.406).

Maria Cristina Pereira Reno  
 Escrevente Autorizado

**Execução Fiscal - emolumento a final.**

**OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACAREÍ - SP - CERTIDÃO DE PROPRIEDADE, ÔNUS E ALIENAÇÕES.**  
 CERTIFICADO que a presente reprodução está conforme o original e foi extraída de acordo com parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), nada mais havendo a certificar, além dos atos lançados na matrícula, inclusive com referência a ônus reais, alienações e registros de citações de ações de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé.  
 Jacareí-SP, 23 de Agosto de 2017 - 11:53:33h.

Escrevente - CAMILA SIMAO DE OLIVEIRA ANDRADE

Ao Oficial: R\$ 29,93, Ao Estado: R\$ 8,51, Ao Iesp: R\$ 5,82, Reg.Civil: R\$ 1,58, Trib.Just.ª: R\$ 2,05, Ministério Público R\$ 1,44, Imposto Municipal: R\$ 1,49 - TOTAL: R\$ 50,82 (Selos e contribuições recolhidos por verba)

CONTINUA NA FICHA Nº





# Oficial de Registro de Imóveis

## Comarca de Jacareí - SP



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.**

**MATRICULA**  
20.296

**FICHA**  
1

**LIVRO Nº 2**

**REGISTRO GERAL**

**JACAREÍ - SP**  
25 novembro 1983

**20.296**  
MATRICULA

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Uma gleba de terras situada no Bairro do Paratê do Meio, zona rural, com a área de 88.700,00 metros quadrados, com as divisas e confrontações seguintes: "começa no ponto "A", localizado no alinhamento da Estrada Velha de Igaratá, onde faz canto com a propriedade de Márcílio da Silva Ramos, seguindo a divisa por cerca de arame e touceiras de bambú até encontrar o ponto "B", no córrego, na extensão de cento e quaranta e oito metros, confrontando com o mesmo Márcílio da Silva Ramos; deflete à esquerda, desce a divisa pelo referido córrego, até encontrar o ponto "D", na sua desembocadura no Rio Paratê, com rumo de 8030' NE e distância de trezentos e setenta e cinco metros, - confrontando deste lado com terras de Benedito Gonçalves Priante continuando, sobe margeando o Rio Paratê, em todos os seus meandros, até o ponto "E", na extensão de duzentos e quaranta e quatro metros; deixa o Rio Paratê, segue margeando um leito antigo do mesmo rio, até encontrar o ponto "F", na extensão de cento e vinte e oito metros, confrontando com Maria Francisca Passos e outros; daí segue por cerca de arame em linhas quebradas, até encontrar o ponto "G", na margem da estrada velha de Igaratá, na extensão de duzentos e oitenta e cinco metros, confrontando com as terras de Joaquim Ramos de Souza; deflete à esquerda, segue margeando a referida estrada velha de Igaratá, até encontrar no vante o ponto "A" (ponto de partida), com rumo de 32045' NW, na extensão de trezentos e três metros e cinquenta centímetros, fazendo frente para a mesma estrada, encerrando a área total de 88.700,00 m2. (oitenta e oito mil e setecentos metros quadrados), possuindo a denominação atual de "Indústrias Tonollin".

**Cadastro: 635.081.008.001/1, no INCRA, módulo fiscal 12,00, no de módulos fiscais 0,18, fração mínima de parcelamento 2,0 ha..**

**Proprietário: MÁRIO CARLOS SCHOLZ, brasileiro, separado judicial**

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 251109  
Página: 0001/0008  
Certidão na última página.





MATRÍCULA	FICHA
20.296	1
VERSO	

mente, do comércio, RG 2.754.425-SSP/SP, CPF 037.558.198/ , residente e domiciliado em São José dos Campos-SP, à Rua Rubião Júnior, 270.

Registros anteriores: transcrições nºs. 22.611, fls. 211 do Livro 3-R e 24.359, fls. 016 do Livro 3-T, ambas deste Cartório. Oficial Substituto: *Edson de Oliveira Andrade* D. Cr\$ 784,00 - rec. 23658-RI.

R-1-20.296, em 25 de novembro de 1983.

VENDA E COMPRA. Por escritura de venda e compra de 10 de novembro de 1983, lavrada no 2º Cartório de Notas desta Comarca de Jacareí (SP), no livro 230, folhas 013/016, o proprietário Mário Carlos Scholz, já qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo valor de Cr\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil cruzeiros) à TONOLLI DO BRASIL S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS, com sede em São Paulo-Capital, à Rua La Paz, nº 115, Santo Amaro, inscrita no CGC/MF. sob número 56.990.625/0001-00. Consta da escritura que a venda foi feita em cumprimento a um instrumento particular de compromisso de venda e compra datado de 13 de novembro de 1973, celebrado entre as mesmas partes, não registrado, que por força da mesma ficou inteiramente cumprido e sem mais efeito. Oficial Substituto: *Edson de Oliveira Andrade* D. Cr\$ 25.225,20 - recibo 23658-RI.

AV-2-20.296, em 22 de agosto de 1990.

EDIFICAÇÕES. A proprietária TONOLLI DO BRASIL S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS, na forma de sua representação, requereu esta averbação a fim de ficar constando que no imóvel desta matrícula a requerente faz edificar o seu parque industrial nesta cidade, cuja área construída totalize 8.082,25 m2. (oitomil, oitenta e dois metros e vinte e cinco decímetros quadrados), composto por oito edifícios, como segue: edifício 1, com 551,44 m2.; edifício 2 com 771,84 m2.; edifício 3, com 4.623,68 m2.; edifício 4, com 2.020,0 (continua na ficha nº 2)

CONTINUA NA FICHA Nº.

2



# Oficial de Registro de Imóveis

## Comarca de Jacareí - SP



### REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA
20.296	2

LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL
------------	----------------

JACAREÍ - SP		
22	agosto	1990
DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA
20.296

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: (continuação da ficha na 01) -----  
 m2.; edifício 5, com 19,63 m2.; edifício 6, com 25,00 m2.; edifício 7, com 15,66 m2., e edifício 8, com 55,00 m2., tudo conforme comprovou com os termos de "VISTORIA" expedidos pela Prefeitura Municipal de Jacareí, o primeiro expedido em 24/10/1977 e aditado em 21/08/1990, e o segundo expedido em 17/08/1990, juntando a requerente, ainda, a CND - Certidão Negativa de Débito no 494651 série "B", expedida em 20 de julho de 1990, pelo IAPAS/MPAS, referente à construção de 8.082,25 m2., comprovando a quitação pré-videnciária devida pela execução das obras de construção civil, as quais foram estimadas pela requerente em Cr\$ 9.880.929,00, para os efeitos fiscais.

*Elisoneide Oliveira da Silva*  
 ELISONEIDE OLIVEIRA DA SILVA  
 OFICIAL

D. Cr\$ 8.643,60.  
 R-3-20.296, em 11 de setembro de 1991.

HIPOTECA. Por escritura de 29 de agosto de 1991, lavrada no 78 Cartório de Notas da Comarca de São Paulo, Capital, no Livro no 4.882, folhas 122, a proprietária TONOLLI DO BRASIL S.A., INDUSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS, já identificada, na qualidade de interveniente hipotecante, hipotecou o imóvel desta matrícula, em primeiro grau, ao ROYAL BANK OF CANADÁ (BRASIL) S.A. - BANCO COMERCIAL E DE INVESTIMENTO, instituição financeira privada, com sede em São Paulo, Capital, à Rua XV de Novembro, 240, CGC/MF no 33.436.486/0001-64, para garantia de dívidas contraídas perante o BANCO, em virtude de operações de crédito descritas e caracterizadas na escritura, pelas empresas e nos valores que seguem: 1º) ITALMAGNÉSIO NORDESTE S.A.; com sede na cidade de Várzea da Palma-MG, à Rua Salvador Roberto, 1963, CGC/MF 16.935.579/0001-14 a importância em cruzelros equivalente a US\$ 2.079.076,56 (dois milhões, setenta e nove mil, setenta e seis dólares norte-ameri-

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 251109  
 Página : 0003/0008  
 Certidão na última página

MATRÍCULA	FICHA
20.296	2
VERSO	

CONTINUAÇÃO

canos e cinquenta e seis centavos), devido à taxa de câmbio de venda vigente à época da efetiva liquidação, que na data da escritura, apenas para demonstrar, equivaliam a Cr\$821.858.964,17, e 2a) ITALMAGNÉSIO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede em São Paulo, Capital, à Rua Francisco Tramonhão, 100, 1º andar, CGC/MF nº 61.192.597/0001-08, a Importância em cruzelros equivalente a US\$ 986.187,08 (novecentos e oitenta e seis mil, cento e oitenta e sete dólares norte-americanos e oito centavos), devido à taxa de câmbio de venda vigente à época da efetiva liquidação que na data da escritura, apenas para demonstrar, equivallem a Cr\$ 389.839.752,72. Constan da escritura, uma via da qual permanece arquivada neste Cartório, em microfilme, sob nº 71.782, as demais condições pactuadas, especialmente as datas das amortizações, os juros e multas.



RAMONIR DE OLIVEIRA ANDRADE

OFICIAL MAIOR

D. Cr\$ 90.446,16

R-4-20:296, em 31 de Janeiro de 1992.

HIPOTECA EM 2ª GRAU. por escritura de cessão de crédito, com garantia hipotecária e outras avengas, de 26 de dezembro de 1991, lavrada no 7º Cartório de Notas da Comarca de São Paulo-Capital, no Livro 4.912, folhas 32, a proprietária TONOLLI DO BRASIL S/A, INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS, já identificada, na qualidade de interveniente hipotecante, hipotecou o imóvel desta matrícula, em 2ª (segundo) grau, ao ROYAL BANK OF CANADA (BRASIL) S/A BANCO COMERCIAL E DE INVESTIMENTO, já identificado, para garantia de obrigações de crédito celebradas entre o BANCO e a ITALMAGNÉSIO S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, também já identificada, envolvendo um contrato de compra e venda de mercadorias via exportação, descrito na escritura, no valor de US\$ 2.806.463,33 (dois milhões, oitocentos e seis mil, quatrocentos e sessenta e três dólares norte-americanos e trinta e três cents), cujo crédito a ITALMAGNÉSIO cedeu e transferiu ao BANCO, pela importância em cruzelros

CONTINUA NA FICHA N.º

3



# Oficial de Registro de Imóveis

## Comarca de Jacareí - SP



### REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRICULA	FICHA
20.296	3

LIVRO Nº: 2	REGISTRO GERAL
-------------	----------------

JACAREÍ - SP		
31	Janeiro	1992
DIA	MES	ANO

MATRICULA
20.296

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

de Cr\$ 2.682.618.000,00 , equivalente a US\$ 2.620.000,00. O crédito cedido deverá ser pago em 12 (doze) parcelas, vencendo-se a primeira em 27/01/1992 e a última em 21/12/1992. Constatam da escritura , uma via da qual permanecerá arquivada nesta Cartório, em microfilme , sob número 73.640 , as demais disposições pactuadas, especialmente as datas das amortizações, os juros e multas.

*Hamilton de Oliveira Andrade*  
 HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE  
 OFICIAL SUBSTITUTO

D. Cr\$ 300.925,31.

AV-5-20.296, em 19 de junho de 2002.

**INDISPONIBILIDADE.** Procede-se a esta averbação, com fundamento no artigo 247 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), e à vista do ofício nº 1000/2002, de 03/06/2002, protocolizado neste Cartório em 19/06/2002, sob nº 117.521, assinado pela Drª Elaine Cristina Pazzini, MM. Juíza de Direito em exercício na 1ª Vara Cível desta Comarca de Jacareí-SP, expedido nos autos da **AÇÃO CAUTELAR INOMINADA** – Processo nº 1138/2002 – 1º Ofício Cível, promovida pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** contra a empresa **TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CHUMBO LTDA.**, e outros, que conforme Número de Identificação de Registro Empresarial (NIRE) 35210620870, da Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, foi incorporada pela **TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS LTDA.**, já identificada, para ficar constando que pela respeitável sentença de 29 de maio de 2002, foi decretada a INDISPONIBILIDADE do patrimônio da referida empresa, ficando cópia da decisão e dos documentos que a instruem arquivados neste Cartório, em microfilme, sob número 117.521. (Protocolizado/microfilmado sob nº 117.521).

D. Nihil – Diligência do Juízo HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE  
 OFICIAL SUBSTITUTO

AV-6-20.296, em 04 de junho de 2.003.

**INDISPONIBILIDADE.** Procede-se a esta averbação para constar que conforme ofício nº 1032/2003, de 15/05/2003, protocolizado neste Cartório em 03/06/2003, sob nº 122.232, assinado pela Drª Gláís de Toledo Peluso, MM. Juíza de Direito em exercício na 1ª Vara Cível desta Comarca de Jacareí-SP, expedido nos

CONTINUA NO VERSO

Padrão N. 251109  
 Página : 0005/0006  
 Certidão na última página

MATRÍCULA	FICHA
20.296	3
VERSO	

CONTINUAÇÃO

mesmos autos da **AÇÃO CAUTELAR INOMINADA** referida na averbação anterior, foi encaminhada cópia da respeitável sentença de 13 de maio de 2003, pela qual a empresa **Tonolli do Brasil Indústria e Comércio de Chumbo Ltda.**, foi excluída do pólo passivo da ação, incluindo-se a empresa **TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS LTDA.**, já identificada, em virtude de esta haver incorporado aquela, mantendo-se a **INDISPONIBILIDADE** já decretada, ficando cópia da decisão e dos documentos que a instruem arquivados neste Cartório, em microfilme, sob número 122.232. (Protocolizado/microfilmado sob nº 122.232).



HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE  
OFICIAL SUBSTITUTO

D. Nihil – Diligência do Juízo

AV-7-20.296, em 24 de novembro de 2014.

Penhora. Conforme mandado de penhora expedido em 29 de outubro de 2014, assinado digitalmente pelo Dr. Maurício Brique Nelva, MM. Juiz de Direito, instruído com auto de penhora datado de 23/06/2010, extraído dos autos da carta precatória número 0009212-57.2014.8.26.0292 - Vara da Fazenda Pública desta Comarca de Jacaref-SP, que por sua vez foi extraída da ação de execução fiscal promovida pela Fazenda do Estado de São Paulo em face da proprietária Tonolli do Brasil Indústria e Comércio de Metais Ltda., CNPJ/ME nº 56.990.625/0001-00, processo nº 0011356-11.2008.8.26.0099 - nº de ordem 2.496/2008, do Serviço de Anexo Fiscal - da Comarca de Bragança Paulista-SP, o imóvel desta matrícula foi penhorado para garantia do pgamento total da condenação nos autos referidos, no valor inicial de R\$ 1.412.598,41, tendo sido nomeado depositário o Sr. Jucier Gomes Melo, CPF 049.283.238-23, (Continua na ficha nº 04).

CONTINUA NA FICHA Nº

04



# Oficial de Registro de Imóveis

## Comarca de Jacareí - SP



**REGISTRAR DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.**

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP	
20.296	04			24	2014
	AVERSO			DIA	MÊS
		CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA			ANO
		CÓDIGO 11.449-6			

MATRÍCULA  
20.296

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ  
 RG: 16.298.003-SSP/SP. (Protocolizado em 14/11/2014, digitalizado e microfilmado sob nº 206.725).

  
 Maria Cristina Pereira Reno  
 Escrevente Autorizado

Execução Fiscal – (emolumentos ao final).

**AV-8-20.296**, em 04 de agosto de 2015.  
**Indisponibilidade.** Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade 201507.2112.00065512-IA-690, datado de 21 de julho de 2015, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens (<http://www.indisponibilidade.org.br>), processo nº 00007068620115150023 – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Jacareí-SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de propriedade da Tonolli do Brasil Indústria e Comércio de Metais Ltda., CNPJ/MF nº 56.990.625/0001-00. (Protocolizado em 21/07/2015, digitalizado e microfilmado sob número 213.520).

D. Nihil.  
 Maria Cristina Pereira Reno  
 Escrevente Autorizado

**AV-9-20.296**, em 15 de março de 2016.  
**Indisponibilidade.** Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade 201603.0717.00116353-IA-630, datado de 07 de março de 2016, disponibilizado pela Central de Indisponibilidade de Bens (<http://www.indisponibilidade.org.br>), processo nº 00010813520144036123 – Tribunal Regional Federal da 3ª Região - 1ª Vara Federal de Bragança Paulista, foi decretada a indisponibilidade dos bens de propriedade da Tonolli do Brasil Indústria e Comércio de Metais Ltda., CNPJ/MF nº 56.990.625/0001-00. (Protocolizado em 08/03/2016, digitalizado e microfilmado sob número 220.379).

D. Nihil.  
 Maria Cristina Pereira Reno  
 Escrevente Autorizado

(CONTINUA NO VERSO)

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 251109  
 Página : 0007/0008  
 Certidão na última página



MATRÍCULA	FICHA
20.296	04
VERSO	

CONTINUAÇÃO

**AV-10-20.296**, em 15 de abril de 2016.

**ÁREA CONTAMINADA SOB INVESTIGAÇÃO.** Por requerimento passado na cidade de São Paulo, Capital, aos 05 de abril de 2016, sob nº 051/CAAR/2016, a **COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, **CETESB**, com sede na mesma cidade, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, CNPJ/MF 43.776.491/0001-70, requereu que se procedesse a esta averbação, cumprindo o disposto no inciso V do artigo 30 do Decreto Paulista nº 59.263, de 5 de junho de 2013, a fim de ficar constando que o imóvel desta matrícula encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por metais, conforme relatório de "AVALIAÇÃO PRELIMINAR, INVESTIGAÇÃO DETALHA-DA, MODELAGEM MATEMÁTICA, AVALIAÇÃO DE RISCO À SAÚDE HUMANA e PLANO DE INTERVENÇÃO", de fevereiro de 2011, elaborado pela empresa **SERVMAR SERVIÇOS AMBIENTAIS LTDA.**, apensado à Pasta Administrativa **CETESB nº PA-004/2011**. (Protocolizado em 08/04/2016, digitalizado e microfilmado sob número 221.225).

Maria Cristina Perreira Reno  
 Escrevente Autorizado

D. Nihil. (Artº 8º, § único, da Lei Paulista nº 11.331/2002).

**AV-11-20.296**, em 07 de abril de 2017.

**Penhora.** Conforme certidão de penhora expedida em 04 de abril de 2017, pela **Escrivã Diretora da Vara da Fazenda Pública desta Comarca de Jacareí-SP**, nos termos do artigo 837 do Código de Processo Civil (recepcionada por meio eletrônico – PH000159269), extraída dos autos da ação de execução fiscal figurando como exequente o Município de Jacareí, CNPJ/MF nº 46.694.139/0001-83, e como executada a proprietária **Tonoli do Brasil Indústria e Comércio de Metais Ltda.**, CNPJ/MF nº 56.990.625/0001-00, já identificada, **processo número de ordem 0018317-831999**, o imóvel desta matrícula **foi penhorado** para garantia da execução do débito nos autos referidos, no valor de **R\$ 451.693,79**, tendo sido nomeado depositário o Sr. **Giuseppe Trincanato**. (Protocolizado em 04/04/2017, digitalizado e microfilmado sob nº 230.989).

Maria Cristina Perreira Rene  
 Escrevente Autorizado

**Execução Fiscal (emolumento a final).** Escrevente Autorizado

**OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACAREÍ - SP - CERTIDÃO DE PROPRIEDADE, ÔNUS E ALIENAÇÕES.**  
**CERTIFICADO** que a presente reprodução está conforme o original e foi extraída de acordo com parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), nada mais havendo a certificar, além dos atos lançados na matrícula, inclusive com referência a ônus reais, alienações e registros de citações de citações de ações reais e/ou pessoais repressores. O referido é verdade e dou fé.  
 Jacareí-SP, 23 de Agosto de 2017 - 11:55:20h.

*Camilla Simão de Oliveira Andrade*

CONTINUA NA FICHA Nº    
 Escrevente - CAMILLA SIMÃO DE OLIVEIRA ANDRADE

Ao Oficial: R\$ 29,93, Ao Estado: R\$ 8,51, Ao Iesp: R\$ 5,82, Reg.Civil: R\$ 1,58, Trib.Justícia: R\$ 2,05, Ministério Público R\$ 1,44,  
 Imposto Município: R\$ 1,49 - TOTAL: R\$ 50,82 (sete e contribuições recolhidos por verba)





# Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Cliente

TONOLLI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE  
METAIS LTDA

Setembro de 2017

✉ [rosangela@forenseengenharia.com.br](mailto:rosangela@forenseengenharia.com.br)

☎ 34 9 9142-3399 ☎ 34 9 9916-0803 ☎ 61 9 8257-9976



## Sumário

	Pág.
1- INFORMAÇÕES GERAIS	3
1.1 – Solicitante / Proprietário	3
1.2 – Objeto de Avaliação	3
1.3 – Valores Apurados	4
2- PREMISSAS E RESSALVAS	4
3- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
4- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
4.1 – Pesquisa de Mercado	10
4.2 – Vistoria	10
5- INDICAÇÃO DOS MÉTODOS	25
5.1 – Método Involutivo	25
5.2 – Método Comparativo de Dados Direto de Mercado	25
6- TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	26
6.1 – Modelo pelo Método Involutivo - Gleba	26
6.2 – Modelo Comparativo de Dados Direto de Mercado - Terreno	28
7- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO	30
8- DECLARAÇÃO DO PERITO (CONCLUSÃO)	31
9- ANEXOS	31
10- ENCERRAMENTO	32

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

**1 - INFORMAÇÕES GERAIS****1.1 - Solicitante/ Proprietário:**

TONOLLI DO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS  
CNPJ: 56.990.625/0001-00

**1.2 - Objeto de Avaliação**

Empresas/Localização:	ENDEREÇO DA MATRIZ DO PROPRIETÁRIO Rua Jaguari, 701 - Vila Santa Libania - Bragança Paulista - SP 12904-189  RESPONSÁVEL LEGAL: Giuseppe Trincanato - CPF: 052.419.108-59  ENDEREÇOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS  Rodovia D. Pedro I - Bairro Parateí do Meio - Jacareí - SP
Tipo:	IMÓVEL URBANO - GLEBA URBANIZÁVEL
Classificação:	Industrial
Area do Imóvel:	Conforme Matrícula 20.296 - 88.700 m <sup>2</sup> Conforme Matrícula 17.045 - 12.100 m <sup>2</sup> Conforme Matrícula 19.513 - 12.100 m <sup>2</sup>
Matrícula:	Matrícula 20.296 Matrícula 17.045 Matrícula 19.513  Oficial do Registro de Imóveis - Comarca de Jacareí - SP
Objetivo:	Avaliação de Bens - Determinação de valor justo de mercado
Finalidade:	Para Plano de Recuperação Judicial conforme Lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005, Art. 53
Database:	Setembro de 2017

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

### 1.3 - Valores Apurados

**Valor Justo de Mercado Total**

**R\$ 3.575.000,00**

*(Três milhões e quinhentos e setenta e cinco mil reais)*

### **2 - PREMISSAS E RESSALVAS**

Para avaliação deste imóvel foram consideradas a documentação recebida, tais como as matrículas do imóvel de números 20.296, 17.045 e 19.513 todas do Oficial Registro de Imóveis Comarca de Jacareí – SP, Número do Registro Imobiliário na Prefeitura de Jacareí (322214115000100000) para comprovação de imóvel urbano, Levantamento Planialtimétrico e Projeto de implantação da Fábrica, todos anexados a este laudo.

Segundo as matrículas foram encontradas as seguintes ressalvas: Nas matrículas do imóvel nº 20.296, 19.513 e 17.05 foram averbadas em 15 de abril de 2016 pela CETESB, Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, que o imóvel destas matrículas encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionadas por metais (vide matrículas).

No momento da pesquisa e levantamento da documentação do imóvel não foi encontrado nenhum registro de APP (Área de Preservação Permanente), sabendo da existência de tal área, foi considerada a faixa de 30m para cada lado do Rio Parateí do Meio que passa pela área e todo o seu comprimento pela extensão do terreno chegando ao valor estimado de 9.500m<sup>2</sup> de área de APP.

A fábrica encontra-se 100% desativada. Atualmente somente uma portaria de vigilância funciona no local para restringir acessos. No terreno ainda encontramos uma quantidade expressiva de equipamentos sucateados para desmonte e alguns restos de alvenaria para demolição.

Foi nos informados pelos representantes legais da empresa Italspeed Automotive Ltda, que no terreno da fábrica existem aproximadamente 220.000 toneladas de resíduo de escória de chumbo, A escória é o subproduto da fundição de minério para purificar metais. Pode ser considerada uma mistura de óxidos metálicos mas também podem conter sulfitos metálicos e

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

átomos de metais na sua forma elementar. Segundo os responsáveis este resíduo pode ser utilizado, mas sua utilização é limitada com restrição de órgãos ambientais.

Para esta avaliação não foi considerada a retirada destes resíduos do imóvel.

Não foi contratado para avaliação deste imóvel um Engenheiro Ambiental, sendo assim o valor ora encontrado e disposto como valor justo de mercado, não agrega o passivo ambiental existente.

O imóvel tem área de edificação averbada, mas totalmente em condições de ruína, diante disto não foram considerados valores de edificações.

A finalidade deste laudo é informar o valor total do patrimônio das empresas envolvidas em processo de Recuperação Judicial conforme prevê a lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005 e para tal foi realizada vistoria "in loco" afim de averiguar e constatar todas as instalações existentes.

Para esta avaliação não foram consultadas Legislação Municipal, Estadual e Federal, apenas foram consultados os documentos pertinentes ao imóvel, enviados pelo cliente, a Prefeitura de Jacareí e a área de zoneamento conforme Plano Diretor de Jacareí.

Os valores apresentados neste laudo refletem a situação atual do mercado, diante tal ficamos isentos da responsabilidade de quaisquer fatores econômicos ou físicos que venham a ocorrer após a data base deste laudo e afetarem a avaliação realizada.

Para a realização deste laudo foram realizadas pesquisas no setor imobiliário onde ele se encontra.

Os valores de imóveis variam expressivamente conforme demanda de oferta e procura. Além das diferenças de uso e ocupação, tendo esta região imóveis comerciais, industriais, residências e rurais, cercados de diferentes padrões construtivos.

Trabalhamos para ajustar o valor conforme a realidade atual de mercado da região, bem como ajustar a tipologia e fins ao qual o imóvel se destina.

O imóvel não se encontra livre conforme documentos de matrículas, estando as matrículas anexadas a este laudo de avaliação para consulta.

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

Eu Rosângela Bomtempo de Siqueira, engenheira civil autônoma, responsável pela empresa Forense Engenharia declaro não ter nenhum tipo de vínculo com os proprietários dos bens avaliados, estando na forma de contratada, não tendo, portanto, nenhum interesse pessoal ou financeiro nos imóveis avaliados neste laudo de avaliação de bens.

### 3 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A entrada principal do imóvel está situada à Estrada Velha de Igaratá – Bairro Parateí do meio, próximo ao conjunto 22 de abril, conforme imagens do Google Maps, abaixo:

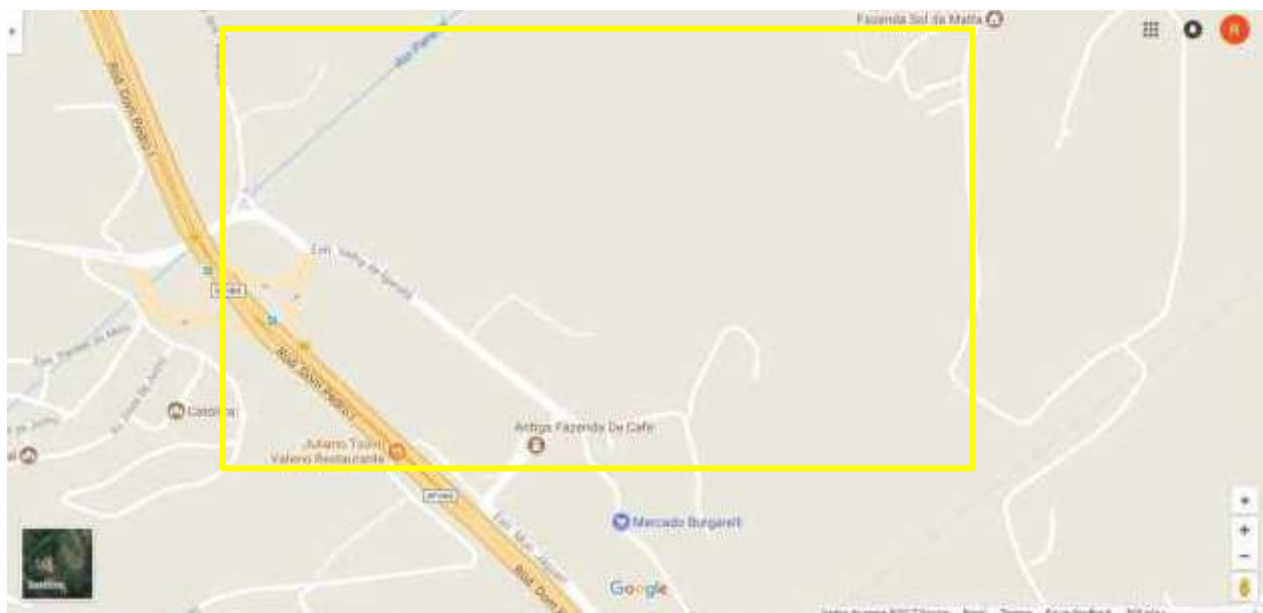


FIGURA 1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Este imóvel especificamente encontra-se em terreno plano/acidentado.

A principal via de acesso é a Rodovia D. Pedro I, KM 10, e a via de acesso Estrada Velha de Igaratá.

A região é caracterizada por condições básicas de organização, infra-estrutura e apresenta expansão industrial.

O acesso ao imóvel se dá por via pública, asfaltada.

A imagem abaixo ilustra via satélite a posição geográfica do terreno.

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

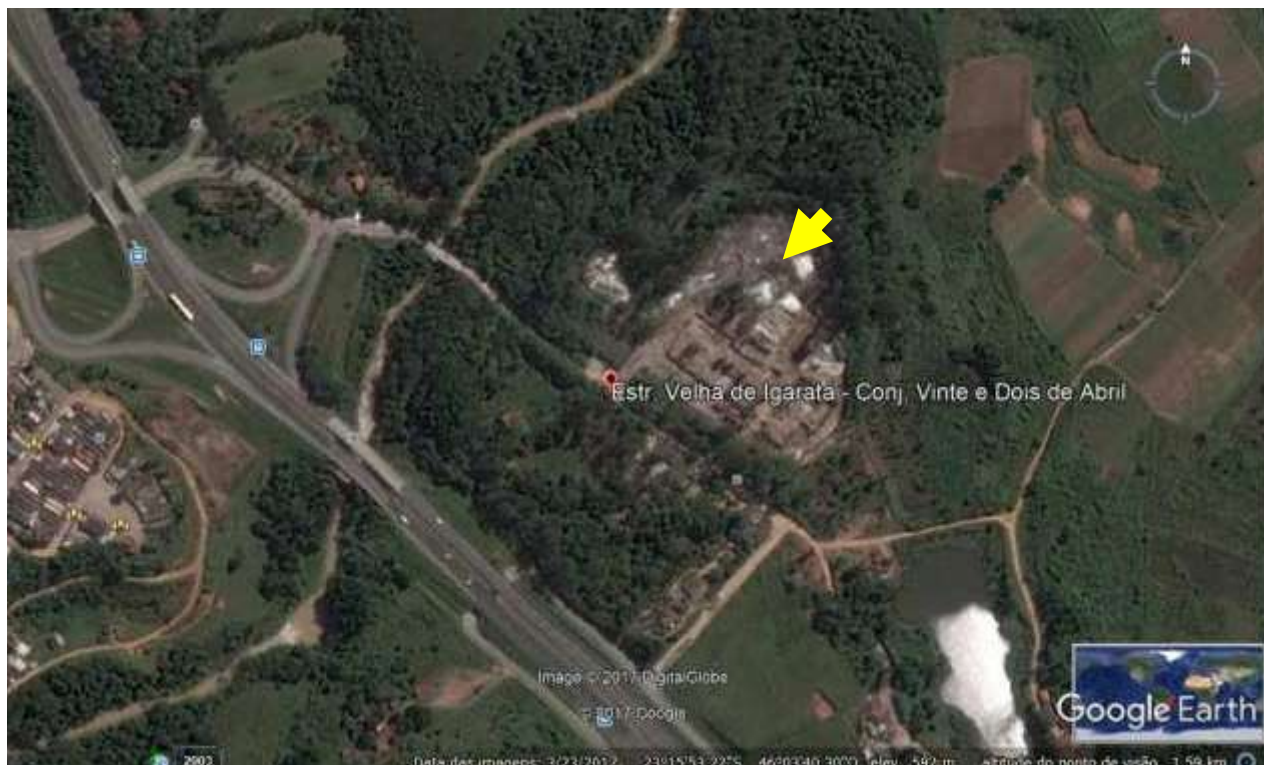


FIGURA 2 – SITUAÇÃO GEOGRÁFICA DO TERRENO

O Rio Parateí faceia a lateral do terreno, sua frente é voltada para a direção da Rodovia D. Pedro.

O imóvel encontra-se totalmente cercado com tela alambrado e com uma única entrada com grades e guarita de acesso.

Chega até o imóvel toda a infraestrutura de energia pela EDP São Paulo Distribuição de Energia e água pela Sabesp.

Constam no imóvel:

- Edificação de Guarita e escritórios feitos em alvenaria de concreto.

#### 4 - DIAGNOSTICO DE MERCADO

Jacareí é um município da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, no estado de São Paulo, no Brasil. Localiza-se a leste da capital do estado, distando desta cerca de 82 quilômetros.

Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

Jacareí faz parte do chamado Complexo Metropolitano Expandido, que ultrapassa os 29 000 000 de habitantes e que compõe, aproximadamente, 75 por cento da população do estado de São Paulo.

Os seus municípios limítrofes são: São José dos Campos a norte e nordeste; Jambuí a leste; Santa Branca a sudeste; Guararema a sudoeste; Santa Isabel a oeste e Igaratá a noroeste.

A cidade é banhada pelos rios Comprido, Paraíba do Sul, Turi e Parateí.

As principais empresas instaladas em Jacareí são: AmBev, Heineken, Fibria Celulose, Cebrace, Dow Química, Latasa, Parker Hannifin, Pirelli, Fadamac, Freudenberg, Metalúrgica Ipê, IKK, Adatex, Emerson, White Martins, Latecoere, Gates, Kadarfit, Adatex, Sadefem, Volex, Inylbra, Chery e Teknia Tecnotubo.

A cidade possui PAT (Posto de Atendimento ao Trabalhador) e Banco do Povo. Destaque-se que a cidade é a única da região que possui entreposto aduaneiro. [Necessita de fontes]. Possui rede de gás natural com 26,8 km de tubulação que atende a 10 indústrias. [Necessita de fontes]

Jacareí é destaque no panorama nacional como uma das melhores cidades para se viver, possui Shopping e opções de entretenimento.

#### 4.1 – PESQUISA DE MERCADO

Além do trabalho realizado na região com levantamentos “in loco”, foi realizado um trabalho de contato com corretores, imobiliárias, engenheiros e proprietários da região. Este trabalho nos permitiu conhecer o mercado e a localização do imóvel.

#### 4.2 – VISTORIA

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 05 de setembro de 2017.

A vistoria foi feita no campo interno e externo do imóvel.

O perímetro do imóvel foi todo percorrido e um registro fotográfico foi feito do local.

Para esta vistoria, tivemos acesso com a permissão da Sra. Clarisse Pereira Gomes, Encarregada Fiscal da empresa, na qual solicitou ao porteiro nos acompanhar para mostrar o

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

terreno da antiga fábrica, bem como concedeu as documentações pertinentes para elaboração deste laudo.

Além disso contribuíram para este trabalho a Sra. Lucília Blanes do departamento de Cartografia do Grupo Italmisa e Sra. Camila Batista Secretária da Diretoria.

Tudo que foi encontrado no terreno foi relatado no item 3 deste laudo, Identificação e Caracterização do Imóvel.

Não é sabido o que existe dentro da edificação em alvenaria de bloco de concreto, nem tampouco pode-se responder pelo que há armazenado visto que no ato da vistoria os galpões encontravam-se fechados.

Para evidenciar nossa visita abaixo demonstramos por meio das imagens a atual e real situação do imóvel:



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755





Responsável Técnica

Rosangela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rosângela Siqueira'.

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

Abaixo as evidências fotográficas que evidenciam o entorno do imóvel.



Responsável Técnica

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



Responsável Técnica

Handwritten signature of Rosângela Bomtempo de Siqueira.

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

## 5 - INDICAÇÃO DOS METODOS

Com base em todo trabalho de pesquisa chegou-se à conclusão que para a avaliação deste imóvel o mais indicado seria a utilização do método de Tratamento por fatores.

### 5.1 - TRATAMENTO POR FATORES

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Fator Área;
- Fator Oferta de Mercado;

## 6 - TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADOS

### 6.1 - Método de Tratamento por Fatores

ELEMENTO	OFERTA (R\$)	AREA DO TERRENO (M <sup>2</sup> )	UNITARIO M <sup>2</sup>	FATOR AREA (Fa)	FATOR OFERTA ( Ff)	HOMOGENIZAÇÃO
1	R\$ 1.200.000,00	84.700,00	R\$ 14,17	0,95	0,90	R\$ 12,08
2	R\$ 6.000.000,00	76.560,00	R\$ 78,37	0,93	0,90	R\$ 64,98
3	R\$ 3.105.000,00	97.000,00	R\$ 32,01	0,99	0,90	R\$ 28,36
4	R\$ 4.000.000,00	100.000,00	R\$ 40,00	0,99	0,90	R\$ 35,73
5	R\$ 2.600.000,00	67.000,00	R\$ 38,81	0,95	0,90	R\$ 32,91
		LIMITE SUPERIOR 30%	133.510,00			
		LIMITE INFERIORR 30%	71.890,00			

Foram atribuídos os fatores área e oferta.

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

Após avaliação e tratamento de dados, foi realizado cálculo do intervalo de confiança, campo de arbítrio e grau de precisão.

O modelo de saneamento foi utilizado Chauvenet.

## 7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO e GRAU DE PRECISÃO

Conforme avaliação para este laudo e segundo NBR 14653-2, ficou definido GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II e GRAU DE PRECISÃO II, por metodologia científica consagrada.

## 8 - DECLARAÇÃO DO PERITO (CONCLUSÃO)

Com base nas premissas e metodologias indicadas para o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS certifico o seguinte valor com base na data de 11 de setembro de 2017.

**Valor Justo de Mercado Total**

**R\$ 3.575.000,00**

*(Três milhões e quinhentos e setenta e cinco mil reais)*

Saliento que o valor expresso e os resultados obtidos nesta avaliação de bens devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

Eu Rosângela Bomtempo de Siqueira, engenheira civil, responsável pela empresa FORENSE ENGENHARIA, me responsabilizo pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação as informações neste documento citadas, bem como dados e fotografias coletadas.

## 9 - ANEXOS

1. Matrículas dos imóveis;
2. Levantamento Planialtimétrico;

Responsável Técnica



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



3. ART's;

## 10 – ENCERRAMENTO

Este LAUDO DE AVALIAÇÕES DE BENS, consta de 18 páginas com (3) três anexos incluídos à ele, redigidas, impressas e rubricada pela própria engenheira, sendo esta última folha datada e assinada, atestando a veracidade das informações e levantamentos realizados.

Por fim atestamos o presente LAUDO, apresentando as reais condições dos bens conforme a vistoria supracitada.

Atenciosamente,



Eng<sup>a</sup> Rosangela Bomtempo de Siqueira

Engenheira Civil

Membro do IBAPE-MG

CREA SP 5069888755

Fone (34) 9-9916-0803 Vivo (34) Wpp (34) 9-9142-3399 Tim

[engenheirarosangela@hotmail.com](mailto:engenheirarosangela@hotmail.com)

Responsável Técnica



Rosangela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755



# Laudo de Avaliação de Bens e Ativos

Cliente

ITALSPEED AUTOMOTIVE LTDA

Setembro de 2017

✉ [rosangela@forenseengenharia.com.br](mailto:rosangela@forenseengenharia.com.br)

☎ 34 9 9142-3399 ☎ 34 9 9916-0803 ☎ 61 9 8257-9976

## Sumário

	Pág.
1- Informações Gerais	3
1.1 – Solicitante / Proprietário	3
1.2 – Objeto de Avaliação	3
2- Premissas e Ressalvas	4
3- Vistoria	5
3.1 - Preliminares	6
3.2 – Dados Operacionais	6
3.3 – Levantamento de Campo	7
3.4 - Depreciação	7
4- Avaliação	8
4.1 - Metodologia	8
4.2 – Determinação de Valores	9
4.2.1 – Método Comparativo direto de Dados do Mercado	9
4.2.4 – Observações e Ressalvas para Determinação de Valores	9
4.2.5 – Grau de Fundamentação	11
5- Declaração do Perito	12
6- Listagem de Anexos	13
7- Encerramento	13

Responsável Técnico:



Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

**1 - INFORMAÇÕES GERAIS****1.1 - Solicitante/ Proprietário:**

ITALSPEED AUTOMOTIVE LTDA  
CNPJ: 01.941.678-0001-31


**1.2 - Objeto de Avaliação**

Empresas/Localização:	ENDEREÇO DA MATRIZ DO PROPRIETÁRIO Av. Nossa Senhora do Sabará, 2077 – Bairro Campo Grande – São Paulo – SP  RESPONSÁVEL LEGAL: Francisco Fernandes – CPF 054.887.888-91
Tipo:	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
Utilização:	Fabricação de Rodas
Objetivo:	Avaliação de Bens - Determinação de valor de mercado
Finalidade:	Para Plano de Recuperação Judicial conforme Lei 11.101 de 9 de fevereiro de 2005, Art. 53
Database:	Setembro de 2017


**1.3 - Valores Apurados**

<p><b>Valor de Mercado Total</b></p> <p><b>R\$ 43.981.500,13</b></p> <p><i>(Quarenta e três milhões e novecentos e oitenta e um mil e quinhentos reais e treze centavos)</i></p>
--

Responsável Técnico:

  
Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada

  
Rosangela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

## 2 - PREMISSAS E RESSALVAS

Conforme solicitação, contratação e autorização do cliente Sr. Claudio Trincanato foi realizada vistoria e avaliação para determinação de valor de mercado, dos bens a serem relacionados neste “Laudo de Avaliação de Bens”, pertencente à empresa citada no item 1 deste documento como solicitante/proprietário.

O Laudo tem por finalidade descrever de forma detalhada os bens, objeto desta avaliação, assim como declarar os valores aferidos. Os valores estão submetidos às condições de mercado específico de cada bem ou grupo de bens, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação.

A documentação fornecida pelo cliente/contratante utilizada na elaboração do presente laudo, relação máquinas e equipamentos, é considerada por nós verídica e fidedigna, pois foi entregue para nós uma listagem de ativos no qual foi atualizada “in loco” sob comando e orientação de alguns colaboradores da empresa.

A existência dos bens foi comprovada a olho nú pelo perito/avaliador, e registradas neste documento como “Anexo 4 - Evidências Fotográficas”.

Além disso a vistoria foi realizada em horário comercial, onde a empresa estava em condições de funcionamento, com suas atividades rotineiras normais. Onde fornos, esteiras, células robotizadas, maquinas de transporte dentre outros ferramentais estavam em pleno funcionamento.

Não é sabido por nós se todos os ativos mencionados e avaliados neste laudo estão até esta data livres de hipoteca, arrestos, usufrutos, penhoras, averbações ou quaisquer outros impedimentos ao seu uso e/ou comercialização.

Os equipamentos com problemas de funcionamento de grande relevância foram retirados da listagem de ativos. Os equipamentos considerados com manutenção de baixa relevância serão considerados, devendo seu custo de manutenção ser retirado do valor de mercado apurado, pois os valores de referência são de equipamentos novos ou

Responsável Técnico:



Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada



Rosangela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

recondicionados.

Todas as particularidades dos equipamentos caso existam serão apontadas de forma singular.

Eu Rosangela Bomtempo de Siqueira, engenheira civil responsável pela empresa de Avaliações de Bens Forense Engenharia e Carlos Henrique Temer, engenheiro mecânico autônomo, prestador de serviços de avaliações na empresa Forense Engenharia, declaramos não ter nenhum tipo de vínculo com os proprietários dos bens avaliados, estando na forma de contratados, não tendo, portanto, nenhum interesse pessoal ou financeiro nos ativos avaliados neste laudo de avaliação de bens.

### 3 - VISTORIA

Para elaboração deste documento foi realizado levantamento "in loco" no dia 17 de agosto de 2017, iniciando-se pela manhã e sendo concluído no turno da noite, onde a empresa ainda estava em funcionamento. Todo o inventário dos bens existentes foi feito a olho nú, bem como foram vistos e avaliados seus respectivos funcionamentos.

Os equipamentos encontrados parados, sem funcionamento, foram avaliados levando-se em consideração a declaração de fé dos colaboradores da empresa onde apontaram se estavam ou não operando de forma correta. Pois segundo informações alguns estavam parados em função de baixa demanda e/ou já haviam sido desligados no momento da vistoria que se estendeu desde o período da manhã até o turno da noite.

O critério para vistoria foi quanto à estado de conservação (Ruim, Bom, Ótimo e Excelente), funcionamento, idade aparente do bem, idade real do bem, valores de aquisição e utilização dos bens. Os bens cujas idades são extremamente avançadas e não foram mais possíveis de comparação por similaridade foram retirados desta avaliação.

Além destas evidências contamos com a participação de alguns funcionários no qual contribuíram individualmente, tanto acompanhando a vistoria na fábrica, como também enviando informações, bem como sanando dúvidas e complementando dados.

Responsável Técnico:



Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada



Rosangela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

Sendo eles:

- José Carlos Sepulveda – Engenheiro Mecânico – Manutenção
- Valéria Elimar de Paiva – Gerente da Qualidade
- Agnelo Almeida Santana – Coordenador de Ferramentaria
- Luciano Brito de Jesus – Coordenador de Fábrica

As caracterizações destes bens para avaliação exigiram um minucioso levantamento técnico objetivando uma apreciação crítica de seus elementos conforme roteiro abaixo:

### 3.1 - PRELIMINARES

- Identificação dos bens a serem avaliados e listados pelo solicitante/proprietário; (100% definido pelo proprietário)
- Familiarização da equipe avaliadora com os bens, verificando sua natureza, operacionalidade geral das unidades componentes e eficiência operacional do conjunto.

### 3.2 – DADOS OPERACIONAIS

Foi realizado levantamento das características originais e individuais de cada item, e na medida do possível também foram observados:

- Descrição Sintética; (Em alguns itens prejudicada pela falta de identificação nos equipamentos e/ou identificação muito depreciada obstruindo a visualização das informações)
- Fabricante;
- Modelo, tipo e número de série;
- Data de Aquisição;
- Nota Fiscal de referência;
- Dimensões/ Capacidade/ Potência;
- Características especiais;

Responsável Técnico:

  
Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada

  
Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

No ato da vistoria foi observado a forma de armazenamento e as condições que os bens ficam guardados/estocados, dispostos na fábrica, bem como o cuidado em manutenção, que a empresa dispensa com cada equipamento.

As evidências fotográficas mostram que alguns bens ficam devidamente separados e estocados, alguns cobertos com lona e plásticos.

### 3.3 - LEVANTAMENTO DE CAMPO

Foi analisado e avaliado em cada item de forma individual:

- Operacionalidade Individual;
- Obsolescência ou Atualismo;
- Estado de Conservação;
- Produção Real;
- Adaptações porventura existentes;
- Peças de reposição;
- Similaridade;

A empresa conta com um pátio de manutenção para os diferentes equipamentos, área de armazenamento (almojarifado), plano de manutenção, ferramentaria, e controle de qualidade em suas diferentes áreas.

Cada funcionário que participou da consolidação deste laudo apresentou parte de seu trabalho e suas metodologias de controle.

### 3.4 - DEPRECIÇÃO

Foi realizada análise individual considerando fatores de depreciação sob as seguintes condições:

- A depreciação de ordem física, provinda das avarias bruscas, acidentais e desgastes constantes;

Responsável Técnico:



Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755



- A depreciação de ordem funcional, advinda da inadequação, superação e anulação.

Por desconhecermos a data de aquisição de alguns equipamentos, foram consideradas idade aparente, permitida por norma.

## 4 – AVALIAÇÃO

### 4.1 – METODOLOGIA

O presente laudo de avaliações foi elaborado conforme diretrizes da NBR 14653-5 da ABNT (Associação Brasileira de Normas e Técnicas) e pelo estudo de “Avaliações de Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais” publicado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia no livro “Engenharia de Avaliações” de Rubens Alves Dantas, da Editora Pini, assim como as demais determinações contidas na legislação vigente.

A empresa avaliada enquadra-se no setor secundário de indústria de base.

Segundo a NBR 14653-5 os tipos de bens avaliados foram: Máquinas e Equipamentos.

Com relação a situação dos bens enquadrados na NRB 14.653-5, foram avaliados bens isolados e instalados ou não.

Conforme NBR 14653-5, os bens foram avaliados com a finalidade patrimonial para fins de Recuperação Judicial, sendo admissível o valor de mercado, valor de reedição e valor de sucata.

O inventário foi feito por meio da visita “in loco” e por meio das planilhas enviadas pelo cliente, foi considerado por este avaliador que as informações permitiram o alcance de dados para cotações e estimativa de custos. Os equipamentos que não atingiram este quesito foram retirados da avaliação.

Responsável Técnico:



Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada



Rosangela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

## 4.2 – DETERMINAÇÃO DOS VALORES

Ficou definido por este laudo que serão utilizadas as seguintes metodologias conforme NBR 14653-5 da ABNT (Associação Brasileira de Normas e Técnicas).

### 4.2.1 – MÉTODO DE DEPRECIAÇÃO DE CAIRES E ROSS HEIDECKE

A depreciação de Caires em conjunto com o método de depreciação de Ross Heidecke utilizada em conjunto de modo a melhorar a metodologia tradicional de avaliação de máquinas e equipamentos obtendo-se desta forma o valor real de mercado do bem. Para este método foram inseridos parâmetros de estado de conservação proposto por Ross-Heidecke, na metodologia de depreciação de Caires, podendo reverter na obtenção de valores mais fidedignos dos equipamentos. O método empregado contempla a utilização e quantificação do novo parâmetro, além de compará-lo com o valor obtido na metodologia tradicional. Os resultados indicam que a inserção deste novo parâmetro foi efetiva para o cálculo da depreciação e os valores dos equipamentos apresentaram-se mais próximos do real.

### 4.2.3 – OBSERVAÇÕES E RESSALVAS PARA A DETERMINAÇÃO DE VALORES

As máquinas e equipamentos foram avaliados conforme a metodologia de Caires e Ross Heidecke onde fatores de depreciação, estado de conservação, manutenção e condições de trabalho puderam ser aplicados e assim terem seus valores justos para o mercado de usados.

A empresa conta com uma área de manutenção com um acervo bibliográfico de projetos, manuais e pastas de rotinas dos equipamentos conforme imagem abaixo:

Responsável Técnico:



Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755



FIGURA 1 - ACERVO DE MANUAIS DOS EQUIPAMENTOS

Alguns itens nas quais observamos funcionar em conjunto compondo o complexo industrial e toda a sua operação, julgamos pertinente descrever de forma sucinta uma descrição de composição conforme apresentado no anexo 2 deste documento (Descrição de Composição de Conjunto de Máquinas e Equipamentos).

Foram observados um ótimo de estado de conservação dos equipamentos haja visto a idade de alguns bens.

Os valores aqui expressos foram apurados em absoluta observância às NORMAS DE AVALIAÇÃO da ABNT (Associação Brasileira de Normas e Técnicas), Normas Técnicas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e ASA (American Society of Appraisers), organismos estes que regulamentam e fixam as diretrizes para avaliações de bens, de seus rendimentos e direitos.

Os objetos de avaliação deste laudo assim são definidos pela NBR 14653-5 da ABNT (Associação Brasileira de Normas e Técnicas):

- Máquina: Todo e qualquer aparelho, composta por um ou mais equipamentos,

Responsável Técnico:

Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

destinado a executar uma ou mais funções específicas a um trabalho ou à produção industrial.

- Equipamento: Qualquer unidade auxiliar componente de máquina.
- Valor Patrimonial: Somatório dos valores dos bens que compõem o objeto da avaliação. Na impossibilidade de identificar o valor de mercado de algum bem, considera-se a sua melhor aproximação como, por exemplo, o valor de reedição no destino ou o valor de desmonte.

Conforme previsto na NBR 14653-5 da ABNT (Associação Brasileira de Normas e Técnicas), os mesmos foram caracterizados com informações referentes ao fabricante, modelo, tipo, capacidade de produção, equipamentos periféricos, número de série, ano de fabricação, características especiais, operacionalidade, obsolescência e estado de conservação.

A avaliação contou com a contribuição do fabricante que enviou a cotação de “novo”, bem como fez todas as ressalvas pertinentes aos modelos atuais com relação aos modelos orçados/avaliados. Outros fornecedores nos apoiaram nesta avaliação informando valores de bens por similaridade.

## 5 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O Grau de Fundamentação para este Laudo de Avaliação foi determinado como Grau II, para avaliação de máquinas e equipamentos.

Responsável Técnico:



Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada



Rosangela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

## 6 - DECLARAÇÃO DO PERITO (CONCLUSÃO)

Com base nas premissas e metodologias indicadas para o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS certifico o seguinte valor com base na data de 11 de setembro de 2017.

**Valor de Mercado Total**

R\$ 43.981.500,13

*(Quarenta e três milhões e novecentos e oitenta e um mil e quinhentos reais e treze centavos)*

Salientamos que o valor expresso e os resultados obtidos nesta avaliação de bens devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

O valor expresso contempla somente este laudo.

Eu Rosangela Bomtempo de Siqueira, engenheira civil responsável técnica pela empresa de avaliações Forense Engenharia, e Carlos Henrique Temer, engenheiro mecânico autônomo, prestador de serviços de avaliações na empresa Forense Engenharia, nos responsabilizamos pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação as informações neste documento citadas, bem como dados e fotografias coletadas.

Responsável Técnico:



Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada



Rosangela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

## 7 – ANEXOS

- **Anexo 1:**  
Memória de Cálculo para determinação de Valores de Máquinas e Equipamentos;
- **Anexo 2:**  
Descrição de Composição de Conjuntos de Máquinas e Equipamentos;
- **Anexo 3:**  
Fontes de Pesquisa;
- **Anexo 4:**  
Evidências fotográficas;
- **Anexo 5:**  
ART do engenheiro mecânico.

## 6 – ENCERRAMENTO

Este LAUDO DE AVALIAÇÕES DE BENS, consta de 13 páginas com (5) cinco anexos incluídos à ele, redigidas, impressas e rubricada pelos próprios engenheiros, sendo esta última folha datada e assinada, atestando a veracidade das informações e levantamentos realizados.

Por fim atestamos o presente LAUDO, apresentando as reais condições dos bens conforme a vistoria supracitada.

São Paulo, 11 de setembro de 2017.

Atenciosamente,



Engº Carlos Henrique Temer  
Engenheiro Mecânico e de Avaliações  
CREA SP 5063166305  
Fone: (34) 996339212  
chtemer@yahoo.com.br



Engª Rosângela Bomtempo de Siqueira  
Engenheira Civil – Responsável Forense Engenharia  
CREA SP 5069888755  
Fone (34) 9-9916-0803 (34) Wpp (34) 9-9142-3399  
engenheirarosangela@hotmail.com

Responsável Técnico:



Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

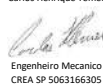
ANEXO 1 - AVALIAÇÃO DE BENS PARA RECUPERAÇÃO JUDICIAL - ITALSPEED AUTOMOTIVE LTDA - MAQUINAS E EQUIPAMENTOS - MÉTODO DE DEPRECIÇÃO DE CAIRES E ROSS HEIDECKE																	
FICHA	LOCAL	DESCRIÇÃO	FABRICANTE	CAPACIDADE	QUANT.	(n) VIDA ÚTIL	Idade do Bem (Real ou Aparente)	VR V. RESIDUAL	TRABALHO (T)	MANUTENÇÃO (M)	VN VALOR NOVO (VN)	VD V DEPRECIÁVEL	θ F DESGASTE	D DEPRECIÇÃO	VALOR DEPRECIADO (RS)	EC	VALOR DEP. COM FATOR DO ESTADO DE CONS.
ME-ITSP-001	BALANCEADORA	BALANCEADORA CEMB MODELO VES5 50 Nº SERIE 204479 380V	CEMB	-	1	15	6	R\$ 43.524,00	5	10	R\$ 435.240,00	R\$ 391.716,00	0,75	0,6687	R\$ 305.467,52	0,97480	R\$ 297.769,74
ME-ITSP-002	FERRAMENTARIA	FRESADORA - MODELO DIGIT 165-CL 3 EIXOS	FIDIA	-	1	20	8	R\$ 55.950,00	5	10	R\$ 559.500,00	R\$ 503.550,00	0,75	0,6687	R\$ 392.677,78	0,97480	R\$ 382.782,30
ME-ITSP-003	FERRAMENTARIA	FRESADORA - MODELO DMC 635 V - Nº SERIE 15405030704 - i 2394166 - 20KVA - 400V - 24V	DECKEL MAHO	-	1	20	8	R\$ 68.445,50	5	10	R\$ 684.455,00	R\$ 616.009,50	0,75	0,6687	R\$ 480.375,82	0,97480	R\$ 468.270,35
ME-ITSP-004	FERRAMENTARIA	FRESADORA - MODELO ecoMILL 1035V - Nº SÉRIE 14042396 - ID 72992	DMG MORI	-	1	20	3	R\$ 50.672,05	5	10	R\$ 506.720,50	R\$ 456.048,45	0,75	0,8868	R\$ 455.102,82	0,97480	R\$ 443.634,23
ME-ITSP-005	FERRAMENTARIA	FRESADORA - VOP-B - 30HP - 2-SPEED GEAR DRIVE - 10.000 RPM - TSC THROUGH-SPINDLE - COOLANT	HAAS	-	1	20	7	R\$ 47.500,00	5	10	R\$ 475.000,00	R\$ 427.500,00	0,75	0,7138	R\$ 352.644,77	0,97480	R\$ 343.758,12
ME-ITSP-006	FERRAMENTARIA	FRESADORA D-8 MUNCHEN 70 - TIPO FP3L Nº 1823	DECKEL	-	1	20	10	R\$ 1.514,38	5	10	R\$ 15.143,80	R\$ 13.629,42	0,75	0,5791	R\$ 9.407,00	0,97480	R\$ 9.169,94
ME-ITSP-007	FERRAMENTARIA	FURADEIRA DE BANCADA - MODELO GSB 16 TORX	SCHULZ	-	1	20	8	R\$ 209,90	5	10	R\$ 2.099,00	R\$ 1.889,10	0,75	0,6687	R\$ 1.473,16	0,97480	R\$ 1.436,03
ME-ITSP-008	FERRAMENTARIA	FURADEIRA RADIAL - MODELO FRN-60 - SÉRIE DEB.DIP.01504 - DIPLOMAT 3001	DIPLOMAT	-	1	20	8	R\$ 6.550,00	5	10	R\$ 65.500,00	R\$ 58.950,00	0,75	0,6687	R\$ 45.970,32	0,97480	R\$ 44.811,87
ME-ITSP-009	FERRAMENTARIA	MAQUINA DE MEDIÇÃO TRIDIMENSIONAL MODELO BH710 - TRD-002	MITUTOYO	-	1	10	3	R\$ 23.000,00	5	10	R\$ 230.000,00	R\$ 207.000,00	0,75	0,7585	R\$ 180.012,71	0,97480	R\$ 175.476,39
ME-ITSP-010	FERRAMENTARIA	MAQUINA DE SOLDA TIG MODELO DPT 300	EUTECTIC CASTOLIN	-	1	10	2	R\$ 1.277,75	5	10	R\$ 12.777,50	R\$ 11.499,75	0,75	0,8454	R\$ 10.999,33	0,97480	R\$ 10.722,15
ME-ITSP-011	FERRAMENTARIA	MAQUINA JATEADORA (JATO DE AREIA)	-	-	1	15	10	R\$ 600,00	5	10	R\$ 6.000,00	R\$ 5.400,00	0,75	0,4384	R\$ 2.967,32	0,97480	R\$ 2.892,54
ME-ITSP-012	FERRAMENTARIA	PANTÓGRAFO MECANICO	DECKEL	-	1	15	10	R\$ 1.700,00	5	10	R\$ 17.000,00	R\$ 15.300,00	0,75	0,4384	R\$ 8.407,41	0,97480	R\$ 8.195,54
ME-ITSP-013	FERRAMENTARIA	PRENHA HIDRAULICA (20 Toneladas)	-	-	1	20	10	R\$ 950,00	5	10	R\$ 9.500,00	R\$ 8.550,00	0,75	0,5791	R\$ 5.901,19	0,97480	R\$ 5.752,48
ME-ITSP-014	FERRAMENTARIA	PROJETOR DE PERFIL - MODELO V-24B - Nº SÉRIE 76559 - 20002	NIKON	-	1	15	8	R\$ 4.228,19	5	10	R\$ 42.281,89	R\$ 38.053,70	0,75	0,5498	R\$ 25.150,18	0,97480	R\$ 24.516,39
ME-ITSP-015	FERRAMENTARIA	SERRA FITA FRANHO - Nº MAQUINA 0337.01.97 FM 335	FRANHO	-	1	15	8	R\$ 1.836,00	5	10	R\$ 18.360,00	R\$ 16.524,00	0,75	0,5498	R\$ 10.920,92	0,97480	R\$ 10.645,71
ME-ITSP-016	FERRAMENTARIA	TALHA ELETRICA DE CORRENTE	STAHL	500KG	1	15	7	R\$ 490,00	5	10	R\$ 4.900,00	R\$ 4.410,00	0,75	0,6087	R\$ 3.174,55	0,97480	R\$ 3.094,55
ME-ITSP-017	FERRAMENTARIA	TALHA ELETRICA DE CORRENTE	MUNK	2000KG	1	15	7	R\$ 790,00	5	10	R\$ 7.900,00	R\$ 7.110,00	0,75	0,6087	R\$ 5.118,16	0,97480	R\$ 4.989,18
ME-ITSP-018	FERRAMENTARIA	TALHA ELETRICA DE CORRENTE	SAMM	2000KG	1	15	7	R\$ 790,00	5	10	R\$ 7.900,00	R\$ 7.110,00	0,75	0,6087	R\$ 5.118,16	0,97480	R\$ 4.989,18
ME-ITSP-019	FERRAMENTARIA	TORNO - MODELO I - 750 (RECONDICIONADA) **	PROMECA	-	1	20	9	R\$ 2.500,00	5	10	R\$ 25.000,00	R\$ 22.500,00	0,75	0,6237	R\$ 16.532,66	0,97480	R\$ 16.116,03
ME-ITSP-020	FERRAMENTARIA	TORNO - MODELO S-20 A **	ROMI	-	1	20	9	R\$ 2.300,00	5	10	R\$ 23.000,00	R\$ 20.700,00	0,75	0,6237	R\$ 15.210,05	0,97480	R\$ 14.826,75
ME-ITSP-021	FERRAMENTARIA	TORNO MODELO P-400II (RECONDICIONADA) **	IMOR	-	1	20	7	R\$ 1.500,00	5	10	R\$ 15.000,00	R\$ 13.500,00	0,75	0,7138	R\$ 11.136,15	0,97480	R\$ 10.855,52
ME-ITSP-022	FUNDIÇÃO	ANALISADOR DE DENSIDADE DO METAL / VAC TEST MODELO VM 612 DIV Nº DO EQUIPAMENTO 76 712	IDECO	-	2	10	8	R\$ 2.400,00	5	10	R\$ 24.000,00	R\$ 21.600,00	0,75	0,3399	R\$ 9.742,80	0,97480	R\$ 18.994,56
ME-ITSP-023	FUNDIÇÃO	DESALGUEIFADOR FDU MODELO MTS 1500	FOSECO	380V	1	10	4	R\$ 9.000,00	5	10	R\$ 90.000,00	R\$ 81.000,00	0,75	0,6687	R\$ 63.165,33	0,97480	R\$ 61.573,56
ME-ITSP-024	FUNDIÇÃO	DESALGUEIFADOR FDU ROTOMOBIL	FOSECO	380V	1	10	5	R\$ 4.000,00	5	10	R\$ 40.000,00	R\$ 36.000,00	0,75	0,5791	R\$ 24.847,13	0,97480	R\$ 24.220,98
ME-ITSP-025	FUNDIÇÃO	ELEVADOR DE CARGA (Capacidade 700 KG , dimensões 1,28 mts x 1,28 mts x 2,18 mts , altura de elevação de carga 18,00 mts)	LUBERTEC	700 KG	1	15	4	R\$ 8.740,00	5	10	R\$ 87.400,00	R\$ 78.660,00	0,75	0,7879	R\$ 70.719,60	0,97480	R\$ 68.937,46
ME-ITSP-026	FUNDIÇÃO	ELEVADOR DE CARGA (Capacidade 2000kg , dimensões da cabine 2,27mts x 3,20mts x 2,55mts, altura de elevação de carga 18,00 mts_	LUBERTEC	2000 KG	1	15	4	R\$ 16.280,00	5	10	R\$ 162.800,00	R\$ 146.520,00	0,75	0,7879	R\$ 131.729,41	0,97480	R\$ 128.409,83
ME-ITSP-027	FUNDIÇÃO	FORNO DE ESPERA A GAS	MORGANITE	10 T	1	25	9	R\$ 65.000,00	5	10	R\$ 650.000,00	R\$ 585.000,00	0,75	0,7048	R\$ 477.301,15	0,97480	R\$ 465.273,17
ME-ITSP-028	FUNDIÇÃO	FORNO DE TRATAMENTO TÉRMICO CONTINUO	EISENMANN	3.000 rodas/dia	1	20	8	R\$ 1.700.000,00	5	10	R\$ 17.000.000,00	R\$ 15.300.000,00	0,75	0,6687	R\$ 11.931.228,33	0,97480	R\$ 11.630.561,38
ME-ITSP-029	FUNDIÇÃO	FORNO PARA FUSÃO E MANTENIMENTO DE ALUMÍNIO - MODELO MF-0088-2009 - CMT-3000-10000 - Nº ORDEM DE DE FABRICAÇÃO 5013	REX INSERTEC	3,0 T/HORA	1	25	6	R\$ 300.000,00	5	10	R\$ 3.000.000,00	R\$ 2.700.000,00	0,75	0,8112	R\$ 2.490.166,74	0,97480	R\$ 2.427.414,53
ME-ITSP-030	FUNDIÇÃO	ilha de fundição (1) (2) (3) com 04 injetoras, painéis, forno e central hidráulica *	DP	1.200 rodas/dia	3	15	5	R\$ 250.000,00	5	10	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.250.000,00	0,75	0,7288	R\$ 1.889.702,81	0,99680	R\$ 5.650.967,27
ME-ITSP-031	FUNDIÇÃO	SISTEMA DE NITROGÊNIO E RESFRIAMENTO COMBINADO	PRÓPRIO	-	1	15	7	R\$ 2.021,50	5	10	R\$ 20.215,00	R\$ 18.193,50	0,75	0,6087	R\$ 13.096,65	0,97480	R\$ 12.766,62
ME-ITSP-032	LABORATÓRIO E CO	CÂMARA ÚMIDA (CASS TEST) - MODELO S51000e-Cass - Nº SERIE 001.04.2014	EQUILAN	-	1	10	3	R\$ 4.999,90	5	15	R\$ 49.999,00	R\$ 44.999,10	0,59	0,8134	R\$ 41.602,47	0,97480	R\$ 40.554,09
ME-ITSP-033	LABORATÓRIO E CO	CÂMARA ÚMIDA (CASS TEST) - MODELO S51000uMe Nº SERIE 004.06.2013	EQUILAN	-	1	10	4	R\$ 4.702,60	5	15	R\$ 47.026,00	R\$ 42.323,40	0,59	0,7438	R\$ 36.181,49	0,97480	R\$ 35.269,71
ME-ITSP-034	LABORATÓRIO E CO	ESPECTRÔMETRO (ANÁLISE QUÍMICA POR EMISSÃO ÓPTICA SIMULTÂNEA) - Nº SERIE 112336/00 - MODELO SPECTROLAB - TIPO LAVAO5B S/N 480177	SPECTRO SUL AMERICANA	-	1	10	5	R\$ 36.500,00	5	15	R\$ 365.000,00	R\$ 328.500,00	0,59	0,6726	R\$ 257.447,25	0,97480	R\$ 250.959,58
ME-ITSP-035	LABORATÓRIO E CO	MACBETH SPECTRALIGHT (CABINE DE COMPARAÇÃO VISUAL DE CORES)	MACBETH	-	1	10	5	R\$ 2.170,70	5	15	R\$ 21.707,00	R\$ 19.536,30	0,59	0,6726	R\$ 15.310,71	0,97480	R\$ 14.924,88
ME-ITSP-036	LABORATÓRIO E CO	MAQUINA DE ENSAIO DE FADIGA DO CUBO - BI-DIRECIONAL - MODELO TP-559	BORLI	-	1	20	10	R\$ 140.000,00	5	15	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.260.000,00	0,59	0,6726	R\$ 987.468,91	0,97480	R\$ 962.584,69
ME-ITSP-037	LABORATÓRIO E CO	MAQUINA DE ENSAIO DE IMPACTO - Nº SERIE 2130935/5694	MAKRA	-	1	10	3	R\$ 22.391,22	5	15	R\$ 223.912,24	R\$ 201.521,02	0,59	0,8134	R\$ 186.309,77	0,97480	R\$ 181.614,76
ME-ITSP-038	LABORATÓRIO E CO	MAQUINA DE ENSAIO DE RESISTÊNCIA A TRAÇÃO - MODELO DL 10 000/700 Nº 5969 NS D70	EMIC	-	1	10	4	R\$ 11.000,00	5	15	R\$ 110.000,00	R\$ 99.000,00	0,59	0,7438	R\$ 84.633,26	0,97480	R\$ 82.500,50
ME-ITSP-039	LABORATÓRIO E CO	MAQUINA DE TESTE DE IMPACTO LATERAL - MODELO EMI-100 - Nº P 0162/03111 - 380V - 80Hz - CORRENTE 40A	PROJECTUS	-	1	10	4	R\$ 18.000,00	5	15	R\$ 180.000,00	R\$ 162.000,00	0,59	0,7438	R\$ 138.490,79	0,97480	R\$ 135.000,82
ME-ITSP-040	LABORATÓRIO E CO	MAQUINA TRIDIMENSIONAL - CODIGO BND-CC 7106 - SÉRIE BFO00075 MODELO BEYOND - CRYSTA 710	MITUTOYO	-	1	10	3	R\$ 56.191,33	5	15	R\$ 561.913,27	R\$ 505.721,94	0,59	0,8134	R\$ 467.548,94	0,97480	R\$ 455.766,71
ME-ITSP-041	LABORATÓRIO E CO	SALT SPRAY (ENSAIO DE RESISTÊNCIA A CORROSÃO SALINA) - MODELO SSC 500E	BASS EQUIPAMENTOS	-	1	10	9	R\$ 3.000,00	5	15	R\$ 30.000,00	R\$ 27.000,00	0,59	0,4031	R\$ 13.883,07	0,97480	R\$ 13.533,22
ME-ITSP-042	LABORATÓRIO E CO	TORNO CNC PARA AMOSTRA DE RESISTÊNCIA A TRAÇÃO - MODELO PC TURN 105 - Nº SERIE 17K V00 - Nº FABRICAÇÃO A7K Q4201	EMCO	-	1	20	4	R\$ 25.000,00	5	15	R\$ 250.000,00	R\$ 225.000,00	0,59	0,8801	R\$ 223.014,89	0,97480	R\$ 217.394,91
ME-ITSP-043	PINTURA	ESTUFA DE CURA (1) (2) - FABRICADAS PELA COMEC	IMF	-	2	20	20	R\$ 18.000,00	5	10	R\$ 180.000,00	R\$ 162.000,00	0,75	0,2222	R\$ 53.997,08	0,97480	R\$ 105.272,71
ME-ITSP-044	PINTURA	SECADOR DE AR MODELO DPR ELETRON 0270 - NR 10438/D	ELETRON	-	1	15	3	R\$ 2.200,00	5	10	R\$ 22.000,00	R\$ 19.800,00	0,75	0,8454	R\$ 18.938,40	0,97480	R\$ 18.461,15

Contratada



Rosângela Bonatempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

 Responsável Técnico  
 Carlos Henrique Temer



Engenheiro Mecânico  
 CREA SP 5063166305


ANEXO 1 - AVALIAÇÃO DE BENS PARA RECUPERAÇÃO JUDICIAL - ITALSPEED AUTOMOTIVE LTDA - MAQUINAS E EQUIPAMENTOS - MÉTODO DE DEPRECIÇÃO DE CAIRES E ROSS HEIDECHE																	
FICHA	LOCAL	DESCRIÇÃO	FABRICANTE	CAPACIDADE	QUANT.	(n) VIDA ÚTIL	Idade do Bem (Real ou Aparente)	VR	TRABALHO (T)	MANUTENÇÃO (M)	VN	VD	F DESGASTE	D	VALOR DEPRECIADO (R\$)	EC	VALOR DEP. COM FATOR DO ESTADO DE CONS.
								V. RESIDUAL			VALOR NOVO (VN)	V DEPRECIÁVEL		DEPRECIÇÃO			
ME-ITSP-045	PINTURA	SISTEMA DE PINTURA A PÓ E LÍQUIDA COMPOSTO POR: AR FORÇADO DA PINTURA (PRESSÃO POSITIVA), SISTEMA DE PRÉ-LAVAGEM, CABINE DE PINTURA A PÓ, CABINE DE PINTURA LÍQUIDA E VERNIZ, SISTEMA TRANSPORTADOR DE PINTURA, SISTEMA DE TRATAMENTO DE EFLUENTES DE PINTURA, SISTEMA DE ÁGUA DEIONIZADA E SISTEMA DE PREPARAÇÃO DE TINTAS)	PROJETO IMF - PRODUTOS EISENMANN - FLOWLINK	-	1	15	5	R\$ 700.000,00	5	10	R\$ 7.000.000,00	R\$ 6.300.000,00	0,75	0,7288	R\$ 5.291.167,86	0,97480	R\$ 5.157.830,43
ME-ITSP-046	RAIO X	EQUIPAMENTO DE RAIO-X COM INSPEÇÃO MANUAL - TIPO DP 200.16 Nº 1.581.26.01/26	RICH SEIFERT & CO	-	1	25	12	R\$ 82.000,00	5	10	R\$ 820.000,00	R\$ 738.000,00	0,75	0,5968	R\$ 522.469,99	0,66800	R\$ 349.009,95
ME-ITSP-047	RAIO X	EQUIPAMENTO DE RAIO-X COM INSPEÇÃO MANUAL - TIPO DP 200.16 Nº 1.581.26.01/26	RICH SEIFERT & CO	-	1	25	10	R\$ 82.000,00	5	10	R\$ 820.000,00	R\$ 738.000,00	0,75	0,6687	R\$ 575.506,31	0,97480	R\$ 561.003,55
ME-ITSP-048	RAIO X	REBARBADORA DE PERFIL E BORDA - MODELO DP-4 - Nº SERIE 813421.01213	LPM	-	1	15	4	R\$ 29.243,20	5	10	R\$ 292.432,00	R\$ 263.188,80	0,75	0,7879	R\$ 236.620,98	0,97480	R\$ 230.658,13
ME-ITSP-049	REBARBAÇÃO	BANCADA DE REBARBAÇÃO (Roleta) - 3m	PRÓPRIA	-	1	15	5	R\$ 750,00	5	10	R\$ 7.500,00	R\$ 6.750,00	0,75	0,7288	R\$ 5.669,11	0,97480	R\$ 5.526,25
ME-ITSP-050	REBARBAÇÃO	JATO DE GRANALHA MODELO RPTR-600X300	ROTOFLEX	-	1	15	7	R\$ 9.980,00	5	10	R\$ 99.800,00	R\$ 89.820,00	0,75	0,6087	R\$ 64.657,23	0,97480	R\$ 63.027,87
ME-ITSP-051	REBARBAÇÃO	PRESA HIDRAULICA DE CUNHATURA (30 Toneladas)	PRÓPRIA	-	2	20	10	R\$ 140,00	5	10	R\$ 1.400,00	R\$ 1.260,00	0,75	0,5791	R\$ 869,65	0,97480	R\$ 1.695,47
ME-ITSP-052	USINAGEM	CÉLULA DE USINAGEM ROBOTIZADA (2) MATRICULA 012055/01 *	IMT	1.100 RODAS/DIA	1	15	4	R\$ 400.000,00	5	10	R\$ 4.000.000,00	R\$ 3.600.000,00	0,75	0,7879	R\$ 3.236.594,91	0,99680	R\$ 3.226.237,80
ME-ITSP-053	USINAGEM	CÉLULA DE USINAGEM ROBOTIZADA (3) MATRÍCULA 01256/01 *	IMT	1.100 RODAS/DIA	1	15	3	R\$ 400.000,00	5	10	R\$ 4.000.000,00	R\$ 3.600.000,00	0,75	0,8454	R\$ 3.443.344,70	0,99680	R\$ 3.432.326,00
ME-ITSP-054	USINAGEM	CÉLULA DE USINAGEM ROBOTIZADA (4) MATRÍCULA 012060/01 *	IMT	1.100 RODAS/DIA	1	15	3	R\$ 400.000,00	5	10	R\$ 4.000.000,00	R\$ 3.600.000,00	0,75	0,8454	R\$ 3.443.344,70	0,99680	R\$ 3.432.326,00
ME-ITSP-055	USINAGEM	MAQUINA DE ESTANQUEIDADE CONVENCIONAL (1) *	IMT	-	2	10	5	R\$ 120.000,00	5	10	R\$ 120.000,00	R\$ 108.000,00	0,75	0,5791	R\$ 74.541,38	0,97480	R\$ 145.325,87
ME-ITSP-056	USINAGEM	MAQUINA DE ESTANQUEIDADE DE GAS HELIO - Nº ID LT 0505 400V 50HZ 3PH POTENCIA 24kW *	LAZZERO TECNOLOGIE	-	1	10	5	R\$ 60.000,00	5	10	R\$ 600.000,00	R\$ 540.000,00	0,75	0,5791	R\$ 372.706,90	0,97480	R\$ 363.314,68
ME-ITSP-057	USINAGEM	PRESA DE CANAL DE INIEÇÃO 70T	LBC	70T	2	20	5	R\$ 4.480,00	5	10	R\$ 44.800,00	R\$ 40.320,00	0,75	0,8025	R\$ 36.836,73	0,97480	R\$ 71.816,88
ME-ITSP-058	USINAGEM	SISTEMA DE ESTEIRAS MOTORIZADAS PARA COLETA DE CAVACOS DE USINAGEM *	FW COBERTEC	100 T/DIA	1	15	4	R\$ 160.000,00	5	10	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.440.000,00	0,75	0,7879	R\$ 1.294.637,96	0,97480	R\$ 1.262.013,09
ME-ITSP-059	UTILIDADES	COMPRESSOR ESTACIONÁRIO ROTATIVO DE PARAFUSO (3) GA807	ATLAS COPCO	120 KVA	1	15	6	R\$ 9.908,00	5	10	R\$ 99.080,00	R\$ 89.172,00	0,75	0,6687	R\$ 69.538,01	0,97480	R\$ 67.785,65
ME-ITSP-060	UTILIDADES	COMPRESSORES ESTACIONÁRIOS ROTATIVOS DE PARAFUSOS (1) e (2) GA 160	ATLAS COPCO	210 KVA	2	15	6	R\$ 18.326,50	5	10	R\$ 183.265,00	R\$ 164.938,50	0,75	0,6687	R\$ 128.622,15	0,97480	R\$ 250.761,74
ME-ITSP-061	UTILIDADES	GERADOR (1)	CUMMINS	440 KVA	1	30	15	R\$ 2.500,00	5	10	R\$ 25.000,00	R\$ 22.500,00	0,75	0,5791	R\$ 15.529,45	0,97480	R\$ 15.138,11
ME-ITSP-062	UTILIDADES	GERADOR (3)	CUMMINS	400 KVA	1	30	15	R\$ 2.000,00	5	10	R\$ 20.000,00	R\$ 18.000,00	0,75	0,5791	R\$ 12.423,56	0,97480	R\$ 12.110,49
ME-ITSP-063	UTILIDADES	GERADOR (4) MODELO NITTA 855-G2 - 535HP	MERCEDES	126 KVA	1	30	15	R\$ 3.000,00	5	10	R\$ 30.000,00	R\$ 27.000,00	0,75	0,5791	R\$ 18.635,34	0,97480	R\$ 18.165,73
ME-ITSP-064	UTILIDADES	TORRE DE RESFRIAMENTO (1) MODELO: 9-900-18 nr 80-086 - 0,90m x 0,90m x 2,30 m	GB FLEX	vazão 10 m³/h	1	15	10	R\$ 420,00	5	10	R\$ 4.200,00	R\$ 3.780,00	0,75	0,4384	R\$ 2.077,12	0,97480	R\$ 2.024,78
ME-ITSP-065	UTILIDADES	TORRE DE RESFRIAMENTO (2) MODELO: 11-600-1C nr 20763 - 1,17 m x 1,17m x 2,50 m	GB FLEX	vazão 100 m³/h	1	15	10	R\$ 720,00	5	10	R\$ 7.200,00	R\$ 6.480,00	0,75	0,4384	R\$ 3.560,79	0,97480	R\$ 3.471,05
ME-ITSP-066	UTILIDADES	TORRE DE RESFRIAMENTO (3) MODELO:490/125T nr serie 4878 - diâmetro 2,60 x 2,30 m	KORPER	-	1	15	10	R\$ 1.200,00	5	10	R\$ 12.000,00	R\$ 10.800,00	0,75	0,4384	R\$ 5.934,64	0,97480	R\$ 5.785,09
ME-ITSP-067	UTILIDADES	TRANSFORMADOR (1000kva TIPO T-15 VNNOMIAL 13,8 KV SERIE 34425)	SUPER WATTS	1.000 KVA	1	25	9	R\$ 800,00	5	10	R\$ 8.000,00	R\$ 7.200,00	0,75	0,7048	R\$ 5.874,48	0,97480	R\$ 5.726,44
ME-ITSP-068	UTILIDADES	TRANSFORMADOR (300 KVA - IMPEDANCIA 3.64 - 60HX - 3 FASES - 380/220v	BELIMA	300 KVA	1	25	10	R\$ 240,00	5	10	R\$ 2.400,00	R\$ 2.160,00	0,75	0,6687	R\$ 1.684,41	0,97480	R\$ 1.641,96
ME-ITSP-069	UTILIDADES	TRANSFORMADOR (300KVA)	-	300 KVA	1	25	10	R\$ 240,00	5	10	R\$ 2.400,00	R\$ 2.160,00	0,75	0,6687	R\$ 1.684,41	0,97480	R\$ 1.641,96
ME-ITSP-070	UTILIDADES	TRANSFORMADOR (500 kva TIPO TL VNNOMIAL 13,8 SERIE 313498)	IG	500 KVA	1	25	8	R\$ 400,00	5	10	R\$ 4.000,00	R\$ 3.600,00	0,75	0,7407	R\$ 3.066,49	0,97480	R\$ 2.989,22
ME-ITSP-071	UTILIDADES	TRANSFORMADOR (750 KVA - Nº 22815 - IMPEDANCIA 4.92 - TENSAO 380/220)	UNIÃO	750 KVA	1	25	8	R\$ 600,00	5	10	R\$ 6.000,00	R\$ 5.400,00	0,75	0,7407	R\$ 4.599,74	0,97480	R\$ 4.483,83
<b>TOTAL</b>																<b>43.981.500,13</b>	

\*\* Equipamentos bastante antigo, já superado por máquinas bem mais modernas  
\* Utilizados valores de aquisição - Moeda estrangeira - Conversão para moeda atual  
Os equipamentos do Laboratório de Qualidade são significativamente conservados

Contratada

  
Rosângela Bontempo de Siqueira  
Engenheira Civil  
CREA SP 5069888755

Responsável Técnico  
Carlos Henrique Temer

  
Engenheiro Mecânico  
CREA SP 5063166305



## Anexo 2 – Descrição de Conjuntos de Máquinas e Equipamentos

### 2.1- CÉLULAS DE USINAGEM ROBOTIZADAS – FABRICANTE IMT INTERMATO

- ✓ Robot Fanuc M 410 i/b;
- ✓ Guardas de Proteção;
- ✓ Painel de Controle Principal;
- ✓ Esteira de Entrada;
- ✓ Torno IMT W20T4 (Primeira Operação);
- ✓ Filtro tanque de refrigeração;
- ✓ Cabine de limpeza da roda;
- ✓ Sistema de medição MARPOSS Banco de controle (cubo e encosto);
- ✓ Torno IMT W20T2 Célula 3 (Segunda Operação);
- ✓ Torno IMT W20T2 MIRROR Célula 1 e 4 (Segunda Operação);
- ✓ Câmera para registro e confirmação do posicionamento do furo de válvulas;
- ✓ Furadeira IMT DWN 22 V (Célula 3 e 4);
- ✓ Furadeira IMT DWN 24 V (Célula 2);
- ✓ Esteira de Saída roda aprovadas;
- ✓ Esteira de saída rodas rejeitadas;

### 2.2- LINHA DE PINTURA - Projeto IMF IMPIANTO MACCHINE FORNI – ITÁLIA

#### LINHA A

- ✓ Túnel de preparação;
- ✓ Estufa de Secagem;
- ✓ Temperatura de Trabalho 250 °C;
- ✓ Túnel de resfriamento;
- ✓ Transportador aéreo;
- ✓ Quadro Elétrico;

#### DADOS DE PRODUÇÃO

- ✓ Dimensão da Roda: 18" x 8";
- ✓ Dimensão das Gancheiras vertical: 441x227x2000mm;
- ✓ Passo da Entre Gancheiras: 609.6mm;
- ✓ Peso por Gancheira Vertical: 40kg;
- ✓ N° Gancheira p/ hora: 100;
- ✓ Velocidade do Transportador: 1 m/min;

- ✓ N° de rodas/horas: 300;

### **LINHA B**

- ✓ 2 Cabines de aplicação de pintura eletrostática Pó;
- ✓ Túnel de entrada;
- ✓ Estufa de polimerização (cura) de fundo;
- ✓ Temperatura de Trabalho: 250 °C;
- ✓ Túnel de resfriamento;
- ✓ Cabine de Pintura Líquida (base Coat);
- ✓ Túnel de entrada;
- ✓ Cabine de Pintura Líquida (Clear Coat);
- ✓ Túnel de entrada;
- ✓ Estufa de polimerização (cura) do Verniz;
- ✓ Temperatura de Trabalho: 235 °C;
- ✓ Túnel de resfriamento saída da roda acabada;

### **DADOS DE PRODUÇÃO**

- ✓ Passo entre Gancheira Horizontal: 609.9 m/min;
- ✓ Peso Máximo por Gancheira Horizontal: 40kg;
- ✓ N° Gancheiras/ hora : 300;
- ✓ Velocidade do Transportador: 3 m/min;
- ✓ N° de rodas: 300;

### **ENERGIA INSTALADA**

- ✓ Energia Elétrica: Tensão 380V – 60 HZ;
- ✓ Potência Instalada: 400 KW;
- ✓ Energia Térmica: Gás Natural;
- ✓ Potência Instalada: 1.600.000 Kcal/h;
- ✓ Pressão Pneumática: 6 Bar;
- ✓ Água Industrial: Pressão: 3 Bar;
- ✓ Vazão: 2 m<sup>3</sup>/h;
- ✓ Água Desmineralizada: Pressão: 2,5 Bar;
- ✓ Vazão: 4 m<sup>3</sup>/h;

Responsável Técnico:



Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada



Rosangela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

**SISTEMA DE AR POSITIVO PARA AS CABINES DE PINTURA**

- ✓ Marca: HUNBE RANNER;
- ✓ Tipo: FE-VZ/15;
- ✓ Volume: 40.000 m<sup>3</sup>;
- ✓ Pressão Total: 7bar;
- ✓ Motor: 15 KW;
- ✓ Rotação:1030 RPM;
- ✓ Tensão: 380 V 60 HZ;

**TRANSPORTADOR FLOWLINK**

**(Comprimento total da linha = 331 metros, com 04 sistemas de transmissão)**

- ✓ Corrente P=8" CON FALSA MAGLIA PASSO ATTACCHI 609,6MM - DIS. N° M48P00-050A002-S;
- ✓ Trilho reto (3M);
- ✓ Curva Horizontal 90° RAI0 762 MM;
- ✓ Curva Vertical 45° ASCENDENTE;
- ✓ Curva Vertical 45° DESCENDENTE;
- ✓ GIUNTO IDRODINAMICO 15SP Di19 CON FLANGIA GIDCU0001551901Sr0;
- ✓ GIUNTO DI SICUREZZA "SAFEGUARD B-GR 55L" RC210-220G002-Nr0;

**2.3- INJETORA DE BAIXA PRESSÃO PARA FUNDIÇÃO DE RODAS DE LIGA LEVE**

- ✓ Tensão de alimentação: 380 V;
- ✓ Pressão Hidráulica de Trabalho: 50 A 120 BAR;
- ✓ Pressão Pneumática: 7 BAR;
- ✓ Pressão de Injeção: 1,5 BAR;
- ✓ Pressão Água de Refrigeração: 5 BAR;
- ✓ Capacidade de Produção: 10,4 RODAS/HORA;
- ✓ Carga Instalada por Injetora: 32,5 KVA;

**OBS: CÉLULAS COMPOSTAS POR 4 MÁQUINAS**

Painel de comando e controle duplo completo para injetora composto por:

- ✓ 1 Gabinete de comando;
- ✓ 1 Gabinete de alta tensão;
- ✓ 2 Gabinetes de refrigeração MIX (Ar e Água);
- ✓ 2 Painéis de controle (Cada painel destinado a operar simultaneamente)
- ✓ 2 Máquinas para fundição sob baixa pressão de rodas de alumínio modelo BAC, tensão de alimentação 380V, dotado de controlador lógico programável;

Responsável Técnico:



Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

- ✓ 1 Transformador tipo seco contínuo para cada injetora, marca EASA 30KVA trifásico, primário 390/380/370V, secundário 150/167/184/201/218/235/252/286/303V, 60HZ, isolação classe F, N° de série J-74951/1. (utilizado para aquecimento do forno);
- ✓ 3 Peças de resistência global Marca RAW (Para aquecimento e manutenção da temperatura do forno);
- ✓ 1 Forno para cada Injetora de baixa pressão com capacidade de 500 KG de alumínio liquido, conforme desenho N° 1C-00344-11-02;

Prensa de injetora de baixa pressão - Desenho Conjunto COMEC N° 1C-00183-11-01

- ✓ Base inferior da prensa, DESENHO N° 1C-00140-11-00
- ✓ Base intermediária, DESENHO N° 2C-00135-11-00
- ✓ Base inferior, DESENHO N° 2C-00136-11-00
- ✓ Colunas (4 peças), DESENHO N° 3C-00125-11-00
- ✓ 8 Buchas, DESENHO N° 4C-00185-11-01
- ✓ 8 Anéis raspadores;
- ✓ Engraxadeiras M10 Tipo reto
- ✓ Guias das buchas, DESENHO N° 3C-166-11-01
- ✓ Porca, DESENHO N° 3C-00126-11-01
- ✓ Contra Porca, DESENHO N° 4C-00121-11-01
- ✓ Mesa do cavalete, DESENHO N° 1C-00183-11-01

Sistema Hidráulico para Injetora de roda de automóvel, composta por:

- ✓ 1 Conjunto unidade de bombeamento - DIAGRAMA 077/98B
- ✓ 1 Reservatório 250L
- ✓ 1 Visor de Nível;
- ✓ 1 Filtro de ar;
- ✓ 1 Motor elétrico 20 CV 1150 RPM
- ✓ 1 Bomba Hidráulica PFV125A 17RF
- ✓ 1 Flange;
- ✓ 1 Filtro de sucção;
- ✓ 1 Acoplamento;
- ✓ 1 Filtro de retorno;
- ✓ 1 Trocador de calor;
- ✓ 1 Isolador de Manômetro;
- ✓ 1 Manômetro;
- ✓ 1 Válvula reguladora de pressão R6P8Y-PHFM;
- ✓ 2 Conjunto de válvulas - DIAGRAMA 077/98A;
- ✓ 1 Bloco Manifold;
- ✓ 1 Válvula esférica de pressão;
- ✓ 1 Válvula esférica de retorno;
- ✓ 2 Válvulas direcional D3W-4C-NYP;
- ✓ 2 Válvulas de retenção pilotada CPOM3DD;
- ✓ 8 Válvulas reguladores de vazão N800;
- ✓ 1 Válvula de retenção pilotada CPOM6DD;

Responsável Técnico:



Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

- ✓ 1 Válvula direcional D61VW-4C-NYP;
- ✓ 1 Válvula reguladora de vazão FN-10-11;
- ✓ 2 Válvula esférica BKN-12;
- ✓ 1 Filtro de pressão 15P110CN50MM1;
- ✓ 1 Válvula redutora de pressão PRM3PP25K;
- ✓ 1 Válvula direcional DG4S4-016C-U-B-60;
- ✓ 1 Válvula de retenção pilotada DGMPC-5-BAK-30;
- ✓ 1 Placa SPD34;
- ✓ 1 Válvula redutora de vazão FM3DD;
- ✓ 2 Pressostato PDCA-4A-4CG-H;
- ✓ 1 Peça de cilindro hidráulico dupla ação diâmetro 6"X1000mm de curso (Movimentação da placa intermediária);
- ✓ 1 Peça de cilindro hidráulico telescópico para elevação do forno, DESENHO N° SHLEO 76/98 - Fabricante Shert Hidráulica;
- ✓ 4 Cilindros Hidráulico dupla ação diâmetro 3"x230mm de curso (Fechamento e abertura das gavetas);

Responsável Técnico:



Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada



Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755



### Anexo 3 – FONTES DE PESQUISA

Durante o processo de avaliação pelo método do custo, os fabricantes dos equipamentos foram contatados, nossa pesquisa contou com informações de obsolescência e substituição dos equipamentos. Os valores de referência previstos na avaliação foram fornecidos pelos fabricantes.

- ATLAS COPCO
- ARFLUX – EQUIPAMENTOS PARA PINTURA
- DEBMAQ
- DJ FORNOS INDUSTRIAIS
- DMG MORI SOUTH AMERICA
- EMIC
- EQUILAN
- FORSEQ
- FOSECO
- HAAS BRASIL
- INSERTEC FORNOS E REFRATÁRIOS
- INSTRON - EMIC
- IT PROJECTUS
- ISRAEL GRACIANO LIMA - GERADORES RECONDICIONADOS
- JULIO VERNE – RAIOS X INDUSTRIAL
- LPM MACHINES
- LUBERTEC ELEVADORES
- OMEGA TRANSFORMADORES
- PLENICOR – COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA
- SPECTRO SUL AMERICA
- TECNOBAL

✉ [rosangela@forenseengenharia.com.br](mailto:rosangela@forenseengenharia.com.br)

☎ 34 9 9142-3399 ☎ 34 9 9916-0803 ☎ 61 9 8257-9976

## Anexo 4 – EVIDÊNCIAS FOTOGRÁFICAS

### 4.1 – Máquinas e Equipamentos



FIGURA 1 - CÂMARA ÚMIDA (CASS TEST)



FIGURA 2 - SALT SPRAY (ENSAIO DE RESISTÊNCIA A CORROSÃO SALINA) - MODELO SSC 500E



FIGURA 3 - MACBETH SPECTRALIGHT (CABINE DE COMPARAÇÃO VISUAL DE CORES)

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755





FIGURA 4 - ESPECTRÔMETRO (ANÁLISE QUÍMICA POR EMISSÃO ÓPTICA SIMULTÂNEA)



FIGURA 5 - TORNO CNC PARA AMOSTRA DE RESISTÊNCIA A TRAÇÃO - MODELO PC TURN 105

Responsável Técnico:

*Carlos Henrique Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 6 - MÁQUINA DE ENSAIO DE RESISTÊNCIA A TRAÇÃO - MODELO DL 10 000/700



FIGURA 7 - MÁQUINA DE ENSAIO DE FADIGA DO CUBO - BI-DIRECIONAL - MODELO TP-559

Responsável Técnico:

*Carlos Henrique Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755

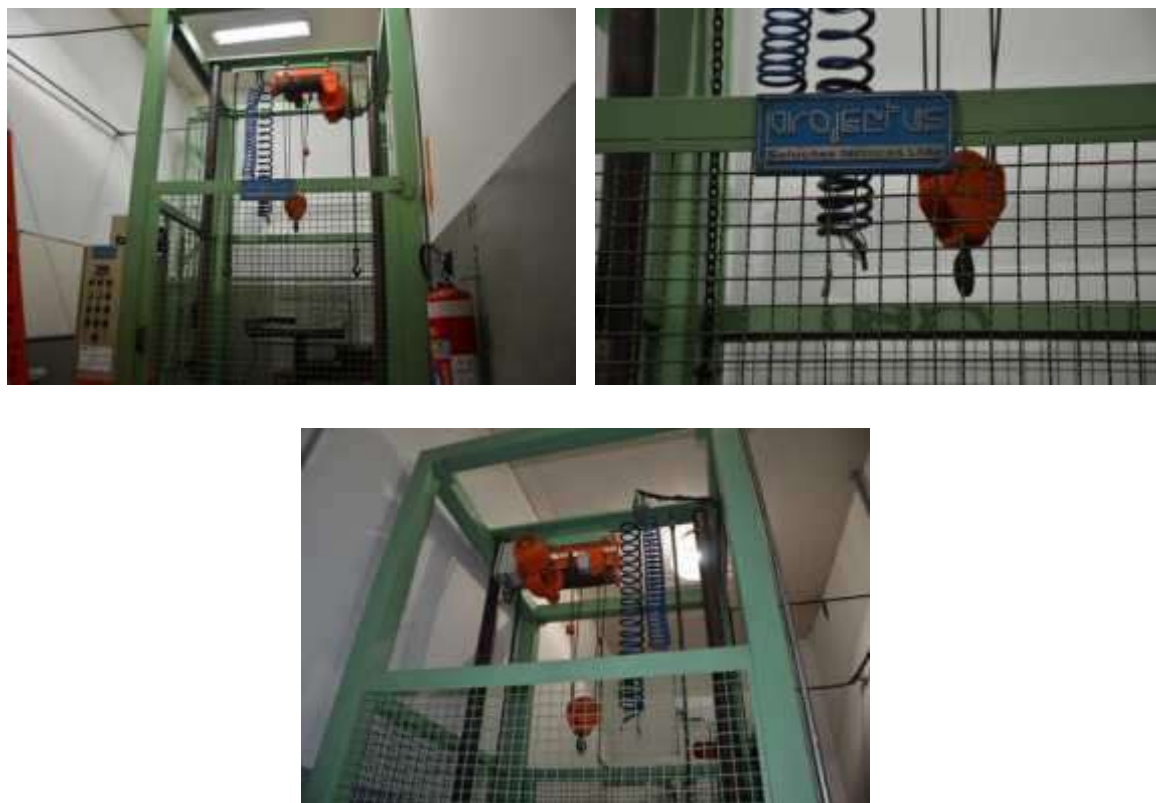


FIGURA 8 - MAQUINA DE TESTE DE IMPACTO LATERAL - MODELO EMI-100



FIGURA 9 - MAQUINA DE ENSAIO DE IMPACTO

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 10 - MÁQUINA DE ENSAIO ROTATIVO DE FADIGA DO CUBO

Responsável Técnico:

Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755



FIGURA 11 - FRESADORA - MODELO ecoMILL 1035V



FIGURA 12 - FRESADORA - MODELO DIGIT 165-C1 3 EIXOS

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosangela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosangela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 13 - FRESADORA - MODELO DMC 635 V



Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 14 - TALHAS ELÉTRICAS E PONTE ROLANTE



FIGURA 15 - TORNO - MODELO I - 750

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosangela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosangela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 16 - TORNO MODELO P-400-II



FIGURA 17 - TORNO - MODELO S-20 A

Responsável Técnico:

Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada

Rosangela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755





FIGURA 18 - FURADEIRA RADIAL - MODELO FRN-60 - SERIE DEB.DIP.01504 - DIPLOMAT 3001



FIGURA 19 - FURADEIRA DE BANCADA - MODELO GSB 16 TORK

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 20 - SERRA FRANHO - N° MAQUINA 0337.01.97 FM 335



FIGURA 21 - PRENSA HIDRAULICA



FIGURA 22 - JATO DE AREIA

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 23 - MAQUINA DE MEDIÇÃO TRIDIMENSIONAL MODELO BH710 - TRD-002



FIGURA 24 - PROJETOR DE PERFIL - MODELO V-24B



FIGURA 25 - ?????? DECKEL

Responsável Técnico:

Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755



FIGURA 26 - PANTÓGRAFO DECKEL



FIGURA 27 - FRESADORA - VOP-B - 30HP - 2-SPEED GEAR DRIVE - 10.000 RPM - TSC THROUGH-SPINDLE - COOLANT

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosangela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosangela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 28 - FRESADORA CIELLE



FIGURA 29 - MAQUINA DE SOLDA TIG MODELO DPT 300

Responsável Técnico:

Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755



FIGURA 30 - GRUPO GERADORES



FIGURA 31 - EQUIPAMENTO DE MEDIÇÃO DE PRIMEIRO HARMÔNICO - MODELO WEEL TESTE MACHINE

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosangela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosangela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 32 - MÁQUINA TRIDIMENSIONAL - CODIGO BND-CC 7106 - SERIE BF000075 - MODELO BEYOND - CRYSTA 710



FIGURA 33 - COMPRESSORES ESTACIONÁRIOS ROTATIVOS DE PARAFUSOS



FIGURA 34 - FORNO PARA FUSÃO E MANTENIMENTO DE ALUMÍNIO - MODELO MF-0088-2009 - CMT-3000-10000

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 35 - FORNO DE ESPERA A GAS



FIGURA 36 - FDU – FOSECO

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755





FIGURA 37 - TORRES DE RESFRIAMENTO



FIGURA 38 - ANALISADOR DE DENSIDADE DO METAL / VAC

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 39 - ANALISADOR DE H2 - HYDROGEN - MODELO HM 314 SL



FIGURA 40 - PRENSA DE CANAL DE INJEÇÃO



Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



Responsável Técnico:

Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755



FIGURA 41 - ILHA DE FUNDIÇÃO (1) (2) (3) COM 04 INJETORAS, PAINÉIS, FORNO E CENTRAL HIDRÁULICA



FIGURA 42 - SISTEMA DE NITROGÊNIO

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 43 - REBARBADORA DE PERFIL E BORDA - MODELO DP-4



FIGURA 44 - EQUIPAMENTO DE RAIOS-X COM INSPEÇÃO MANUAL - TIPO DP 200.16



Responsável Técnico:

*Carlos Henrique Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 45 – TRANSFORMADORES

Responsável Técnico:

Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755



FIGURA 46 - CÉLULA DE USINAGEM ROBOTIZADA

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 47 - SISTEMA DE ESTEIRAS MOTORIZADAS PARA COLETA DE CAVACOS DE USINAGEM

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305


Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755





Responsável Técnico:

  
Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada


  
Rosangela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755



FIGURA 48 - CÉLULA DE USINAGEM ROBOTIZADA



FIGURA 49 - PRENSA DE CANAL DE INJEÇÃO



FIGURA 50 - MAQUINA DE TESTE DE ESTANQUEIDADE (COM ÁGUA)

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 51 - PRENSA HIDRAULICA PARA CUNHATURA



FIGURA 52 - MAQUINA DE ESTANQUEIDADE DE GAS HÉLIO

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 53 - JATO DE GRANALHA

Responsável Técnico:

Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada

Rosangela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

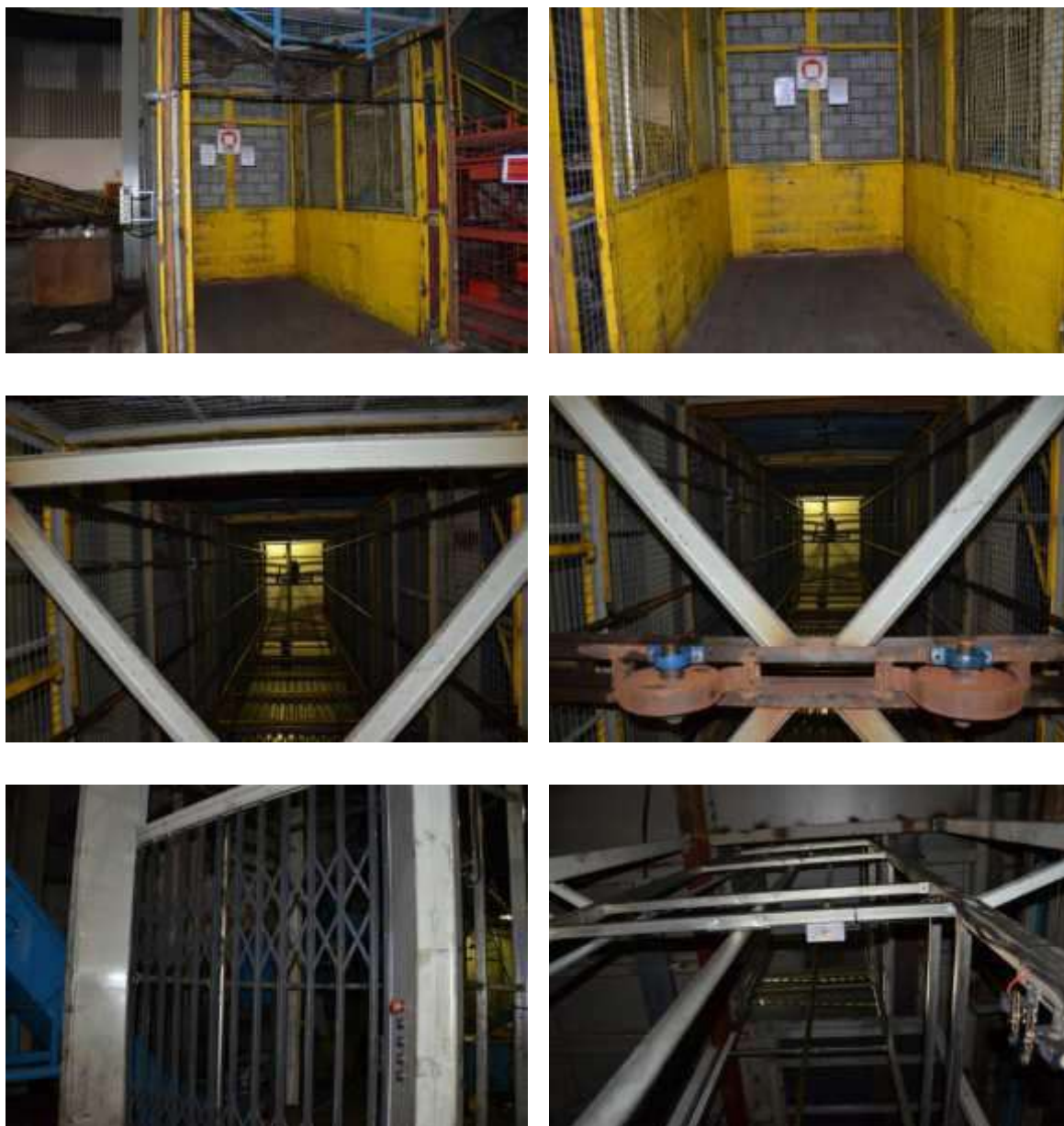


FIGURA 54 - ELEVADORES DE CARGA

Responsável Técnico:

*Carlos Henrique Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755

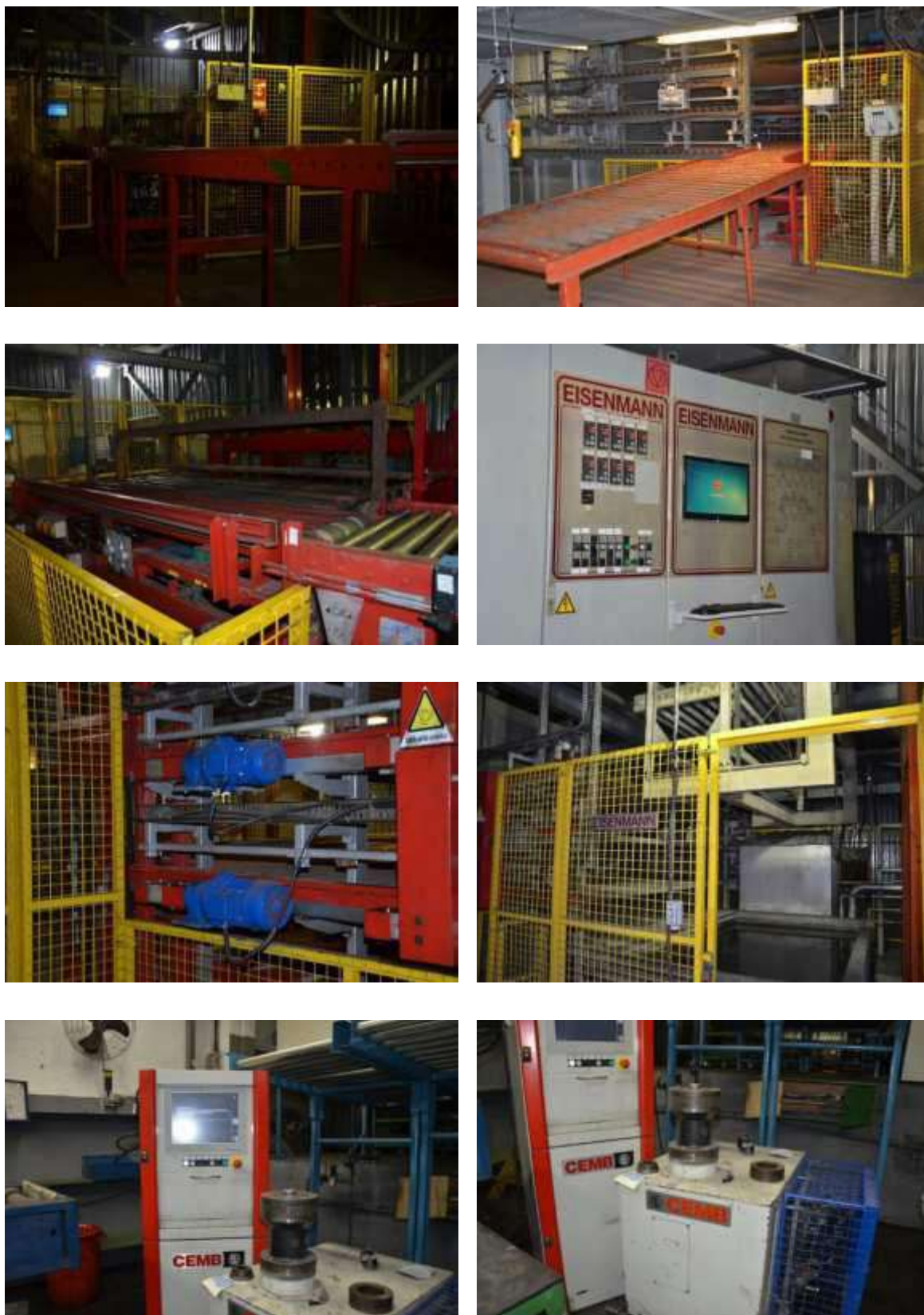


FIGURA 55 - BALANCEADORA CEMB MODELO VEBS 50

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 56 - FORNO DE TRATAMENTO TERMICO CONTINUO EISENMANN

Responsável Técnico:

*Carlos Henrique Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 57 - SISTEMA DE TRATAMENTO DE EFLUENTES DE PINTURA



FIGURA 58 - ESTAÇÃO DE ÁGUA DEIONIZADA

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755





FIGURA 59 - SISTEMA DE TRANSPORTADOR DE PINTURA

Responsável Técnico:

Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755



FIGURA 60 - CABINE DE PINTURA A PÓ

Responsável Técnico:

*Carlos Henrique Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 61 - CABINE DE PINTURA LIQUIDA E VERNIZ



FIGURA 62 - SISTEMA DE PREPARAÇÃO DE TINTAS

Responsável Técnico:

*Carlos Temer*  
 Carlos Henrique Temer  
 CREA SP 5063166305

Contratada

*Rosângela Bomtempo de Siqueira*  
 Rosângela Bomtempo de Siqueira  
 CREA SP 5069888755



FIGURA 63 - SECADOR DE AR COMPRIMIDO

Responsável Técnico:

Carlos Henrique Temer  
CREA SP 5063166305

Contratada

Rosângela Bomtempo de Siqueira  
CREA SP 5069888755

# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

### IMÓVEL AVALIADO:

**Doc. 01 - FAZENDA REUNIDAS GLEBA 01(Matricula 1972)**

 **Proplanta S/C Ltda**  
  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

**BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA	3
9- PESQUISA DE VALORES	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO	4

### ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Tabela de Fundamentação
- 4- Croqui
- 5- Ilustrações Fotográficas

**1 – AVALIADOR:**

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Eng<sup>o</sup> Agr<sup>o</sup> José Olinto Giongo emite o presente laudo.

**2 – SOLICITANTE:**

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS CNPJ:24.997.934/0001-08

**3 – OBJETIVO E FINALIDADE:**

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

**4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR – 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

**5 – ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:**

Vide CROQUI de localização em anexo

**6 – DESCRIÇÃO DA REGIÃO**

A região apresenta relevo plano, com bom índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infraestrutura pública a área está próxima da BR 020, apresentando energia elétrica, sistema viário asfaltado e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pecuária e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

**7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel avaliado está localizado em Cocos-BA é denominado FAZENDAS REUNIDAS GLEBA 01e tem área total de 3866,69há, a área está com cerrado bruto, classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original é de cerrado, o clima é característico com duas estações bem definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300mm/ano.



<b>Tipo de Uso</b>	<b>Especificação</b>	<b>Área (há)</b>
Outros	Cerrado	3093,352
Área de Preservação	Reserva Legal	773,338
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>3866,690</b>

#### **8 – INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA**

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *“Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado”*.

*“Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.”*

#### **9 – PESQUISA DE VALORES**

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

#### **10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO**

Em anexo.

#### **11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter bom índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

#### **12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

\*Em anexo





### 13 – RESUMODA AVALIAÇÃO

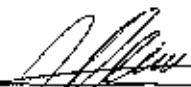
Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 18.261.869,40 (dezoito milhões, duzentos e sessenta e um mil, oitocentos e sessenta e nove reais com quarenta centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

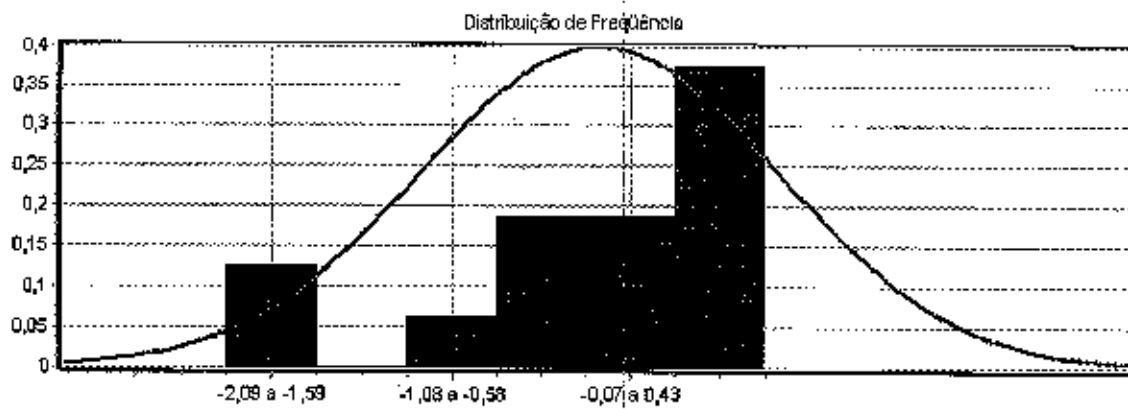
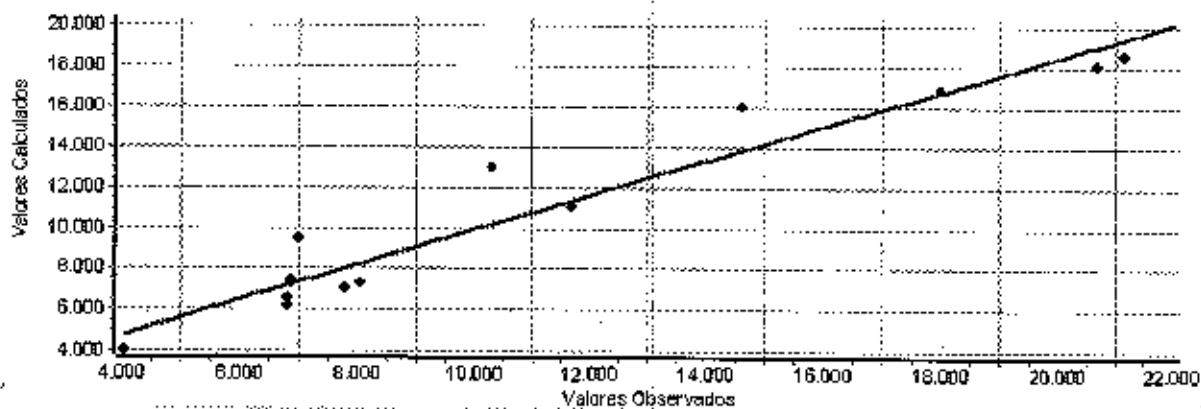
- Valor mínimo: R\$ 14.953.550,12
- Valor máximo: R\$ 22.302.056,79

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de setembro de 2017.

  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
CREA-BA 24.921

Avaliação



Relatório Completo



MODELO: MODELO0

### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 16	Total	: 4
Utilizados	: 16	Utilizadas	: 4
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 12

### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,96310	Total	: 3,41480
Determinação	: 0,92756	Residual	: 0,24737
Ajustado	: 0,90945	Desvio Padrão	: 0,14358

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 51,21684	D-Calculado	: 1,42372
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	87
-1,64 a +1,64		90	93
-1,96 a +1,96		95	93

### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

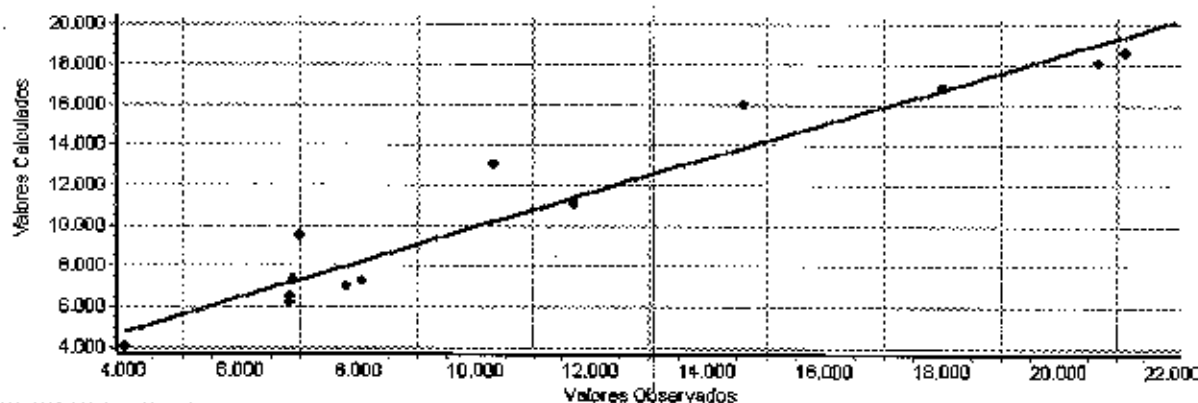
$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095856} * X_3^{-1,749037}$$

### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

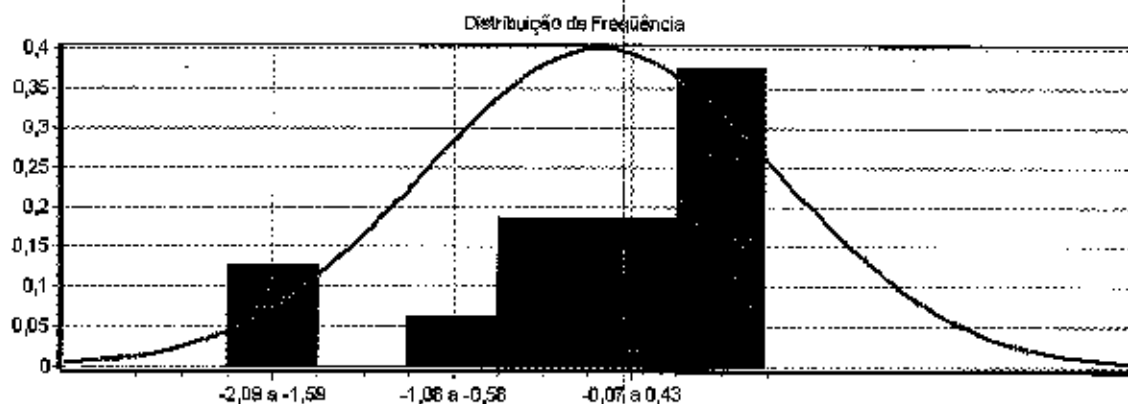
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 10273,94	Coefic. Aderência	: 0,92473
Variacão Total	: 439152853,96	Variacão Residual	: 33054145,25
Variância	: 27447053,37	Variância	: 2754512,10
Desvio Padrão	: 5238,99	Desvio Padrão	: 1659,67



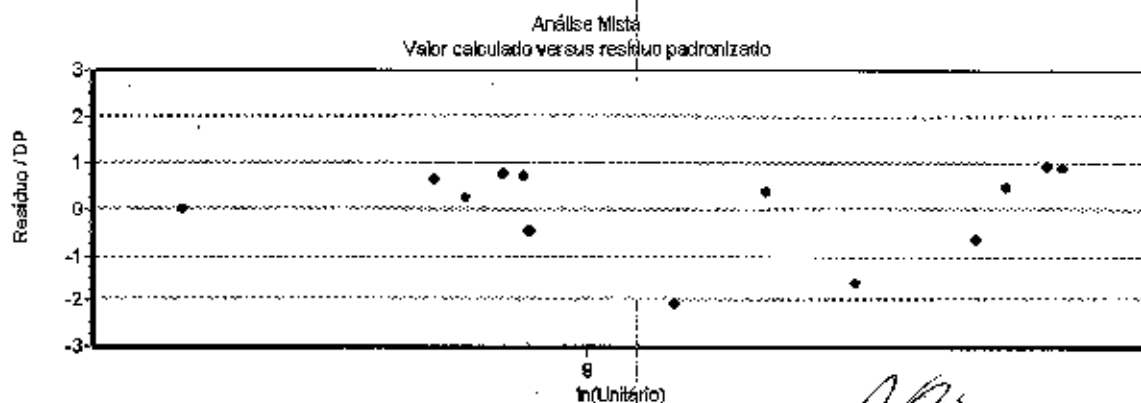
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

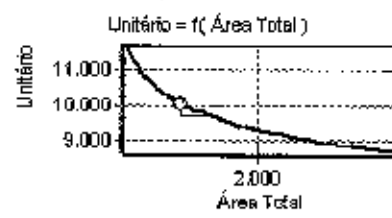




## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

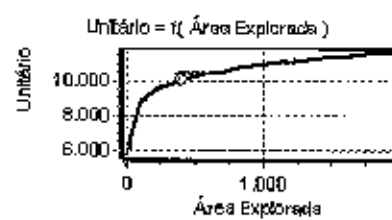
### X<sub>1</sub> Área Total

Área Total do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 4000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo.  
 10% da amplitude na média: -3,32 % na estimativa



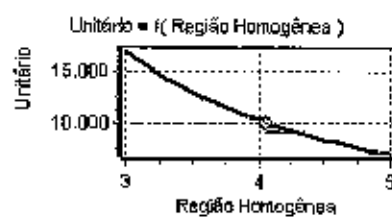
### X<sub>2</sub> Área Explorada

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 2050,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,03 % na estimativa



### X<sub>3</sub> Região Homogênea

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 3,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -8,06 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### Y Unitário

Valor unitário do imóvel em R\$/ha  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90945)
X <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X <sub>2</sub> Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X <sub>3</sub> Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173



**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		49	63	42
X <sub>2</sub>	ln(x)	38		80	38
X <sub>3</sub>	ln(x)	-68	-26		91
Y	ln(y)	58	68	82	

**Correlações entre variáveis**

	<b>Isoladas</b>	<b>Parciais</b>
<u>Área Total</u>		
• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42
<u>Área Explorada</u>		
• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88
<u>Região Homogênea</u>		
• Unitário	-82	91



**Data de referência:**

27/09/2017 17:40:37

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

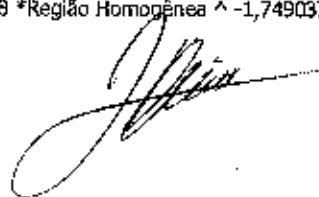
**Dados do imóvel avaliado:**

- Área Total 3.866,69
- Área Explorada 1,00
- Região Homogênea 4,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Unitário Médio: 4.934,62
- Unitário Mínimo: 4.025,29
- Unitário Máximo: 6.049,37

Precisão: Grau I

**Moda:**Unitário =  $130567,9 * \text{Área Total}^{-0,10301717} * \text{Área Explorada}^{0,095855729} * \text{Região Homogênea}^{-1,7490373}$ 



**Data de referência:**

27/09/2017 17:40:26

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:**

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909448
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,924732

**Normalidade dos resíduos**

- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1**

**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	ln(x)	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	ln(x)	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	ln(x)	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	ln(y)			

Moda:

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717 \*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373



## Avaliação



Endereço: Fazendas Reunidas Gleba 01  
Município: Cocos - BA

## 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	3.866,69	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	1,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
Unitário	4.934,62	Valor unitário do imóvel em R\$/ha		4.020,40	21.160,00

## 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.025,29	4.934,62	6.049,37	-18,43%	22,59%	41,02%
Predição (80%)	3.722,94	4.934,62	6.540,65	-24,55%	32,55%	57,10%
Campo de Arbitrio	4.194,43	4.934,62	5.674,81	-15,00%	15,00%	30,00%

## 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	15.564.548,59	19.080.645,81	23.391.038,49
Predição (80%)	14.395.454,87	19.080.645,81	25.290.665,95
Campo de Arbitrio	16.218.560,54	19.080.645,81	21.942.731,08

## 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 4934,62

Justificativa:

## 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 19.080.645,81 (dezenove milhões, oitenta mil, seiscentos e quarenta e cinco reais com oitenta e um centavos)

## 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

**Avaliação**

Mínimo (R\$):	16.218.560,54
Arbitrado (R\$):	19.080.645,81
Máximo (R\$):	21.942.731,08

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 41,02 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



## Dados



No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10298,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorriso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perola V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perola VI	499,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perola VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Balanópolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40



Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos				NOTAS OBTIDAS
	Condição	pt	Condição	pt	
1	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais				
	Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	> 3(k+1) e no mínimo 5	> 5	9	18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	maioria	7	7
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	melhoria	6	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planilha específica	custo de reedição por caderno de preços	3	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	por caderno de preços	3	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	simplicidade	1	16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento identico, conforme em 7.7.3 e anexo A	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	15
8	Identificação dos dados antróstrais	fotográfico		2	2
		coordenadas geodésicas ou geográficas		1	1
9	Documentação do avalendo, que permite sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas	croqui de localização	2	2
		certidão dominial atualizada		2	2
10	Documentação do imóvel avalando apresentada pelo contabilista referente a	levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	levantamento topográfico planimétrico	2	0
<b>TOTAL</b>					<b>83</b>

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	GRAU		
	I	II	III
Limite mínimo	12	26	71
Limite máximo	35	70	100



## CROQUI DO IMOVÉL -

Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Propriedades: FAZENDA REUNIDAS GLEBA 01 (Matrícula 1972)

Roteiro: Saindo da cidade de Cocos/BA, seguir em direção ao sentido oeste da R.Francisco Macedo, após o término do perímetro urbano, seguir pela estrada de terra por 12,3 km, no entroncamento seguir à direita por mais 12 km e no entroncamento seguir à direita por 26,3 km até o acesso leste, onde inicia-se a fazenda.

Data: 28/09/2017

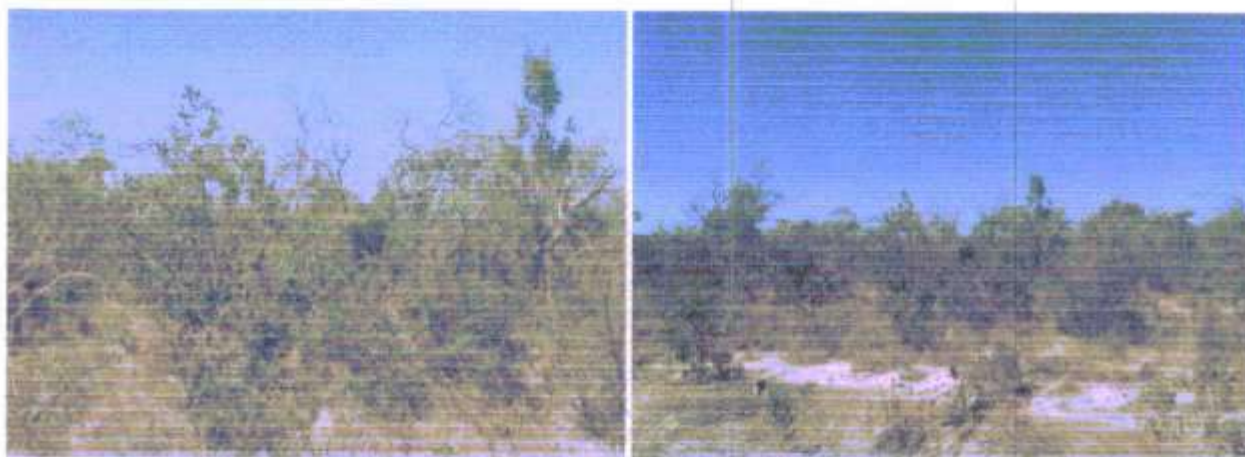
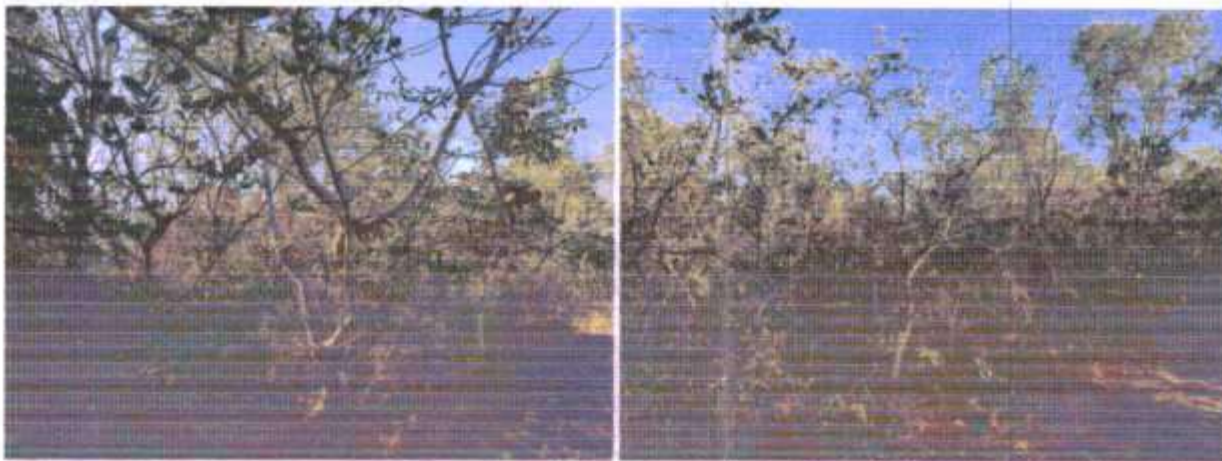
Coordenada:

lat -14.177534° lon -45.064674°



Eng. Agr. José Ollinto Giorgio  
RN 05027556-7

## Fotos do Imóvel



 **Proplanta S/C Ltda**  
*Eng. Agr. José Olinto Giongo*  
RN 050272556-7

# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

### IMÓVEL AVALIADO:

**Doc. 02 - FAZENDA REUNIDAS GLEBA 02 (Matrícula 1973)**



**Proplanta S/C Ltda**

*Jose Olinto Giongo*  
Eng. Agr. Jose Olinto Giongo  
RN°050272556-7

**BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.**





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA	3
9- PESQUISA DE VALORES	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO	4

### ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Tabela de Fundamentação
- 4- Croqui
- 5- Ilustrações Fotográficas

**1 - AVALIADOR:**

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Eng<sup>o</sup> Agr<sup>o</sup> José Olinto Giongo emite o presente laudo.

**2 - SOLICITANTE:**

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS CNPJ: 24.997.934/0001-08

**3 - OBJETIVO E FINALIDADE:**

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

**4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR - 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

**5 - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:**

Vide CROQUI de localização em anexo

**6 - DESCRIÇÃO DA REGIÃO**

A região apresenta relevo plano, com bom índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infra-estrutura pública a área está próxima da BR 020, apresentando energia elétrica, sistema viário asfaltado e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pecuária e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

**7 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel avaliado está localizado em Cocos-BA, é denominado FAZENDAS REUNIDAS GLEBA 02 e tem área total de 3682,17há, a área está com cerrado bruto, classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original é de cerrado, o clima é característico com duas estações bem definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300 mm/ano.



<b>Tipo de Uso</b>	<b>Especificação</b>	<b>Área (há)</b>
Outros	Cerrado	2945,740
Área de Preservação	Reserva Legal	736,430
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>3682,170</b>

#### **8 – INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA**

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *“Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado”*.

*“Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não consideru todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.”*

#### **9 – PESQUISA DE VALORES**

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

#### **10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO**

Em anexo.

#### **11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter bom índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

#### **12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

\*Em anexo



### 13 - RESUMODA AVALIAÇÃO

Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 19.080.645,81 (dezenove milhões, oitenta mil, seiscentos e quarenta e cinco reais com oitenta e um centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

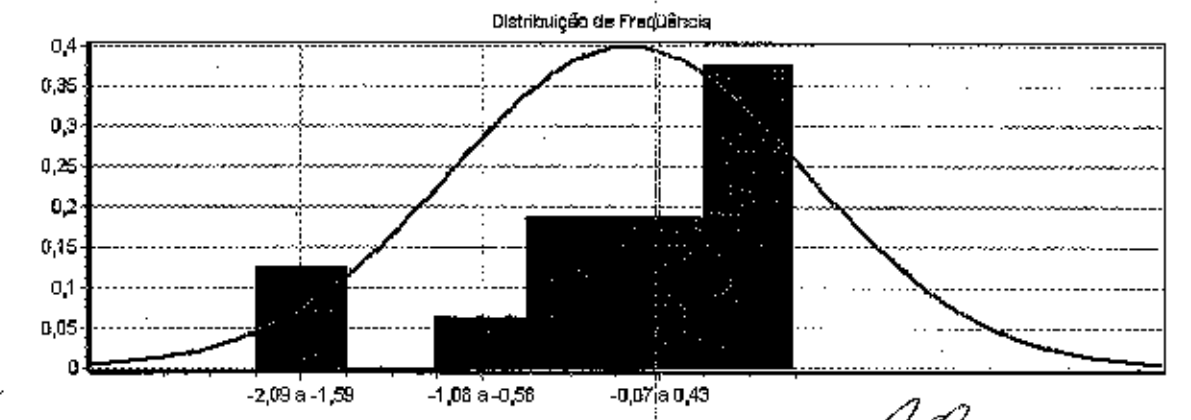
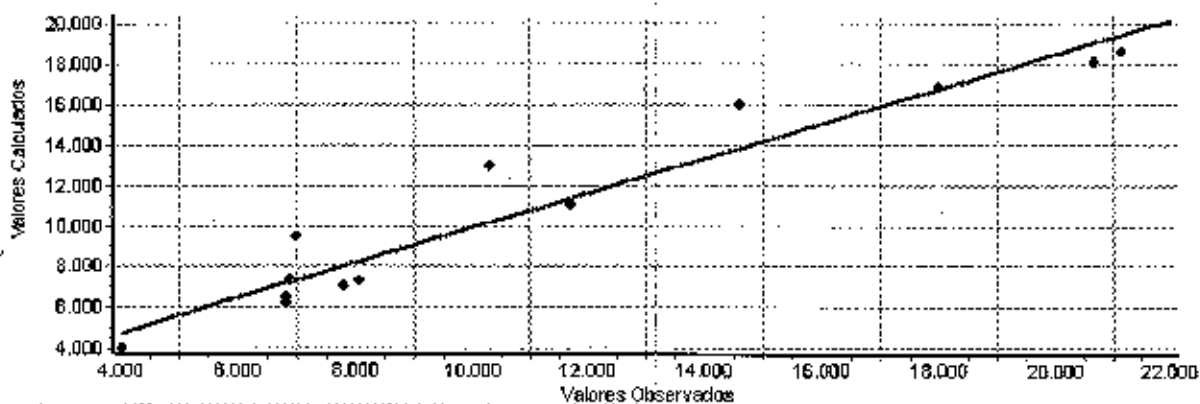
- Valor mínimo: R\$ 15.564548,59
- Valor máximo: R\$ 23.391.038,49

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de setembro de 2017.

  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
CREA-BA 24.921

Avaliação



Relatório Completo



MODELO: MODELO0

## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

## DADOS

Total da Amostra	: 16
Utilizados	: 16
Outlier	: 1

## VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 12

## MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

## COEFICIENTES

Correlação	: 0,96310
Determinação	: 0,92756
Ajustado	: 0,90945

## VARIACÃO

Total	: 3,41480
Residual	: 0,24737
Desvio Padrão	: 0,14358

## F-SNEDECOR

F-Calculado	: 51,21684
Significância	: < 0,01000

## D-WATSON

D-Calculado	: 1,42372
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

## NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	88	87
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,065856} * X_3^{-1,749037}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

## AMOSTRA

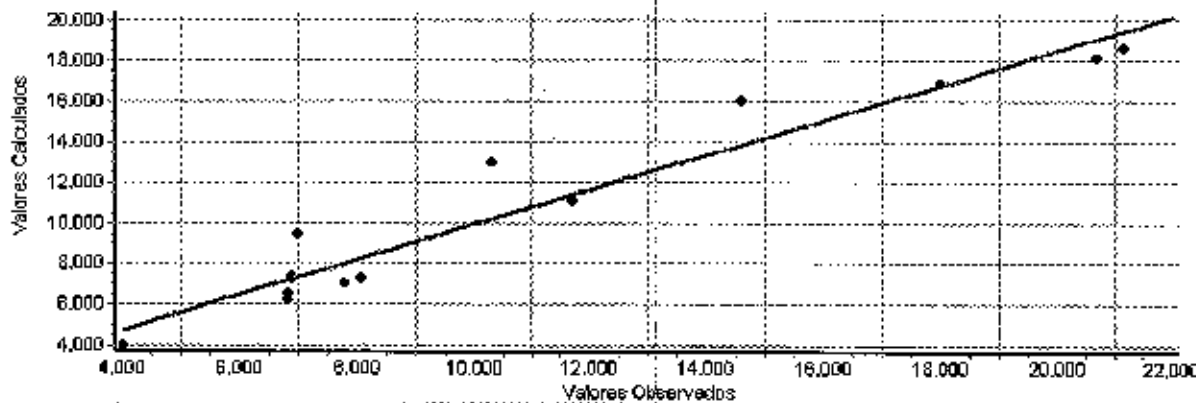
Média	: 10273,94
Varição Total	: 439152853,96
Variância	: 27447053,37
Desvio Padrão	: 5238,99

## MODELO

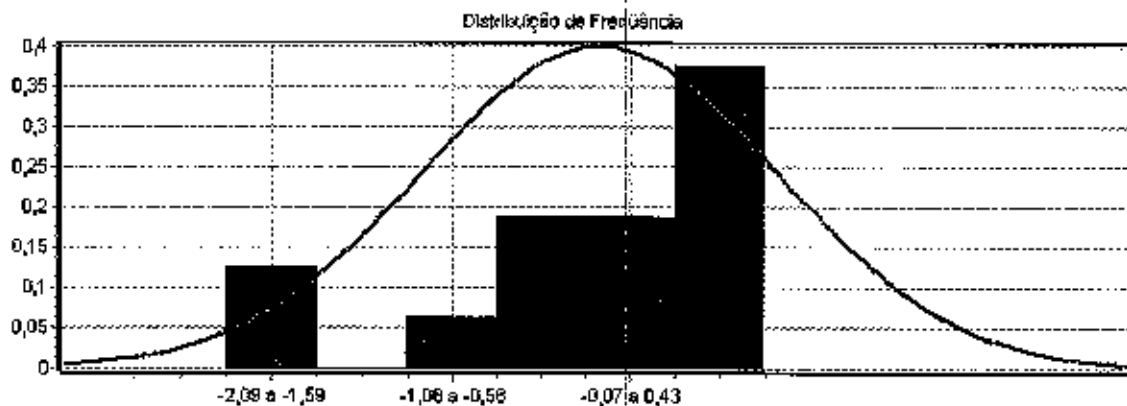
Coefic. Aderência	: 0,92473
Varição Residual	: 33054145,25
Variância	: 2754512,10
Desvio Padrão	: 1659,67



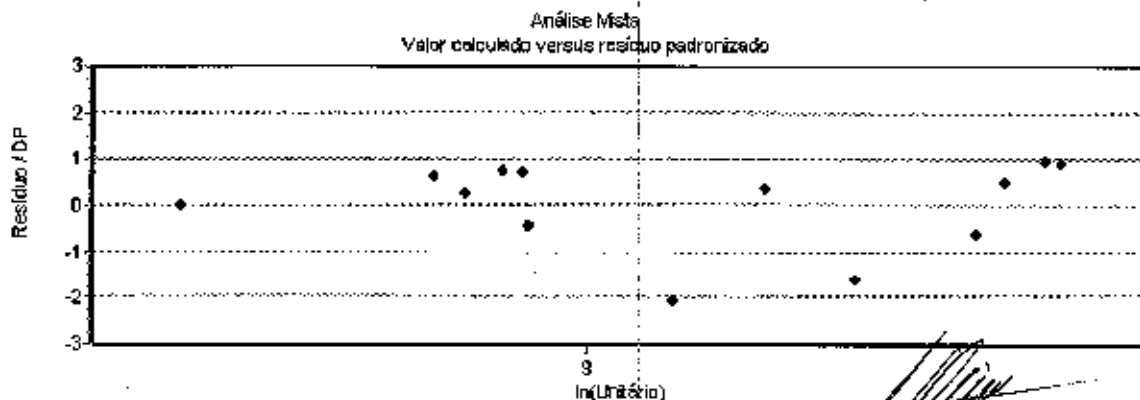
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

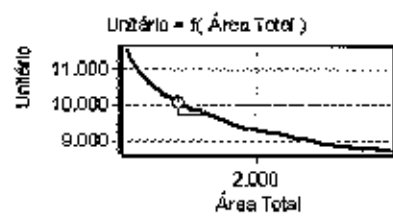




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

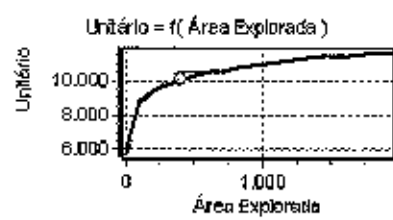
**X<sub>1</sub> Área Total**

Área Total do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 4000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,32 % na estimativa



**X<sub>2</sub> Área Explorada**

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 2050,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,03 % na estimativa



**X<sub>3</sub> Região Homogênea**

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 3,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -8,06 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**Y Unitário**

Valor unitário do imóvel em R\$/ha  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90945)
X <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X <sub>2</sub> Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X <sub>3</sub> Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173





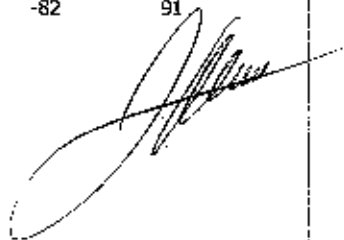
**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		49	63	42
X <sub>2</sub>	ln(x)	38		80	58
X <sub>3</sub>	ln(x)	-68	-26		91
Y	ln(y)	58	68	82	

**Correlações entre variáveis**

	<b>Isoladas</b>	<b>Parciais</b>
<u>Área Total</u>		
▪ Área Explorada	38	49
▪ Região Homogênea	-68	63
▪ Unitário	58	42
<u>Área Explorada</u>		
• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88
<u>Região Homogênea</u>		
• Unitário	-82	91



**Data de referência:**

27/09/2017 17:37:14

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do imóvel avaliado:**

- Área Total 3.682,17
- Área Explorada 1,00
- Região Homogênea 4,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Unitário Médio: 4.959,54
- Unitário Mínimo: 4.061,07
- Unitário Máximo: 6.056,77

Precisão: Grau I

**Moda:**

Unitário = 130567,9 \* Área Total ^ -0,10301717 \* Área Explorada ^ 0,095855728 \* Região Homogênea ^ -1,7490373



**Data de referência:**

27/09/2017 17:36:55

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:****Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909448
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

**Não-Linear**

- Coeficiente de determinação: 0,924732

**Normalidade dos resíduos**

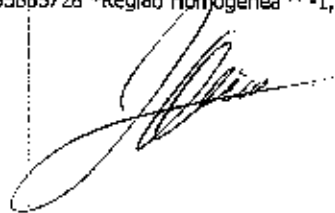
- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1****Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	ln(x)	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	ln(x)	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	ln(x)	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	ln(y)			

Moda:

Unitário = 130567,9 \* Área Total ^ -0,10301717 \* Área Explorada ^ 0,095855728 \* Região Homogênea ^ -1,7490373



## Avaliação



Endereço: Fazendas Reunidas Gleba 02  
Município: Cocos - BA

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	3.682,17	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	1,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
<b>Unitário</b>	<b>4.959,54</b>	Valor unitário do imóvel em RS/ha		4.020,40	21.160,00

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.061,07	<b>4.959,54</b>	6.056,77	-18,12%	22,12%	40,24%
Predição (80%)	3.752,02	<b>4.959,54</b>	6.555,66	-24,35%	32,18%	56,53%
Campo de Arbitrio	4.215,61	<b>4.959,54</b>	5.703,47	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	14.953.550,12	18.261.869,40	22.302.056,79
Predição (80%)	13.815.575,48	18.261.869,40	24.139.054,58
Campo de Arbitrio	15.522.592,67	18.261.869,40	21.001.146,13

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 4959,54**

Justificativa:

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

R\$ 18.261.869,40 (dezoito milhões, duzentos e sessenta e um mil, oitocentos e sessenta e nove reais com quarenta centavos)

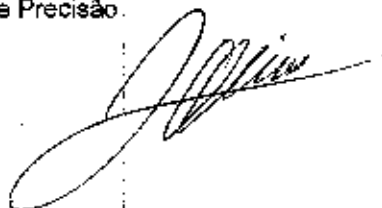
**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

**Avaliação**

Mínimo (R\$):	15.522.592,67
Arbitrado (R\$):	<b>18.261.869,40</b>
Máximo (R\$):	21.001.146,13

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 40,24 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão.



## Dados


**Proplanta**  
PROPOSTA DE LICITAÇÃO Nº 001/2011

No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10288,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorriso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perota V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perota VI	499,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perota VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Baianopolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40



Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos						NOTAS OBTIDAS
	Especificações das Avaliações da Imóveis Rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	
1	Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	> 3(k+4) e no mínimo 5	18	> 5	9		18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado da mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	15	maioria	7	minoría ou ausência	7
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	minoría ou ausência	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planilha específica	5	custo de reedição por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	5
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	5
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplificado	1		16
7	Utilização do método comparativo direto dos dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	outros tratamentos	15
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica	2				2
9	Documentação do imóvel, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
		fotográfica	4				4
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante referente a	geo-donadas geodésicas ou geográficas	4	croqui de localização	2		2
		certidão domínial atualizada	2				2
		levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	levantamento topográfico planimétrico	2		0
						TOTAL	83

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	GRAU	
	I	II
III		
Limite mínimo	12	26
Limite máximo	35	70
		100



## CROQUI DO IMOVÉL -

Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

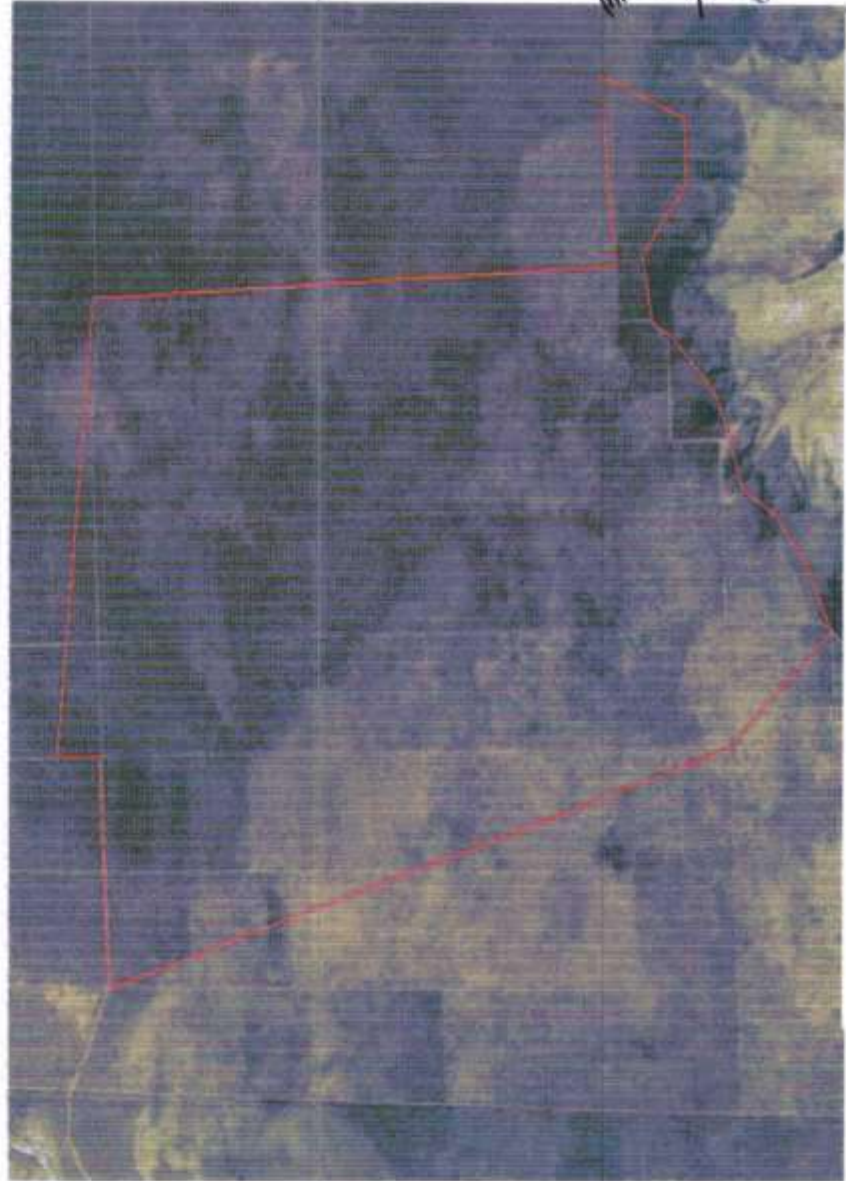
Propriedades: FAZENDA REUNIDAS GLEBA 02 (Matrícula 1973)

Roteiro: Saindo da cidade de Cocos/BA, seguir em direção ao sentido oeste da R.Francisco Macedo, após o término do perímetro urbano, seguir pela estrada de terra por 12,3 km, no entroncamento seguir à direita por mais 12 km e no entroncamento seguir à direita por 26,3 km até o acesso leste, onde inicia-se a fazenda.

Data: 28/09/2017

Coordenada:

lat -14.243486° lon -45.089487°



 **Proplanta S/C Ltda**

Eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

## Fotos do Imóvel



 **Propianta S/C Ltda**  
*Ag. José Olinto Giongo*  
RN 050272556-7

# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

**IMÓVEL AVALIADO:**

**Doc. 03 - FAZENDA REUNIDAS GLEBA 03 (Matrícula 1974)**



**Proplanta S/C Ltda**  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

**BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.**

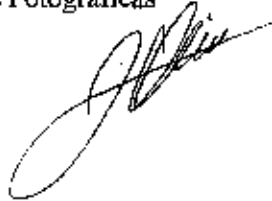
## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA	3
9- PESQUISA DE VALORES	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO	4

### ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Tabela de Fundamentação
- 4- Croqui
- 5- Ilustrações Fotográficas





### 1 – AVALIADOR:

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Eng<sup>o</sup>Agr<sup>o</sup> José Olinto Giongo emite o presente laudo.

### 2 – SOLICITANTE:

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS CNPJ:24.997.934/0001-08

### 3 – OBJETIVO E FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

### 4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR – 14.653 -Norma Brasileira para Avaliação de Bens ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

### 5 – ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:

Vide CROQUI de localização em anexo

### 6 – DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região apresenta relevo plano, com bom índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infra-estrutura pública a área está próxima da BR 020, apresentando energia elétrica, sistema viário asfaltado e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pecuária e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

### 7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado em Cocos-BA, é denominado FAZENDAS REUNIDAS GLEBA 03 e tem área total de 3907,88há, a área está com cerrado bruto, classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original é de cerrado, o clima é característico com duas estações bem definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300mm/ano.

<b>Tipo de Uso</b>	<b>Especificação</b>	<b>Área (há)</b>
Outros	Cerrado	3126,300
Área de Preservação	Reserva Legal	781,580
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>3907,880</b>

#### **8 – INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA**

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *“Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado”*.

*“Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.”*

#### **9 – PESQUISA DE VALORES**

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

#### **10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO**

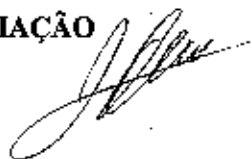
Em anexo.

#### **11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter bom índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

#### **12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

\*Em anexo





### 13 - RESUMODA AVALIAÇÃO


Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 19.262.839,33 (dezenove milhões, duzentos e sessenta e dois mil, oitocentos e trinta e nove reais com trinta e três centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

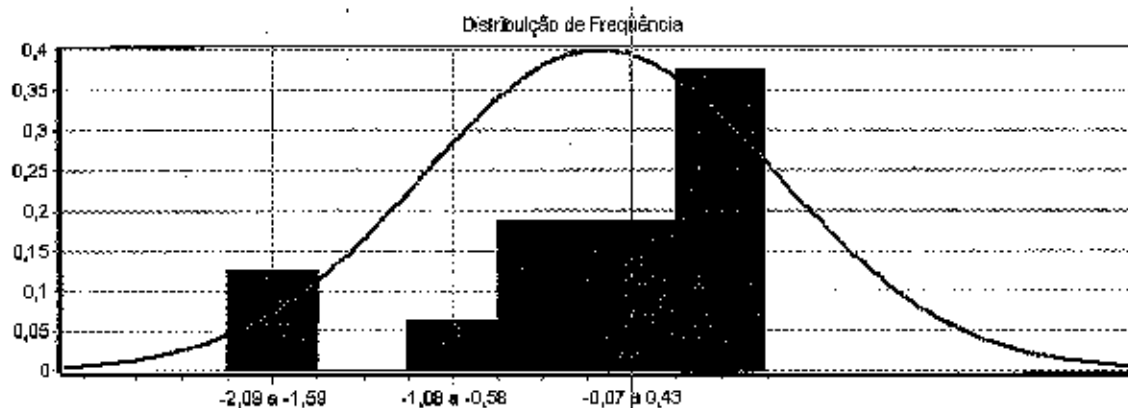
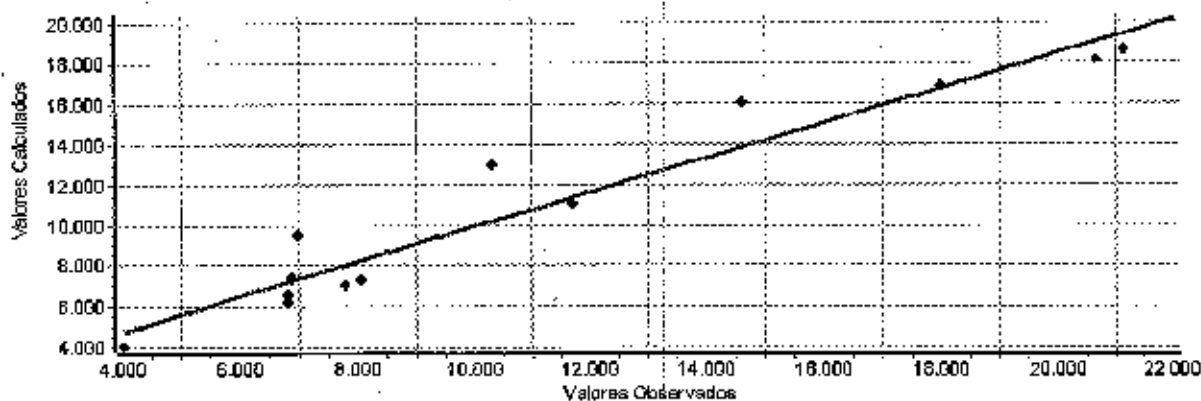
- Valor mínimo: R\$ 15.700.142,37
- Valor máximo: R\$ 23.633.998,51

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de setembro de 2017.

  
Engº Agrº José Olinho Giongo  
CREA-BA 24.921

Avaliação



*[Handwritten signature]*



Relatório Completo



MODELO: MODELO0

## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

## DADOS

Total da Amostra	: 16
Utilizados	: 16
Outlier	: 1

## VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 12

## MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

## COEFICIENTES

Correlação	: 0,96310
Determinação	: 0,92756
Ajustado	: 0,90945

## VARIÇÃO

Total	: 3,41480
Residual	: 0,24737
Desvio Padrão	: 0,14358

## F-SNEDECOR

F-Calculado	: 51,21684
Significância	: < 0,01000

## D-WATSON

D-Calculado	: 1,42372
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

## NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	87
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095856} * X_3^{-1,749037}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

## AMOSTRA

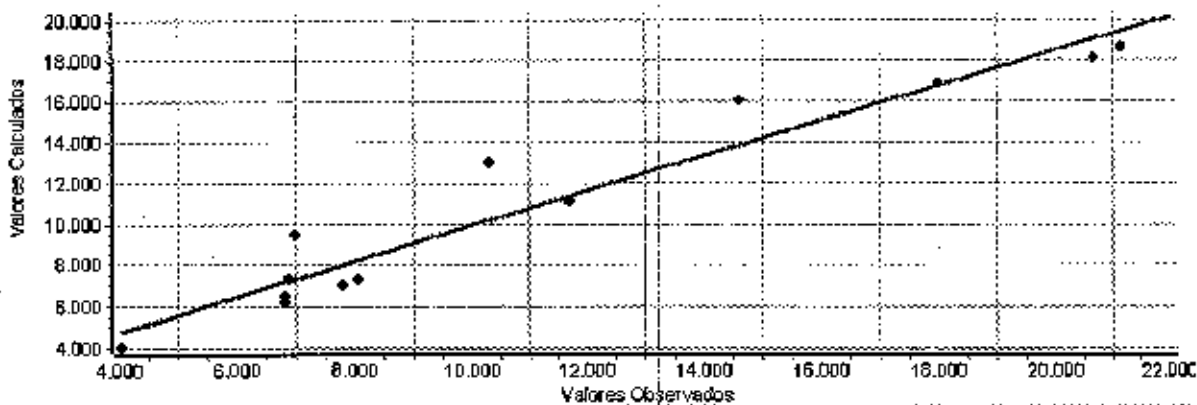
Média	: 10273,94
Varição Total	: 439152853,96
Variância	: 27447053,37
Desvio Padrão	: 5238,99

## MODELO

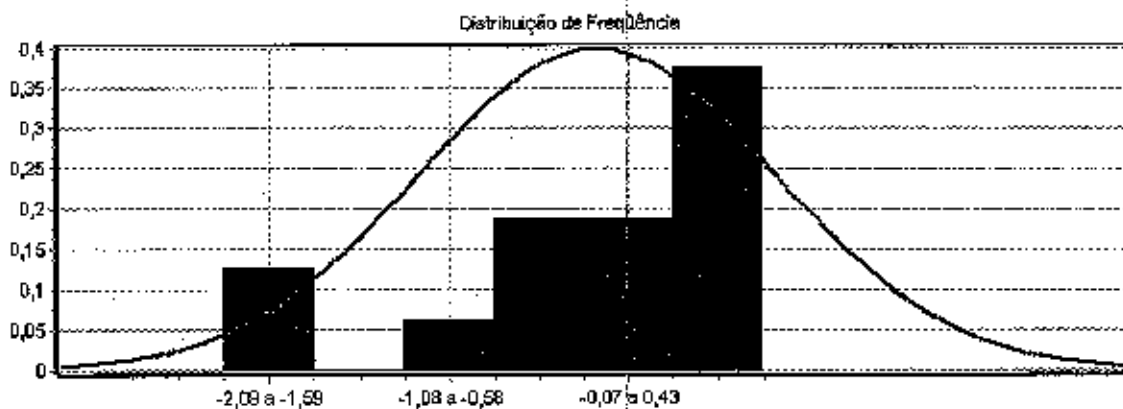
Coefic. Aderência	: 0,92473
Varição Residual	: 33054145,25
Variância	: 2754512,10
Desvio Padrão	: 1659,67



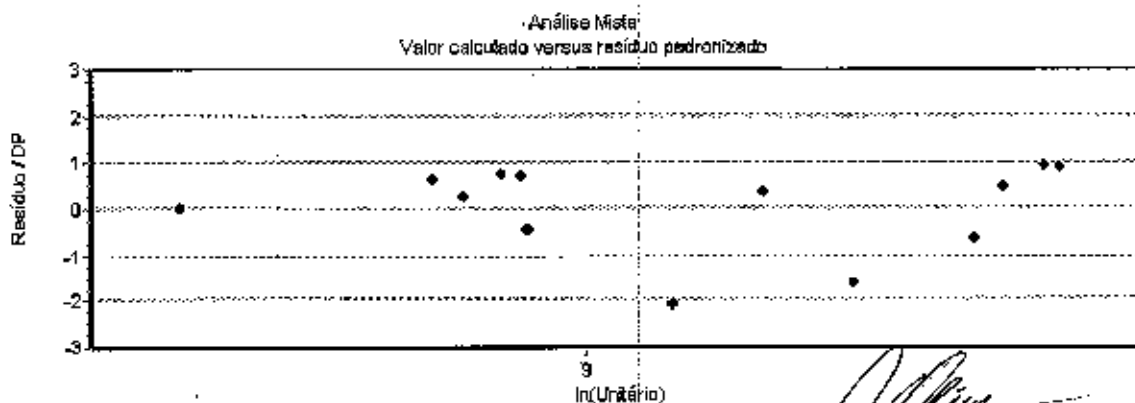
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

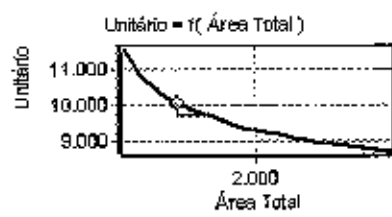




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

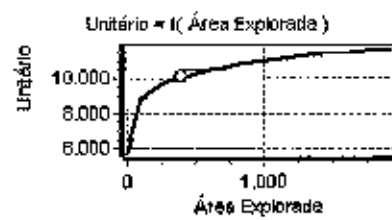
**X<sub>1</sub> Área Total**

Área Total do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 4000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,32 % na estimativa



**X<sub>2</sub> Área Explorada**

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 2050,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,03 % na estimativa



**X<sub>3</sub> Região Homogênea**

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 3,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -8,06 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**Y Unitário**

Valor unitário do imóvel em R\$/ha  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90945)
X <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X <sub>2</sub> Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X <sub>3</sub> Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173

Relatório Completo


**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		49	63	42
X <sub>2</sub>	ln(x)	38		80	68
X <sub>3</sub>	ln(x)	-68	-26		91
Y	ln(y)	58	68	-82	

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Parciais</u>
<u>Área Total</u>		
• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42
<u>Área Explorada</u>		
• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88
<u>Região Homogênea</u>		
• Unitário	-82	91



**Data de referência:**

27/09/2017 17:32:57

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do imóvel avaliado:**

- Área Total 3.907,88
- Área Explorada 1,00
- Região Homogênea 4,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Unitário Médio: 4.929,23
- Unitário Mínimo: 4.017,56
- Unitário Máximo: 6.047,78

Precisão: Grau I

**Moda:**

Unitário = 130567,9 \* Área Total ^ -0,10301717 \* Área Explorada ^ 0,095855728 \* Região Homogênea ^ -1,7490373



**Data de referência:**

27/09/2017 17:31:29

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:**

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909449
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,924732

**Normalidade dos resíduos**

- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

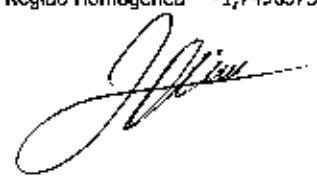
**Outliers do Modelo: 1**

**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	ln(x)	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	ln(x)	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	ln(x)	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	ln(y)			

Moda:

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717\*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373



## Avaliação



Endereço: Fazendas Reunidas Gleba 03  
Município: Cocos - BA

## 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	3.907,88	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	1,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
Unitário	4.929,23	Valor unitário do imóvel em R\$/ha		4.020,40	21.160,00

## 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.017,56	4.929,23	6.047,78	-18,50%	22,69%	41,19%
Predição (80%)	3.716,85	4.929,23	6.537,44	-24,60%	32,83%	57,23%
Campo de Arbitrio	4.189,85	4.929,23	5.668,61	-15,00%	15,00%	30,00%

## 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	15.700.142,37	19.262.839,33	23.633.998,51
Predição (80%)	14.524.222,20	19.262.839,33	25.547.531,03
Campo de Arbitrio	16.373.431,02	19.262.839,33	22.152.247,65

## 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 4929,23

Justificativa:

## 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 19.262.839,33 (dezenove milhões, duzentos e sessenta e dois mil, oitocentos e trinta e nove reais com trinta e três centavos)

## 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

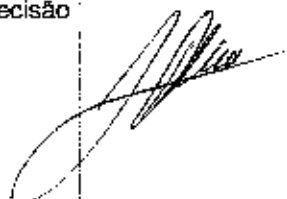


**Avaliação**

Mínimo (R\$):	16.373.431,02
Arbitrado (R\$):	19.262.839,33
Máximo (R\$):	22.152.247,65

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 41,19 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



## Dados



No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10298,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorriso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perola V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perola VI	499,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perola VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Baianópolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40



Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos						NOTAS OBTIDAS
	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt	
1	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais. Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	> 3(+1) e no mínimo 5	18	> 5	9		18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	15	melhora	7	0	7
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	0	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedificação por planta específica	5	custo de reedificação por caderno de preços	3	3	5
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por caderno de preços	3	3	5
6	Apresentação do laudo, conforme seção 4.1	completo	16	simplificado	1		16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.1 e anexo B	12	2	15
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica	2				2
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
		fotográfica	4				4
9		coordenadas geodésicas ou geográficas	4	croqui de localização	2		2
		cartão domínial atualizado	2				2
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	levantamento topográfico planimétrico	2		0
						<b>TOTAL</b>	<b>83</b>

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	GRAU	
	I	II
Limite mínimo	12	26
Limite máximo	35	70
		100

Rua Antônio de Sá, 140 - Centro - Baurópolis - SP - CEP: 13.511-000 - Fone: (13) 3311-4524 / 3312-2088 - CNPJ: 07.922.765/0001-00 - E-mail: contabilidade@baupropia.com.br



## CROQUI DO IMOVÉL -

Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Propriedades: FAZENDA REUNIDAS GLEBA 03 (Matricula 1974)

Roteiro: Saindo da cidade de Cocos/BA, seguir em direção ao sentido oeste da R.Francisco Macedo, após o término do perímetro urbano, seguir pela estrada de terra por 12,3 km, no entroncamento seguir à direita por mais 12 km e no entroncamento seguir à direita por 26,3 km até o acesso leste, onde inicia-se a fazenda.

Data: 28/09/2017

Coordenada:

61 14 24 52 6 10 44 37 08 17



 Proplanta S/C Ltda

Dgº Agrº José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

# Fotos do imóvel



 **Proplanta S/C Ltda**  
*[Handwritten Signature]*  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

**IMÓVEL AVALIADO:**

**Doc. 04 - FAZENDA BURITI GLEBA 01 (Matrícula 3867)**



**Proplanta S/C Ltda**  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

**BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE-----	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE-----	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES-----	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL-----	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO-----	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL-----	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA-----	3
9- PESQUISA DE VALORES-----	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO-----	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO-----	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO-----	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO-----	4

### ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Tabela de Fundamentação
- 4- Croqui
- 5- Ilustrações Fotográficas



## 1 - AVALIADOR:

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Eng<sup>o</sup>Agr<sup>o</sup> José Olinto Giongo emite o presente laudo.

## 2 - SOLICITANTE:

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS CNPJ: 24.997.934/0001-08

## 3 - OBJETIVO E FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

## 4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR - 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

## 5 - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:

Vide CROQUI de localização em anexo

## 6 - DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região apresenta relevo plano, com alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infra-estrutura pública a área está próxima da BR 349, apresentando energia elétrica, telefonia, sistema viário de boa qualidade e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pastagem e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

## 7 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado em Correntina-BA, é denominado FAZENDA BURITI GLEBA 01e tem área total de 1876,10 há, a área está com cerrado bruto, classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original é de cerrado, o clima é característico com duas estações bem definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300 mm/ano.





Tipo de Uso	Especificação	Área (há)
Área de Preservação	Reserva legal	253,920
Outros	Cerrado	1500,880
Área de Preservação	APP	121,300
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>1876,100</b>

## 8 – INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado para valor da terra nua, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra"*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *"Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado"*.

*"Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados."*

## 9 – PESQUISA DE VALORES

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

## 10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

Para o método comparativo direto de dados de mercado: O programa utilizado foi TS sisteg

## 11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

## 12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

\*Em anexo



### 13 – RESUMODA AVALIAÇÃO

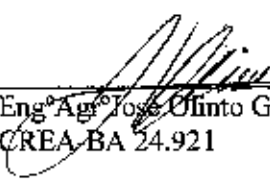
Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 9.973.910,43 (nove milhões, novecentos setenta e três mil, novecentos e dez reais com quarenta e três centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

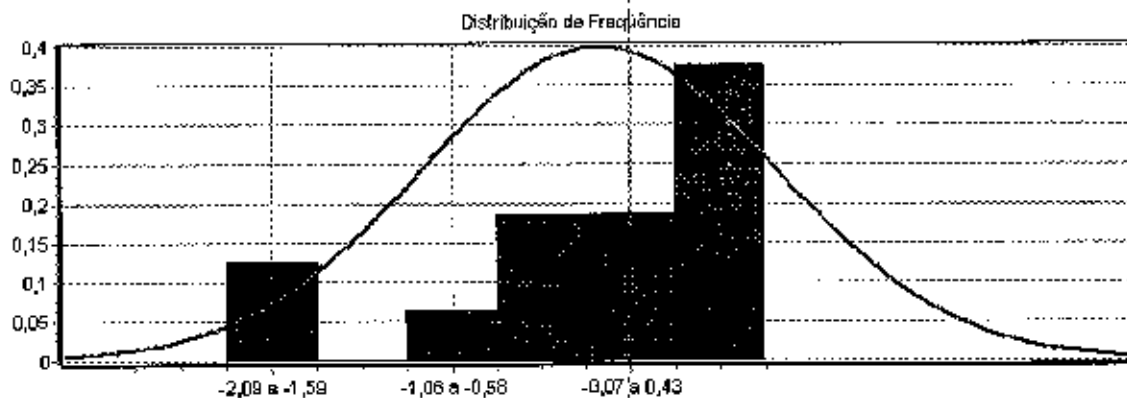
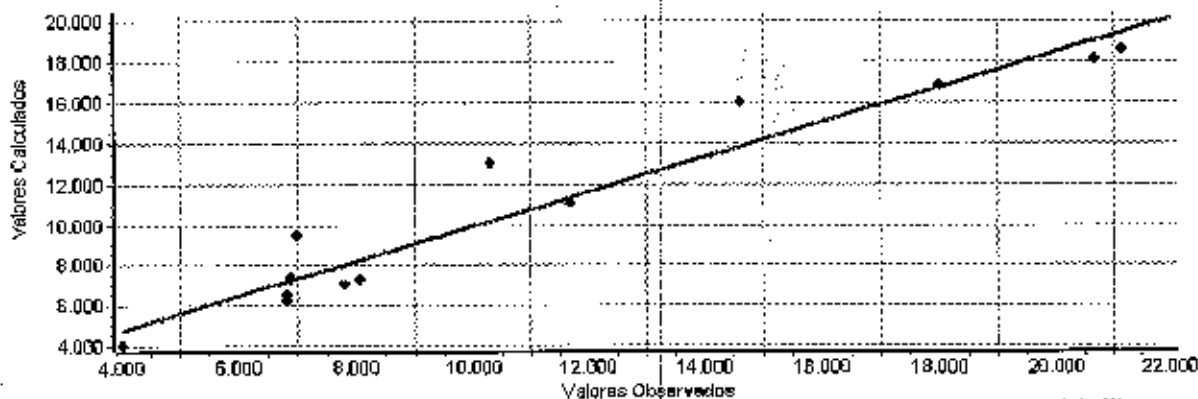
- Valor mínimo: R\$ 8.583.851,66
- Valor máximo: R\$ 11.589.063,68

Data de Vistoria:01/09/2017

Barreiras-BA, 28de Setembro de 2017.

  
Eng. Agr. Jose Olinto Giongo  
CREA/BA 24.921

**Avaliação**



Relatório Completo

**MODELO: MODELO0****CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA****DADOS**

Total da Amostra	16
Utilizados	16
Outlier	1

**VARIÁVEIS**

Total	4
Utilizadas	4
Grau Liberdade	12

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)****COEFICIENTES**

Correlação	0,96310
Determinação	0,92756
Ajustado	0,90945

**VARIACÃO**

Total	3,41480
Residual	0,24737
Desvio Padrão	0,14358

**F-SNEDECOR**

F-Calculado	51,21684
Significância	< 0,01000

**D-WATSON**

D-Calculado	1,42372
Resultado Teste	Região não conclusiva 98%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	87
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,096856} * X_3^{-1,749037}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES****AMOSTRA**

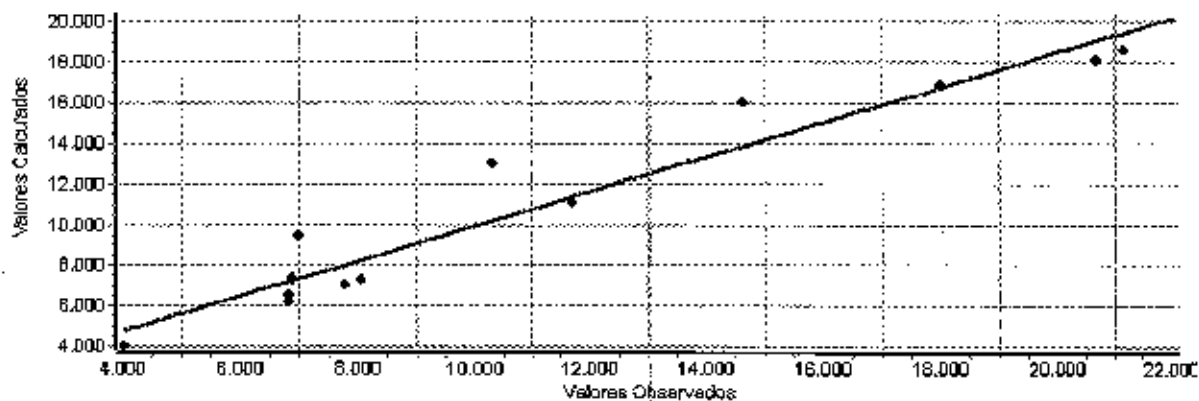
Média	10273,94
Varição Total	439152853,96
Variância	27447053,37
Desvio Padrão	5238,99

**MODELO**

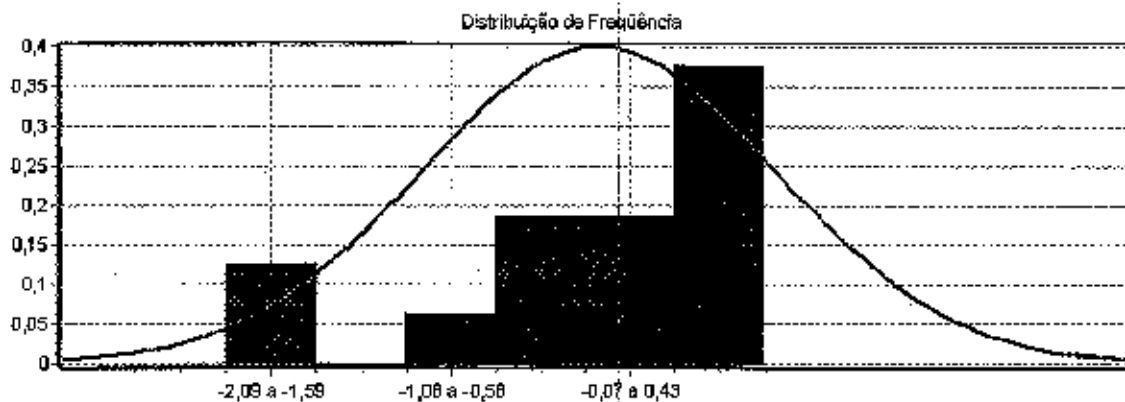
Coefic. Aderência	0,92473
Varição Residual	33054145,25
Variância	2754512,10
Desvio Padrão	1659,67



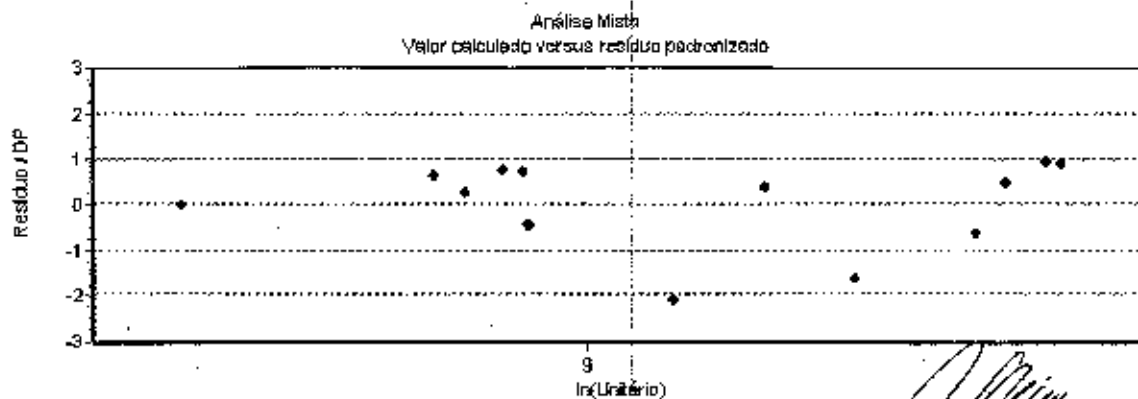
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



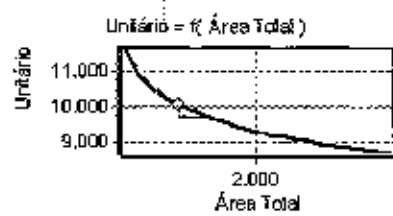
*[Handwritten signature]*



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

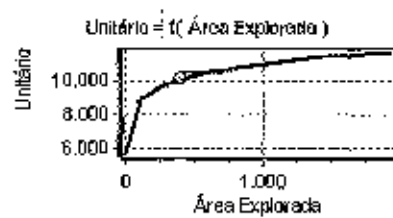
### X<sub>1</sub> Área Total

Área Total do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 4000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,32 % na estimativa



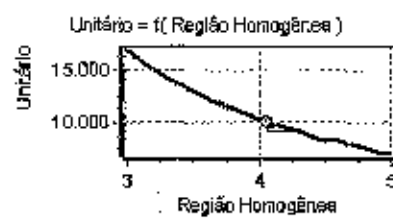
### X<sub>2</sub> Área Explorada

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 2050,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,03 % na estimativa



### X<sub>3</sub> Região Homogênea

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 3,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -8,06 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### Y Unitário

Valor unitário do imóvel em R\$/ha  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90945)
X <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X <sub>2</sub> Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X <sub>3</sub> Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173

Relatório Completo


**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		49	63	42
X <sub>2</sub>	ln(x)	38		80	36
X <sub>3</sub>	ln(x)	-68	-26		91
Y	ln(y)	58	68	-82	

**Correlações entre variáveis : Isofadas Parcelais****Área Total**

• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42

**Área Explorada**

• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88

**Região Homogênea**

• Unitário	-82	91
------------	-----	----





**Data de referência:**

27/09/2017 17:45:11

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do Imóvel avaliado:**

- Área Total 1.876,10
- Área Explorada 1,00
- Região Homogênea 4,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Unitário Médio: 5.316,30
- Unitário Mínimo: 4.575,37
- Unitário Máximo: 6.177,21

Precisão: Grau II

**Moda:**

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717 \*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373



**Data de referência:**

27/09/2017 17:44:50

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:**

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909448
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,924732

**Normalidade dos resíduos**

- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

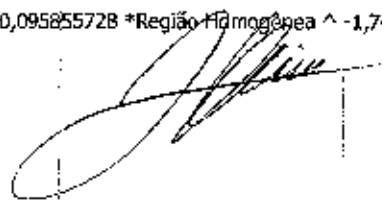
**Outliers do Modelo: 1**

**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	ln(x)	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	ln(x)	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	ln(x)	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	ln(y)			

Moda:

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717 \*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373



## Avaliação



Endereço: Fazenda Buriti Gleba 01  
Município: Correntina - BA

## 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	1.876,10	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	1,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
Unitário	5.316,30	Valor unitário do imóvel em R\$/ha		4.020,40	21.160,00

## 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.575,37	5.316,30	6.177,21	-13,94%	16,19%	30,13%
Predição (80%)	4.157,65	5.316,30	6.797,85	-21,79%	27,87%	49,66%
Campo de Arbitrio	4.518,85	5.316,30	6.113,75	-15,00%	15,00%	30,00%

## 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	8.583.851,66	9.973.910,43	11.589.063,68
Predição (80%)	7.800.167,17	9.973.910,43	12.753.446,38
Campo de Arbitrio	8.477.814,48	9.973.910,43	11.470.006,38

## 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 5316,30

Justificativa:

## 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 9.973.910,43 (nove milhões, novecentos e setenta e três mil, novecentos e dez reais com quarenta e três centavos)

## 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

**Avaliação**

Mínimo (R\$):	8.583.851,66
Arbitrado (R\$):	9.973.910,43
Máximo (R\$):	11.470.006,38

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 30,13 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

## Dados



No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10298,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorniso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perola V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perola VI	499,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perola VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Baianopolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40



**Preplantia**  
**TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos						NOTAS OBTIDAS
	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt	
1	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	>_3(km.1) e no mínimo 5	18	>_5	9		18
2	Qualidade das dados colhidos no mercado da máquina exploração conforme em 5.1.2	todas	15	maioria	7	minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todas	10	maioria	6	minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planilha específica	5	custo de reedição por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplificado	1		16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfico	1				
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
9		coordenadas geodésicas ou geográficas atualizadas	4	croqui de localização	2		4
9		levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	levantamento topográfico planimétrico	2		2
10						<b>TOTAL</b>	<b>83</b>

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

GRAU	
I	III
12	71
35	100



## CROQUI DO IMOVÉL -

Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA 01 (Matrícula 3867)

Roteiro: De Correntina Ba sentido BR 020, por 105 km entrar a direita ate a Fazenda

Data: 28/09/2017

Coordenada:

lat -13.605440° lon -45.562187°



**Proplanta S/C Ltda**

Eng. Agr. José Olimo Giongo  
RN 050272556-7

## Fotos do Imóvel



 **Proplanta S/C Ltda**  
*Assinatura*  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7



# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

**IMÓVEL AVALIADO:**

**Doc. 05 - FAZENDA BURITI GLEBA 02 (Matrícula 3868)**



**Proplanta S/C Ltda**  
*Assinatura*  
Eng. Agr. José Olinto Giorgio  
RN 050272556-7

**BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA	3
9- PESQUISA DE VALORES	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO	4

### ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Tabela de Fundamentação
- 4- Croqui
- 5- Ilustrações Fotográficas



### 1 - AVALIADOR:

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Eng<sup>o</sup> Agr<sup>o</sup> José Olinto Giongo emite o presente laudo.

### 2 - SOLICITANTE:

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS CNPJ: 24.997.934/0001-08

### 3 - OBJETIVO E FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

### 4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR - 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

### 5 - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:

Vide CROQUI de localização em anexo

### 6 - DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região apresenta relevo plano, com alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infra-estrutura pública a área está próxima da BR 349, apresentando energia elétrica, telefonia, sistema viário de boa qualidade e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pastagem e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

### 7 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado em Correntina-BA, é denominado FAZENDA BURITI GLEBA 02 e tem área total de 1901,04 há, a área está com cerrado bruto, classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original é de cerrado, o clima é característico com duas estações bem definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300 mm/ano.

<b>Tipo de Uso</b>	<b>Especificação</b>	<b>Área (há)</b>
Área de Preservação	Reserva legal	291,630
Outros	Cerrado	1521,120
Área de Preservação	APP	88,650
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>1901,400</b>

### 8 – INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado para valor da terra nua, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *“Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado”*.

*“Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.”*

### 9 – PESQUISA DE VALORES

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

### 10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

Para o método comparativo direto de dados de mercado: O programa utilizado foi TS sisreg

### 11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

### 12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

\*Em anexo





### 13 – RESUMODA AVALIAÇÃO

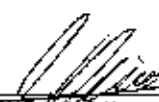
Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 10.094.475,56 (dez milhões, noventa e quatro mil, quatrocentos e setenta e cinco reais com cinquenta e seis centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

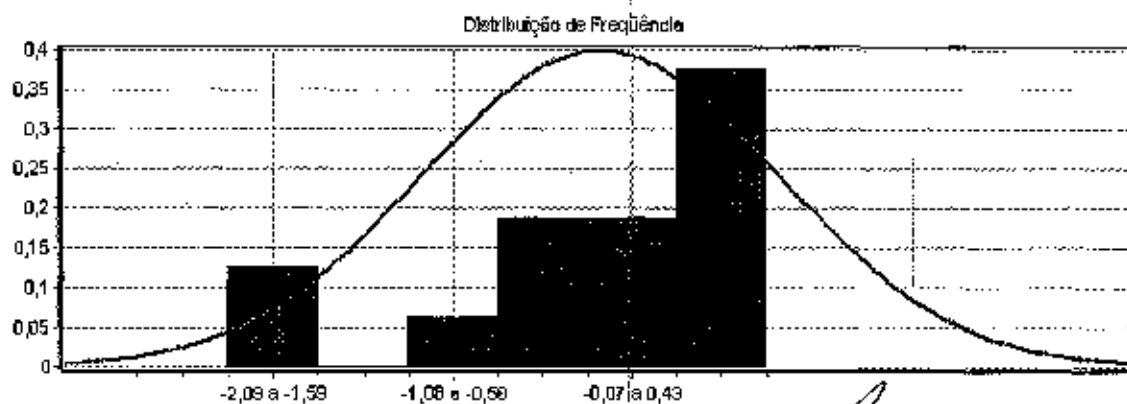
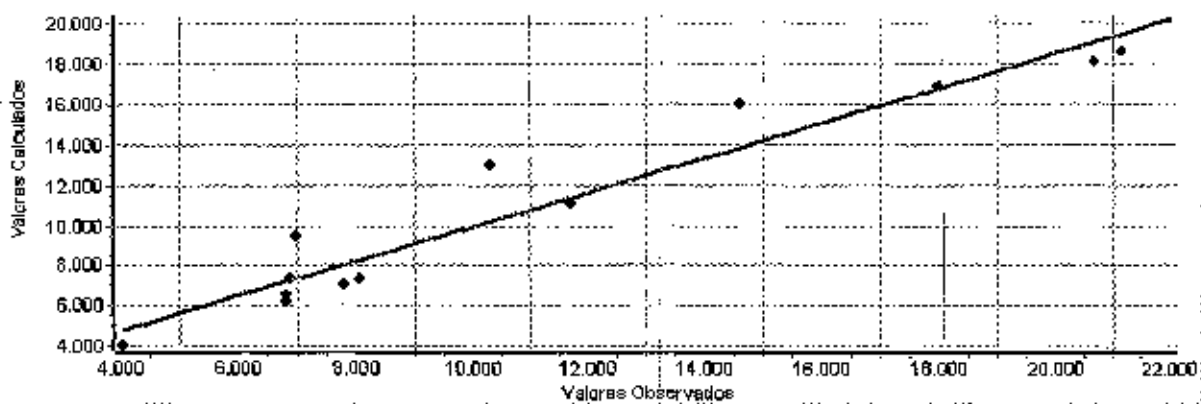
- Valor mínimo: R\$ 8.679.624,80
- Valor máximo: R\$ 11.739.947,12

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de Setembro de 2017.

  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
CREA-BA 24.921

Avaliação



Relatório Completo



MODELO: MODELO0

## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

## DADOS

Total da Amostra	16
Utilizados	16
Outlier	1

## VARIÁVEIS

Total	4
Utilizadas	4
Grau Liberdade	12

## MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

## COEFICIENTES

Correlação	0,98310
Determinação	0,92756
Ajustado	0,90945

## VARIACÃO

Total	3,41480
Residual	0,24737
Desvio Padrão	0,14358

## F-SNEDECOR

F-Calculado	51,21684
Significância	< 0,01000

## D-WATSON

D-Calculado	1,42372
Resultado Teste	Região não conclusiva 98%

## NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	87
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095856} * X_3^{-1,749037}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

## AMOSTRA

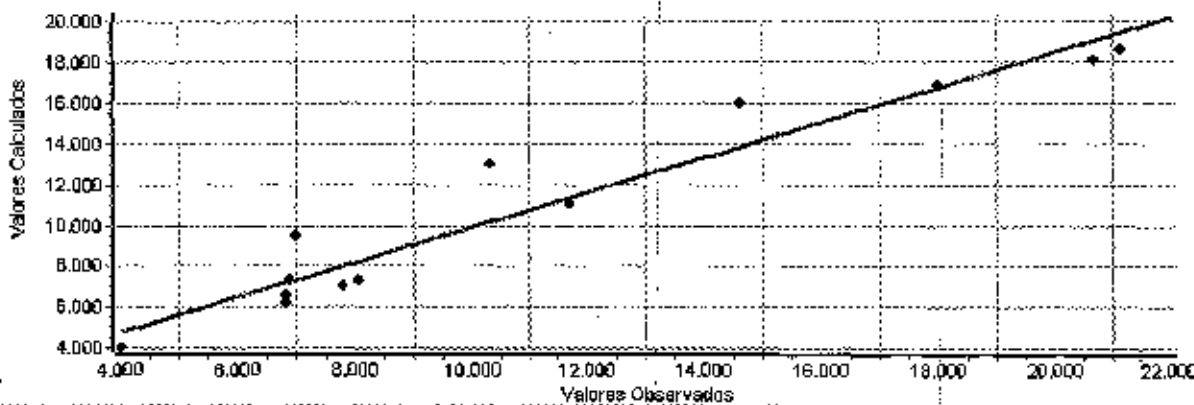
Média	10273,94
Varição Total	439152853,96
Variância	27447053,37
Desvio Padrão	5238,99

## MODELO

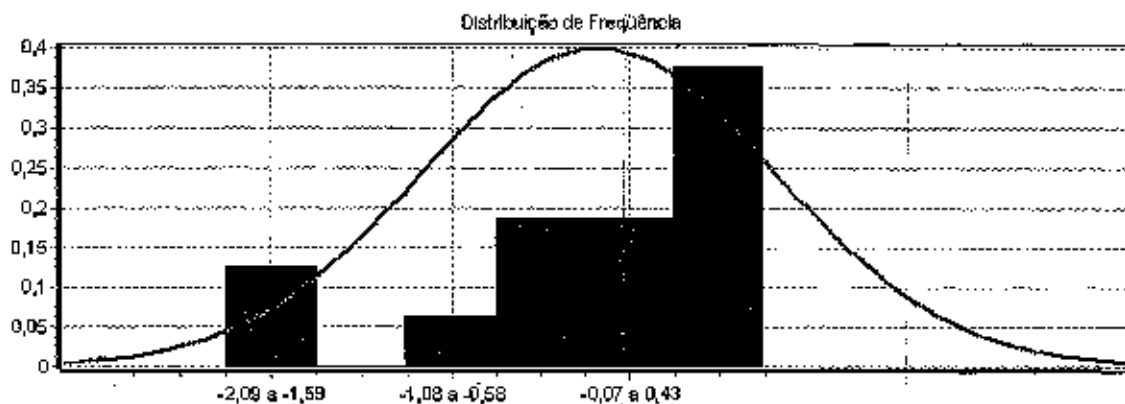
Coefic. Aderência	0,92473
Varição Residual	33054145,25
Variância	2754512,10
Desvio Padrão	1659,67



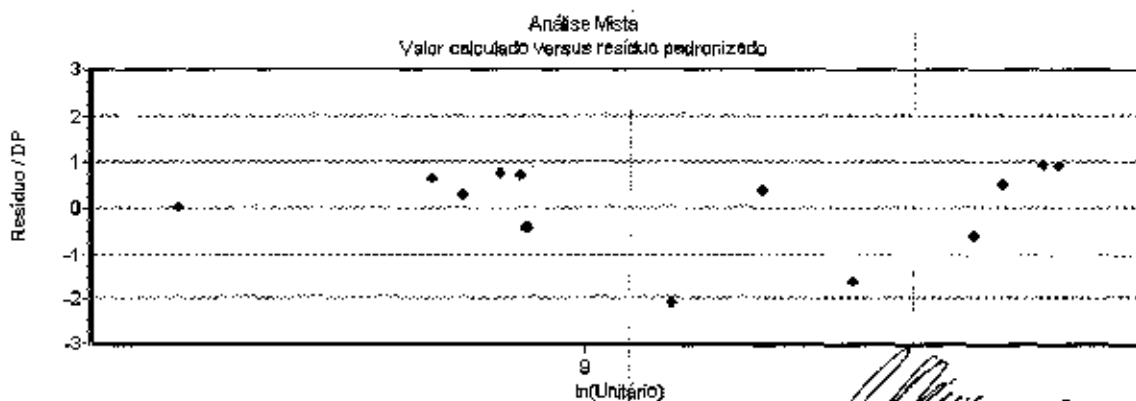
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



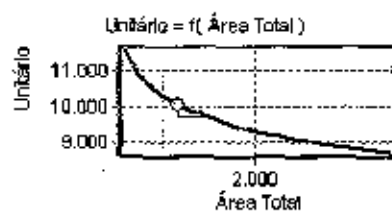




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

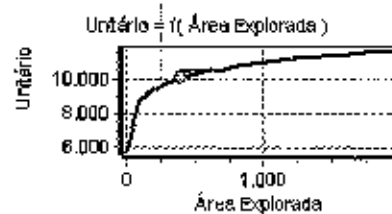
**X<sub>1</sub> Área Total**

Área Total do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 4000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,32 % na estimativa



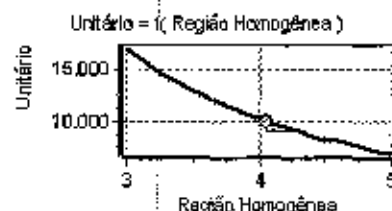
**X<sub>2</sub> Área Explorada**

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 2050,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,03 % na estimativa



**X<sub>3</sub> Região Homogênea**

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 3,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -8,06 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**Y Unitário**

Valor unitário do imóvel em R\$/ha  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90945)
X <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X <sub>2</sub> Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X <sub>3</sub> Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173



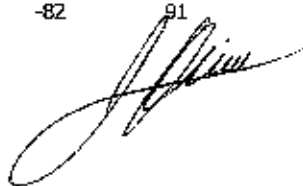
**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		49	63	42
X <sub>2</sub>	ln(x)	38		80	88
X <sub>3</sub>	ln(x)	-68	-26		94
Y	ln(y)	58	68	-82	

**Correlações entre variáveis**

	<b>Isoladas</b>	<b>Parciais</b>
<b>Área Total</b>		
• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42
<b>Área Explorada</b>		
• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88
<b>Região Homogênea</b>		
• Unitário	-82	91



**Data de referência:**

27/09/2017 17:48:31

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do imóvel avaliado:**

- Área Total 1,901,40
- Área Explorada 1,00
- Região Homogênea 4,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Unitário Médio: 5.308,97
- Unitário Mínimo: 4.564,86
- Unitário Máximo: 6.174,37

Precisão: Grau II

**Moda:**

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717 \*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ 1,7490373



**Data de referência:**

27/09/2017 17:48:21

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:****Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909448
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

**Não-Linear**

- Coeficiente de determinação: 0,924732

**Normalidade dos resíduos**

- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1****Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	ln(x)	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	ln(x)	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	ln(x)	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	ln(y)			

Moda:

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717\*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373



## Avaliação



Endereço: Fazenda Buriti Gleba 02  
Município: Correntina - BA

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	1.901,40	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	1,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
Unitário	5.308,97	Valor unitário do imóvel em R\$/ha		4.020,40	21.160,00

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.584,86	5.308,97	6.174,37	-14,02%	16,30%	30,32%
Predição (80%)	4.149,58	5.308,97	6.792,29	-21,84%	27,94%	49,78%
Campo de Arbitrio	4.512,62	5.308,97	6.105,32	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	8.679.624,80	10.094.475,56	11.739.947,12
Predição (80%)	7.890.011,41	10.094.475,56	12.914.860,21
Campo de Arbitrio	8.580.295,67	10.094.475,56	11.608.655,45

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 5308,97**

Justificativa:

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

R\$ 10.094.475,56 (dez milhões, noventa e quatro mil, quatrocentos e setenta e cinco reais com cinquenta e seis centavos).

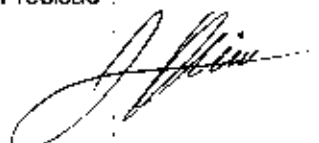
**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

**Avaliação**

Mínimo (R\$):	8.679.624,80
Arbitrado (R\$):	<b>10.094.475,56</b>
Máximo (R\$):	11.608.655,45

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 30,32 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



## Dados



No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10298,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorriso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perola V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perola VI	498,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perola VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Baianópolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40





**TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos				NOTAS OBTIDAS
	Condição	pt	Condição	pt	
1	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais				
2	Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	>=3(K=1) e no mínimo 5	>_3	9	18
3	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 6.1.2	todos	maioria	7	7
4	Visita dos dados de mercado por engarrafamento de avaliações	todos	maioria	6	6
5	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planilha específica	custo de reedição por caderno de preços	3	3
6	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	por caderno de preços	3	5
7	Apresentação do laudo, conforme seção 1.1	completo	simplicado	1	16
8	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	15
9	Identificação dos dados amostrais	fotográfica			
10	Documentação do avaliado, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou aerofotográficas	roteiro de acesso ou croqui de localização	1	1
		fotográfica			
11	Documentação do imóvel avaliando apresentadas pelo contratante refêre-se a	coordenadas geodésicas ou aerofotográficas	croqui de localização	2	4
		certidão domínial atualizada			
12		levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	levantamento topográfico planimétrico	2	2
<b>TOTAL</b>					<b>83</b>

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

GRAU	
I	III
12	71
35	100



## CROQUI DO IMOVÉL -

Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

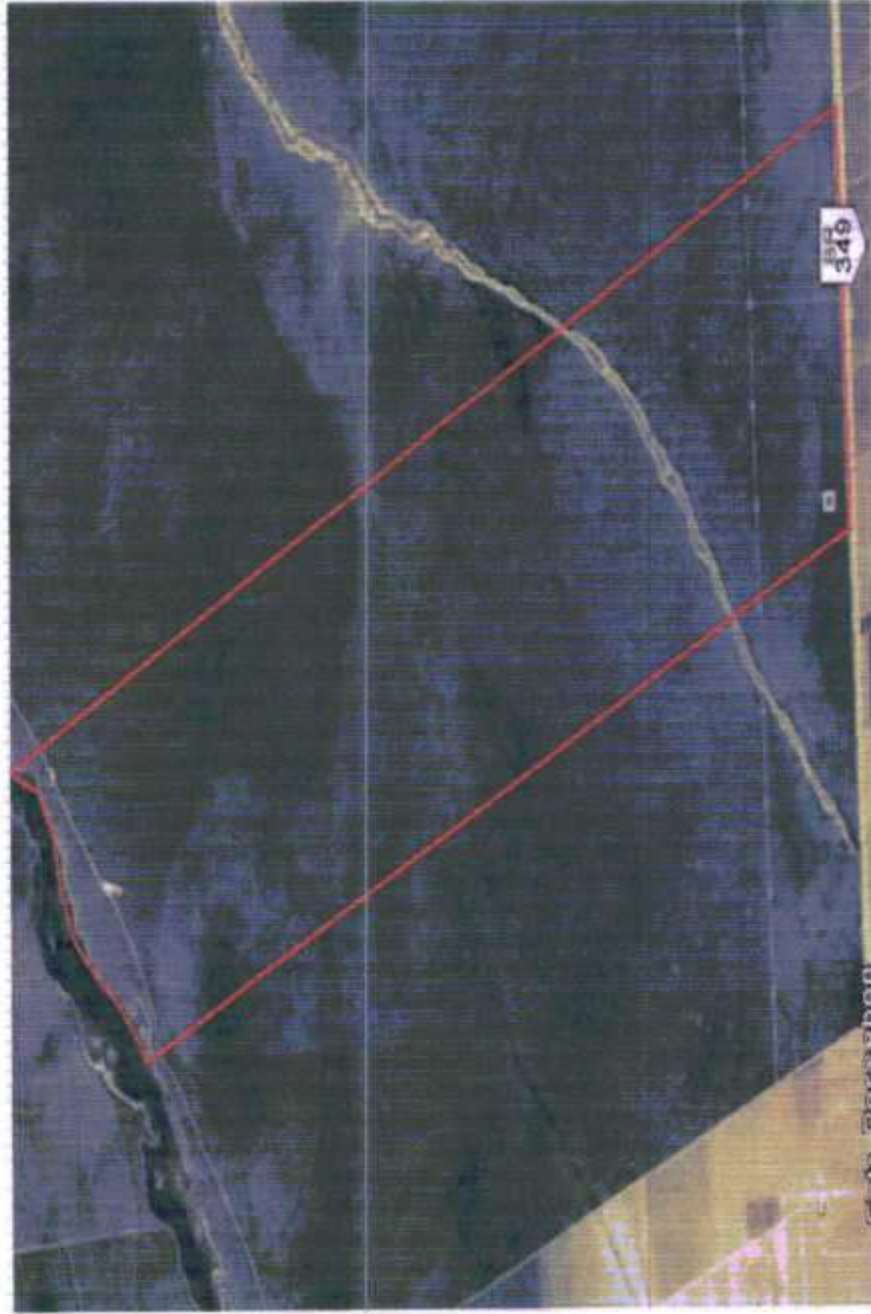
Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA 02 (Matrícula 3868)

Roteiro: De Correntina Ba sentido BR 020, por 105 km entrar a direita ate a Fazenda

Data: 28/09/2017

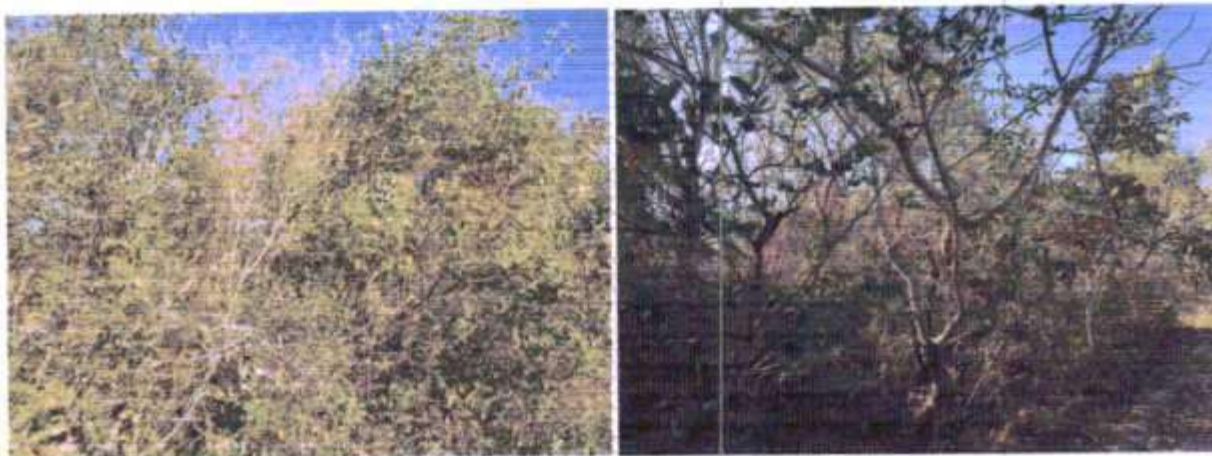
lat: -13.600813° lon: -45.542624°

Coordenada:



ng. Sgr. José Olinto Grongo  
RN 050272556-7

## Fotos do Imóvel



 **Proplanta S/C Ltda**  
  
Ag. Agr. José Olinto Giongo  
RM 050272556-7

# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

### IMÓVEL AVALIADO:

**Doc. 06 - FAZENDA BURITI GLEBA 03 (Matrícula 3869)**



**Proplanta S/C Ltda**  
Agr. José Olinto Gianga  
RN 050272556-7

**BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA	3
9- PESQUISA DE VALORES	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO	4

### ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Tabela de Fundamentação
- 4- Croqui
- 5- Ilustrações Fotográficas



## 1 – AVALIADOR:

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Engº Agrº José Olinto Giongo emite o presente laudo.

## 2 – SOLICITANTE:

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS CNPJ: 24.997.934/0001-08

## 3 – OBJETIVO E FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

## 4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR – 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

## 5 – ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:

Vide CROQUI de localização em anexo

## 6 – DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região apresenta relevo plano, com alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infra-estrutura pública a área está próxima da BR 349, apresentando energia elétrica, telefonia, sistema viário de boa qualidade e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pastagem e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

## 7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado em Correntina-BA, é denominado FAZENDA BURITI GLEBA 03e tem área total de 1946,78há, a área está com corrado bruto, classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original é de cerrado, o clima é característico com duas estações bem definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300 mm/ano.

Tipo de Uso	Especificação	Área (há)
Área de Preservação	Reserva legal	307,950
Outros	Cerrado	1557,420
Área de Preservação	APP	81,410
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>1946,780</b>

### 8 – INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado para valor da terra nua, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra"*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *"Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado"*.

*"Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados."*

### 9 – PESQUISA DE VALORES

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

### 10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

Para o método comparativo direto de dados de mercado: O programa utilizado foi TS sisreg

### 11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

### 12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

\*Em anexo





### 13 – RESUMODA AVALIAÇÃO

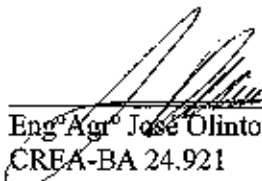
Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 10.310.302,62 (dez milhões, trezentos e dez mil, trezentos e dois reais com sessenta e dois centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

- Valor mínimo: R\$ 8.850.782,19
- Valor máximo: R\$ 12.010.522,94

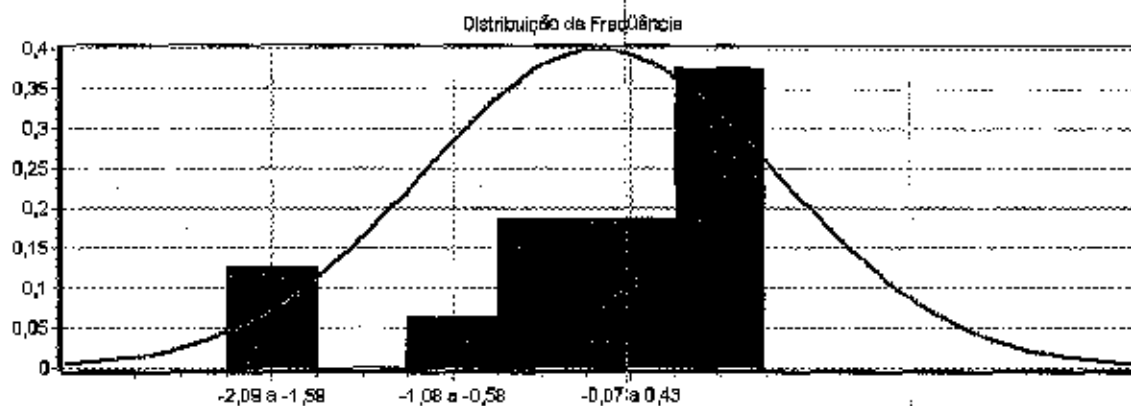
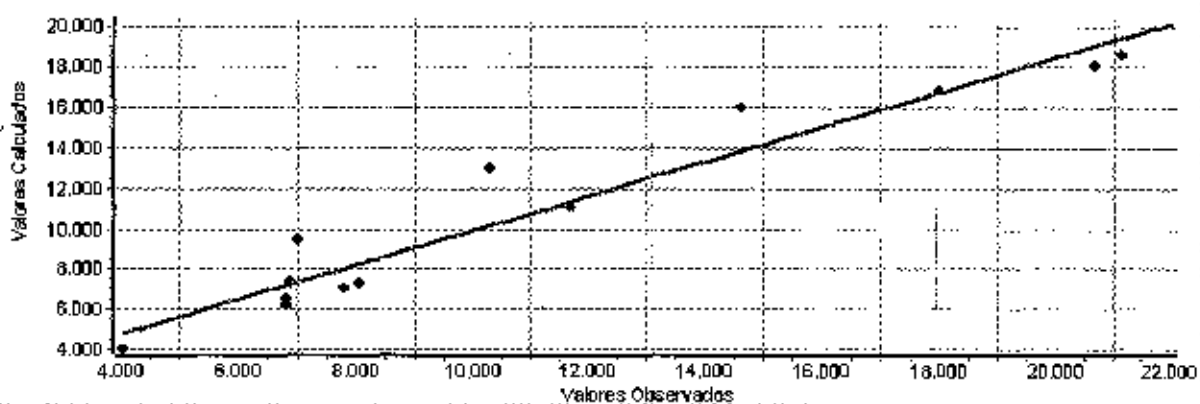
Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de Setembro de 2017.

  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
CREA-BA 24.921



**Avaliação**



Relatório Completo



Proplanta

MODELO: MODELO0

### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

#### DADOS

Total da Amostra	: 16
Utilizados	: 16
Outlier	: 1

#### VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 12

### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

#### COEFICIENTES

Correlação	: 0,96310
Determinação	: 0,92756
Ajustado	: 0,90945

#### VARIÇÃO

Total	: 3,41480
Residual	: 0,24737
Desvio Padrão	: 0,14358

#### F-SNEDECOR

F-Calculado	: 51,21684
Significância	: < 0,01000

#### D-WATSON

D-Calculado	: 1,42372
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

#### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	87
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095856} * X_3^{-1,749037}$$

### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

#### AMOSTRA

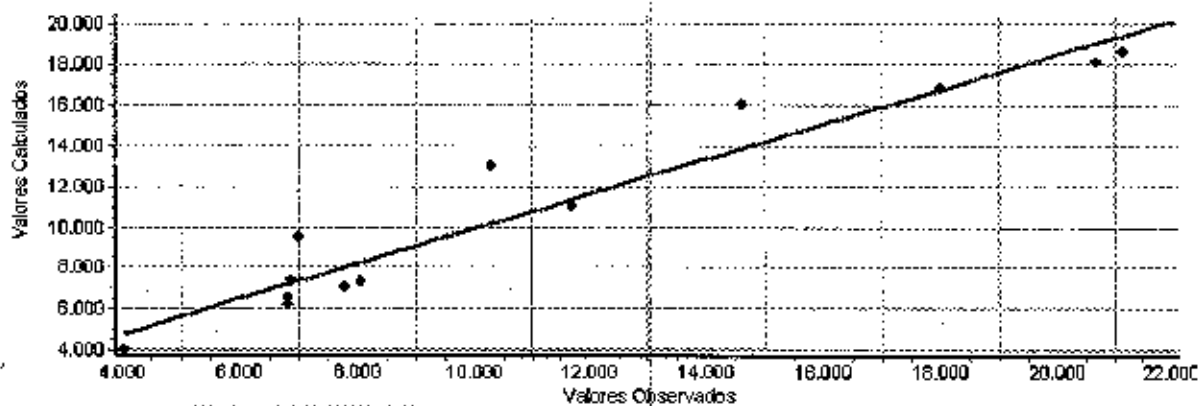
Média	: 10273,94
Varição Total	: 439152853,96
Variância	: 27447053,37
Desvio Padrão	: 5238,99

#### MODELO

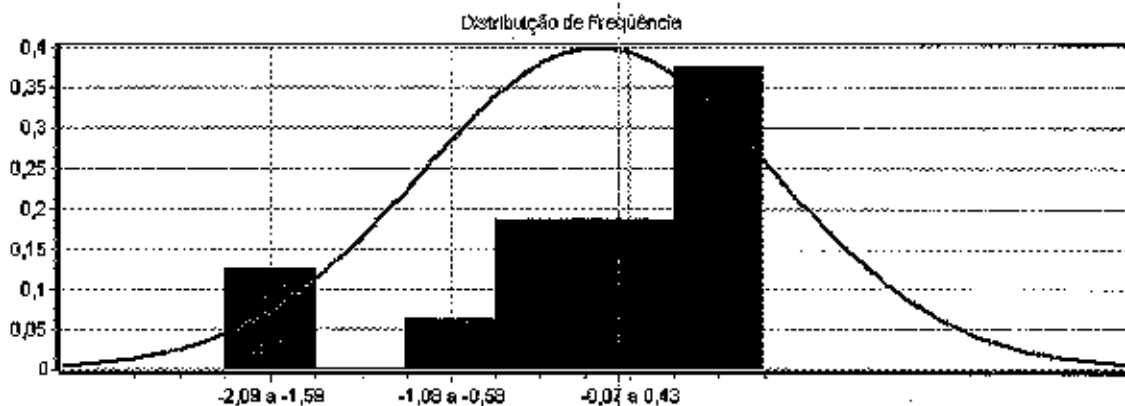
Cofic. Aderência	: 0,92473
Varição Residual	: 33054145,25
Variância	: 2754512,10
Desvio Padrão	: 1659,67



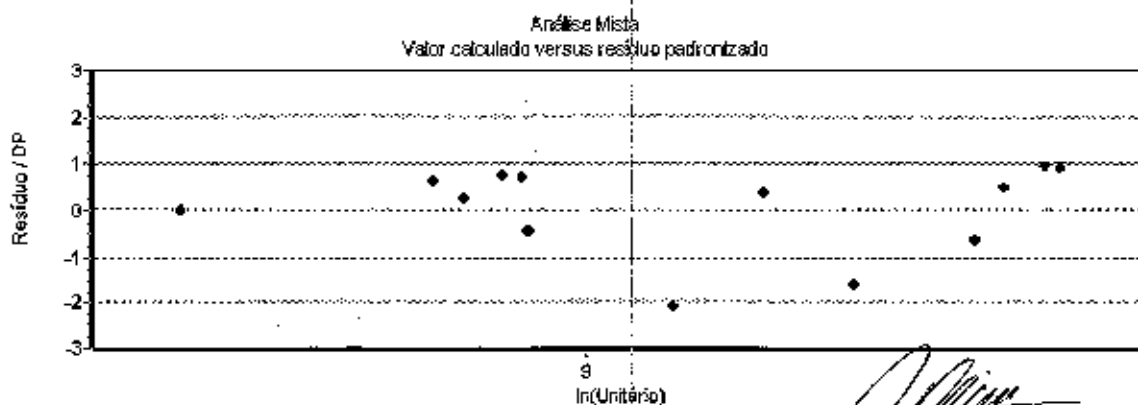
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



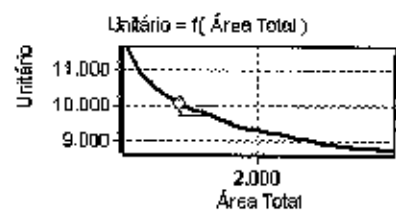
**Relatório Completo**



**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

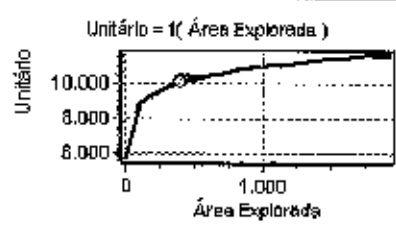
**X<sub>1</sub> Área Total**

Área Total do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 4000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,32 % na estimativa



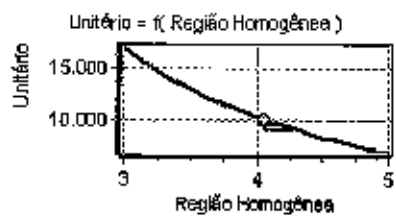
**X<sub>2</sub> Área Explorada**

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 2050,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,03 % na estimativa



**X<sub>3</sub> Região Homogênea**

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 3,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -8,06 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**Y Unitário**

Valor unitário do imóvel em R\$/ha  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90945)
X <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X <sub>2</sub> Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X <sub>3</sub> Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173

Relatório Completo


**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		49	63	42
X <sub>2</sub>	ln(x)	38		80	88
X <sub>3</sub>	ln(x)	-68	-26		91
Y	ln(y)	58	68	-82	

**Correlações entre variáveis****Área Total**

	<b>Isoladas</b>	<b>Parciais</b>
• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42

**Área Explorada**

• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88

**Região Homogênea**

• Unitário	-82	91
------------	-----	----



**Data de referência:**

27/09/2017 17:51:01

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do imóvel avaliado:**

- Área Total 1.946,78
- Área Explorada 1,00
- Região Homogênea 4,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Unitário Médio: 5.296,08
- Unitário Mínimo: 4.546,37
- Unitário Máximo: 6.169,43

Precisão: Grau II

**Moda:**

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717 \*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373



**Data de referência:**

27/09/2017 17:50:50

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:**Linear

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909448
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,924732

**Normalidade dos resíduos**


- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1****Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	$\ln(x)$	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	$\ln(x)$	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	$\ln(x)$	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	$\ln(y)$			

Moda:

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717 \*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373





## Avaliação



Endereço: Fazenda Buriti Gleba 03  
Município: Correntina - BA

## 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	1.946,78	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	1,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
Unitário	5.296,08	Valor unitário do imóvel em R\$/ha		4.020,40	21.160,00

## 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4.546,37	5.296,08	6.169,43	-14,16%	16,49%	30,65%
Predição (80%)	4.135,36	5.296,08	6.782,60	-21,92%	28,07%	49,98%
Campo de Arbitrio	4.501,67	5.296,08	6.090,49	-15,00%	15,00%	30,00%

## 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	8.850.782,19	10.310.302,62	12.010.522,94
Predição (80%)	8.050.636,14	10.310.302,62	13.204.230,03
Campo de Arbitrio	8.763.761,12	10.310.302,62	11.856.844,12

## 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 5296,08

Justificativa:

## 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 10.310.302,62 (dez milhões, trezentos e dez mil, trezentos e dois reais com sessenta e dois centavos)

## 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

**Avaliação**

Mínimo (R\$): 8.850.782,19  
Arbitrado (R\$): **10.310.302,62**  
Máximo (R\$): 11.856.844,12

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 30,65 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



## Dados



No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10298,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorriso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perola V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perola VI	499,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perola VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Baianópolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40



**Propianta**

**TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos						NOTAS OBTIDAS
	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	
1	Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	>_3(k=1) e no mínimo 5	18	>_5	9		18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de maneira exploratória conforme em 6.1.2	todos	15	maioria	7	minororia ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	minororia ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedificação por planta específica	5	custo de reedificação por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	5
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplificado	1		16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica	2				
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas ou geográficas fotográfica	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
9		coordenadas geodésicas ou geográficas certidão domínial atualizada	4	croqui de localização	2		4
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante referente a	levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	levantamento topográfico planimétrico	2		2
						<b>TOTAL</b>	<b>83</b>

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

GRAU	
I	III
12	71
35	100

Foto: Projeto de Aplicação, Jairo - Canner - Engenharia - B.A. - Fone: (011) 3611-9888 / 3611-9889 - Fone: 33 3221-2055 / 3004-1400 - FAX: 33 3221-2055 - CEP: 13.200-000 - Ribeirão Preto - SP - CNE-AB A-2.000 - CEB-12 - 2004-01 - Impleta-000001-0000



## CROQUI DO IMOVÉL -

Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA 03 (Matrícula 3869)

Roteiro: De Correntina Ba sentido BR 020, por 105 km entrar a direita ate a Fazenda

Data: 28/09/2017

Coordenada:

lat: -13.582225° lon: -45.529425°



 Proplanta S/C Ltda

ng. José Olimio Giorgio  
RN 050272556-7

## Fotos do Imóvel



 **Proplanta S/C Ltda**  
*Assinatura*  
Eng. Agr. José Orlindo Giongo  
RN 050272556-7

# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

**IMÓVEL AVALIADO:**

**Doc. 07 - FAZENDA BURITI GLEBA 04 (Matrícula 3870)**



**Proplanta S/C Ltda**  
*Assinatura*  
Eng. Agr. José Olinho Giongo  
RN 050272556-7

**BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA	3
9- PESQUISA DE VALORES	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO	4

### ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Fluxo de caixa eucalipto
- 4- Tabela de Fundamentação
- 5- Croqui
- 6- Ilustrações Fotográficas





## 1 - AVALIADOR:

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Engº Agrº José Olinto Giongo emite o presente laudo.

## 2 - SOLICITANTE:

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS CNPJ: 24.997.934/0001-08

## 3 - OBJETIVO E FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

## 4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR - 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

## 5 - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:

Vide CROQUI de localização em anexo

## 6 - DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região apresenta relevo plano, com alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infraestrutura pública a área está próxima da BR 349, apresentando energia elétrica, telefonia, sistema viário de boa qualidade e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pastagem e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

## 7 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado em Correntina-BA, é denominado FAZENDA BURITI GLEBA 04 e tem área total de 2001,49 há, onde 18,00 há são explorados com eucalipto a vários anos o que torna o imóvel altamente valorizado, está classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original era de cerrado e foi substituída na área explorada para cultivo de eucalipto, o clima é característico com duas estações bem definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300 mm/ano.



Tipo de Uso	Especificação	Área (há)
Produtos vegetais	Culturas de eucalipto	18,000
Área de Preservação	Reserva Legal	288,580
Outros	Cerrado	1583,190
Área de Preservação	APP	111,720
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>2001,490</b>

## 8 – INDICAÇÃO DO MÉTODOS UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado para valor da terra nua, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *“Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado”*.

*“Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.”*

Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT: *“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”*.

## 9 – PESQUISA DE VALORES

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

## 10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

- Para o método comparativo direto de dados de mercado: Em anexo.  
-Para negócios ofertados foram deduzidos 10% do valor  
-Para o banco de dados utilizou-se o valor presente (valor unitário)  
O programa utilizado foi TS sisreg
- Para o método da capitalização da renda foi calculado o valor presente líquido da cultura do eucalipto, considerando uma taxa de risco de 10 %, taxa mensal de 0,5% e ainda um período de 7 ciclos conforme Anexo

## 11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

## 12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

\*Em anexo



**Proplanta**

**13 – RESUMO DA AVALIAÇÃO**

- Valor de terra bruta----- R\$ 13.944.200,70
- Valor da cultura-----R\$ 16.739,19
- **VALOR TOTAL-----R\$ 13.960.939,89**


Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 13.960.939,89 (treze milhões, novecentos e sessenta mil, novecentos e trinta e nove reais e oitenta e nove centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

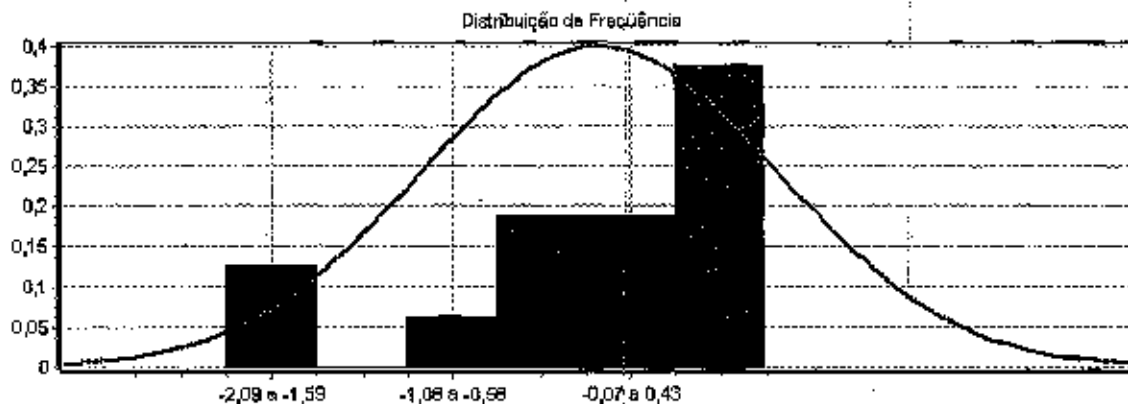
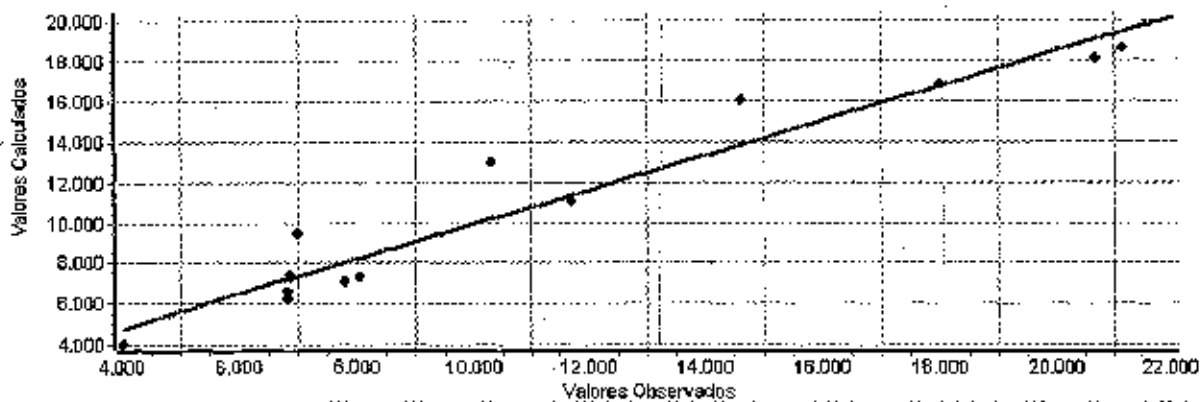
- Valor mínimo: R\$ 12.395.614,59
- Valor máximo: R\$ 15.724.192,53

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de Setembro de 2017.

  
 Eng. Agr. José Olinto Giongo  
 CREA-BA 24.921

Avaliação



Relatório Completo



**MODELO: MODELO0**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

**DADOS**

Total da Amostra	: 16
Utilizados	: 16
Outlier	: 1

**VARIÁVEIS**

Total	: 4
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 12

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)**

**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,96310
Determinação	: 0,92756
Ajustado	: 0,90945

**VARIACÃO**

Total	: 3,41480
Residual	: 0,24737
Desvio Padrão	: 0,14358

**F-SNEDECOR**

F-Calculado	: 51,21684
Significância	: < 0,01000

**D-WATSON**

D-Calculado	: 1,42372
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	87
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095856} * X_3^{-1,749037}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

**AMOSTRA**

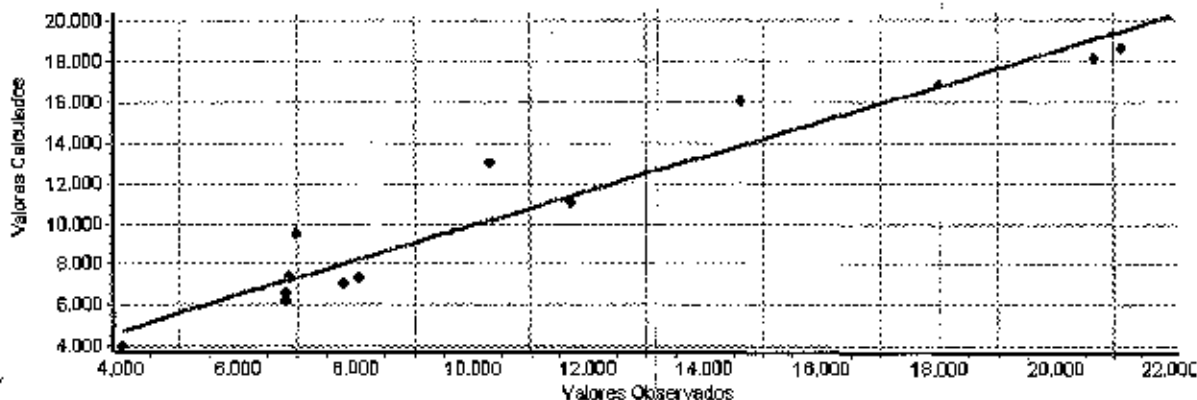
Média	: 10273,94
Variacão Total	: 439152853,96
Variância	: 27447053,37
Desvio Padrão	: 5238,99

**MODELO**

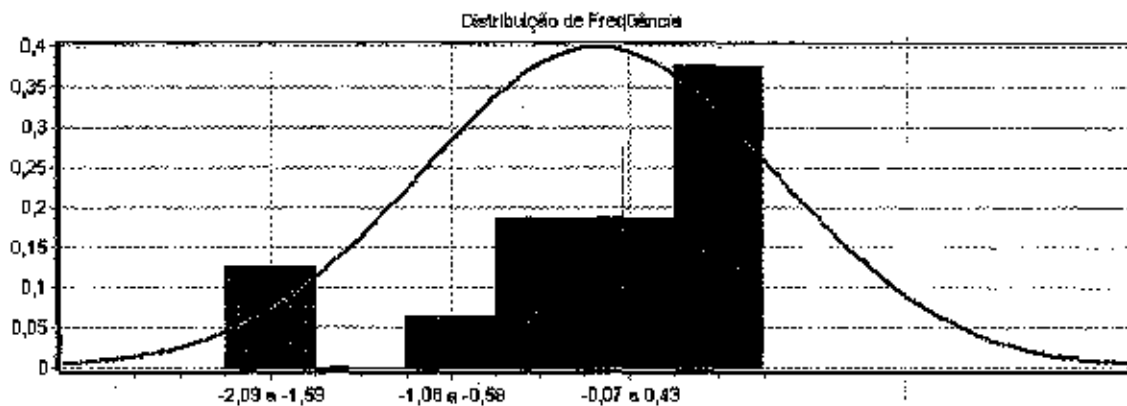
Coefic. Aderência	: 0,92473
Variacão Residual	: 33054145,25
Variância	: 2754512,10
Desvio Padrão	: 1659,67



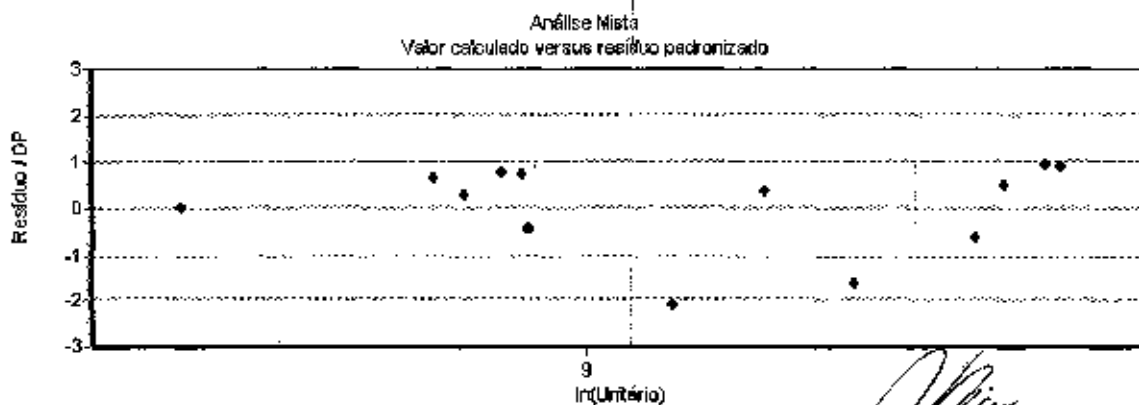
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

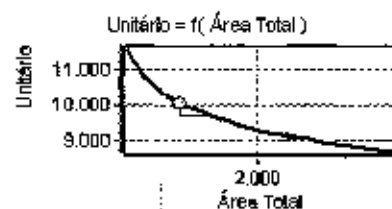




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

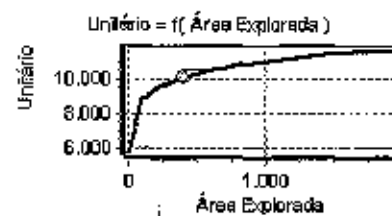
**X<sub>1</sub> Área Total**

Área Total do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 4000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,32 % na estimativa



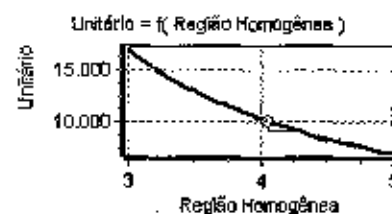
**X<sub>2</sub> Área Explorada**

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 2050,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,03 % na estimativa



**X<sub>3</sub> Região Homogênea**

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 3,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -8,06 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**Y Unitário**

Valor unitário do imóvel em R\$/ha  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90945)
X <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X <sub>2</sub> Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X <sub>3</sub> Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173

Relatório Completo


**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
$X_1$	$\ln(x)$		49	63	42
$X_2$	$\ln(x)$	38		80	66
$X_3$	$\ln(x)$	-68	-26		91
Y	$\ln(y)$	58	68	-82	



**Correlações entre variáveis**

	<b>Isoladas</b>	<b>Parciais</b>
<u>Área Total</u>		
• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42
<u>Área Explorada</u>		
• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88
<u>Região Homogênea</u>		
• Unitário	-82	91



**Data de referência:**

27/09/2017 17:54:14

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do Imóvel avaliado:**

- Área Total 2.001,49
- Área Explorada 18,00
- Região Homogênea 4,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Unitário Médio: 6.966,91
- Unitário Mínimo: 6.184,83
- Unitário Máximo: 7.847,88

Precisão: Grau III

**Moda:**

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717\*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373



**Data de referência:**

27/09/2017 17:53:45

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:****Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909448
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

**Não-Linear**

- Coeficiente de determinação: 0,924732

**Normalidade dos resíduos**

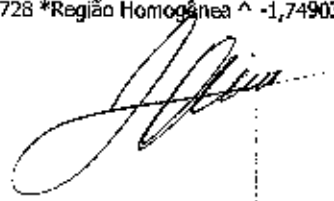
- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1****Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	$\ln(x)$	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	$\ln(x)$	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	$\ln(x)$	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	$\ln(y)$			

Moda:

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717 \*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373



## Avaliação



Endereço: Fazenda Buriti Gleba 04  
Município: Correntina - BA

## 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	2.001,49	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	18,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
Unitário	6.966,91	Valor unitário do imóvel em R\$/ha		4.020,40	21.160,00

## 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	6.184,83	6.966,91	7.847,88	-11,23%	12,65%	23,87%
Predição (80%)	5.545,32	6.966,91	8.752,93	-20,40%	25,64%	46,04%
Campo de Arbitrio	5.921,87	6.966,91	8.011,95	-15,00%	15,00%	30,00%

## 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	12.378.875,40	13.944.200,70	15.707.453,34
Predição (80%)	11.098.902,53	13.944.200,70	17.518.901,87
Campo de Arbitrio	11.852.563,59	13.944.200,70	16.035.837,81

## 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 6966,91

Justificativa:

## 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 13.944.200,70 (treze milhões, novecentos e quarenta e quatro mil e duzentos reais com setenta centavos)

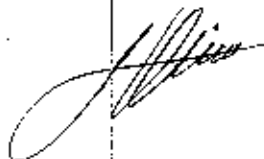
## 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

**Avaliação**

Mínimo (R\$):	12.378.875,40
Arbitrado (R\$):	<b>13.944.200,70</b>
Máximo (R\$):	15.707.453,34

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,87 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



## Dados



No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10298,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorriso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perola V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perola VI	499,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perola VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Baianopolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40

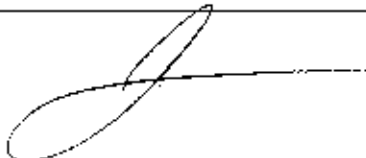
**ANEXO - ORÇAMENTO PARA A CULTURA DO EUCALÍPTO - IMPLANTAÇÃO E ANO I**

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS


ESPECIFICAÇÕES		UNIDADE	QUANT./ha	ÁREA	QUANT. TOT.	RS UNIF.	CUSTO/ha		CUSTO TOTAL	
<b>SERVIÇOS</b>										
GRADAGEM NIVELADORA		HM	0,50	18	9,00	R\$ 85,00	R\$ 42,50	R\$	765,00	
GRADAGEM PESADA 16 x 32'		HM	1,00	18	18,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$	2.700,00	
SUBSOLAGEM		HM	0,50	18	9,00	R\$ 150,00	R\$ 75,00	R\$	1.350,00	
ABERT. E MARCAÇÃO DE COVAS		HM	0,50	18	9,00	R\$ 150,00	R\$ 75,00	R\$	1.350,00	
APLICAÇÃO DE HERBICIDA (2X)		HD	4,00	18	72,00	R\$ 50,00	R\$ 200,00	R\$	3.600,00	
APLICAÇÃO DE FORMICIDA		HD	8,00	18	144,00	R\$ 50,00	R\$ 400,00	R\$	7.200,00	
PLANTIO - REPLANTIO		HD	5,00	18	90,00	R\$ 50,00	R\$ 250,00	R\$	4.500,00	
CAP.MANUAL / COROAMENTO (2X)		HD	3,00	18	54,00	R\$ 50,00	R\$ 150,00	R\$	2.700,00	
DISTRIBUIÇÃO DO CALCÁRIO		HM	0,35	18	6,30	R\$ 50,00	R\$ 17,50	R\$	815,00	
ADUBAÇÃO EM COBERTURA (2x)		HD	4,00	18	72,00	R\$ 50,00	R\$ 200,00	R\$	3.600,00	
DISTRIBUIÇÃO DO FOSFATO		HM	0,35	18	6,30	R\$ 150,00	R\$ 52,50	R\$	945,00	
IRRIGAÇÃO PÓS PLANTIO		HM	1,00	18	18,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$	2.700,00	
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS		HM	0,60	18	14,40	R\$ 150,00	R\$ 120,00	R\$	2.160,00	
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							R\$	1.862,50	R\$	33.885,00
<b>INSUMOS</b>										
MUDAS : 10m x 2m	MUDAS CLONAIS	Milheiro	0,50	18	9,00	R\$ 300,00	R\$ 150,00	R\$	2.700,00	
	MUDAS CLONAIS replanta	Milheiro	0,05	18	0,90	R\$ 300,00	R\$ 15,00	R\$	270,00	
	FRETE MUDAS		0,50	18	9,00	R\$ 20,00	R\$ 10,00	R\$	180,00	
ADUBAÇÃO:	20-00-20+10% boro	t	0,30	18	5,40	R\$ 1.200,00	R\$ 360,00	R\$	6.480,00	
	Fosfato reativo	t	0,30	18	5,40	R\$ 740,00	R\$ 222,00	R\$	3.996,00	
FORMICIDA / CUPINICIC K-OTHRINE		kg	4,00	18	72,00	R\$ 21,00	R\$ 84,00	R\$	1.512,00	
	MIREX	kg	6,00	18	108,00	R\$ 12,00	R\$ 72,00	R\$	1.296,00	
							R\$ -	R\$	-	
Herbicida	Fordor 750 WG	kg	0,15	18	2,70	R\$ 1.200,00	R\$ 180,00	R\$	3.240,00	
<b>TOTAL DE INSUMOS</b>							R\$	1.093,00	R\$	19.674,00
<b>TOTAL GERAL</b>							R\$	2.975,50	R\$	53.559,00
<b>Orçamento / ha:</b>								R\$	2.975,50	
<b>Produtividade Madeira (m3 / ha):</b>									-	
<b>Produção Total ( m3 ):</b>									-	
<b>Valor Unitário (R\$ / m3):</b>									0,00	
<b>Receita Total:</b>								R\$	-	
<b>Saldo Líquido(há):</b>								R\$	(2.975,50)	

Resp. Técnico:  Resp. José Olimário Gleuga. CREA-BA 24.921

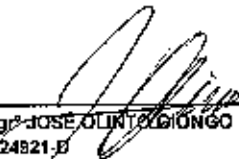
PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS



PROPLANTA - Planejamento e Assistência Técnica Agropecuária do Oeste Balaio S/C Ltda.  
- Centro - Barreiras - BA Fone: 677 - 611 4177

ORÇAMENTO ANALÍTICO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - MANUTENÇÃO ANO II							
PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS							
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL
<b>SERVIÇOS</b>							
PREVENÇÃO DE INCÊNDIO	HD	1,00	18	18,00	R\$ 50,00	R\$ 60,00	R\$ 900,00
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	2,00	18	36,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$ 1.800,00
CAP.MANUAL / CDROAMENTO (2X)	HD	2,00	18	36,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$ 1.800,00
ADUBAÇÃO EM COBERTURA	HD	2,00	18	36,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$ 1.800,00
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS	HM	1,50	18	27,00	R\$ 86,00	R\$ 127,50	R\$ 2.295,00
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							<b>R\$ 6.595,00</b>
<b>INSUMOS</b>							
ADUBO 20-00-20	T	0,25	18	4,50	R\$ 1.200,00	R\$ 300,00	R\$ 6.400,00
FORMICIDA: K-OTHRINE - PÓ	kg	2,00	18	36,00	R\$ 21,00	R\$ 42,00	R\$ 756,00
Tull Florestal	kg	0,05	18	0,90	R\$ 150,00	R\$ 7,50	R\$ 135,00
INSETICIDA SUMITHION (50D)	L	0,45	18	8,10	R\$ 44,00	R\$ 19,80	R\$ 356,40
<b>TOTAL INSUMOS</b>							<b>R\$ 6.647,40</b>
<b>TOTAL GERAL</b>							<b>R\$ 15.242,40</b>
					Orçamento / ha:	R\$	846,80
					Produtividade Madeira (m3 / ha):		-
					Produção Total ( m3 ):		-
					Valor Unitário (R\$ / m3):		0,00
					Receita Total:	R\$	-
					Saldo Líquido(há):	R\$	(846,80)
<b>OBSERVAÇÃO:</b>							
Resp. Técnico: 				Proponente: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS			
Engº Agrº JOSE BARTO GIONGO CREA 24821-D							



ORÇAMENTO ANALÍTICO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - MANUTENÇÃO ANO III, IV, V E VI									
PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS									
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL		
<b>SERVIÇOS</b>									
PREVENÇÃO DE INCÊNDIO	HD	3,00	18	54,00	R\$ 50,00	R\$ 150,00	RS	2.700,00	
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	0,50	18	9,00	R\$ 50,00	R\$ 25,00	R\$	450,00	
CAP.MANUAL / COROAMENTO (2X)	HD	-	18	-	R\$ 50,00	R\$ -	RS	-	
ADUBAÇÃO EM COBERTURA	HD	-	18	-	R\$ 50,00	R\$ -	RS	-	
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS	HM	1,50	18	27,00	R\$ 85,00	R\$ 127,50	RS	2.295,00	
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							<b>R\$</b>	<b>5.445,00</b>	
<b>INSUMOS</b>									
ADUBO 20-00-20	T	0,15	18	2,70	R\$ 1.200,00	R\$ 180,00	R\$	3.240,00	
FORMICIDA: K-DTHRINE - PÓ	kg	2,00	18	36,00	R\$ 21,00	R\$ 42,00	R\$	756,00	
Tuit Florestal	kg	0,05	18	0,90	R\$ 150,00	R\$ 7,50	RS	135,00	
INSETICIDA SUMITHION (500)	L	0,45	18	8,10	R\$ 44,00	R\$ 19,80	RS	366,40	
<b>TOTAL INSUMOS</b>							<b>RS</b>	<b>4.487,40</b>	
<b>TOTAL GERAL</b>							<b>R\$</b>	<b>9.932,40</b>	
						Orçamento / ha:	R\$	551,80	
						Produtividade Madeira (m3 / ha):		-	
						Produção Total ( m3 ):		-	
						Valor Unitário (RS / m3):		0,00	
						Receita Total:	R\$	-	
						Saúdo Líquido(há):	R\$	(551,80)	
OBSERVAÇÃO:									
Resp. Técnico: 					Proponente: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS				
Eng. Agr. JOSÉ OLÍPIO DIONGO CREA 24821-B									

**ANEXO - ORÇAMENTO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - ANO VII**

PLANTA 7 S.A. EMPREENDIMENTOS RURAIS

Ano III		ÁREA ha:		18					
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	QUANT./ha	ÁREA	QUANT. TOT.	R\$ UNIT.	CUSTO/m	CUSTO TOTAL		
<b>SERVIÇOS</b>									
Prevenção de incêndio	D/H	1,00	18	18,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 900,00		
Mão de Obra p/condução da lavoura	D/H	-	18	-	R\$ 50,00	R\$ -	R\$ -		
Mão de obra para CORTE	D/H	5,00	18	90,00	R\$ 90,00	R\$ 450,00	R\$ 8.100,00		
Mão de obra para CARREGAMENTO	D/H	25,00	18	450,00	R\$ 50,00	R\$ 1.250,00	R\$ 22.500,00		
Custo de transporte Da lenha	frete	1,00	18	18,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 10.800,00		
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							<b>R\$ 42.300,00</b>		
0		-	-	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -		
<b>TOTAL GERAL</b>							<b>R\$ 42.300,00</b>		

**ANÁLISE ECONÔMICA**

<b>Orçamento Total:</b>	<b>Orçamento / ha:</b>	<b>R\$ 2.350,00</b>
	Produtividade LENHA ( ST / ha):	300
	Produção Total ( ST )::	5.400
	Valor Unitário (R\$ / ST ):	60,00
	Receita Total (R\$)	R\$ 324.000,00
	Receita Líquida (R\$)	R\$ 281.700,00

\* m. d. e = Medida densimétrica cúbica.

Resp. Técnico:		
Eng. Agr. JOSÉ CLINTO GIONGO		PLANTA 7 S.A. EMPREENDIMENTOS RURAIS



**ANEXO - FLUXO DE CAIXA**

DISCRIMINAÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7
<b>GERAÇÃO DE RECURSOS</b>							
Receitas Operacionais	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	RS -	R\$ -	R\$ 324.000,00
Custos operacionais	R\$ 53.559,00	R\$ 15.242,40	R\$ 9.932,40	R\$ 9.932,40	R\$ 9.932,40	R\$ 9.932,40	R\$ 42.300,00
<b>Resultado Operacional</b>	<b>R\$ (53.559,00)</b>	<b>R\$ (14.327,86)</b>	<b>R\$ (8.740,51)</b>	<b>R\$ (8.144,57)</b>	<b>R\$ (7.548,62)</b>	<b>R\$ (7.548,62)</b>	<b>R\$ 214.092,00</b>
<b>FONTE</b>							
Resultado Operacional	R\$ (53.559,00)	R\$ (14.327,86)	R\$ (8.740,51)	R\$ (8.144,57)	R\$ (7.548,62)	R\$ (7.548,62)	R\$ 214.092,00
Saldo de Caixa Acumulado	R\$ (46.972,29)	R\$ (46.972,29)	R\$ (65.580,46)	R\$ (80.148,98)	R\$ (94.286,63)	R\$ (107.993,41)	R\$ (121.700,20)
Financiamentos p/ custeio	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00
Outros (especificar)							
<b>Total das Fontes</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ (7.741,14)</b>	<b>R\$ (20.761,97)</b>	<b>R\$ (34.734,55)</b>	<b>R\$ (48.276,25)</b>	<b>R\$ (61.983,04)</b>	<b>R\$ 145.950,80</b>
<b>USOS</b>							
Custeio (Custos diretos*)	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00
Juros Custeios(7%)	R\$ 3.749,13	R\$ 3.749,13	R\$ 3.749,13	R\$ 3.749,13	R\$ 3.749,13	R\$ 3.749,13	R\$ 3.749,13
Custos indiretos (1)	R\$ (14.835,84)	R\$ (3.968,82)	R\$ (2.421,12)	R\$ (2.256,05)	R\$ (2.090,97)	R\$ (2.090,97)	R\$ 59.303,48
Custo da terra nova (2)	R\$ 3.600,00	R\$ 3.600,00	R\$ 3.600,00	R\$ 3.600,00	R\$ 3.600,00	R\$ 3.600,00	R\$ 3.600,00
Impostos (3)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 8.100,00
Administração	R\$ 900,00	R\$ 900,00	R\$ 900,00	R\$ 900,00	R\$ 900,00	R\$ 900,00	R\$ 900,00
Outros (especificar)							
<b>Total dos Usos</b>	<b>R\$ 46.972,29</b>	<b>R\$ 57.839,31</b>	<b>R\$ 69.387,01</b>	<b>R\$ 69.562,08</b>	<b>R\$ 69.717,16</b>	<b>R\$ 69.717,16</b>	<b>R\$ 129.211,61</b>
<b>SALDO DE CAIXA DO EXERCÍCIO</b>	<b>R\$ (46.972,29)</b>	<b>R\$ (18.605,17)</b>	<b>R\$ (14.588,52)</b>	<b>R\$ (14.137,65)</b>	<b>R\$ (13.706,79)</b>	<b>R\$ (13.706,79)</b>	<b>R\$ 135.439,39</b>
<b>SALDO DE CAIXA ACUMULADO</b>	<b>R\$ (46.972,29)</b>	<b>R\$ (65.680,46)</b>	<b>R\$ (80.148,98)</b>	<b>R\$ (94.286,63)</b>	<b>R\$ (107.993,41)</b>	<b>R\$ (121.700,20)</b>	<b>R\$ 16.739,19</b>

1 - Despesas administrativas gerais, manutenção de máquinas, implementos e benfeitorias, mão de obra exclusiva custeio e manutenção familiar

2 - Custo da terra nova dividida pela vida útil da lavoura

3 - Para impostos e outras taxas consideramos 2,5% sobre a receita bruta (Funrural 2,2% + ITR e out's tax.0,3%)

\* Custeio em anexo

Fls. Anexo de Fluxo de Caixa - Caixa - Benfeitorias - 50 - Fone: (41) 3534.4582 - CEP: 81622-060 - Curitiba - Paraná - Brasil  
 04/12/2016 14:53:50 - Proplantia@gera.com.br



**Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos**

Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt	NOTAS OBTIDAS		
								Condição	pt	
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	>_3/(k+1) e no mínimo 5	18	>_5	9				18	
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	15	maioria	7	minoría ou ausência	0		7	
3	Viés dos dados de mercado por angusteiho de avaliações	todos	10	maioria	6	minoría ou ausência	0		6	
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de recitação por planilha específica	5	custo de recitação por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3		3	
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3		5	
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplicado	1				16	
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	outros tratamentos	2		15	
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfico	2							
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas - fotográfico	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1				1	
10	Documentação do imóvel avaliado apresentada pelo contratante referente a	coordenadas geodésicas ou geográficas atualizada	4	croqui de localização	2				4	
		levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	levantamento topográfico planimétrico	2				2	
<b>TOTAL</b>										<b>83</b>

**Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação**

GRAU	
I	II
12	26
35	70
	100



## CROQUI DO IMOVÉL -

Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA 04 (Matrícula 3870)

Roteiro: De Correntina Ba sentido BR 020, por 105 km entrar a direita ate a Fazenda

Data: 28/09/2017

Coordenada:

lat -13.581508° lon -45.511288°



Proplanta S/C Ltda

ng. Agr. José Olimio Giongo

RN 050272556-7

## Fotos do Imóvel



 **Proplanta S/C Ltda**  
*Jose Olinto Giongo*  
eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

## AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

### PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

**IMÓVEL AVALIADO:**

**Doc. 08 - FAZENDA BURITI GLEBA 05 (Matrícula 3871)**



**Proplanta S/C Ltda**  
*Assinatura*  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

**BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE-----	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE-----	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES-----	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL-----	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO-----	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL-----	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA-----	3
9- PESQUISA DE VALORES-----	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO-----	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO-----	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO-----	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO-----	4

### ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Fluxo de caixa eucalipto
- 4- Tabela de Fundamentação
- 5- Croqui
- 6- Ilustrações Fotográficas



**1 – AVALIADOR:**

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Engº Agrº José Olinto Giongo emite o presente laudo.

**2 – SOLICITANTE:**

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS CNPJ: 24.997.934/0001-08

**3 – OBJETIVO E FINALIDADE:**

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

**4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR - 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

**5 – ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:**

Vide CROQUI de localização em anexo

**6 – DESCRIÇÃO DA REGIÃO**

A região apresenta relevo plano, com alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infraestrutura pública a área está próxima da BR 349, apresentando energia elétrica, telefonia, sistema viário de boa qualidade e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pastagem e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

**7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel avaliado está localizado em Correntina-BA, é denominado FAZENDA BURITI GLEBA 05 e tem área total de 2307,41 há, onde 210,00 há são explorados com eucalipto a vários anos o que torna o imóvel altamente valorizado, está classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original era de cerrado e foi substituída na área explorada para cultivo de eucalipto, o clima é característico com duas estações bem definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300 mm/ano.



Tipo de Uso	Especificação	Área (há)
Produtos vegetais	Culturas de eucalipto	210,000
Área de Preservação	Reserva Legal	332,050
Outros	Cerrado	1635,930
Área de Preservação	APP	129,430
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>2307,410</b>

## 8 – INDICAÇÃO DO MÉTODOS UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado para valor da terra nua, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *“Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado”*.

*“Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.”*

Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT: *“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”*.

## 9 – PESQUISA DE VALORES

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

## 10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

- Para o método comparativo direto de dados de mercado: Em anexo.  
-Para negócios ofertados foram deduzidos 10% do valor  
-Para o banco de dados utilizou-se o valor presente (valor unitário)  
O programa utilizado foi TS sisreg
- Para o método da capitalização da renda foi calculado o valor presente líquido da cultura do eucalipto, considerando uma taxa de risco de 10 %, taxa mensal de 0,5% e ainda um período de 7 ciclos conforme Anexo

## 11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

## 12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

\*Em anexo



### 13 – RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Valor de terra bruta----- R\$ 20.048.139,45
- Valor da cultura-----R\$ 195.290,50
- **VALOR TOTAL-----R\$ 20.243.429,95**


Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 20.243.429,95 (Vinte milhões, duzentos e quarenta e três mil, quatrocentos e vinte e nove reais e noventa e cinco centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

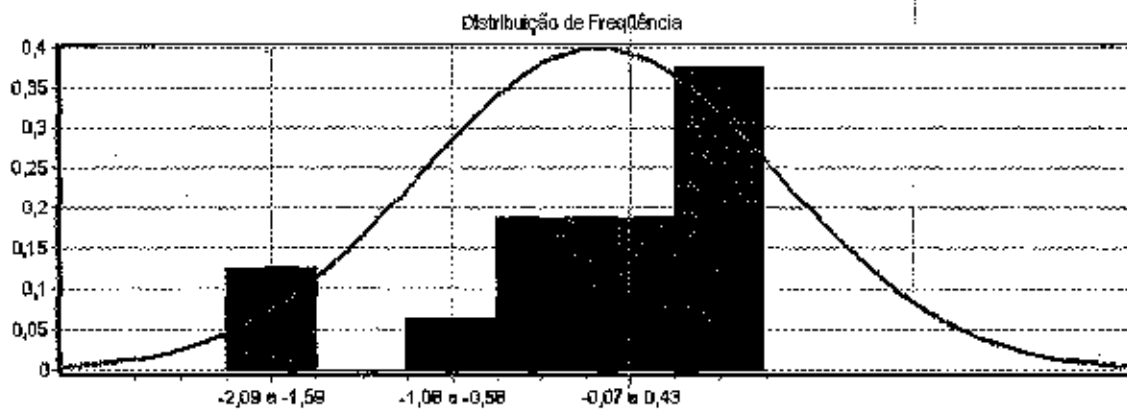
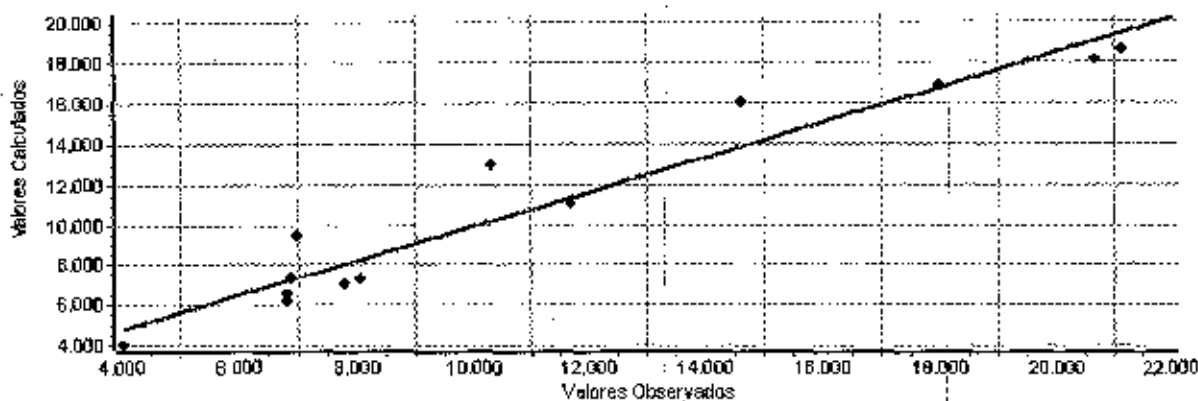
- Valor mínimo: R\$ 18.034.084,88
- Valor máximo: R\$ 22.726.410,78

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de Setembro de 2017.

  
 Eng. Agr. José Olinto Giongo  
 CREA-BA 24.921

Avaliação



Relatório Completo



MODELO: MODELO0

## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	16	Total	4
Utilizados	16	Utilizadas	4
Outlier	1	Grau Liberdade	12

## MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	0,96310	Total	3,41480
Determinação	0,92756	Residual	0,24737
Ajustado	0,90945	Desvio Padrão	0,14358

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	51,21684	D-Calculado	1,42372
Significância	< 0,01000	Resultado Teste	Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1	a 1	68	87
-1,64	a +1,64	90	93
-1,96	a +1,96	95	93

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

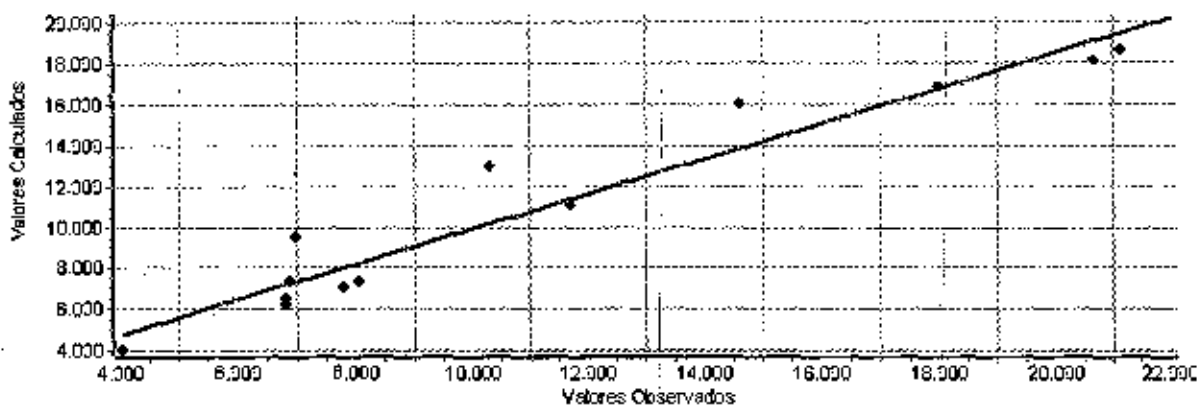
$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095856} * X_3^{-1,749037}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

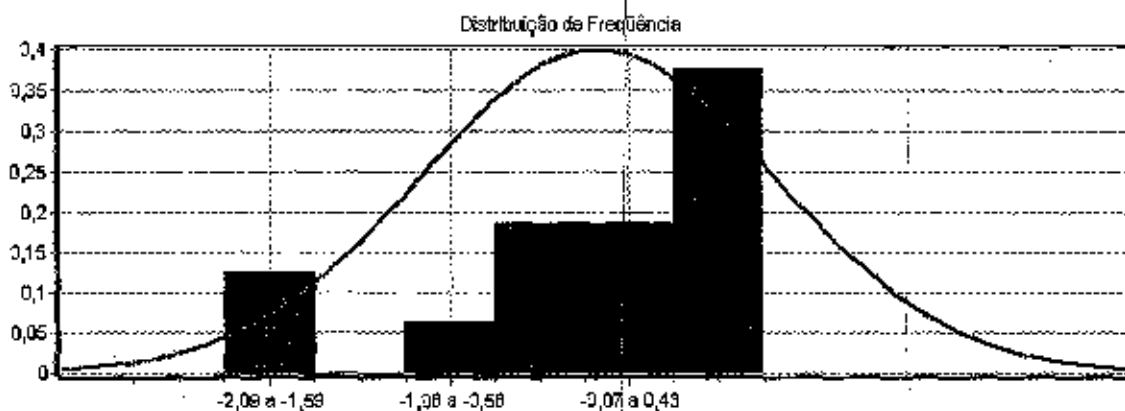
AMOSTRA		MODELO	
Média	10273,94	Coefic. Aderência	0,92473
Varição Total	439152853,96	Varição Residual	33054145,25
Variância	27447053,37	Variância	2754512,10
Desvio Padrão	5238,99	Desvio Padrão	1659,67



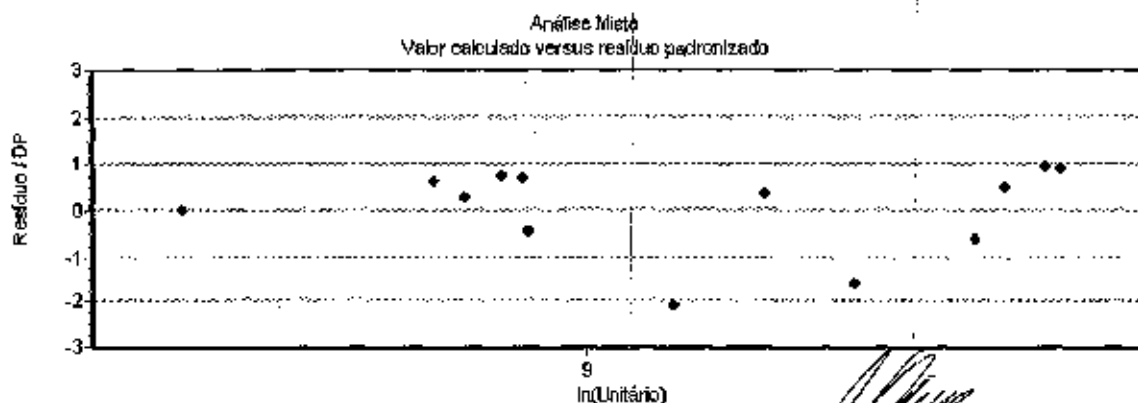
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

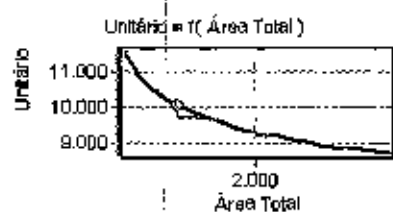




## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

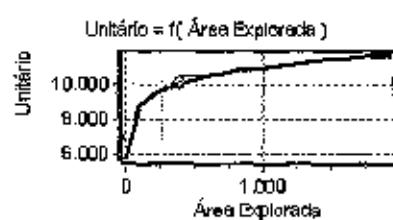
### X<sub>1</sub> Área Total

Área Total do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 4000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,32 % na estimativa



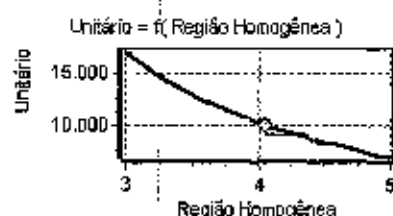
### X<sub>2</sub> Área Explorada

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 2050,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,03 % na estimativa



### X<sub>3</sub> Região Homogênea

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 3,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -8,06 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### Y Unitário

Valor unitário do imóvel em R\$/ha  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90945)
X <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X <sub>2</sub> Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X <sub>3</sub> Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173

Relatório Completo


**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		49	63	42
X <sub>2</sub>	ln(x)	38		80	66
X <sub>3</sub>	ln(x)	-68	-26		91
Y	ln(y)	58	68	82	



**Correlações entre variáveis**

	<b>Isoladas</b>	<b>Parciais</b>
<b>Área Total</b>		
• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42
<b>Área Explorada</b>		
• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88
<b>Região Homogênea</b>		
• Unitário	-82	91



**Data de referência:**

28/09/2017 09:03:38

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do imóvel avaliado:**

- Área Total 2.307,41
- Área Explorada 210,00
- Região Homogênea 4,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Unitário Médio: 8.688,59
- Unitário Mínimo: 7.731,09
- Unitário Máximo: 9.764,68

Precisão: Grau III

**Moda:**
$$\text{Unitário} = 130567,9 * \text{Área Total}^{-0,10301717} * \text{Área Explorada}^{0,095855728} * \text{Região Homogênea}^{-1,7490373}$$


**Data de referência:**

28/09/2017 09:01:19

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:**Linear

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909448
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,924732

**Normalidade dos resíduos**

- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1****Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	$\ln(x)$	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	$\ln(x)$	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	$\ln(x)$	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	$\ln(y)$			

Moda:

Unitário = 130567,9 \* Área Total  $\wedge$  -0,10301717 \* Área Explorada  $\wedge$  0,095855728 \* Região Homogênea  $\wedge$  -1,7490373


## Avaliação



Endereço: Fazenda Buriti Gleba 05  
Município: Correntina - BA

## 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	2.307,41	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	210,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
Unitário	8.688,59	Valor unitário do imóvel em R\$/ha		4.020,40	21.160,00

## 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	7.731,09	8.688,59	9.764,88	-11,02%	12,39%	23,41%
Predição (80%)	6.923,99	8.688,59	10.902,92	-20,31%	25,49%	45,79%
Campo de Arbitrio	7.385,30	8.688,59	9.991,88	-15,00%	15,00%	30,00%

## 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	17.838.794,38	20.048.139,45	22.531.120,28
Predição (80%)	15.976.483,77	20.048.139,45	25.157.506,84
Campo de Arbitrio	17.040.915,07	20.048.139,45	23.055.363,83

## 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 8688,59

Justificativa:

## 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 20.048.139,45 (vinte milhões, quarenta e oito mil, cento e trinta e nove reais com quarenta e cinco centavos)

## 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

**Avaliação**

Minimo (R\$):	17.838.794,38
Arbitrado (R\$):	20.048.139,45
Máximo (R\$):	22.531.120,28

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,41 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



## Dados

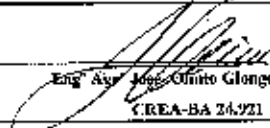


No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10298,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorriso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perola V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perola VI	499,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perola VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Baianopolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40

**ANEXO - ORÇAMENTO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - IMPLANTAÇÃO E ANO I**

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

ESPECIFICAÇÕES		UNIDADE	QUANT./ha	ÁREA (ha)	QUANT. TOT.	R\$ UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL
<b>SERVIÇOS</b>								
GRADAGEM NIVELADORA		HM	0,50	210	105,00	R\$ 85,00	R\$ 42,80	R\$ 8.925,00
GRADAGEM PESADA 16 x 32"		HM	1,00	210	210,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 31.500,00
SUBSOLAGEM		HM	0,50	210	105,00	R\$ 150,00	R\$ 75,00	R\$ 15.750,00
ABERT. E MARCAÇÃO DE COVAS		HM	0,50	210	105,00	R\$ 150,00	R\$ 75,00	R\$ 15.750,00
APLICAÇÃO DE HERBICIDA (2X)		HD	4,00	210	840,00	R\$ 50,00	R\$ 200,00	R\$ 42.000,00
APLICAÇÃO DE FORMICIDA		HD	3,00	210	1.680,00	R\$ 50,00	R\$ 400,00	R\$ 84.000,00
PLANTIO - REPLANTIO		HD	5,00	210	1.050,00	R\$ 50,00	R\$ 280,00	R\$ 52.500,00
CAP. MANUAL / COROAMENTO (2X)		HD	3,00	210	630,00	R\$ 50,00	R\$ 150,00	R\$ 31.500,00
DISTRIBUIÇÃO DO CALCÁRIO		HM	0,35	210	73,50	R\$ 50,00	R\$ 17,50	R\$ 3.675,00
ADUBAÇÃO EM COBERTURA (2x)		HD	4,00	210	840,00	R\$ 50,00	R\$ 200,00	R\$ 42.000,00
DISTRIBUIÇÃO DO FOSFATO		HM	0,35	210	73,50	R\$ 150,00	R\$ 52,50	R\$ 11.025,00
IRRIGAÇÃO PÓS PLANTIO		HM	1,00	210	210,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 31.500,00
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS		HM	0,80	210	168,00	R\$ 150,00	R\$ 120,00	R\$ 29.200,00
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							R\$ 1.882,50	R\$ 395.325,00
<b>INSUMOS</b>								
MUDAS : 10m x 2m	MUDAS CLONAIS	Milheiro	0,50	210	105,00	R\$ 300,00	R\$ 150,00	R\$ 31.500,00
	MUDAS CLONAIS replante	Milheiro	0,05	210	10,50	R\$ 300,00	R\$ 15,00	R\$ 3.150,00
	FRETE MUDAS		0,50	210	105,00	R\$ 20,00	R\$ 10,00	R\$ 2.100,00
ADUBAÇÃO:	20-00-20+10% boro	t	0,30	210	63,00	R\$ 1.200,00	R\$ 380,00	R\$ 75.800,00
	Fosfato reativo	t	0,30	210	63,00	R\$ 740,00	R\$ 222,00	R\$ 48.820,00
FORMICIDA / CUPINIÇIE K-OTHRINE		kg	4,00	210	840,00	R\$ 21,00	R\$ 84,00	R\$ 17.640,00
	MIREX	kg	6,00	210	1.260,00	R\$ 12,00	R\$ 72,00	R\$ 15.120,00
						R\$ -	R\$ -	R\$ -
Herbicida	Fondar 750 WG	kg	0,15	210	31,50	R\$ 1.200,00	R\$ 180,00	R\$ 37.800,00
<b>TOTAL DE INSUMOS</b>							R\$ 1.093,00	R\$ 129.530,00
<b>TOTAL GERAL</b>							R\$ 2.975,50	R\$ 624.855,00
<b>Orçamento / ha:</b>								R\$ 2.975,50
<b>Produtividade Madeira (m3 / ha):</b>								-
<b>Produção Total ( m3 ):</b>								-
<b>Valor Unitário (R\$ / m3):</b>								0,00
<b>Receita Total:</b>								R\$ -
<b>Saldo Líquido(há):</b>								R\$ (2.975,50)

Resp. Técnico:  Eng. Agr. José Cláudio Glongo. CREA-BA 24.921

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

ORÇAMENTO ANALÍTICO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - MANUTENÇÃO ANO II							
PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS							
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL
<b>SERVIÇOS</b>							
PREVENÇÃO DE INCÊNDIO	HD	1,00	210	210,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 10.500,00
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	2,00	210	420,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$ 21.000,00
CAP.MANUAL / COROAMENTO (2X)	HD	2,00	210	420,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$ 21.000,00
ADUBAÇÃO EM COBERTURA	HD	2,00	210	420,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$ 21.000,00
LIMPEZA DE ESTRADAS / ÁCERROS	HM	1,50	210	315,00	R\$ 85,00	R\$ 127,50	R\$ 26.775,00
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							<b>R\$ 100.275,00</b>
<b>INSUMOS</b>							
ADUBO 20-00-20	T	0,26	210	52,50	R\$ 1.200,00	R\$ 300,00	R\$ 69.000,00
FORMICIDA K-OTHRINE - PÓ	kg	2,00	210	420,00	R\$ 21,00	R\$ 42,00	R\$ 8.820,00
Tuit Florestal	kg	0,05	210	10,50	R\$ 150,00	R\$ 7,50	R\$ 1.575,00
INSETICIDA SUMITHION (500)	L	0,15	210	31,50	R\$ 44,00	R\$ 19,80	R\$ 4.158,00
<b>TOTAL INSUMOS</b>							<b>R\$ 77.553,00</b>
<b>TOTAL GERAL</b>							<b>R\$ 177.828,00</b>
						Orçamento / ha:	R\$ 846,80
						Produtividade Madeira (m3 / ha):	-
						Produção Total ( m3 ):	-
						Valor Unitário (R\$ / m3):	0,00
						Receita Total:	R\$ -
						Saldo Líquido(hé):	R\$ (846,80)
OBSERVAÇÃO:							
Resp. Técnico:				Proponente:			
EngºAgrº JOSÉ OLINTO GIONGO CREA 24924-D				PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS			



PROPLANTA - Planejamento e Assistência Técnica Agropecuária do Oeste Baiano S/C Ltda.  
 - Centro - Barreiras - BA Fone: 077 - 611 4177

ORÇAMENTO ANALÍTICO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - MANUTENÇÃO ANO III, IV, V E VI									
PLANTA 7 S.A. EMPREENDIMENTOS RURAIS									
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL		
<b>SERVIÇOS</b>									
PREVENÇÃO DE INCÊNDIO	HD	3,00	210	630,00	R\$ 50,00	R\$ 150,00	R\$	31.500,00	
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	0,60	210	105,00	R\$ 60,00	R\$ 25,00	R\$	5.250,00	
CAP. MANUAL / COROAMENTO (2X)	HD	-	210	-	R\$ 50,00	R\$ -	R\$	-	
ADUBAÇÃO EM COBERTURA	HD	-	210	-	R\$ 50,00	R\$ -	R\$	-	
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS	HM	1,50	210	315,00	R\$ 85,00	R\$ 127,50	R\$	23.775,00	
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							R\$	<b>63.625,00</b>	
<b>INSUMOS</b>									
ADUBO 20-00-20	T	0,15	210	31,50	R\$ 1.200,00	R\$ 180,00	R\$	37.800,00	
FORMICIDA: K-OTHRINE - PÓ	kg	2,00	210	420,00	R\$ 21,00	R\$ 42,00	R\$	8.820,00	
Tult Floresta	kg	0,05	210	10,50	R\$ 150,00	R\$ 7,50	R\$	1.575,00	
INSETICIDA SUMITHION (500)	L	0,45	210	94,50	R\$ 44,00	R\$ 19,80	R\$	4.158,00	
<b>TOTAL INSUMOS</b>							R\$	<b>62.353,00</b>	
<b>TOTAL GERAL</b>							R\$	<b>115.078,00</b>	
						Orçamento / ha:	R\$	551,80	
						Produtividade Madeira (m3 / ha):		-	
						Produção Total ( m3 ):		-	
						Valor Unitário (R\$ / m3):		0,00	
						Receita Total:	R\$	-	
						Saldo Líquido(há):	R\$	(561,80)	
OBSERVAÇÃO:									
Resp. Técnico:					Proponente:				
Eng. Agr. JOSÉ CINTO GIORGO CREA 24921-D					PLANTA 7 S.A. EMPREENDIMENTOS RURAIS				

**ANEXO V - ORÇAMENTO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - ANO VII**

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Ano III		ÁREA ha:		210			
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	QUANT/ha	ÁREA	QUANT. TOT.	RS UNID.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL
<i>SERVIÇOS</i>							
Prevenção de incêndio	D/M	1,00	210	210,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	RS 10.500,00
Mão de Obra p/ condução da lavoura	D/H	-	210	-	R\$ 50,00	RS -	R\$ -
Mão de obra para CORTE	D/H	5,00	210	1.050,00	R\$ 90,00	RS 450,00	R\$ 94.500,00
Mão de obra para CARRREGAMENTO	D/H	25,00	210	5.250,00	R\$ 50,00	R\$ 1.250,00	R\$ 262.500,00
Custo de transporte Da Junta	frete	1,00	210	210,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 126.000,00
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							<b>RS 493.500,00</b>
0							RS -
<b>TOTAL GERAL</b>							<b>RS 493.500,00</b>
<b>ANÁLISE ECONÔMICA</b>							
<b>Orçamento Total:</b>				<b>Orçamento / ha:</b>		<b>R\$ 2.350,00</b>	
				Produtividade LENIA ( ST / ha):		300	
				Produção Total ( ST ):		63.000	
				Valor Unitário (R\$ / ST ):		60,00	
				Receita Total (R\$)		RS 3.780.000,00	
				<b>Receita Líquida (R\$)</b>		<b>RS 3.286.500,00</b>	

\* m.d.c. - Medida densimétrica cúbica.

Resp. Técnico:  Eug. Agr. JOSÉ OLINTO GIONGO	PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS
--	-------------------------------------





**TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos						NOTAS OBTIDAS
	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt	
1	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	> 3(4+1) e no mínimo 5	18	> 5	9		18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todas	15	maioria	7	0	7
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	0	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planilha específica	5	custo de reedição por coteiro de preços	3	3	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por coteiro de preços	3	3	5
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplificado	1		16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	2	15
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfico	2				
9	Documentação do avaliado, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
		fotográfico	4				4
9	Documentação do imóvel avaliado apresentada pelo contratante refer-se a	coordenadas geodésicas ou geográficas	4	croqui de localização	2		4
		certidão documental atualizada	2				2
10		levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	levantamento topográfico planimétrico	2		2
<b>TOTAL</b>							<b>83</b>

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

GRAU	
I	III
12	71
35	100



## CROQUI DO IMOVÉL -

Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA 05 (Matrícula 3871)

Roteiro: De Correntina Ba sentido BR 020, por 105 km entrar a direita ate a Fazenda

Data: 28/09/2017

Coordenada:

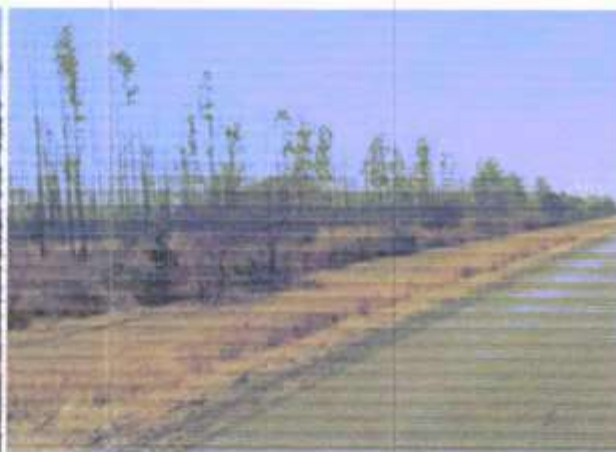
lat -13,588155º lon -45,488880º



 **Proplanta S/C Ltda**

Eng. Agr. José Olinto Giorno  
RN 050272556-7

## Fotos do Imóvel



 **Proplanta S/C Ltda**  
*Eng. Agr. José Olinto Giongo*  
RN 050272556-7

# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

**IMÓVEL AVALIADO:**

**Doc. 09 - FAZENDA BURITI GLEBA 11 (Matrícula 3877)**



**Proplanta S/C Ltda**  
*Assinatura*  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

**BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA	3
9- PESQUISA DE VALORES	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO	4

### ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Descrição dos equipamentos
- 4- Tabela de Ross-Heidecke
- 5- Tabela- Formação de Pastagem
- 6- Tabela de Fundamentação
- 7- Croqui
- 8- Ilustrações Fotográficas





## 1 – AVALIADOR:

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Engº Agrº José Olinto Giongo emite o presente laudo.

## 2 – SOLICITANTE:

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS CNPJ: 24.997.934/0001-08

## 3 – OBJETIVO E FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

## 4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR – 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

## 5 – ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:

Vide CROQUI de localização em anexo

## 6 – DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região apresenta relevo plano, com alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infraestrutura pública a área está próxima da BR 349, apresentando energia elétrica, telefonia, sistema viário de boa qualidade e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pastagem e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

## 7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado em Correntina-BA, é denominado FAZENDA BURITI Gleba 11 e tem área total de 1461,84 há, onde 1016,00 há são explorados com pastagem a vários anos o que torna o imóvel altamente valorizado, está classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original era de cerrado e foi substituída na área explorada para cultivo de pastagem, o clima é característico com duas estações bem definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300 mm/ano.



Tipo de Uso	Especificação	Área (há)
Área de Preservação	Reserva legal	292,370
Área de Pastagem	Pastagem	1016,000
Outros	Cerrado	153,470
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>1461,840</b>

## 8 - INDICAÇÃO DO MÉTODOS UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados demercado para valor da terra nua, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra"*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *"Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado"*.

*"Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados."*

Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT: *"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis"*.

## 9 - PESQUISA DE VALORES

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

## 10 - MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

Para o método da quantificação dos custos a memória de cálculos conforme a seguir:

-Coeficiente de depreciação (fator) = F

-Índice tabela Ross-heidecke = it (em função da idade em % de vida e estado de conservação)

-Custo de reprodução =  $V_n$

-Custo de reedição =  $V_u$

$$F = \frac{100 - it}{100}$$

$$V_u = V_n \times F$$

- Para o método comparativo direto de dados de mercado: Em anexo.
  - Para negócios ofertados foram deduzidos 10% do valor
  - Para o banco de dados utilizou-se o valor presente (valor unitário)
  - O programa utilizado foi TS sisreg
- Para Valor da Formação de pastagem foi utilizado tabela específica para formação de lavoura, com depreciação.



## 11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

## 12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

\*Em anexo

## 13 – RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Valor da terra nua-----R\$ 15.484.598,67
- Valor da formação de pastagem-----R\$ 617.091,98
- Valor das Benfeitorias -----R\$ 61.700,00
- VALOR TOTAL-----R\$ 16.163.390,65

Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 16.163.390,65 (Dezesseis milhões, cento e sessenta e três mil, trezentos e noventa reais e sessenta e cinco centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

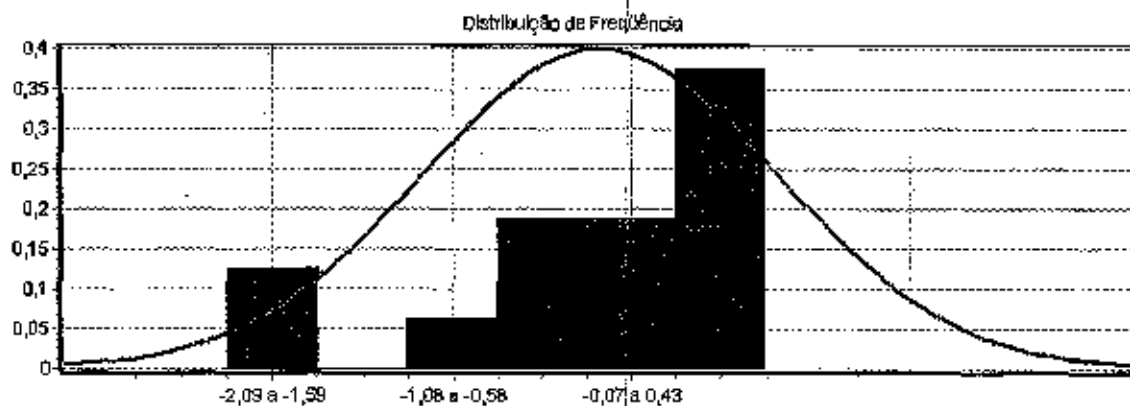
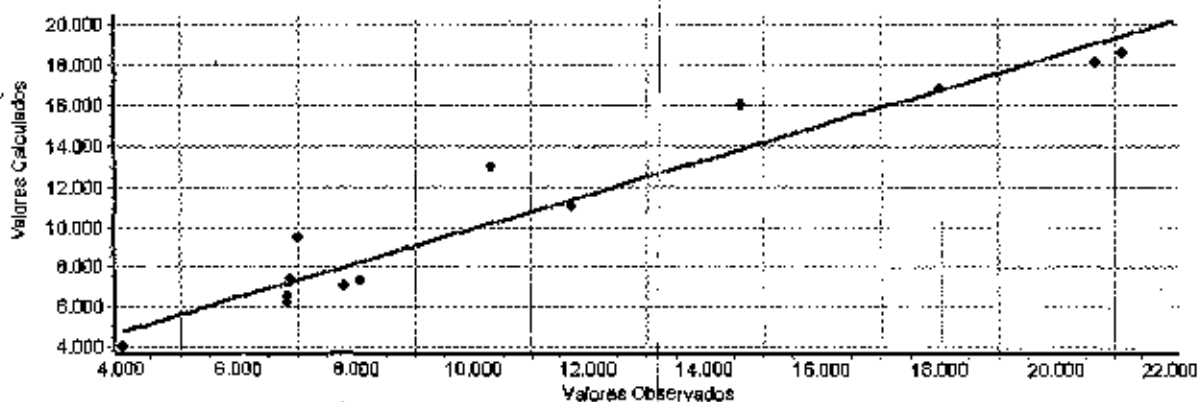
- Valor mínimo: R\$ 14.838.890,52
- Valor máximo: R\$ 17.611.781,73

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de Setembro de 2017.

  
 Engº Agrº José Olinto Giongo  
 CREA-BA 24.921

**Avaliação**



Relatório Completo



MODELO: MODELO0

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 16	Total	: 4
Utilizados	: 16	Utilizadas	: 4
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 12

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)**

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,96310	Total	: 3,41480
Determinação	: 0,92756	Residual	: 0,24737
Ajustado	: 0,90945	Desvio Padrão	: 0,14358

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 51,21684	D-Calculado	: 1,42372
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

**NORMALIDADE**

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	87
-1,64 a +1,64		90	93
-1,96 a +1,96		95	93

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

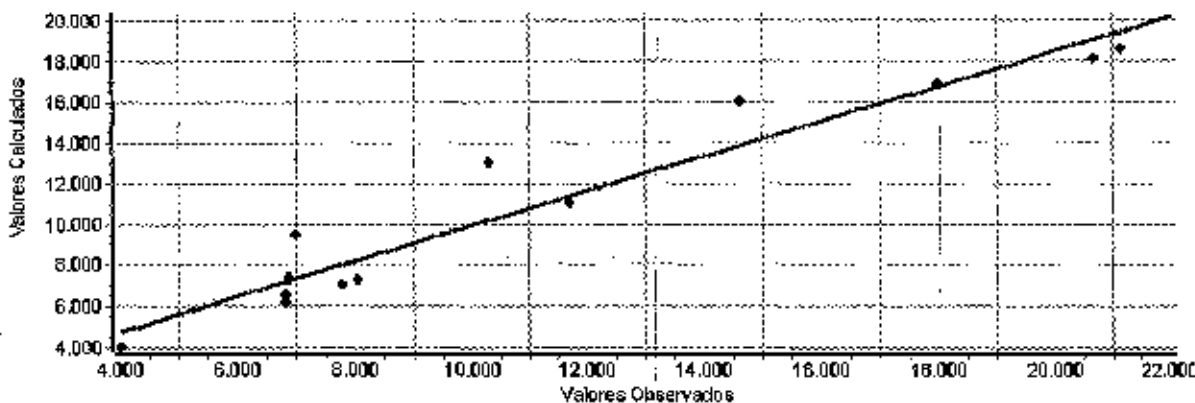
$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095856} * X_3^{-1,749037}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

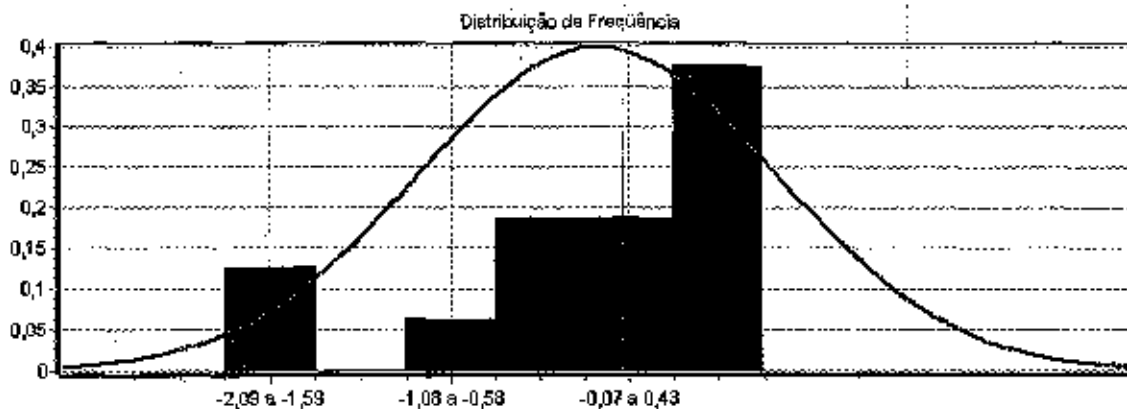
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 10273,94	Coefic. Aderência	: 0,92473
Varição Total	: 439152853,96	Varição Residual	: 33054145,25
Variância	: 27447053,37	Variância	: 2754512,10
Desvio Padrão	: 5238,99	Desvio Padrão	: 1659,67



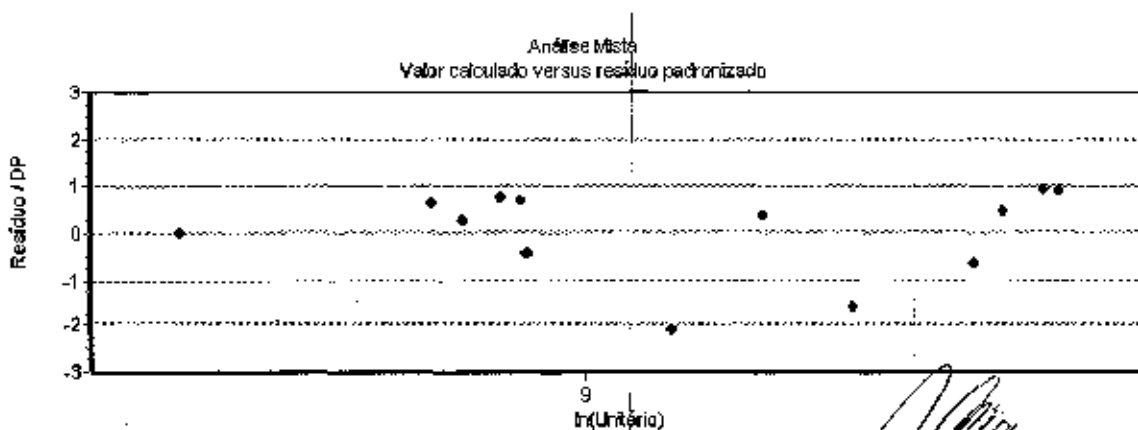
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



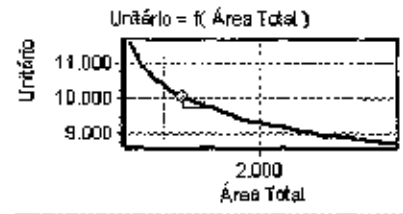
*[Handwritten signature]*



**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

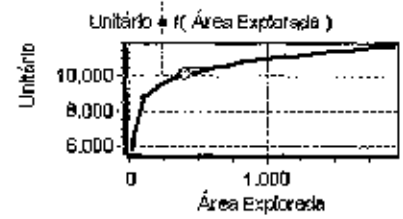
**X<sub>1</sub> Área Total**

Área Total do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 4000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,32 % na estimativa



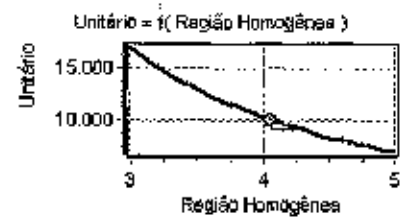
**X<sub>2</sub> Área Explorada**

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 2050,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,03 % na estimativa



**X<sub>3</sub> Região Homogênea**

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 3,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -8,06 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**Y Unitário**

Valor unitário do imóvel em R\$/ha  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90946)
X <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X <sub>2</sub> Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X <sub>3</sub> Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173



**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		49	63	49
X <sub>2</sub>	ln(x)	38		80	80
X <sub>3</sub>	ln(x)	-68	-26		81
Y	ln(y)	58	68	-82	



**Correlações entre variáveis**

	<b>Isoladas</b>	<b>Parciais</b>
<b>Área Total</b>		
• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42
<b>Área Explorada</b>		
• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88
<b>Região Homogênea</b>		
• Unitário	-82	91



**Data de referência:**

28/09/2017 09:07:15

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

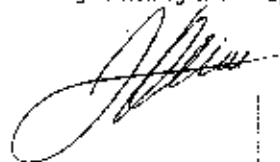
**Dados do imóvel avaliado:**

• Área Total	1.461,84
• Área Explorada	1.016,00
• Região Homogênea	4,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Unitário Médio: 10.592,54
- Unitário Mínimo: 9.686,49
- Unitário Máximo: 11.583,34

Precisão: Grau III

**Moda:**Unitário =  $130567,9 * \text{Área Total} \wedge -0,10301717 * \text{Área Explorada} \wedge 0,095855728 * \text{Região Homogênea} \wedge -1,7490373$ 

**Data de referência:**

28/09/2017 09:06:37

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:**

**Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909448
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

**Não-Linear**

- Coeficiente de determinação: 0,924732

**Normalidade dos resíduos**

- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1**

**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	In(x)	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	In(x)	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	In(x)	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	In(y)			

Moda:

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717\*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373



## Avaliação



Endereço: Fazenda Buriti Gleba 11  
Município: Correntina - BA

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	1.461,84	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	1.016,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
Unitário	<b>10.592,54</b>	Valor unitário do imóvel em R\$/ha		4.020,40	21.160,00

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	9.686,49	<b>10.592,54</b>	11.583,34	-8,55%	9,35%	17,91%
Predição (80%)	8.549,79	<b>10.592,54</b>	13.123,35	-19,28%	23,89%	43,18%
Campo de Arbitrio	9.003,66	<b>10.592,54</b>	12.181,42	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	14.160.098,54	15.484.598,67	16.932.989,75
Predição (80%)	12.498.425,01	15.484.598,67	19.184.237,96
Campo de Arbitrio	13.161.910,33	15.484.598,67	17.807.287,01

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 10592,54**

Justificativa:

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

R\$ 15.484.598,67 (quinze milhões, quatrocentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e noventa e oito reais com sessenta e sete centavos)

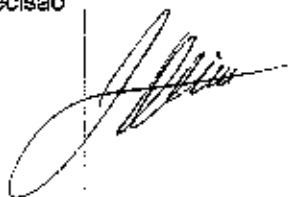
**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

**Avaliação**

Minimo (R\$):	14.160.098,54
Arbitrado (R\$):	15.484.598,67
Máximo (R\$):	16.932.989,75

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 17,91 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



## Dados



No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10298,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorriso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perola V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perola VI	499,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perola VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Baianópolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40



Descrição	Quantidade	Vida útil	Idade	Estado de conservação	Custo de reprodução	Fator de depreciação	Custo de reedificação	
Cerca de arame liso, com estacas tratadas de eucalipto espaçadas de 6 em 6 metros e com 4 fios	7	20	10	bom	R\$ 35.000,00	0,62	R\$ 21.700,00	
Pista de avião, chão batido com 2000 metros de comprimento	1	35	10	bom	R\$ 50.000,00	0,80	R\$ 40.000,00	
<b>CUSTO TOTAL DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS</b>							R\$	<b>61.700,00</b>

*[Handwritten signature]*

Para maiores informações, ligar para: (11) 5011-1111 ou (11) 5011-1112 - CEP: 13221-900 - Campinas, SP

## TABELA DE ROSS-HEIDECKE

## Depreciação Física - Fator "K"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	16,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,00	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,80	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	63,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	56,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	61,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,80
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,70	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	83,30	88,80	89,30	90,40	92,70	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

- a) Novo  
b) Entre novo e regular  
c) Regular  
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples  
f) Entre reparos simples e importantes  
g) Reparos importantes  
h) Entre reparos importantes e s/ valor





**ANEXO VI ORÇAMENTO PARA FORMAÇÃO DE PASTAGEM**


PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS		ÁREA		1.016,000 ha			
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL
<b>SERVIÇOS</b>							
PREPARO DO SOLO	hora/trator	0,60	1.016,0	609,60	R\$ 85,00	R\$ 51,00	R\$ 51.816,00
DISTRIBUIÇÃO DE SEMENTES	hora/trator	0,35	1.016,0	355,60	R\$ 85,00	R\$ 29,75	R\$ 30.226,00
INCORPORAÇÃO	hora/trator	0,50	1.016,0	508,00	R\$ 85,00	R\$ 42,50	R\$ 43.180,00
APLIC. HERBICIDA (1x)	hora/trator	0,40	1.016,0	406,40	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$ 34.544,00
APLIC. INSETICIDA (1x)	hora/trator	0,40	1.016,0	406,40	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$ 34.544,00
ADUB. COBERTURA (1x)	hora/trator	0,40	1.016,0	406,40	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$ 34.544,00
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							<b>R\$ 228.854,00</b>

<b>INSUMOS</b>							
SEMENTE	Kg	12,00	1.016,0	12.192,00	R\$ 4,20	R\$ 50,40	R\$ 51.206,40
ADUBAÇÃO: 08-24-12	t	0,25	1.016,0	254,00	R\$ 1.030,00	R\$ 257,50	R\$ 261.620,00
Sulf. Amônio	l	-	1.016,0	-	R\$ 682,00	R\$ -	R\$ -
Ureia	t	0,10	1.016,0	101,60	R\$ 950,00	R\$ 95,00	R\$ 96.520,00
Kcl	t	-	1.016,0	-	R\$ 1.080,00	R\$ -	R\$ -
HERBICIDAS: Tordon	t	1,40	1.016,0	1.422,40	R\$ 25,00	R\$ 35,00	R\$ 35.580,00
INSETICIDAS: Lanate	l	1,00	1.016,0	1.016,00	R\$ 11,71	R\$ 11,71	R\$ 11.897,36
<b>TOTAL INSUMOS</b>							<b>R\$ 456.803,76</b>

<b>E.P.A.T.</b>	<b>RS</b>	<b>-</b>	<b>TOTAL GERAL</b>	<b>RS</b>	<b>685.657,76</b>
-----------------	-----------	----------	--------------------	-----------	-------------------

UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS	ANÁLISE ECONÔMICA
	Orçamento / ha: R\$ 674,86
	Depreciação 10%
	Valor de formação depreciado (unitário) R\$ 607,37
	Valor de formação depreciado (Total) R\$ 617.001,36

**OBSERVAÇÃO:**  
 Para os insumos utilizamos valores médios dos produtos normalmente utilizados.

Resp. Técnico:   
 ENGENHEIRO AGRÔNOMO BOLINTO GIUNGO  
 CREA BA 24.921

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS





## CROQUI DO IMOVÉL -

Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA II (Matrícula 3877)

Roteiro: De Correntina Ba sentido BR 020, por 105 km entrar a esquerda ate sede da Fazenda

Data: 28/09/2017

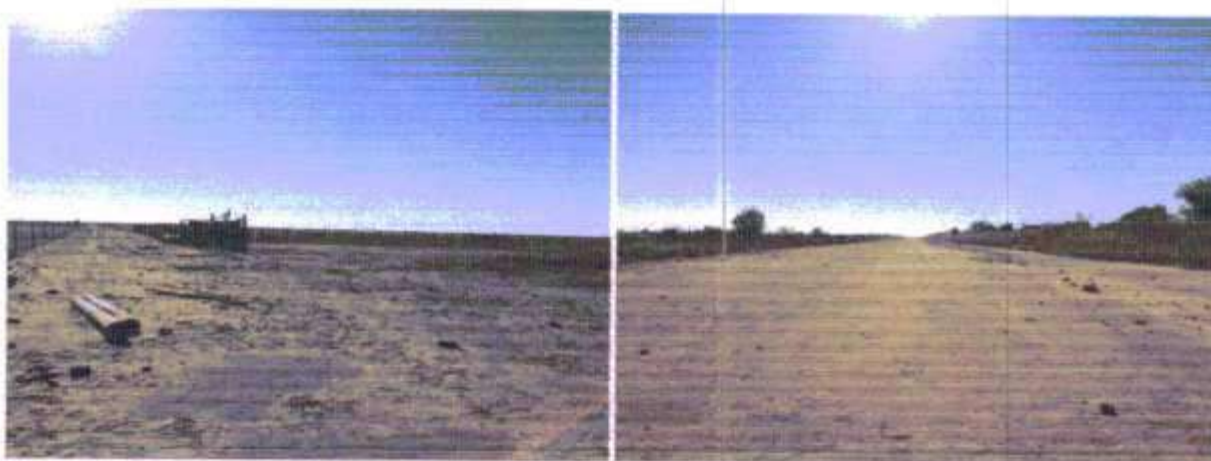
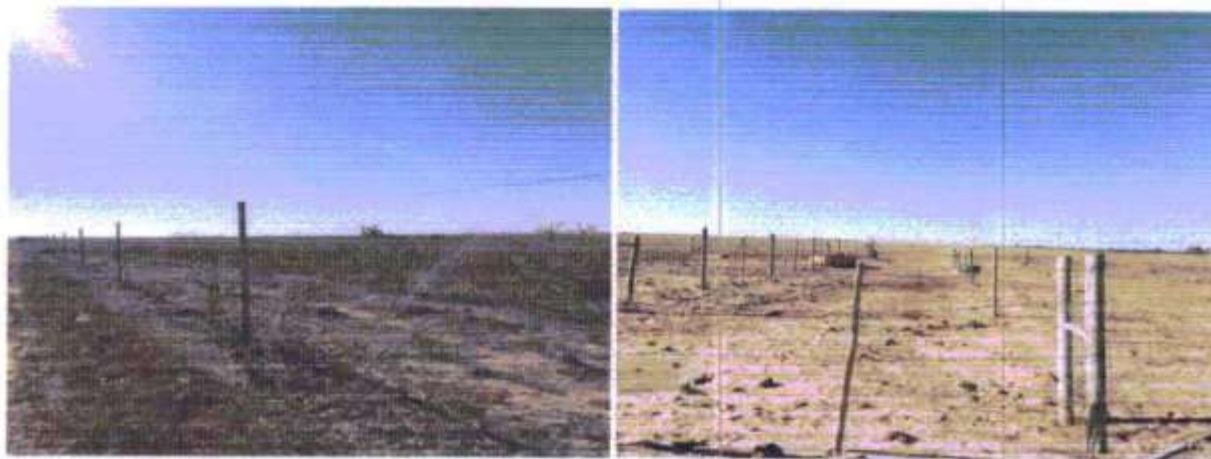
lat: -13.670900° lon: -45.448109°

Coordenada:



Eng. Agr. José Ollinto Giongo  
RN 050272556-7

## Fotos do Imóvel



 **Proplanta S/C Ltda**  
*Jose Olinto Giongo*  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

**IMÓVEL AVALIADO:**

**Doc. 10 - FAZENDA BURITI GLEBA 12 (Matrícula 3878)**



**Proplanta S/C Ltda**  
  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

**BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA	3
9- PESQUISA DE VALORES	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO	4

### ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Descrição das construções e equipamentos
- 4- Tabela de Ross-heidecke
- 5- Tabela CUB-Bahia
- 6- Tabela- Formação de Pastagem
- 7- Tabela de Fundamentação
- 8- Croqui
- 9- Ilustrações Fotográficas



## 1 – AVALIADOR:

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Eng<sup>o</sup>Agr<sup>o</sup> José Olinto Giongo emite o presente laudo.

## 2 – SOLICITANTE:

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS CNPJ: 24.997.934/0001-08

## 3 – OBJETIVO E FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

## 4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR – 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

## 5 – ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:

Vide CROQUI de localização em anexo

## 6 – DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região apresenta relevo plano, com alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infraestrutura pública a área está próxima da BR 349, apresentando energia elétrica, telefonia, sistema viário de boa qualidade e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pastagem e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

## 7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado em Correntina-BA, é denominado FAZENDA BURITI GLEBA 12 e tem área total de 2029,07 há, onde 1770,00 há são explorados com pastagem a vários anos o que torna o imóvel altamente valorizado, está classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original era de cerrado e foi substituída na área explorada para cultivo de pastagem, o clima é característico com duas estações bem



definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300 mm/ano.

Tipo de Uso	Especificação	Área (há)
Área de Preservação	Reserva legal	259,070
Área de Pastagem	Pastagem	1770,000
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>2029,070</b>

## 8 – INDICAÇÃO DO MÉTODOS UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado para valor da terra nua, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *“Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado”*.

*“Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.”*

Para avaliação das benfeitorias foi utilizado o método da Quantificação do Custo, como definido pelas Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT: *“O valor do bem resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outros, idênticos aos que são objetos da avaliação ou equivalentes, seguido de cálculos de depreciação técnica”*.

Para avaliação da cultura perene foi utilizado o método da capitalização da renda, como definido pelas Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT: *“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”*.

## 9 – PESQUISA DE VALORES

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

O custo unitário básico (CUB) utilizado é referente ao CUB-Bahia Julho 2017 (Em anexo)

## 10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

Para o método da quantificação dos custos a memória de cálculos conforme a seguir:

- Coeficiente de depreciação (fator) = F
- Índice tabela Ross-Heidecke = it (em função da idade em % de vida e estado de conservação)
- Custo de reprodução = Vn
- Custo de reedição = Vu

$$F = \frac{100 - it}{100}$$

$$Vu = Vn \times F$$

- Para o método comparativo direto de dados de mercado: Em anexo.
  - Para negócios ofertados foram deduzidos 10% do valor
  - Para o banco de dados utilizou-se o valor presente (valor unitário)
  - O programa utilizado foi TS sisreg





- Para Valor da Formação de pastagem foi utilizado tabela específica para formação de lavoura, com depreciação.

## 11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

## 12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

\*Em anexo

## 13 – RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Valor da terra nua-----R\$ 21.914.747,34
- Valor da formação de pastagem-----R\$ 1.075.051,98
- Valor das Benfeitorias e instalações-----R\$ 638.632,10
- VALOR TOTAL-----R\$ 23.628.431,42

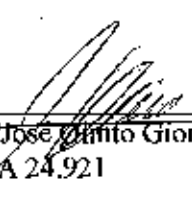
Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 23.628.431,42 (Vinte três milhões, seiscentos e vinte e oito mil, quatrocentos e trinta e um reais e quarenta e dois centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

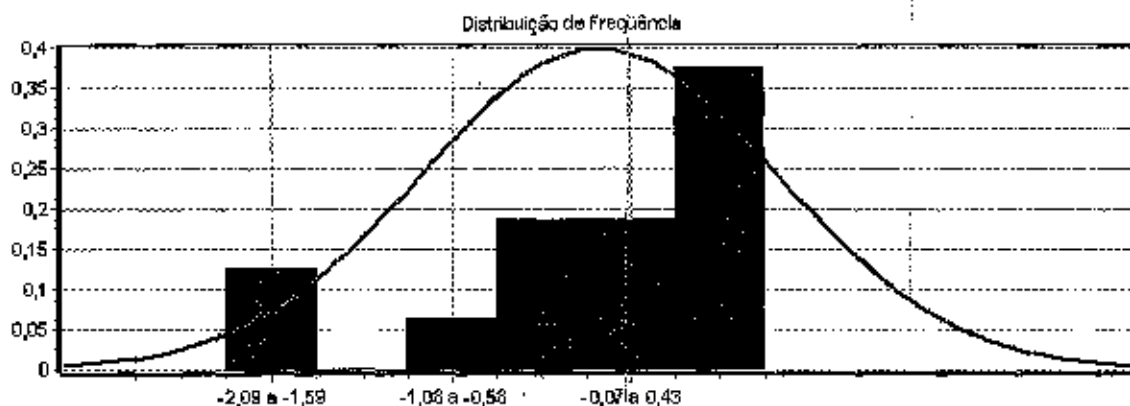
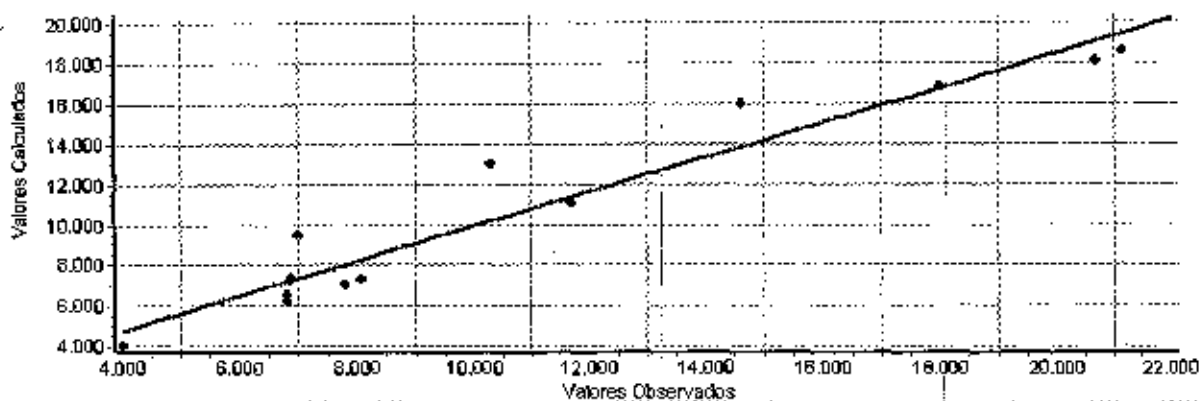
- Valor mínimo: R\$ 21.294.534,23
- Valor máximo: R\$ 26.240.534,39

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de Setembro de 2017.

  
 Engº Agrº José Antônio Giongo  
 CREA-BA 24.921

Avaliação



Relatório Completo



MODELO: MODELO0

## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	16	Total	4
Utilizados	16	Utilizadas	4
Outlier	1	Grau Liberdade	12

## MODELO LINEAR DE REGRESSÃO - Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	0,96310	Total	3,41480
Determinação	0,92756	Residual	0,24737
Ajustado	0,90945	Desvio Padrão	0,14358

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	51,21684	D-Calculado	1,42372
Significância	< 0,01000	Resultado Teste	Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	87
-1,64 a +1,64		90	93
-1,96 a +1,96		95	93

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

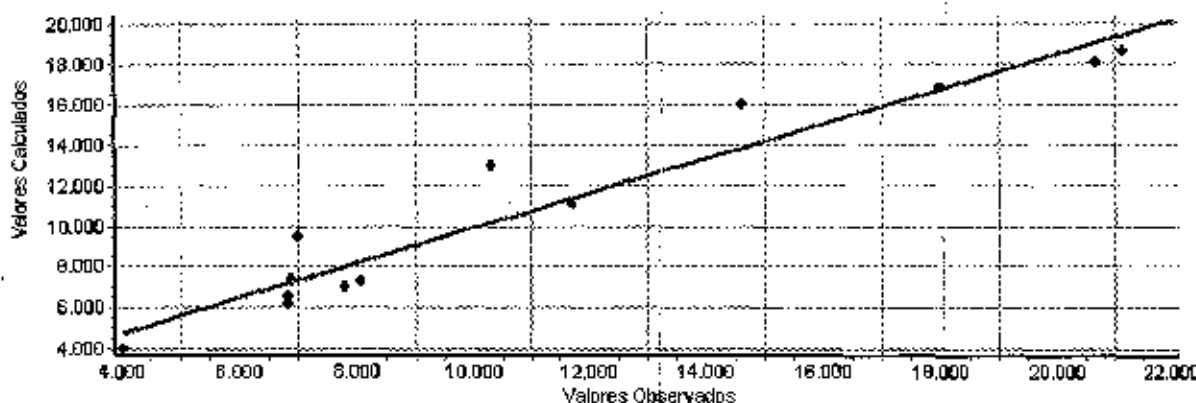
$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095856} * X_3^{-1,749037}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA - PRINCIPAIS INDICADORES

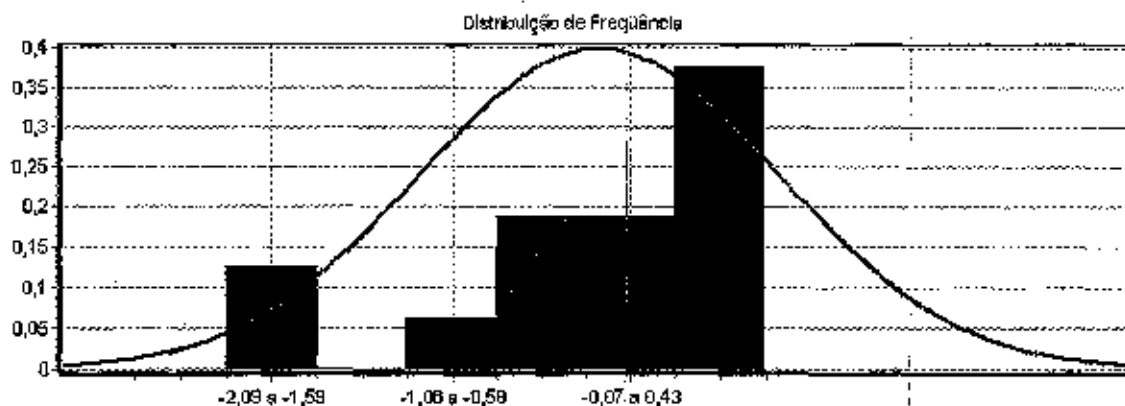
AMOSTRA		MODELO	
Média	10273,94	Coefic. Aderência	0,92473
Varição Total	439152853,96	Varição Residual	33054145,25
Variância	27447053,37	Variância	2754512,10
Desvio Padrão	5238,99	Desvio Padrão	1658,67



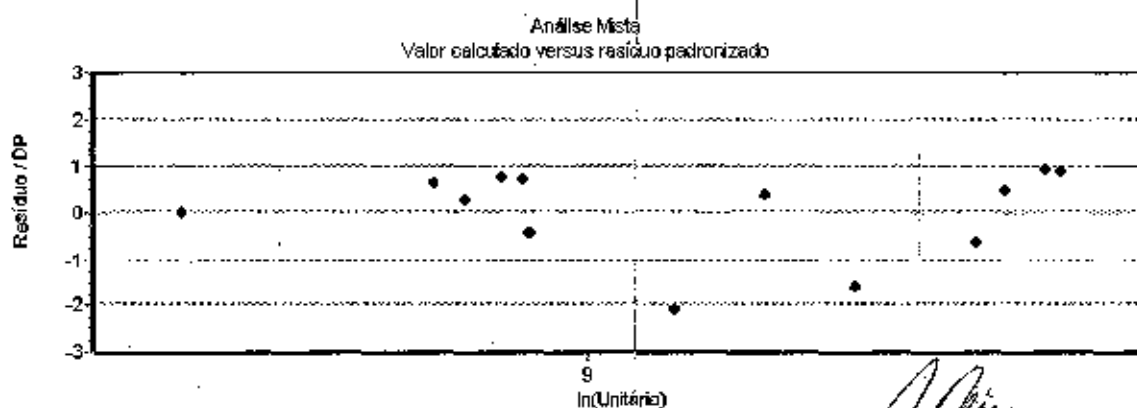
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

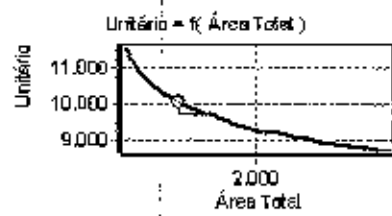




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

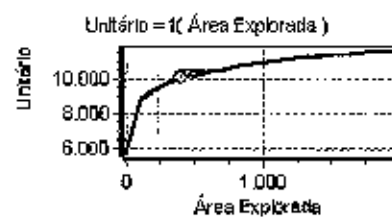
**X<sub>1</sub> Área Total**

Área Total do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 4000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,32 % na estimativa



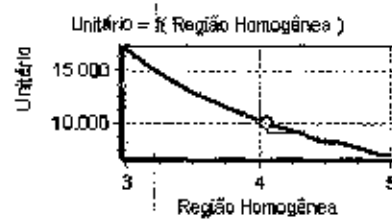
**X<sub>2</sub> Área Explorada**

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 2050,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,03 % na estimativa



**X<sub>3</sub> Região Homogênea**

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 3,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -8,06 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**Y Unitário**

Valor unitário do imóvel em R\$/ha  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90945)
X <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X <sub>2</sub> Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X <sub>3</sub> Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173



**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		49	63	42
X <sub>2</sub>	ln(x)	38		80	88
X <sub>3</sub>	ln(x)	-68	-26		91
Y	ln(y)	58	68	-82	

**Correlações entre variáveis**

	<b>Isoladas</b>	<b>Parciais</b>
<u>Área Total</u>		
• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42
<u>Área Explorada</u>		
• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88
<u>Região Homogênea</u>		
• Unitário	-82	91



**Data de referência:**

28/09/2017 09:15:30

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

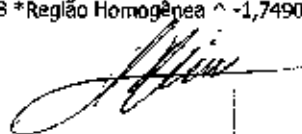
**Dados do imóvel avaliado:**

- Área Total 2.029,07
- Área Explorada 1.770,00
- Região Homogênea 4,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Unitário Médio: 10.800,39
- Unitário Mínimo: 9.650,16
- Unitário Máximo: 12.087,73

Precisão: Grau III

**Moda:**Unitário =  $130567,9 * \text{Área Total} \wedge -0,10301717 * \text{Área Explorada} \wedge 0,095855728 * \text{Região Homogênea} \wedge -1,7490373$ 



**Data de referência:**

28/09/2017 09:15:12

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:****Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909448
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

**Não-Linear**

- Coeficiente de determinação: 0,924732

**Normalidade dos resíduos**

- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1****Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	$\ln(x)$	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	$\ln(x)$	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	$\ln(x)$	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	$\ln(y)$			

Moda:

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717 \*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373



## Avaliação



Endereço: Fazenda Buriti Gleba 12  
Município: Correntina - BA

## 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	2.029,07	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	1.770,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
Unitário	10.800,39	Valor unitário do imóvel em R\$/ha		4.020,40	21.160,00

## 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	9.650,16	10.800,39	12.087,73	-10,65%	11,92%	22,57%
Predição (80%)	8.625,05	10.800,39	13.524,38	-20,14%	25,22%	45,38%
Campo de Arbitrio	9.180,33	10.800,39	12.420,45	-15,00%	15,00%	30,00%

## 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	19.580.850,15	21.914.747,34	24.526.850,31
Predição (80%)	17.500.830,20	21.914.747,34	27.441.913,73
Campo de Arbitrio	18.627.532,19	21.914.747,34	25.201.962,48

## 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 10800,39

Justificativa:

## 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 21.914.747,34 (vinte e um milhões, novecentos e quatorze mil, setecentos e quarenta e sete reais com trinta e quatro centavos)

## 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

**Avaliação**

Mínimo (R\$): 19.580.850,15  
Arbitrado (R\$): 21.914.747,34  
Máximo (R\$): 24.526.850,31

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 22,57 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



## Dados


**Proplanta**  
Projeto de Implantação e Manutenção de Plantas

No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10298,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorriso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perola V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perola VI	499,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perola VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Baianopolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40

## Anexo 3

Descrição	Qtd	Medidas (metros)	Área	R\$/m²/Unid	Estado de conservação	Custo de reprodução	Fator de depreciação	Custo de aquisição
Casa da balança, com estrutura de alvenaria, faje, cobertura de amianto, pintura látex, piso queimado	1	2,5 x 3,5	8,75	729,65	Bom	R\$ 6.384,44	0,75	R\$ 4.788,33
Casa de funcionário em madeira de aglomerado PV, pintura látex, cobertura amianto e piso queimado	1	3 x 5	15	250	Ruim	R\$ 3.750,00	0,65	R\$ 2.437,50
Depósito, com estrutura de alvenaria, cobertura de amianto, piso queimado	1	1,5 x 2	3	729,65	Bom	R\$ 2.188,95	0,75	R\$ 1.641,71
Casa de telefone com estrutura de alvenaria, cobertura de amianto, piso queimado	1	2,5 x 2,5	6,25	729,65	Bom	R\$ 4.560,31	0,75	R\$ 3.420,23
Casa de funcionário em madeira de aglomerado PV, forro de madeira, pintura látex, cobertura amianto e piso queimado	1	5 x 10	50	250	Ruim	R\$ 12.500,00	0,65	R\$ 8.125,00
Depósito estrutura de alvenaria, cobertura de amianto, piso queimado e pintura latex	1	3 x 4	12	729,65	Bom	R\$ 8.755,80	0,75	R\$ 6.566,85
Refeitório em madeira de aglomerado PV, forro de madeira, pintura látex, cobertura amianto e piso queimado	1	5 x 10	50	250	Ruim	R\$ 12.500,00	0,65	R\$ 8.125,00
lavanderia com estrutura de alvenaria, cobertura de amianto, piso queimado e pintura latex	1	3 x 4	12	729,65	Bom	R\$ 8.755,80	0,75	R\$ 6.566,85
Banheiro em madeira de aglomerado PV, forro de madeira, pintura látex, cobertura amianto e piso queimado	1	3,5 x 3,5	12,25	250	Ruim	R\$ 3.062,50	0,65	R\$ 1.990,63
Alojamento em madeira de aglomerado PV, forro de madeira, pintura látex, cobertura amianto e piso queimado, com 8 quartos e banheiro em anexo	1	16 x 9	144	250	Ruim	R\$ 36.000,00	0,65	R\$ 23.400,00
Alojamento em madeira de aglomerado PV, forro de madeira, pintura látex, cobertura amianto e piso queimado, com 12 quartos, banheiro em anexo e lavanderia em anexo	1	20 x 9	180	250	Ruim	R\$ 45.000,00	0,65	R\$ 29.250,00
Galpão de máquinas, com uma lateral fechada em alvenaria, piso de concreto, pé direito de 6 metros, com oficina e banheiro em anexo, cobertura metálica	1	42 x 18	756	400	Bom	R\$ 302.400,00	0,75	R\$ 226.800,00
Casa de bomba em alvenaria, com cobertura de amianto	3	2 x 2	4	400	Bom	R\$ 4.800,00	0,75	R\$ 3.600,00
Depósito da carvoaria, com estrutura de alvenaria e cobertura de amianto	1	3 x 6	18	400	Bom	R\$ 7.200,00	0,75	R\$ 5.400,00
		x	D			R\$ -		R\$ -
<b>CUSTO TOTAL DAS BENFEITORIAS</b>								<b>R\$ 332.112,10</b>





Descrição	Qtd	Vida útil	Idade	Estado de conservação	Custo de reprovação	Fator de depreciação	Custo de reedificação
Balança rodoviária com capacidade para 60 toneladas, pesagem mecânica marca Chialvo	1	30	12	bom	R\$ 50.000,00	0,75	R\$ 37.500,00
Poço artesiano com 90 metros de profundidade, revestido em PVC, com filtro e bomba	2	30	12	bom	R\$ 90.000,00	0,75	R\$ 67.500,00
Caixa d'água com capacidade para armazenar 18 mil litros Tipo Taça	1	25	10	bom	R\$ 14.000,00	0,68	R\$ 9.520,00
Rede trifásica, com 5 Km e transformador de 105 KVA	1	25	10	bom	R\$ 180.000,00	0,90	R\$ 162.000,00
Cerca de arame liso, com estacas tratadas de eucalipto espaçadas de 6 em 6 metros e com 4 fios	8	20	10	bom	R\$ 40.000,00	0,75	R\$ 30.000,00
<b>CUSTO TOTAL DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS</b>							<b>R\$ 306.520,00</b>

## TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Depreciação Física - Fator "K"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,00	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,80	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,80	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	63,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	61,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,60
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,70	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	83,30	88,60	89,30	90,40	92,70	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

- a) Novo  
b) Entre novo e regular  
c) Regular  
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples  
f) Entre reparos simples e importantes  
g) Reparos importantes  
h) Entre reparos importantes e s/ valor





**CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CONSTRUÇÃO CIVIL** (para obras em alvenaria estrutural)  
MÊS: **JULHO** ANO: **2017**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **JULHO/2017**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes diafragma, tirantes, rebalçamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Valores em R\$/m<sup>2</sup>

**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

- R-1 - Residencial / 1 Pavimento
- PP-4 - Prédio Popular / 4 Pavimentos
- PIS - Projeto Interesse Social
- R-8 - Residencial / 8 Pavimentos
- R-16 - Residencial / 16 Pavimentos

PADRÃO BAIXO		
Tipos	R\$	Variação
R-1	1.453,59	0,13%
PP-4	1.236,22	0,15%
R-8	1.169,29	0,18%
PIS	917,47	0,13%

PADRÃO NORMAL		
Tipos	R\$	Variação
R-1	1.717,72	0,06%
PP-4	1.622,51	0,11%
R-8	1.492,29	0,14%
R-16	1.310,06	0,14%

PADRÃO ALTO		
Tipos	R\$	Variação
R-1	2.043,95	0,10%
R-8	1.625,34	0,15%
R-16	1.704,29	0,20%

**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS**

- CAL-8 - Comercial Andares Livres / 8 Pavimentos
- CSL-8 - Comercial Salas e Lojas / 8 Pavimentos
- CSL-16 - Comercial Salas e Lojas / 16 Pavimentos

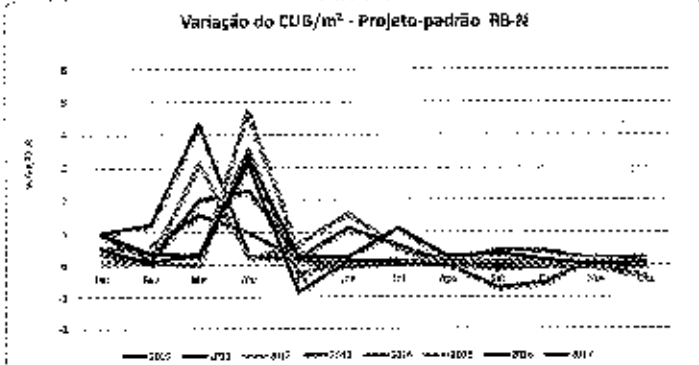
PADRÃO NORMAL		
Tipos	R\$	Variação
CAL-8	1.559,13	0,25%
CSL-8	1.347,58	0,26%
CSL-16	1.783,50	0,25%

PADRÃO ALTO		
Tipos	R\$	Variação
CAL-8	1.645,63	0,21%
CSL-8	1.455,97	0,21%
CSL-16	1.926,84	0,20%

**PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP10)**

Tipos	R\$	Variação
GI	729,65	0,26%

Tipos	R\$	Variação
RP10	1.369,18	0,07%



Projeto Padrão RB-8 JUNHO/2017  
Variação em JULHO/2017 = 0,15%  
Resultado = 190,024 (base 100) = 100%

Nota Técnica - Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m<sup>2</sup>)

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721:2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir de fevereiro/07, a ser calculados tendo como base um lote de levantamentos mais atualizado, condizentes com os padrões atuais de construção das edificações, além de novos projetos-padrão. Assim, cumprindo a determinação do artigo 54 da Lei 4.591/64, o Sinduscon-BA está processando o cálculo do CUB/m<sup>2</sup> utilizando esta nova metodologia (NBR 12.721:2006). Essa atualização alterou os valores absolutos dos Custos Unitários por metro quadrado de construção, obtidos a partir da antiga NBR 12.721:1999 (invalidada, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721:2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721:1999)).


Resalta-se que, especificamente para as empresas que tenham necessidade de utilizar os valores absolutos do CUB/m<sup>2</sup> com os parâmetros da antiga NBR 12.721:1999, torna-se importante o contato com o Sinduscon-BA, pelo telefone (71) 3616-6000, para respectiva orientação e esclarecimento. As empresas e demais usuários dos Custos Unitários Básicos que tenham atualmente contratos reajustados pelo referido indicador, poderão providenciar as devidas alterações/adaptações em seus contratos resultantes da mudança metodológica na série histórica dos valores, verificando dentre os novos custos unitários divulgados, o que mais se adapta à realidade de seus contratos.

**CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO (CUB/m<sup>2</sup>) - Sinduscon-BA**





## ANEXO VI ORÇAMENTO PARA FORMAÇÃO DE PASTAGEM

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS			ÁREA		1.770,00 ha				
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL		
<b>SERVIÇOS</b>									
PREPARO DO SOLO	hora/trator	0,60	1.770,0	1.062,00	R\$ 85,00	R\$ 51,00	R\$	90.270,00	
DISTRIBUIÇÃO DE SEMENTES	hora/trator	0,35	1.770,0	619,50	R\$ 85,00	R\$ 29,75	R\$	52.657,50	
INCORPORAÇÃO	hora/trator	0,50	1.770,0	885,00	R\$ 85,00	R\$ 42,50	R\$	75.225,00	
APLIC. HERBICIDA (1x)	hora/trator	0,40	1.770,0	708,00	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$	60.180,00	
APLIC. INSETICIDA (1x)	hora/trator	0,40	1.770,0	708,00	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$	60.180,00	
ADUB. COBERTURA (1x)	hora/trator	0,40	1.770,0	708,00	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$	60.180,00	
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							R\$	398.692,50	
<b>INSUMOS</b>									
SEMENTE	Kg	12,00	1.770,0	21.240,00	R\$ 4,20	R\$ 50,40	R\$	89.208,00	
ADUBAÇÃO: 08-24-12	t	0,25	1.770,0	442,50	R\$ 1.030,00	R\$ 257,50	R\$	455.775,00	
Sulf. Amônio	t	-	1.770,0	-	R\$ 682,00	R\$ -	R\$	-	
Ureia	t	0,10	1.770,0	177,00	R\$ 950,00	R\$ 95,00	R\$	168.150,00	
Kcl	t	-	1.770,0	-	R\$ 1.080,00	R\$ -	R\$	-	
HERBICIDAS: Fordon	l	1,40	1.770,0	2.478,00	R\$ 25,00	R\$ 35,00	R\$	61.950,00	
	l	-	-	-	R\$ -	R\$ -	R\$	-	
INSETICIDAS: Lanate	l	1,00	1.770,0	1.770,00	R\$ 11,71	R\$ 11,71	R\$	20.726,70	
<b>TOTAL INSUMOS</b>							R\$	795.809,70	
<b>E.P.A.T.</b>					<b>R\$ -</b>		<b>TOTAL GERAL</b>		<b>R\$ 1.194.502,20</b>
<b>UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS</b>					<b>ANÁLISE ECONÔMICA</b>				
					Orçamento / ha:		R\$ 674,86		
					Depreciação		10%		
					Valor de formação depreciado (unitario)		R\$ 607,37		
					Valor de formação depreciado (Total)		R\$ 1.075.900,00		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>									
Para os insumos utilizamos valores médios dos produtos normalmente utilizados.									
Resp. Técnico:					PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS				
 ENG. AGR. JOSÉ OLÍMIO GIONGO CREA/BA 24.921									



Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos				NOTAS OBTIDAS
	Condição	pt	Condição	pt	
1	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais				
1	Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	>_3(K+1) e no mínimo 5	>_5	9	18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	maioria	7	7
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	maioria	6	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedificação por planilha específica	custo de reedificação por caderno de preços	3	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	por caderno de preços	3	5
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	simplicidade	1	16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	15
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica	roteiro de acesso ou croqui de localização	1	1
9	Documentação do imóvel, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas	croqui de localização	7	4
10	Documentação do imóvel avaliado apresentada pelo contratante refere-se a	coordenadas geodésicas ou geográficas	levantamento topográfico planimétrico	2	2
<b>TOTAL</b>					<b>83</b>

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	GRAU	
	I	II
Limite mínimo	12	26
Limite máximo	35	70
		100

Rua Antônio de Albuquerque, 150 - Centro - Goiânia - GO - Fone: (62) 3511-4551/4552/4553 - CNPJ nº 15.251.968/0001-80 - Insc. Est. nº 07.043.849-0001-80



## CROQUI DO IMOVÉL -

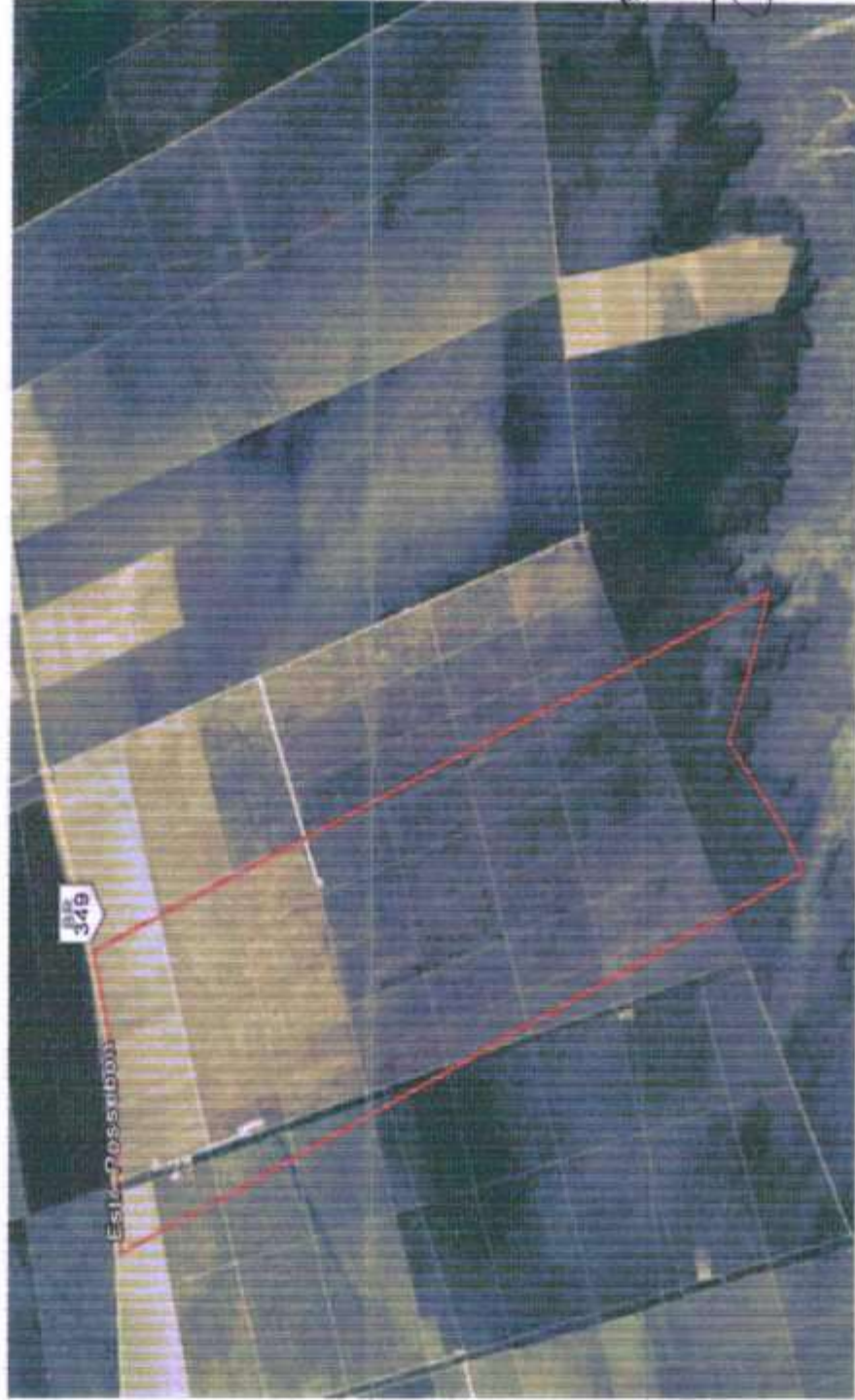
Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA 12 (Matricula 3878)

Roteiro: De Correntina Ba sentido BR 020, por 105 km entrar a esquerda ate sede da Fazenda

Data: 28/09/2017

Coordenada: lat: -13.659677° lon: -45.474438°



**Proplanta S/C Ltda**

Eng. Agel José Olinto Grongo  
RN 050272556-7

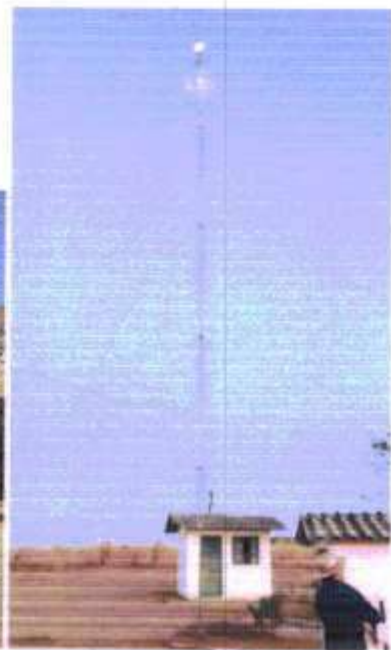
# Fotos do Imóvel



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Silva', located at the bottom right of the page.



 **Proplanta S/C Ltda**  
*Eng. Agr. José Olinto Giongo*  
RN 050272556-7



*J. J. [Signature]*



# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

### IMÓVEL AVALIADO:

**Doc. 11 - FAZENDA BURITI GLEBA 13 (Matrícula 3879)**



**Proplanta S/C Ltda**  
*ng. Agr. José Olinto Giongo*  
RN 050272556-7

**BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.**





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE-----	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE-----	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES-----	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL-----	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO-----	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL-----	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA-----	3
9- PESQUISA DE VALORES-----	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO-----	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO-----	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO-----	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO-----	4

### ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Descrição das construções e equipamentos
- 4- Tabela de Ross-heidecke
- 5- Tabela CUB-Bahia
- 6- Tabela- Formação de Pastagem
- 7- Tabela de Fundamentação
- 8- Croqui
- 9- Ilustrações Fotográficas



## 1 – AVALIADOR:

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Engº Agrº José Olinto Giongo emite o presente laudo.

## 2 – SOLICITANTE:

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS CNPJ: 24.997.934/0001-08

## 3 – OBJETIVO E FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

## 4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR – 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

## 5 – ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:

Vide CROQUI de localização em anexo

## 6 – DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região apresenta relevo plano, com alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infraestrutura pública a área está próxima da BR 349, apresentando energia elétrica, telefonia, sistema viário de boa qualidade e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pastagem e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

## 7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado em Correntina-BA, é denominado FAZENDA BURITI GLEBA 13 e tem área total de 2092,13 há, onde 1850,00 há são explorados com pastagem a vários anos o que torna o imóvel altamente valorizado, está classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original era de cerrado e foi substituída na área explorada para cultivo de pastagem, o clima é característico com duas estações bem



definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300 mm/ano.

Tipo de Uso	Especificação	Área (há)
Área de Preservação	Reserva legal	242,130
Área de Pastagem	Pastagem	1850,000
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>2092,130</b>

## 8 – INDICAÇÃO DO MÉTODOS UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado para valor da terra nua, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *“Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado”*.

*“Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.”*

Para avaliação das benfeitorias foi utilizado o método da Quantificação do Custo, como definido pelas Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT: *“O valor do bem resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outros, idênticos aos que são objetos da avaliação ou equivalentes, seguido de cálculos de depreciação técnica”*.

Para avaliação da cultura perene foi utilizado o método da capitalização da renda, como definido pelas Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT: *“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”*.

## 9 – PESQUISA DE VALORES

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

O custo unitário básico (CUB) utilizado é referente ao CUB-Bahia Julho 2017 (Em anexo)

## 10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

Para o método da quantificação dos custos a memória de cálculos conforme a seguir:

-Coeficiente de depreciação (fator) = F

-Índice tabela Ross-heidecke = it (em função da idade em % de vida e estado de conservação)

-Custo de reprodução = Vn

-Custo de reedição = Vu

$$F = \frac{100 - it}{100}$$

$$Vt = Vn \times F$$

- Para o método comparativo direto de dados de mercado: Em anexo.
- Para negócios ofertados foram deduzidos 10% do valor
- Para o banco de dados utilizou-se o valor presente (valor unitário)
- O programa utilizado foi TS sisreg



**Propianta**

- Para Valor da Formação de pastagem foi utilizado tabela específica para formação de lavoura, com depreciação.

## 11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

## 12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

\*Em anexo

## 13 – RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Valor da terra nua-----R\$ 22.620.339,69
- Valor da formação de pastagem-----R\$ 1.123.641,90
- Valor das Benfeitorias -----R\$ 161.030,38
- VALOR TOTAL----- R\$ 23.905.011,97

Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 23.905.011,97 (Vinte e três milhões, novecentos e cinco mil, onze reais e noventa e sete centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

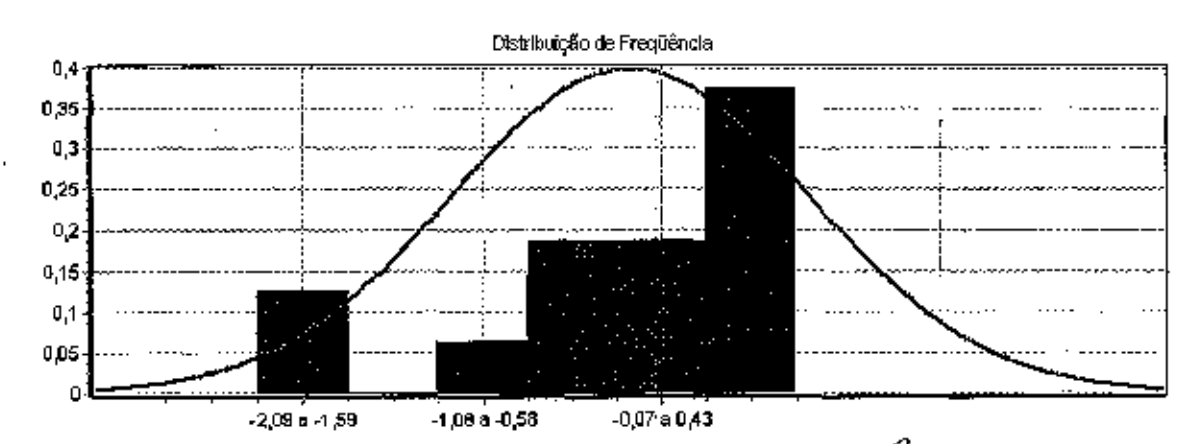
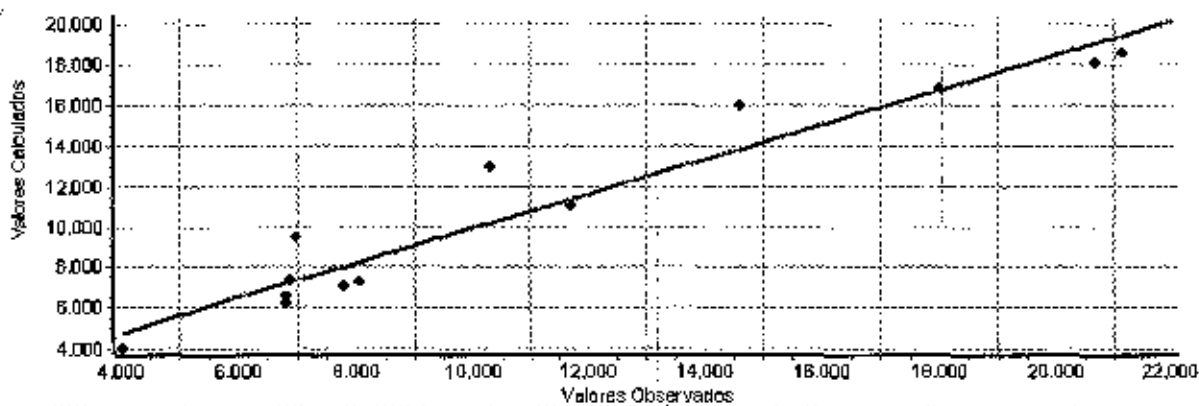
- Valor mínimo: R\$ 21.451.089,93
- Valor máximo: R\$ 26.657.543,73

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de Setembro de 2017.

Eng.º Agr.º José Danilo Giongo  
CREA-BA 24.921

Avaliação



Relatório Completo

**MODELO: MODELO0****CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 16	Total	: 4
Utilizados	: 16	Utilizadas	: 4
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 12

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)**

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,96310	Total	: 3,41480
Determinação	: 0,92756	Residual	: 0,24737
Ajustado	: 0,90945	Desvio Padrão	: 0,14358

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 51,21684	D-Calculado	: 1,42372
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	87
-1,64 a +1,64		90	93
-1,96 a +1,96		95	93

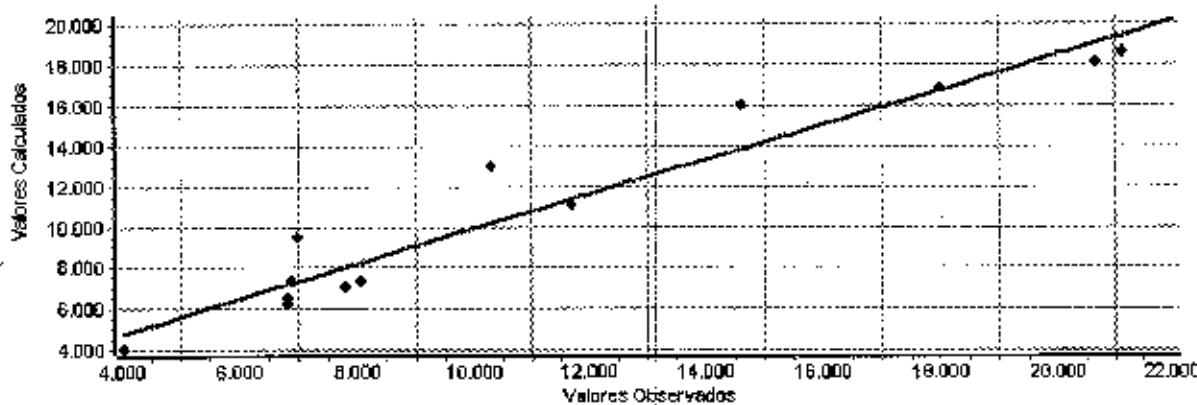
**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095856} * X_3^{-1,749037}$$

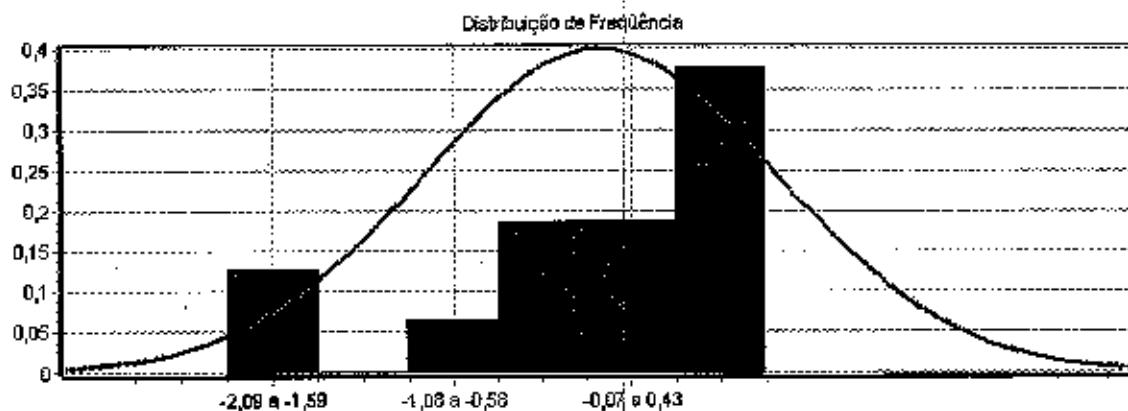
**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 10273,94	Coefic. Aderência	: 0,92473
Variação Total	: 439152853,96	Variação Residual	: 33054145,25
Variação	: 27447053,37	Variação	: 2754512,10
Desvio Padrão	: 5238,99	Desvio Padrão	: 1659,67

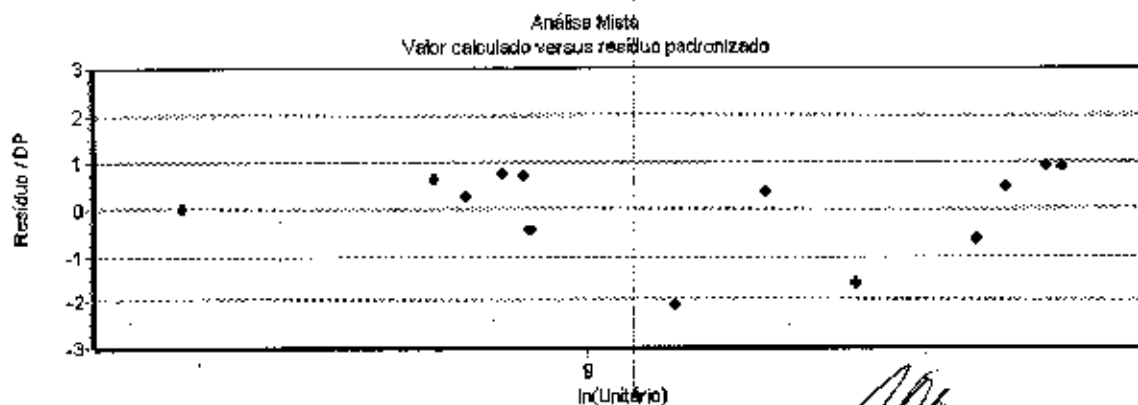
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

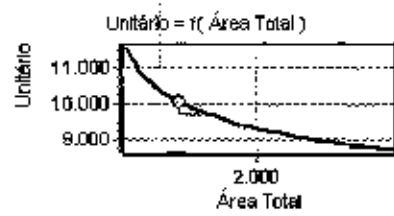





**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

**X<sub>1</sub> Área Total**

Área Total do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 4000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,32 % na estimativa



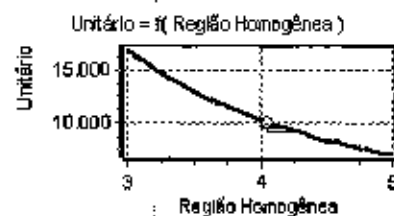
**X<sub>2</sub> Área Explorada**

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 2050,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,03 % na estimativa



**X<sub>3</sub> Região Homogênea**

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 3,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -8,06 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**Y Unitário**

Valor unitário do imóvel em R\$/ha  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90945)
X <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X <sub>2</sub> Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X <sub>3</sub> Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173



Relatório Completo


**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		49	63	42
X <sub>2</sub>	ln(x)	38		80	88
X <sub>3</sub>	ln(x)	-88	-26		91
Y	ln(y)	58	68	-52	

**Correlações entre variáveis**

	<b>Isoladas</b>	<b>Parciais</b>
<b>Área Total</b>		
• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42
<b>Área Explorada</b>		
• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88
<b>Região Homogênea</b>		
• Unitário	-82	91



**Data de referência:**

28/09/2017 09:18:45

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do Imóvel Avaliado:**

- Área Total 2.092,13
- Área Explorada 1.850,00
- Região Homogênea 4,00

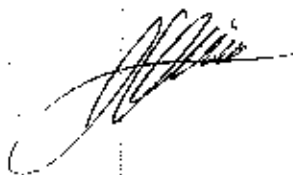
**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Unitário Médio: 10.812,11
- Unitário Mínimo: 9.639,18
- Unitário Máximo: 12.127,77

Precisão: Grau III

**Moda:**

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717 \*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373



**Data de referência:**

28/09/2017 09:18:28

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:****Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909448
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

**Não-Linear**

- Coeficiente de determinação: 0,924732

**Normalidade dos resíduos**

- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1****Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	ln(x)	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	ln(x)	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	ln(x)	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	ln(y)			

Moda:

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717 \*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373



Avaliação



Endereço: Fazenda Buriti Gleba 13  
Município: Correntina - BA

### 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	2.092,13	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	1.850,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
Unitário	10.812,11	Valor unitário do imóvel em R\$/ha		4.020,40	21.160,00

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	9.639,18	10.812,11	12.127,77	-10,85%	12,17%	23,02%
Predição (80%)	8.624,73	10.812,11	13.554,24	-20,23%	25,36%	45,59%
Campo de Arbitrio	9.190,29	10.812,11	12.433,93	-15,00%	15,00%	30,00%

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	20.166.417,65	22.620.339,69	25.372.871,45
Predição (80%)	18.044.056,37	22.620.339,69	28.357.232,13
Campo de Arbitrio	19.227.281,42	22.620.339,69	26.013.397,97

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 10812,11

Justificativa:

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 22.620.339,69 (vinte e dois milhões, seiscentos e vinte mil, trezentos e trinta e nove reais com sessenta e nove centavos)

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

**Avaliação**

Mínimo (R\$):	20.166.417,85
Arbitrado (R\$):	22.620.339,69
Máximo (R\$):	25.372.871,45

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,02 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



## Dados



No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10298,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorriso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perola V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perola VI	499,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perola VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Balanópolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40

## Anexo 3

Descrição	Qtdde	Medida em (metros)	Unid	R\$/m²/Unid	Estado de conservação	Valor de referência	Fator de correção	Valor de referência	
Alojamento com estrutura de alvenaria, cobertura de amianto, pintura latex, piso queimado, 6 quartos e banheiro em anexo	1	17 x 10	170	729,65	bom	R\$ 124.040,50	0,75	R\$ 93.030,38	
		x	D			R\$ -		R\$ -	
<b>CUSTO TOTAL DAS BENFEITÓRIAS</b>								R\$	<b>93.030,38</b>







Descrição	Qtd	Vida útil	Idade	Estado de conservação	Custo de reprodução	Fator de depreciação	Custo de reedificação	
Poço artesiano com 90 metros de profundidade, revestido em PVC, com filtro e bomba	2	30	12	bom	R\$ 90.000,00	0,68	R\$ 61.200,00	
Caixa d'água com capacidade para armazenar 10 mil litros	1	25	10	bom	R\$ 10.000,00	0,68	R\$ 6.800,00	
<b>CUSTO TOTAL DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS</b>							R\$	R\$ 68.000,00

Rua Antônio de Albuquerque, 116 - Centro - Santos - SP - Fone: (13) 3611-0244 / 3612-0038 - CNPJ: 13.221.852/0001-00 - CEP: 13.039-422 - C.E.P.: 07.000-300 - propianta@propianta.com.br

## TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Depreciação Física - Fator "K"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,80	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,80	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,00	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,80	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,10	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,80
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,70	71,90	74,90	80,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	83,30	88,60	89,30	90,40	92,70	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

- a) Novo  
b) Entre novo e regular  
c) Regular  
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples  
f) Entre reparos simples e importantes  
g) Reparos importantes  
h) Entre reparos importantes e s/ valor



**CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CONSTRUÇÃO CIVIL (NBR 12.721:2006 - CUB/2006)**  
**MÊS: JULHO/ANO: 2017**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **JULHO/2017**.

\*Esses custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de organização e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006\*.

\*Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submurosamentos, paredes-diafragma, tirantes, rebatimento de laje/freixo, elevador(es), equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, inclinação, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros playground (quando não classificado como área construída), obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.\*

Valores em R\$/m<sup>2</sup>

**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

R-1 - Residencial / 1 Pavimento  
 R-8 - Residencial / 8 Pavimentos  
 R-16 - Residencial / 16 Pavimentos

PP-4 - Prédio Popular / 4 Pavimentos

PIS - Projeto Interesse Social

PADRÃO COMUM		
Tipo	CUB/2006	Variação
R-1	1.451,59	0,13%
PP-4	1.236,22	0,15%
R-8	1.169,29	0,18%
PIS	917,47	0,13%

PADRÃO NORMAL		
Tipo	CUB/2006	Variação
R-1	1.717,72	0,06%
PP-4	1.622,51	0,11%
R-16	1.310,06	0,14%

PADRÃO ALTO		
Tipo	CUB/2006	Variação
R-1	2.043,95	0,10%
R-8	1.675,34	0,15%
R-16	1.704,29	0,20%

**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS**

CAL-8 - Comercial Andares Livres / 8 Pavimentos

CSL-8 - Comercial Salas e Lojas / 8 Pavimentos

CSL-16 - Comercial Salas e Lojas / 16 Pavimentos

PADRÃO NORMAL		
Tipo	CUB/2006	Variação
CAL-8	1.553,13	0,25%
CSL-8	1.347,58	0,26%
CSL-16	1.763,50	0,25%

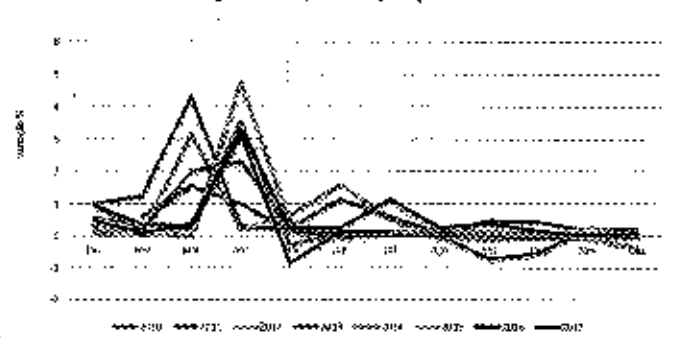
PADRÃO ALTO		
Tipo	CUB/2006	Variação
CAL-8	1.645,63	0,21%
CSL-8	1.455,97	0,21%
CSL-16	1.926,84	0,20%

**PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)**

Tipo	CUB/2006	Variação
GI	729,65	0,26%

Tipo	CUB/2006	Variação
RP1Q	1.369,12	0,07%

Variação do CUB/m<sup>2</sup> - Projeto-padrão R8-8t



Projeto-Padrão R8-8t (JULHO/2017)  
 Variação em JULHO/2017 -0,13%  
 (R8-8-06 = 197.024; base fev/07 = 210)

Nota Técnica - Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m<sup>2</sup>)

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721:2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir do CUB de fevereiro/07, a ser calculados tendo como base um lote de insumos reais atualizado, condizentes com os padrões atuais de construção das edificações, além de novos projetos-padrão. Assim, cumprindo a determinação do artigo 54 da Lei 4.591/64, o SINDUSCON-BA está processando o cálculo do CUB/m<sup>2</sup> utilizando esta nova metodologia (NBR 12.721:2006). Essa atualização alterou os valores absolutos dos Custos Unitários por metro quadrado de construção, obtidos a partir da antiga NBR 12.721:1999 invalidando, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721:2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721:1999).

Resalte-se que, especificamente para as empresas que tenham necessidade de utilizar os valores absolutos do CUB/m<sup>2</sup> com os parâmetros da antiga NBR 12.721:1999, torna-se importante o contato com o SINDUSCON-BA, pelo telefone (71) 3616-6000, para respectiva orientação e esclarecimento. As empresas e demais usuários dos Custos Unitários Básicos que tenham atualmente contratos reajustados pelo referido indicador, poderão providenciar as devidas alterações/adaptações em seus contratos resultantes da mudança metodológica na série histórica dos valores, verificando dentre os novos custos unitários divulgados, o que mais se adapta à realidade de seus contratos.

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO (CUB/m<sup>2</sup>) - SINDUSCON-BA





**Propianta**

**TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos						NOTAS OBTIDAS
	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	
1	Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	>_3 (K+1) e no mínimo 5	18	>_5	9		18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	15	maioria	7	minoría ou ausência	0
3	Visão dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	maioria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planilha específica	5	custo de reedição por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	5
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplificado	1		16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	outros tratamentos	15
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica	2				
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
		Topográfica	4				4
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	coordenadas geodésicas ou geográficas	4	croqui de localização	2		4
		certidão domínial atualizada	2				2
		levantamento topográfico planimétrico de a cordo com as normas	2	levantamento topográfico planimétrico	2		2
<b>TOTAL</b>						<b>83</b>	

**Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação**

	GRAU	
	I	II
Limite mínimo	12	26
Limite máximo	35	70
		100
		III
		71



## CROQUI DO IMOVÉL -

Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

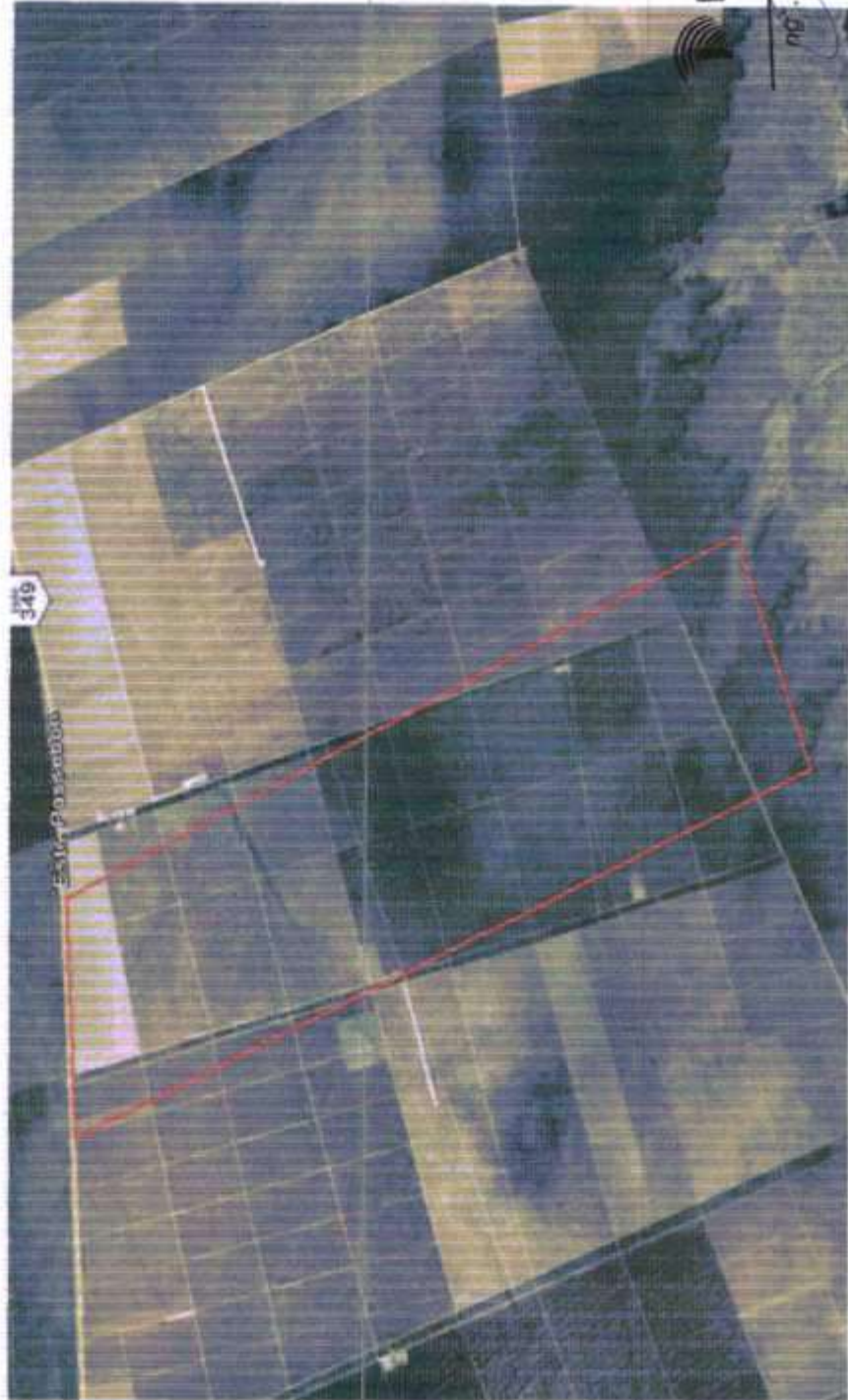
Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA 13 (Matricula 3879)

Roteiro: De Correntina Ba sentido BR 020, por 105 km entrar a esquerda ate sede da Fazenda

Data: 28/09/2017

Coordenada: lat: -13.662696° lon: -45.496745°

Coordenada:



**Proplanta S/C Ltda**

Ag. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

## Fotos do Imóvel



 **Proplanta S/C Ltda**  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

### IMÓVEL AVALIADO:

**Doc. 12 - FAZENDA BURITI GLEBA 14 (Matrícula 3880)**

 **Proplanta S/C Ltda**  
*Assinado*  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

**BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.**





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA	3
9- PESQUISA DE VALORES	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO	4

### ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Descrição dos equipamentos
- 4- Tabela de Ross-heidecke
- 5- Tabela- Formação de Pastagem
- 6- Tabela de Fundamentação
- 7- Croqui
- 8- Ilustrações Fotográficas

**1 - AVALIADOR:**

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Engº Agrº José Olinto Giongo emite o presente laudo.

**2 - SOLICITANTE:**

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS CNPJ: 24.997.934/0001-08

**3 - OBJETIVO E FINALIDADE:**

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

**4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR - 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

**5 - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:**

Vide CROQUI de localização em anexo

**6 - DESCRIÇÃO DA REGIÃO**

A região apresenta relevo plano, com alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infraestrutura pública a área está próxima da BR 349, apresentando energia elétrica, telefonia, sistema viário de boa qualidade e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pastagem e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

**7 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel avaliado está localizado em Correntina-BA, é denominado FAZENDA BURITI GLERA 14 e tem área total de 2113,66 há, onde 2046,00 há são explorados com pastagem a vários anos o que torna o imóvel altamente valorizado, está classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original era de cerrado e foi substituída na área explorada para cultivo de pastagem, o clima é característico com duas estações bem definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300 mm/ano.



Tipo de Uso	Especificação	Área (há)
Área de Preservação	Reserva legal	67,660
Área de Pastagem	Pastagem	2046,000
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>2113,660</b>

### 8 – INDICAÇÃO DO MÉTODOS UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado para valor da terra nua, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *“Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado”*.

*“Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.”*

Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT: *“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”*.

### 9 – PESQUISA DE VALORES

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

### 10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

Para o método da quantificação dos custos a memória de cálculos conforme a seguir:

-Coeficiente de depreciação (fator) = F

-Índice tabela Ross-heidecke = it (em função da idade em % de vida e estado de conservação)

-Custo de reprodução = Vn

-Custo de reedição = Vu

$$F = \frac{100 - it}{100}$$

$$Vu = Vn \times F$$

- Para o método comparativo direto de dados de mercado: Em anexo.
  - Para negócios ofertados foram deduzidos 10% do valor
  - Para o banco de dados utilizou-se o valor presente (valor unitário)
  - O programa utilizado foi TS sisreg
- Para Valor da Formação de pastagem foi utilizado tabela específica para formação de lavoura, com depreciação.



## 11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

## 12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

\*Em anexo

## 13 – RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Valor da terra nua-----R\$ 23.050.476,86
- Valor da formação de pastagem-----R\$ 1.242.687,20
- Valor das Benfeitorias -----R\$ 50.050,00
- VALOR TOTAL----- R\$ 24.343.214,06

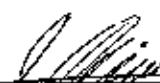
Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 24.343.214,06 (Vinte e quatro milhões, trezentos e quarenta e três mil, duzentos e quatorze reais seis centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

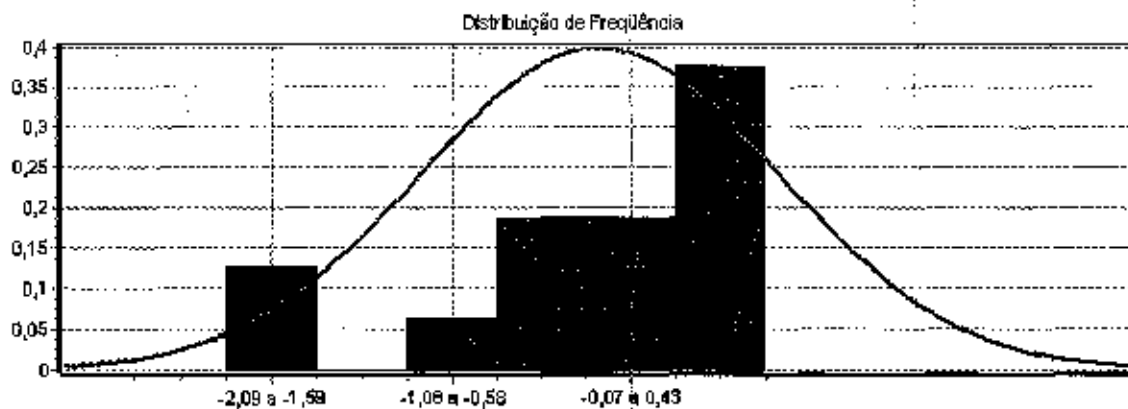
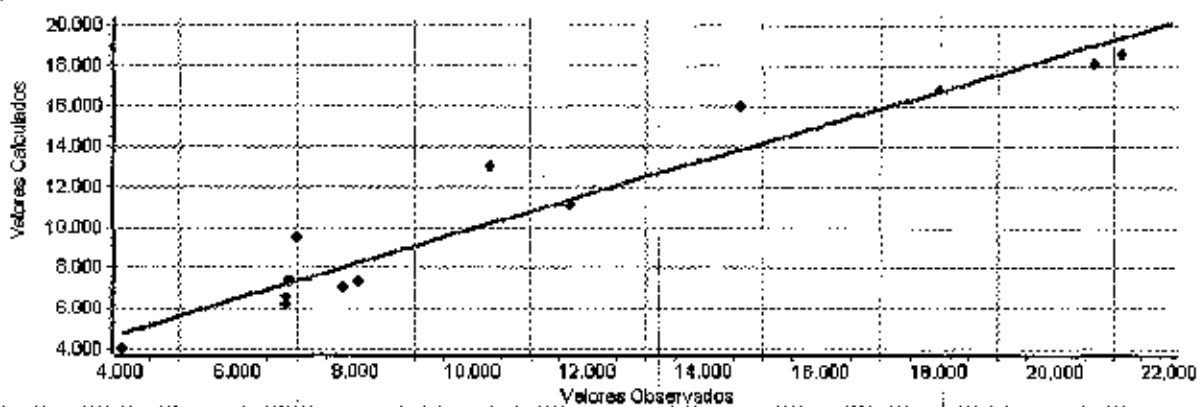
- Valor mínimo: R\$ 21.815.910,79
- Valor máximo: R\$ 27.181.732,62

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de Setembro de 2017.

  
 Engº Agrº José Olinto Giongo  
 CREA-BA 24.921

Avaliação



Relatório Completo



MODELO: MODELO0

### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

#### DADOS

Total da Amostra : 16  
 Utilizados : 16  
 Outlier : 1

#### VARIÁVEIS

Total : 4  
 Utilizadas : 4  
 Grau Liberdade : 12

### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

#### COEFICIENTES

Correlação : 0,98310  
 Determinação : 0,92756  
 Ajustado : 0,90945

#### VARIAÇÃO

Total : 3,41480  
 Residual : 0,24737  
 Desvio Padrão : 0,14358

#### F-SNEDECOR

F-Calculado : 51,21684  
 Significância : < 0,01000

#### D-WATSON

D-Calculado : 1,42372  
 Resultado Teste : Região não conclusiva 98%

#### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	87
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095856} * X_3^{-1,749037}$$

### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

#### AMOSTRA

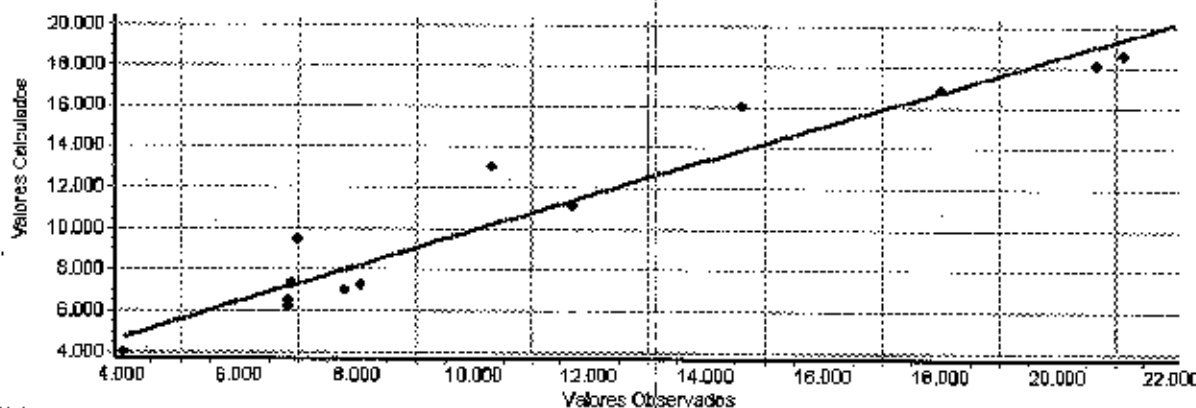
Média : 10273,94  
 Variação Total : 439152853,96  
 Variância : 27447053,37  
 Desvio Padrão : 5238,99

#### MODELO

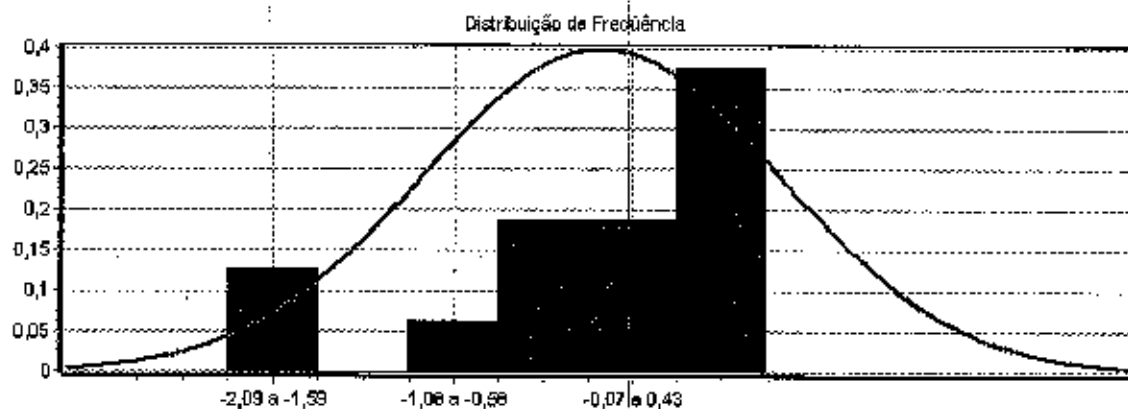
Coefic. Aderência : 0,92473  
 Variação Residual : 33054145,25  
 Variância : 2754512,10  
 Desvio Padrão : 1659,67



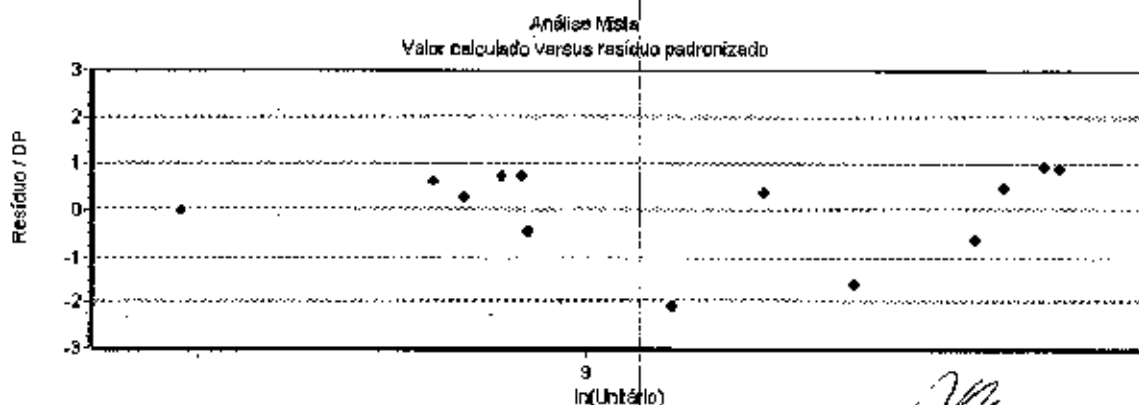
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

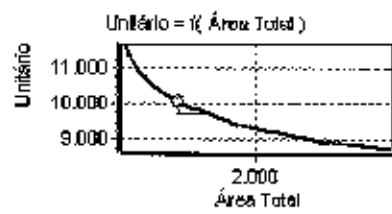




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

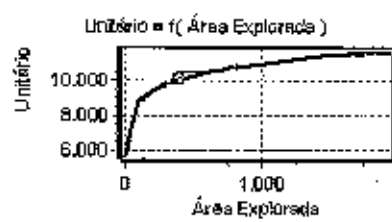
**X<sub>1</sub> Área Total**

Área Total do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 4000,00  
 Impacto esperado na dependente: **Negativo**  
 10% da amplitude na média: **-3,32 % na estimativa**



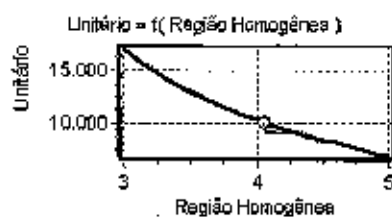
**X<sub>2</sub> Área Explorada**

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 2050,00  
 Impacto esperado na dependente: **Positivo**  
 10% da amplitude na média: **4,03 % na estimativa**



**X<sub>3</sub> Região Homogênea**

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 3,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: **Negativo**  
 10% da amplitude na média: **-8,06 % na estimativa**  
 Micronumerosidade: **atendida.**



**Y Unitário**

Valor unitário do imóvel em R\$/ha  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: **atendida.**

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90945)
X <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X <sub>2</sub> Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X <sub>3</sub> Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173





**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		49	63	42
X <sub>2</sub>	ln(x)	38		80	86
X <sub>3</sub>	ln(x)	-68	-26		91
Y	ln(y)	58	68	-82	

**Correlações entre variáveis**

	<b>Isoladas</b>	<b>Parciais</b>
<u>Área Total</u>		
• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42
<u>Área Explorada</u>		
• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88
<u>Região Homogênea</u>		
• Unitário	-82	91



**Data de referência:**

28/09/2017 09:24:45

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

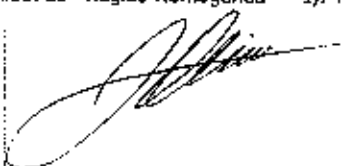
**Dados do imóvel avaliado:**

- Área Total 2.113,66
- Área Explorada 2.046,00
- Região Homogênea 4,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Unitário Médio: 10.905,48
- Unitário Mínimo: 9.709,78
- Unitário Máximo: 12.248,42

Precisão: Grau III

**Moda:**
$$\text{Unitário} = 130567,9 * \text{Área Total} \wedge -0,10301717 * \text{Área Explorada} \wedge 0,095855728 * \text{Região Homogênea} \wedge -1,7490373$$


**Data de referência:**

28/09/2017 09:24:07

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:**Linear

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909448
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,924732

**Normalidade dos resíduos**

- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1****Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	ln(x)	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	ln(x)	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	ln(x)	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	ln(y)			

Moda:

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717\*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373



## Avaliação



Endereço: Fazenda Buriti Gleba 14  
Município: Correntina - BA

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	2.113,66	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	2.046,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
Unitário	<b>10.905,48</b>	Valor unitário do imóvel em R\$/ha		4.020,40	21.160,00

**2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA**

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	9.709,78	<b>10.905,48</b>	12.248,42	-10,96%	12,31%	23,28%
Predição (80%)	8.693,44	<b>10.905,48</b>	13.680,36	-20,28%	25,44%	45,73%
Campo de Arbitrio	9.289,66	<b>10.905,48</b>	12.541,30	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	20.523.173,59	<b>23.050.476,86</b>	25.888.995,42
Predição (80%)	18.374.976,39	<b>23.050.476,86</b>	28.915.629,72
Campo de Arbitrio	19.592.909,56	<b>23.050.476,86</b>	26.508.044,16

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 10905,48**

Justificativa:

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 23.050.476,86** (vinte e três milhões, cinquenta mil, quatrocentos e setenta e seis reais com oitenta e seis centavos)

**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

**Avaliação**

Minimo (R\$):	20.523.173,59
Arbitrado (R\$):	23.050.476,86
Máximo (R\$):	25.888.995,42

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,28 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



## Dados



No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10298,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorriso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perola V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perola VI	499,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perola VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Baianopolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40



Descrição	Qtd	Vida útil	Idade	Estado de conservação	Custo de reprodução	Estado de depreciação	Custo de reposição	
Cerca de arame liso, com estacas tratadas de eucalipto espaçadas de 6 em 6 metros e com 4 fios	7	20	10	Bom	R\$ 35.000,00	0,75	R\$ 26.250,00	
Pista de avião, chão batido com 1400 metros de comprimento	1	35	10	Bom	R\$ 35.000,00	0,68	R\$ 23.800,00	
<b>CUSTO TOTAL DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS</b>							R\$	R\$ 50.050,00



## TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Depreciação Física - Fator "K"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	76,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,80	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,00	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,80	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	61,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,80
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,70	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	83,30	88,50	89,30	90,40	92,70	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

- a) Novo  
b) Entre novo e regular  
c) Regular  
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples  
f) Entre reparos simples e importantes  
g) Reparos importantes  
h) Entre reparos importantes e s/ valor



## ANEXO VI ORÇAMENTO PARA FORMAÇÃO DE PASTAGEM

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

ÁREA 2.046,000 ha

ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL
<b>SERVIÇOS</b>							
PREPARO DO SOLO	hora/trator	0,60	2.046,0	1.227,60	R\$ 85,00	R\$ 51,00	R\$ 104.346,00
DISTRIBUIÇÃO DE SEMENTES	hora/trator	0,35	2.046,0	716,10	R\$ 85,00	R\$ 29,75	R\$ 60.868,50
INCORPORAÇÃO	hora/trator	0,50	2.046,0	1.023,00	R\$ 85,00	R\$ 42,50	R\$ 86.955,00
APLIC. HERBICIDA (1x)	hora/trator	0,40	2.046,0	818,40	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$ 69.564,00
APLIC. INSEVICIDA (1x)	hora/trator	0,40	2.046,0	818,40	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$ 69.564,00
ADUB. COBERTURA (1x)	hora/trator	0,40	2.046,0	818,40	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$ 69.564,00
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							R\$ 460.861,50

**INSUMOS**

ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL
SEMENTE	Kg	12,00	2.046,0	24.552,00	R\$ 4,20	R\$ 50,40	R\$ 103.118,40
ADUBAÇÃO: 08-24-12	t	0,25	2.046,0	511,50	R\$ 1.030,00	R\$ 257,50	R\$ 526.845,00
Sulf. Amonio	t	-	2.046,0	-	R\$ 682,00	R\$ -	R\$ -
Ureia	t	0,10	2.046,0	204,60	R\$ 950,00	R\$ 95,00	R\$ 194.370,00
Kel	t	-	2.046,0	-	R\$ 1.080,00	R\$ -	R\$ -
HERBICIDAS: Tordon	l	1,40	2.046,0	2.864,40	R\$ 25,00	R\$ 35,00	R\$ 71.610,00
	l					R\$ -	R\$ -
INSEVICIDAS: Lanate	l	1,00	2.046,0	2.046,00	R\$ 11,71	R\$ 11,71	R\$ 23.958,66
<b>TOTAL INSUMOS</b>							R\$ 919.902,06

E.P.A.T.

R\$ -

TOTAL GERAL

R\$ 1.380.763,56


**UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS****ANÁLISE ECONÔMICA**

Orçamento / ha:	R\$ 674,86
Depreciação	10%
Valor de formação depreciado (unitário)	R\$ 607,37
Valor de formação depreciado (Total)	R\$ 1.241.740,00

**OBSERVAÇÃO:**

Para os insumos utilizamos valores médios dos produtos normalmente utilizados.

Resp. Técnico:

  
 ENG. AGRÔNOMO CLINTO GIUNGO  
 CREA BA 24.921

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS



**Propianta**

**TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos						NOTAS OBTIDAS
	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	
1	Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	> 3 (K+1) e no mínimo 5	18	> 5	9		18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	15	maioria	7	minoria ou ausência	7
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	minoria ou ausência	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planilha específica	5	custo de reedição por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por sistema de preços	3	como variável, conforme anexo A	5
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplificado	1		16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	outros tratamentos	15
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica	2				
9	Documentação do avaliado, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
		fotográfica	4				4
10	Documentação do imóvel avaliado e apresentada pelo consultante referente a	coordenadas geodésicas ou geográficas	4	croqui de localização	2		4
		certidão dominial atualizada	2				2
		levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	levantamento topográfico planimétrico	2		2
<b>TOTAL</b>							<b>83</b>

**Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação**

GRAU		
I	II	III
12	26	71
35	70	100

Para melhor compreensão, este documento contém planilhas em: FOLHAS 711350, 4557, 512, 0090 - ANEXOS 13, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.



## CROQUI DO IMOVÉL -

Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

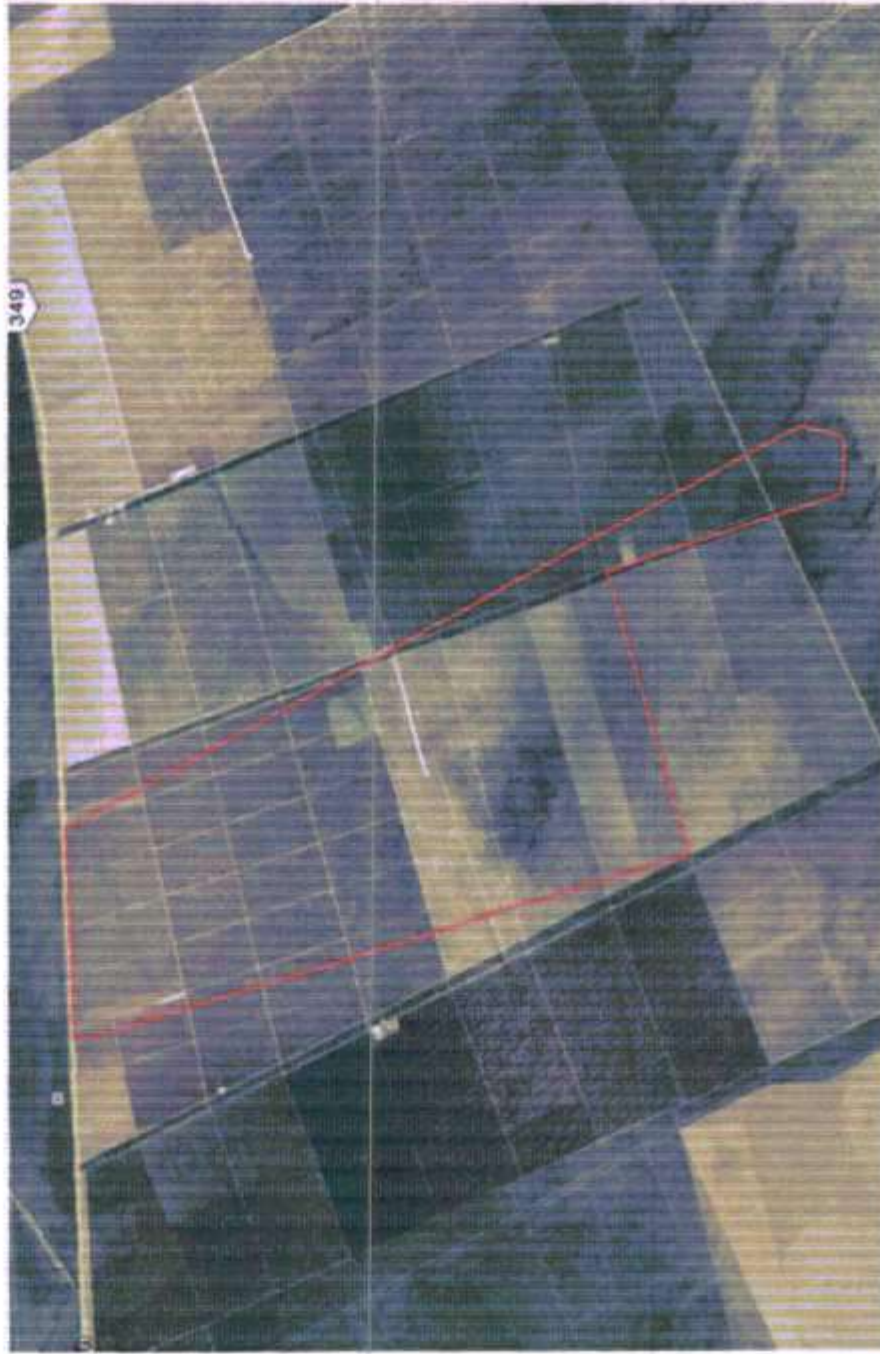
Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA 14 (Matrícula 3880)

Roteiro: De Correntina Ba sentido BR 020, por 105 km entrar a esquerda ate sede da Fazenda

Data: 28/09/2017

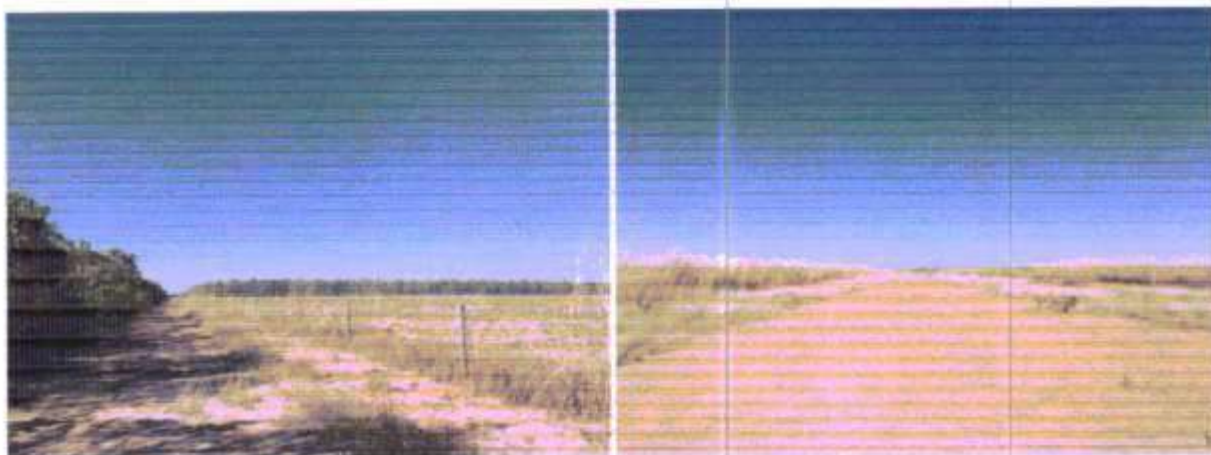
lat.: 13.688135º lon -45.513012º

Coordenada:



Eng. Agr. Osé Ollinto Giongo  
RN 050272556-7

## Fotos do Imóvel



 **Proplanta S/C Ltda**  
*Ag. José Olinto Giongo*  
RN 050272556-7

# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

### IMÓVEL AVALIADO:

**Doc. 13 - FAZENDA BURITI GLEBA 15 (Matrícula 3881)**

 **Proplanta S/C Ltda**  
  
Eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

**BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.**

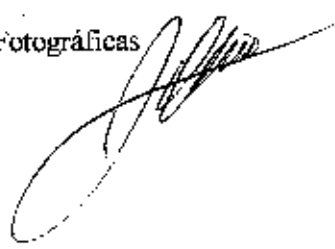
## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA	3
9- PESQUISA DE VALORES	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO	4

### ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Descrição dos equipamentos
- 4- Tabela de Ross-heidecke
- 5- Fluxo de caixa eucalipto
- 6- Tabela de Fundamentação
- 7- Croqui
- 8- Ilustrações Fotográficas





## 1 - AVALIADOR:

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Engº Agrº José Olinto Giongo emite o presente laudo.

## 2 - SOLICITANTE:

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS CNPJ: 24.997.934/0001-08

## 3 - OBJETIVO E FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

## 4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR - 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Conteúdo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

## 5 - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:

Vide CROQUI de localização em anexo

## 6 - DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região apresenta relevo plano, com alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infraestrutura pública a área está próxima da BR 349, apresentando energia elétrica, telefonia, sistema viário de boa qualidade e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pastagem e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

## 7 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado em Correntina-BA, é denominado FAZENDA BURITI GLEBA 15 e tem área total de 2258,52 há, , onde 1679,00 há são explorados com eucalipto a vários anos o que torna o imóvel altamente valorizado, está classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original era de cerrado e foi substituída na área explorada para cultivo de eucalipto, o clima é característico com duas estações bem definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300 mm/ano.





Tipo de Uso	Especificação	Área (há)
Produtos vegetais	Culturas de eucalipto	1679,000
Área de Preservação	Reserva Legal	451,700
Outros	Cerrado	127,820
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>2258,520</b>

### 8 – INDICAÇÃO DO MÉTODOS UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado para valor da terra nua, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *“Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado”*.

*“Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.”*

Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT: *“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”*.

### 9 – PESQUISA DE VALORES

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

### 10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

Para o método da quantificação dos custos a memória de cálculos conforme a seguir:

- Coeficiente de depreciação (fator) = F
- Índice tabela Ross-heidecke = it (em função da idade em % de vida e estado de conservação)
- Custo de reprodução =  $V_n$
- Custo de reedificação =  $V_u$

$$F = \frac{100 - it}{100}$$

$$V_u = V_n \times F$$

- Para o método comparativo direto de dados de mercado: Em anexo.
  - Para negócios ofertados foram deduzidos 10% do valor
  - Para o banco de dados utilizou-se o valor presente (valor unitário)
 O programa utilizado foi TS sisreg
- Para o método da capitalização da renda foi calculado o valor presente líquido da cultura do eucalipto, considerando uma taxa de risco de 10 %, taxa mensal de 0,5% e ainda um período de 7 ciclos conforme Anexo



## 11 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

## 12 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

\*Em anexo

## 13 - RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Valor da terra nua-----R\$ 24.003.415,05
- Valor da cultura-----R\$ 1.561.394,07
- Valor das Benfeitorias -----R\$ 180.000,00
- VALOR TOTAL----- R\$ 25.744.809,12

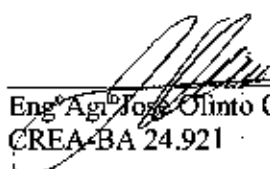
Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 25.744.809,12 (Vinte e cinco milhões, setecentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e nove reais e doze centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

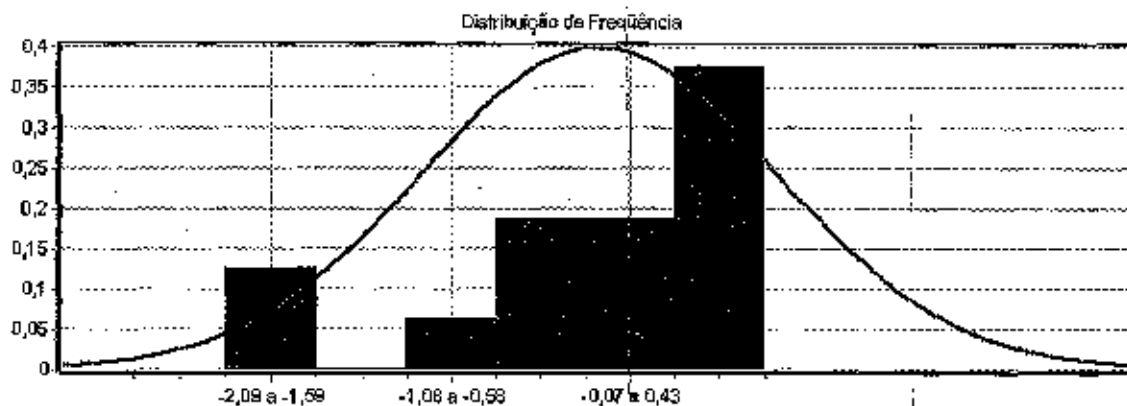
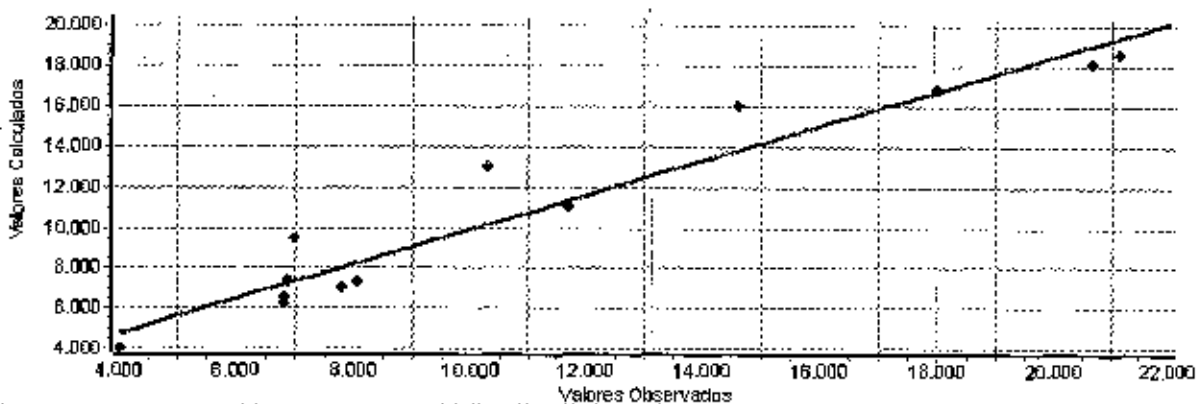
- Valor mínimo: R\$ 23.046.397,18
- Valor máximo: R\$ 28.785.002,89

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de Setembro de 2017.

  
Eng. Agr. José Olimo Giongo  
CREA-BA 24.921

Avaliação



*[Handwritten signature]*

Relatório Completo



MODELO: MODELO0

### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

#### DADOS

Total da Amostra : 16  
Utilizados : 16  
Outlier : 1

#### VARIÁVEIS

Total : 4  
Utilizadas : 4  
Grau Liberdade : 12

### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

#### COEFICIENTES

Correlação : 0,96310  
Determinação : 0,92756  
Ajustado : 0,90945

#### VARIÇÃO

Total : 3,41480  
Residual : 0,24737  
Desvio Padrão : 0,14358

#### F-SNEDECOR

F-Calculado : 51,21684  
Significância : < 0,01000

#### D-WATSON

D-Calculado : 1,42372  
Resultado Teste : Região não conclusiva 98%

#### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	87
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095858} * X_3^{-1,749037}$$

### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

#### AMOSTRA

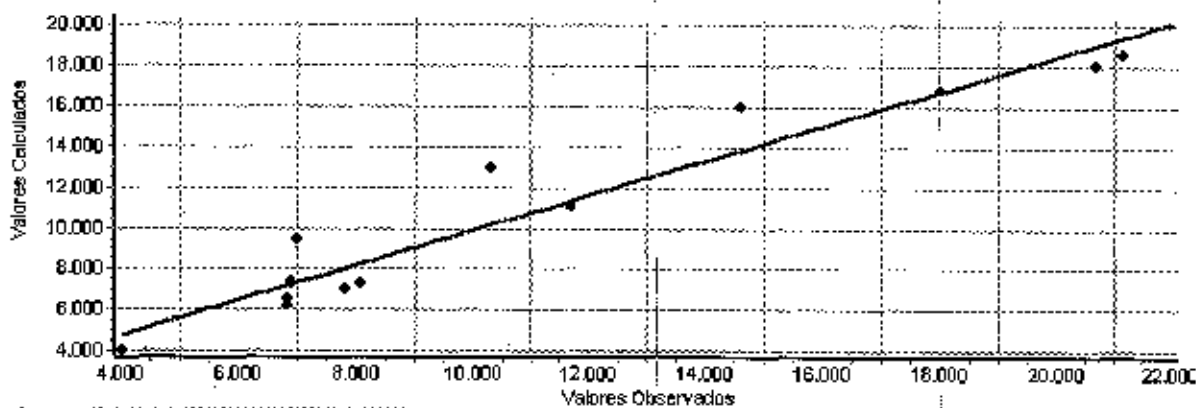
Média : 10273,94  
Variação Total : 439152853,96  
Variância : 27447053,37  
Desvio Padrão : 5238,99

#### MODELO

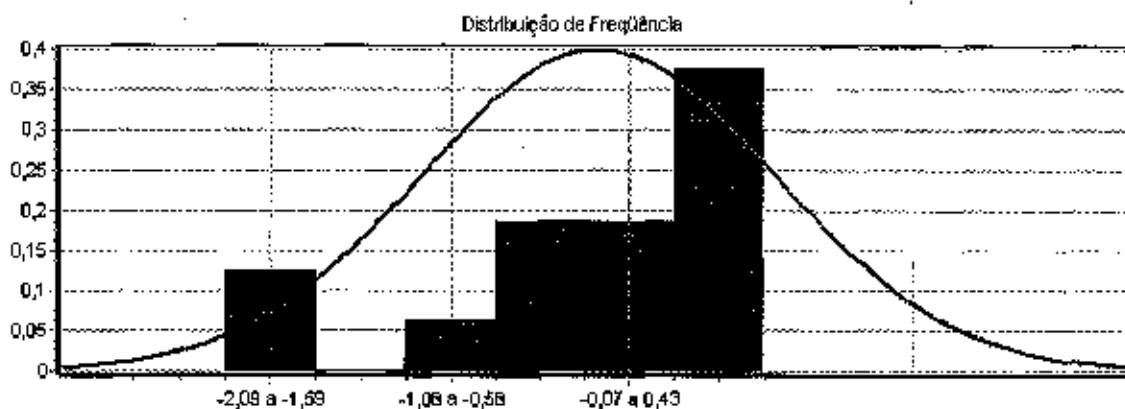
Coefic. Aderência : 0,92473  
Variação Residual : 33054145,25  
Variância : 2754512,10  
Desvio Padrão : 1659,67



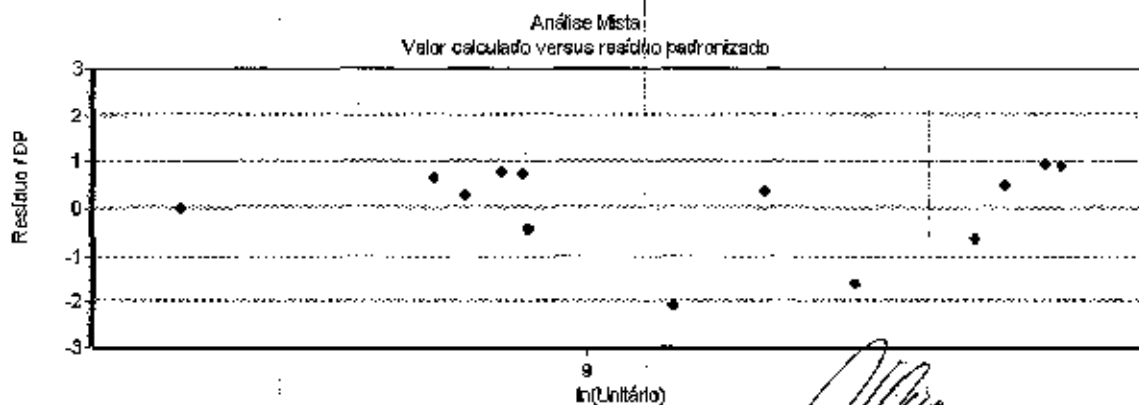
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

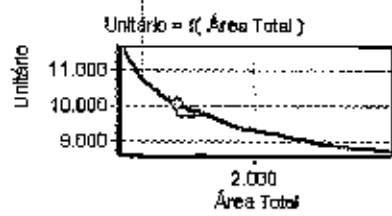




## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

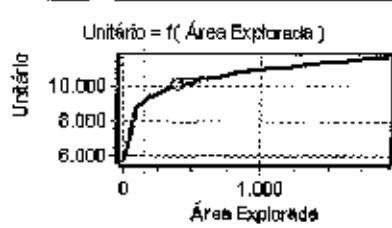
### X<sub>1</sub> Área Total

Área Total do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 250,00 a 4000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,32 % na estimativa



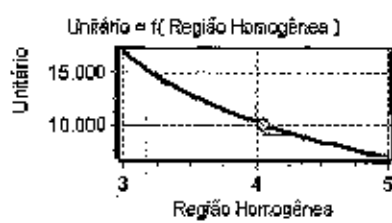
### X<sub>2</sub> Área Explorada

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 2050,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 4,03 % na estimativa



### X<sub>3</sub> Região Homogênea

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 3,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -8,06 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### Y Unitário

Valor unitário do imóvel em R\$/ha  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90945)
X <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X <sub>2</sub> Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X <sub>3</sub> Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173

Relatório Completo


**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		49	63	42
X <sub>2</sub>	ln(x)	38		80	68
X <sub>3</sub>	ln(x)	-68	-26		91
Y	ln(y)	58	68	82	

**Correlações entre variáveis**

	<u>Isoladas</u>	<u>Parciais</u>
<u>Área Total</u>		
• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42
<u>Área Explorada</u>		
• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88
<u>Região Homogênea</u>		
• Unitário	-82	91





**Data de referência:**

28/09/2017 09:30:33

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do Imóvel avaliado:**

- Área Total 2.258,52
- Área Explorada 1.679,00
- Região Homogênea 4,00

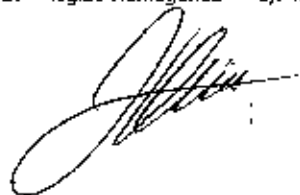
**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Unitário Médio: 10.627,94
- Unitário Mínimo: 9.433,17
- Unitário Máximo: 11.974,04

Precisão: Grau III

**Moda:**

Unitário = 130567,9 \*Área Total ^ -0,10301717 \*Área Explorada ^ 0,095855728 \*Região Homogênea ^ -1,7490373



**Data de referência:**

28/09/2017 09:30:21

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

**Resultados Estatísticos:**Linear

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909448
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,924732

**Normalidade dos resíduos**

- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1****Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	ln(x)	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	ln(x)	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	ln(x)	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	ln(y)			

**Moda:**

Unitário = 130567,9 \* Área Total  $\wedge$  -0,10301717 \* Área Explorada  $\wedge$  0,095855728 \* Região Homogênea  $\wedge$  1,7490373



## Avaliação



Endereço: Fazenda Buriti Gleba 15  
Município: Correntina - BA

## 1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	2.258,52	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	1.679,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
Unitário	10.627,94	Valor unitário do imóvel em R\$/ha		4.020,40	21.160,00

## 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	9.433,17	10.627,94	11.974,04	-11,24%	12,67%	23,91%
Predição (80%)	8.458,53	10.627,94	13.353,76	-20,41%	25,65%	46,06%
Campo de Arbitrio	9.033,75	10.627,94	12.222,13	-15,00%	15,00%	30,00%

## 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	21.305.003,11	24.003.415,05	27.043.608,82
Predição (80%)	19.103.759,18	24.003.415,05	30.159.734,04
Campo de Arbitrio	20.402.905,05	24.003.415,05	27.603.925,05

## 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 10627,94

Justificativa:

## 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 24.003.415,05 (vinte e quatro milhões, três mil, quatrocentos e quinze reais com cinco centavos)

## 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

**Avaliação****Proplanta**

Minimo (R\$):	21.305.003,11
Arbitrado (R\$):	24.003.415,05
Máximo (R\$):	27.043.608,82

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,91 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

## Dados


**Proplanta**  
Plantação e Manutenção de Plantas Ornamentais

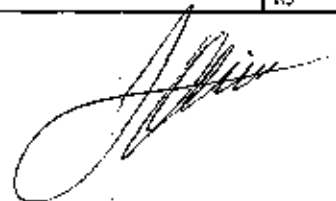
No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10298,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorriso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perola V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perola VI	499,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perola VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Baianopolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40



Descrição	Qtd	Vida útil	idade	Estado de conservação	Custo de reprodução	Fator de depreciação	Custo de reposição
Poço artesiano com 90 metros de profundidade, revestido em PVC, com filtro e bomba	1	30	12	bom	R\$ 45.000,00	0,68	R\$ 30.600,00
Caixa d'água com capacidade para armazenar 10 mil litros	1	25	10	bom	R\$ 10.000,00	0,68	R\$ 6.800,00
Cerca de arame liso, com estacas tratadas de eucalipto espaçadas de 6 em 6 metros e com 4 fios	10	20	10	bom	R\$ 50.000,00	0,68	R\$ 34.000,00
Fornos de carvão com tijolo queimado, diâmetro de 3 metros	55	20	10	bom	R\$ 55.000,00	0,68	R\$ 37.400,00
<b>CUSTO TOTAL DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS</b>							R\$ 108.800,00

## Anexo 3

Descrição	Qtd	Mtragem (metros)	Unid	US/m²/Unid	Estado de conservação	Costo de manutenção	Fator de depreciação	Costo líquido
Casa de bomba em alvenaria, com cobertura de amianto	3	2 x 2	4	400	bom	R\$ 4.800,00	0,75	R\$ 3.600,00
Curral de cordoalha com 8 fios, estações de eucalipto tratado e embarcadouro em anexo	1	20 x 40	800	130	bom	R\$ 104.000,00	0,65	R\$ 67.600,00
		x	0			R\$ -		R\$ -
<b>CUSTO TOTAL DAS BENFEITORIAS</b>								<b>R\$ 71.200,00</b>



## TABELA DE ROSS-HEIDECKE

## Depreciação Física - Fator "K"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,86	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,00	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,80	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	61,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,80
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,70	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	83,30	88,60	89,30	90,40	92,70	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

- a) Novo  
b) Entre novo e regular  
c) Regular  
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples  
f) Entre reparos simples e importantes  
g) Reparos importantes  
h) Entre reparos importantes e s/ valor



**ANEXO - ORÇAMENTO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - IMPLANTAÇÃO E ANO I**

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

IMPLANTAÇÃO		ÁREA (ha)		1.679	Espaçamento: 10 x 2		500,00	
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	QUANT./ha	ÁREA	QUANT. TOT.	RS UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL	
<b>SERVIÇOS</b>								
GRADAGEM NIVELADORA	HM	0,50	1.679	839,50	R\$ 85,00	R\$ 42,50	R\$ 71.357,50	
GRADAGEM PESADA 16 x 32"	HM	1,00	1.679	1.679,00	R\$ 160,00	R\$ 160,00	R\$ 251.850,00	
SUBSOLAGEM	HM	0,50	1.679	839,50	R\$ 150,00	R\$ 75,00	R\$ 125.925,00	
ABERT. E MARCAÇÃO DE COVAS	HM	0,50	1.679	839,50	R\$ 150,00	R\$ 75,00	R\$ 125.925,00	
APLICAÇÃO DE HERBICIDA (2X)	HD	4,00	1.679	6.716,00	R\$ 50,00	R\$ 200,00	R\$ 335.800,00	
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	8,00	1.679	13.432,00	R\$ 50,00	R\$ 400,00	R\$ 671.000,00	
PLANTIO - REPLANTIO	HD	5,00	1.679	8.395,00	R\$ 50,00	R\$ 250,00	R\$ 419.750,00	
CAP. MANUAL / COIROAMENTO (2X)	HD	3,00	1.679	5.037,00	R\$ 50,00	R\$ 150,00	R\$ 251.850,00	
DISTRIBUIÇÃO DO CALCÁRIO	HM	0,35	1.679	587,65	R\$ 50,00	R\$ 17,50	R\$ 29.382,50	
ADUBAÇÃO EM COBERTURA (2x)	HD	4,00	1.679	6.716,00	R\$ 50,00	R\$ 200,00	R\$ 335.800,00	
DISTRIBUIÇÃO DO FOSFATO	HM	0,35	1.679	587,65	R\$ 150,00	R\$ 52,50	R\$ 88.147,50	
IRRIGAÇÃO PÓS PLANTIO	HM	1,00	1.679	1.679,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 251.850,00	
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS	HM	0,80	1.679	1.343,20	R\$ 150,00	R\$ 120,00	R\$ 201.480,00	
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>						<b>R\$ 1.682,50</b>	<b>R\$ 3.160.717,50</b>	
<b>INSUMOS</b>								
MUDAS : 10m x 2m	MUDAS CLONAIS	Milheiro	0,50	1.679	839,50	R\$ 300,00	R\$ 150,00	R\$ 251.850,00
	MUDAS CLONAIS replante	Milheiro	0,05	1.679	83,95	R\$ 300,00	R\$ 15,00	R\$ 25.185,00
	FRETE MUDAS		0,50	1.679	839,50	R\$ 20,00	R\$ 10,00	R\$ 16.780,00
ADUBAÇÃO:	20-00-20+10% boro	t	0,30	1.679	503,70	R\$ 1.200,00	R\$ 360,00	R\$ 694.440,00
	Fosfato reativo	t	0,30	1.679	503,70	R\$ 740,00	R\$ 222,00	R\$ 372.798,00
FORMICIDA / CUPINICID	K-OTHRINE	kg	4,00	1.679	6.716,00	R\$ 21,00	R\$ 84,00	R\$ 141.036,00
	MIREX	kg	6,00	1.679	10.074,00	R\$ 12,00	R\$ 72,00	R\$ 120.888,00
Herbicida	Fordor 750 WG	kg	0,15	1.679	251,85	R\$ 1.200,00	R\$ 180,00	R\$ 302.220,00
<b>TOTAL DE INSUMOS</b>						<b>R\$ 1.093,00</b>	<b>R\$ 1.835.147,00</b>	
<b>TOTAL GERAL</b>						<b>R\$ 2.975,50</b>	<b>R\$ 4.995.864,50</b>	
						<b>Orçamento / ha:</b>	<b>R\$ 2.975,50</b>	
						<b>Produtividade Madeira (m3 / ha):</b>	<b>-</b>	
						<b>Produção Total ( m3 ):</b>	<b>-</b>	
						<b>Valor Unitário (R\$/ m3):</b>	<b>0,00</b>	
						<b>Receita Total:</b>	<b>R\$ -</b>	
						<b>Saldo Líquido(há):</b>	<b>R\$ (2.975,50)</b>	

Resp. Técnico

*[Assinatura]*  
Euzébio Aguiar - Instituto Giugni.  
CREA-BA 24.921

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

ORÇAMENTO ANALÍTICO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - MANUTENÇÃO ANO II								
PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS								
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL	
<b>SERVIÇOS</b>								
PREVENÇÃO DE INCÊNDIO	HD	1,00	1.679	1.679,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$	83.950,00
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	2,00	1.679	3.358,00	R\$ 60,00	R\$ 100,00	R\$	167.900,00
CAP.MANUAL / COROAMENTO (2X)	HD	2,00	1.679	3.358,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$	167.900,00
ADUBAÇÃO EM COBERTURA	HD	2,00	1.679	3.358,00	R\$ 60,00	R\$ 100,00	R\$	167.900,00
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS	HM	1,50	1.679	2.518,50	R\$ 85,00	R\$ 127,50	R\$	214.072,50
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							R\$	<b>801.722,50</b>
<b>INSUMOS</b>								
ADUBO 20-00-20	T	0,25	1.679	419,75	R\$ 1.200,00	R\$ 300,00	R\$	503.700,00
FORMICIDA: K-OTHRINE - PÓ	kg	2,00	1.679	3.358,00	R\$ 21,00	R\$ 42,00	R\$	70.518,00
Tuit Florestal	kg	0,05	1.679	83,95	R\$ 160,00	R\$ 7,60	R\$	12.592,50
INSETICIDA SUMITHION (500)	L	0,45	1.679	755,55	R\$ 44,00	R\$ 19,60	R\$	33.244,20
<b>TOTAL INSUMOS</b>							R\$	<b>620.064,70</b>
<b>TOTAL GERAL</b>							R\$	<b>1.421.777,20</b>
						Orçamento / ha:	R\$	846,80
						Produtividade Madeira (m3 / ha):		-
						Produção Total ( m3 ):		-
						Valor Unitário (R\$ / m3):		0,00
						Receita Total:	R\$	-
						Saldo Líquido(há):	R\$	(846,80)
<b>OBSERVAÇÃO:</b>								
Resp. Técnico:				Proponente:				
Engº Agrº JOSÉ CLINTO OLIVEIRO CREA 24921-D				PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS				

PROPLANTA - Planejamento e Assistência Técnica Agropecuária do Oeste Baiano S/C Ltda.  
- Centro - Barreiras - BA Fone: 077 - 611 4177

ORÇAMENTO ANALÍTICO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - MANUTENÇÃO ANO III, IV, V E VI									
PLANTA 7 S.A. EMPREENDIMENTOS RURAIS									
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL		
<b>SERVIÇOS</b>									
PREVENÇÃO DE INCÊNDIO	HD	3,00	1.879	5.037,00	R\$ 50,00	R\$ 150,00	R\$	251.850,00	
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	0,60	1.879	839,50	R\$ 50,00	R\$ 25,00	R\$	41.975,00	
CAP. MANUAL / COROAMENTO (2X)	HD	-	1.879	-	R\$ 50,00	R\$ -	R\$	-	
ADUBAÇÃO EM COBERTURA	HD	-	1.879	-	R\$ 50,00	R\$ -	R\$	-	
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS	HM	1,50	1.879	2.518,50	R\$ 85,00	R\$ 127,50	R\$	214.072,50	
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							<b>R\$</b>	<b>507.887,60</b>	
<b>INSUMOS</b>									
ADUBO 20-00-20	T	0,15	1.879	251,85	R\$ 1.200,00	R\$ 180,00	R\$	302.220,00	
FORMICIDA : K-OTHRINE - PÓ	kg	2,00	1.879	3.358,00	R\$ 21,00	R\$ 42,00	R\$	70.518,00	
Tuit Florestal	kg	0,05	1.879	83,95	R\$ 150,00	R\$ 7,50	R\$	12.582,50	
INSETICIDA SUMITHION (500)	L	0,45	1.879	755,55	R\$ 44,00	R\$ 19,80	R\$	33.244,20	
<b>TOTAL INSUMOS</b>							<b>R\$</b>	<b>418.574,70</b>	
<b>TOTAL GERAL</b>							<b>R\$</b>	<b>926.472,20</b>	
						Orçamento / ha:	R\$	561,80	
						Produtividade Madeira (m3 / ha):	-		
						Produção Total ( m3 ):	-		
						Valor Unitário (R\$ / m3):	0,00		
						Receita Total:	R\$	-	
						Saldo Líquido(ha):	R\$	(551,80)	
OBSERVAÇÃO:									
Resp. Técnico:					Proponente:				
Engº Agrº JOSÉ QUINTO GIONGO CREA 24921-D					PLANTA 7 S.A. EMPREENDIMENTOS RURAIS				

## ANEXO V - ORÇAMENTO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - ANO VII

PLANTA 7 S.A. EMPREENDIMENTOS RURAIS

Ano III		ÁREA ha:		1.679					
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	QUANT./ha	ÁREA	QUANT. TOT.	R\$ UNIF.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL		
<b>SERVIÇOS</b>									
Prevenção de incêndio	D/H	1,00	1.679	1.679,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 83.950,00		
Mão de Obra p/ condução da lavoura	D/11	-	1.679	-	R\$ 50,00	R\$ -	R\$ -		
Mão de obra para CORTE	D/H	3,00	1.679	8.395,00	R\$ 90,00	R\$ 450,00	R\$ 755.550,00		
Mão de obra para CARREGAMENTO	D/11	25,00	1.679	41.975,00	R\$ 50,00	R\$ 1.250,00	R\$ 2.098.750,00		
Custo de transporte Da lenha	frete	1,00	1.679	1.679,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 1.007.400,00		
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							<b>R\$ 3.945.650,00</b>		
							R\$ -		
<b>TOTAL GERAL</b>							<b>R\$ 3.945.650,00</b>		
<b>ANÁLISE ECONÔMICA</b>									
<b>Orçamento Total:</b>				<b>Orçamento / ha:</b>				<b>R\$ 2.350,00</b>	
				Produtividade LENHA ( ST / ha):				300	
				Produção Total ( ST):				503.700	
				Valor Unitário (R\$ / ST):				60,00	
				Receita Total (R\$)				R\$ 30.222.000,00	
				Receita Líquida (R\$)				R\$ 26.276.350,00	

\* m.d.c. - Medida densimétrica cúbica.

Resp. Técnico: _____ Eng. Agr. JOSÉ OLINTO GIONGO	_____	PLANTA 7 S.A. EMPREENDIMENTOS RURAIS
--	-------	--------------------------------------



**ANEXO VII - FLUXO DE CAIXA**

DISCRIMINAÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7
<b>GERAÇÃO DE RECURSOS</b>							
Receitas Operacionais	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 30.222.000,00
Custos operacionais	R\$ 4.995.864,50	R\$ 1.421.777,20	R\$ 926.472,20	R\$ 926.472,20	R\$ 926.472,20	R\$ 926.472,20	R\$ 3.945.650,00
<b>Resultado Operacional</b>	<b>R\$ (4.995.864,50)</b>	<b>R\$ (1.336.470,57)</b>	<b>R\$ (816.286,54)</b>	<b>R\$ (769.707,20)</b>	<b>R\$ (704.118,87)</b>	<b>R\$ (704.118,87)</b>	<b>R\$ 19.970.026,00</b>
<b>FONTES</b>							
Resultado Operacional	R\$ (4.995.864,50)	R\$ (1.336.470,57)	R\$ (816.286,54)	R\$ (769.707,20)	R\$ (704.118,87)	R\$ (704.118,87)	R\$ 19.970.026,00
Saldo de Caixa Acumulado		R\$ (4.361.470,56)	R\$ (6.117.199,28)	R\$ (7.476.118,47)	R\$ (8.794.847,30)	R\$ (10.073.385,75)	R\$ (11.351.924,21)
Financiamentos p/ custeio	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50
Outros (especificar)							
<b>Total das Fontes</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ (722.076,62)</b>	<b>R\$ (1.936.630,32)</b>	<b>R\$ (3.239.961,18)</b>	<b>R\$ (4.603.101,67)</b>	<b>R\$ (5.781.640,13)</b>	<b>R\$ 13.673.966,28</b>
<b>USOS</b>							
Custeio (Custos diretos*)	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50
Juros Custeios(7%)	R\$ 349.710,52	R\$ 349.710,52	R\$ 349.710,52	R\$ 349.710,52	R\$ 349.710,52	R\$ 349.710,52	R\$ 349.710,52
Custos indiretos (*)	R\$ (1.383.854,47)	R\$ (370.202,35)	R\$ (225.836,85)	R\$ (210.438,90)	R\$ (195.040,93)	R\$ (195.040,93)	R\$ 5.531.697,20
Custo da terra nova (?)	R\$ 335.800,00	R\$ 335.800,00	R\$ 335.800,00	R\$ 335.800,00	R\$ 335.800,00	R\$ 335.800,00	R\$ 335.800,00
Impostos (*)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 756.560,00
Administração	R\$ 83.950,00	R\$ 83.950,00	R\$ 83.950,00	R\$ 83.950,00	R\$ 83.950,00	R\$ 83.950,00	R\$ 83.950,00
Outros (especificar)							
<b>Total dos Usos</b>	<b>R\$ 4.381.470,55</b>	<b>R\$ 6.396.122,67</b>	<b>R\$ 5.539.488,16</b>	<b>R\$ 5.554.886,12</b>	<b>R\$ 5.570.284,09</b>	<b>R\$ 5.570.284,09</b>	<b>R\$ 12.052.572,22</b>
<b>SALDO DE CAIXA DO EXERCÍCIO</b>	<b>R\$ (4.381.470,55)</b>	<b>R\$ (1.735.728,74)</b>	<b>R\$ (1.358.915,19)</b>	<b>R\$ (1.318.728,82)</b>	<b>R\$ (1.278.538,46)</b>	<b>R\$ (1.278.538,46)</b>	<b>R\$ 12.813.318,28</b>
<b>SALDO DE CAIXA ACUMULADO</b>	<b>R\$ (4.381.470,55)</b>	<b>R\$ (6.117.199,28)</b>	<b>R\$ (7.476.118,47)</b>	<b>R\$ (8.794.847,30)</b>	<b>R\$ (10.073.385,75)</b>	<b>R\$ (11.351.924,21)</b>	<b>R\$ 1.561.394,07</b>

- 1 - Despesas administrativas gerais, manutenção de máquinas, implementos e benfeitorias, mão de obra exclusiva custeio e manutenção familiar
- 2 - Custo da terra nua dividida pela vida útil da lavoura
- 3 - Para impostos e outras taxas consideramos 2,5% sobre a receita bruta (Funrural 2,2% + ITR e outs tax.0,3%)



**Preplaneta**

**TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos						NOTAS OBTIDAS
	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt	
1	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	>_3[(n-1) e no mínimo 5]	18	>_5	9		18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	15	maioria	7	minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custa de resação por planilha específica	5	custo de resação por caderno de peças	3	como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por caderno de propos	3	ou não variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplicado	1		16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 c anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	outras tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica	2				
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
9		coordenadas geodésicas ou geográficas	4	croqui de localização	2		4
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante referente a	cartório dominial atualizada	2	levantamento topográfico planimétrico	2		2
		levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2				2
<b>TOTAL</b>							<b>83</b>

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	GRAU		
	I	II	III
Limite mínimo	12	26	71
Limite máximo	35	70	100



## CROQUI DO IMOVÉL -

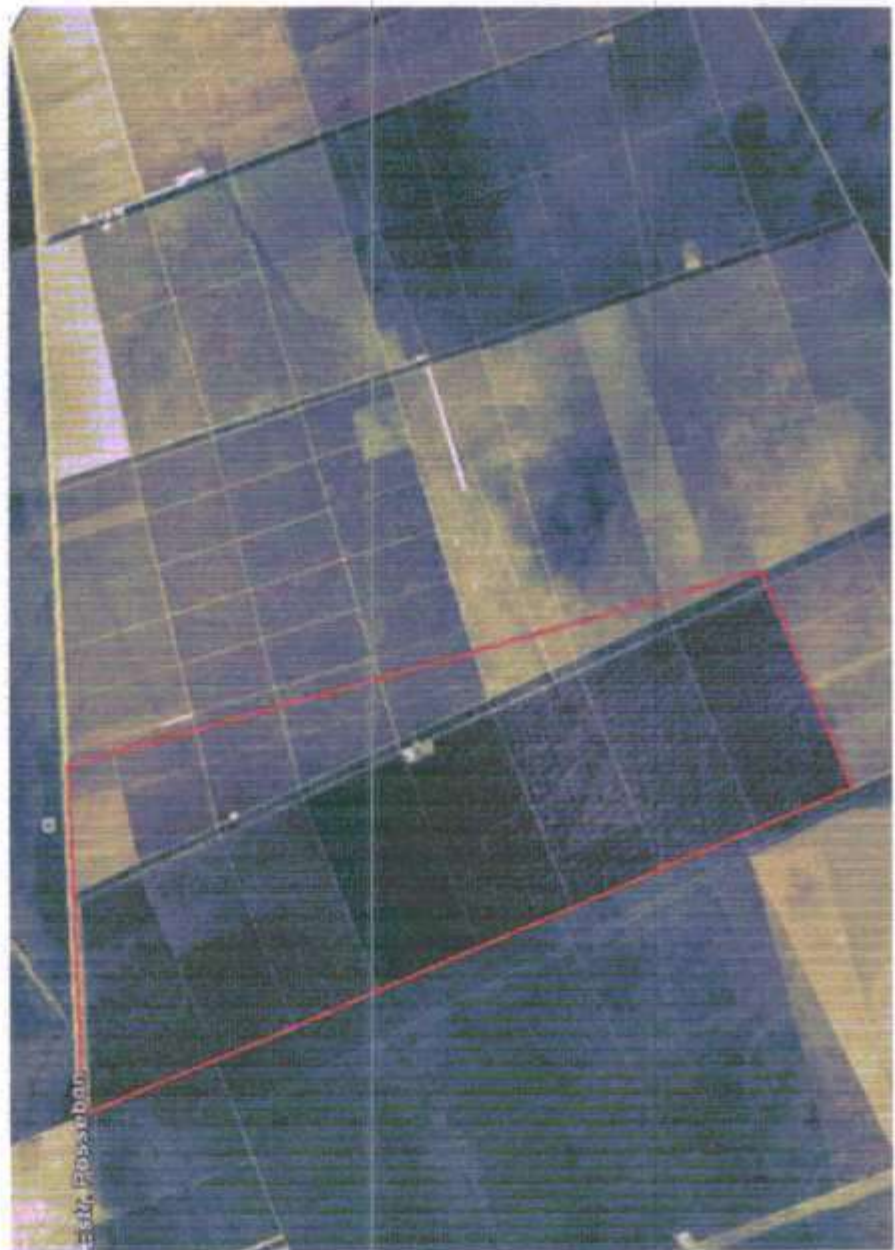
Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA 15 (Matricula 3881)

Roteiro: De Correntina Ba sentido BR 020, por 105 km entrar a esquerda ate sede da Fazenda

Data: 28/09/2017

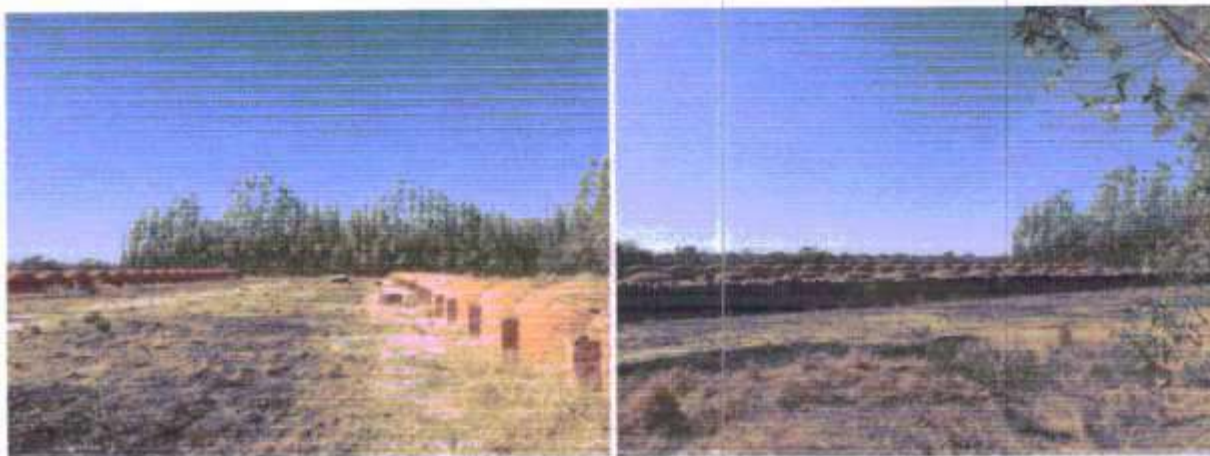
Coordenada: lat -13.661611° lon -45.543794°




 Proplanta S/C Ltda

ng: Ag. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

## Fotos do Imóvel



 **Proplanta S/C Ltda**

Eng. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7





 **Proplanta S/C Ltda**  
*Eng. Agr. José Olinto Giongo*  
RN 050272556-7

# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

### SÍNTESE DAS MATRÍCULAS:

<b>Imóveis</b>	<b>Matrícula</b>
Doc. 01 - Faz Reunidas Gleba 01	1972
Doc. 02 - Faz Reunidas Gleba 02	1973
Doc. 03 - Faz Reunidas Gleba 03	1974
Doc. 04 - Faz Buriti Gleba 01	3867
Doc. 05 - Faz Buriti Gleba 02	3868
Doc. 06 - Faz Buriti Gleba 03	3869
Doc. 07 - Faz Buriti Gleba 04	3870
Doc. 08 - Faz Buriti Gleba 05	3871
Doc. 09 - Faz Buriti Gleba 11	3877
Doc. 10 - Faz Buriti Gleba 12	3878
Doc. 11 - Faz Buriti Gleba 13	3879
Doc. 12 - Faz Buriti Gleba 14	3880
Doc. 13 - Faz Buriti Gleba 15	3881


**Proplanta S/C Ltda**  
  
 Eng.º Agr. José Olinto Giongu  
 RN 050272556-7

BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.

## SÍNTESE DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO.

### 1 – AVALIADOR:

EMPRESA: PROPLANTA SC LTDA – CNPJ 13.221.668/0001-00.  
 PROFISSIONAL: ENGº AGRº JOSÉ OLINTO GIONGO.

### 2 – SOLICITANTE:

NOME: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS      CNPJ: 24.997.934/0001-08

### 3 – PRIMÍCIAS:

***DETERMINAÇÃO DO VALOR BASE DO MERCADO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS RURAIS, COM A FINALIDADE DE ALIENAÇÃO DE ATIVOS NA AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.***

### 4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR – 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e copia da escritura.

### 5 – ROTEIRO DE ACESSO:

Vide CROQUI de localização anexo no final de cada documento.



## 6 – DESCRIÇÕES DA REGIÃO:

A região apresenta relevo plano, com alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infraestrutura pública a área está próxima da BR 349, apresentando energia elétrica, telefonia, sistema viário de boa qualidade e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pastagem e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

## 7 – DESCRIÇÕES GERAIS DOS IMÓVEIS:

Os conjuntos de imóveis avaliados estão localizados em Correntina-BA e Cocos-BA, denominados FAZENDAS BURITI E REUNIDAS, tem área total de 31.445,14 há, onde 8.589,00 há são explorados com o cultivo de pastagem e de silvicultura com eucalipto à vários anos o que torna o conjunto de imóvel bem valorizado no mercado. Possui classificação como região homogênea IV de acordo com a tabela de balizamento de valores de terras, criada a mais de 15 anos com o objetivo de zonar os imóveis segundo características distintas.

O conjunto de imóveis possui, na grande maioria do seu terreno, relevo plano e totalmente mecanizável, solo profundo, bem drenado e com argila entre 18 e 28 por cento.

A vegetação original, denominado CERRADO CADUCIFÓLIO, foi substituída na área explorada para cultivo de pastagem e eucalipto. Ambas as culturas encontram-se em estado regular de manutenção e conservação.

O clima é característico com duas estações bem definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1200 e 1300 mm/ano.

<b>Tipo de Uso</b>	<b>Especificação</b>	<b>Área (há)</b>
Área de Preservação	Reserva legal	5.078,41
Área de Preservação	App	532,51
Área para exploração	Cerrado	17.245,22
Área de Cultivo	Eucalipto	1.907,00
Área de Pastagem	Pastagem	6.682,00
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>31.445,14</b>

## 8 – INDICAÇÕES DOS MÉTODOS UTILIZADOS, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA.

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado para valor da terra nua, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite, com maior isenção de subjetividade, atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *“Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado”*.



*“Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.”*

Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT: *“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”.*

## 9 – PESQUISAS DE VALORES

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

## 10 – MEMÓRIAS DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

Para o método da quantificação dos custos a memória de cálculos conforme a seguir:

Coeficiente de depreciação (fator) = “F”

Índice tabela Ross-heidecke = “it” (em função da idade em percentual e do estado de conservação).

Custo de reprodução = “Vn”

Custo de reedição = “Vu”

$$F = \frac{100 - it}{100}$$

$$Vu = Vn \times F$$

Para o método comparativo direto de dados de mercado: Vide em anexo as avaliações.

Para negócios ofertados foram deduzidos 10% do valor

Para o banco de dados utilizou-se o valor presente (valor unitário). O programa utilizado foi TS Sisreg.

Para Valor da Formação de pastagem foi utilizado tabela específica para formação de lavoura, com aplicação da depreciação cabível em cada gleba.

Para o método da capitalização da renda foi calculado o valor presente líquido da cultura do eucalipto, considerando uma taxa de risco de 10 %, taxa mensal de 0,5% e ainda um período de sete ciclos de chuvas (ano) conforme especificado em anexo de cada avaliação.

## 11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

O mercado de imóveis rurais encontra-se em alta, com boa procura, devido os bons preços das commodities agrícolas que vem sendo praticados nos últimos anos.

À região onde se localiza a propriedade apresenta-se valorizada, pois é uma região com boa infraestrutura produtiva, em plena expansão na exploração do solo devido os bons índices pluviométricos e boa regularidade das chuvas.

## 12 – ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Em anexo, apresentadas individualmente, encontram-se as avaliações dos imóveis devidamente enquadradas nas normas ABNT.




### 13 – RESUMOS DA AVALIAÇÃO

Conforme resultado do presente estudo, com grau de fundamentação de 83 pontos, enquadrada a avaliação no Grau III, com precisão de grau III, atribuímos o valor para o conjunto de imóveis, amparado por variação permitida, de:

- Valor mínimo: R\$ 188.000.000,00.
- **VALOR CONSIDERADO: R\$ 235.000.000,00 (Duzentos e trinta e cinco milhões de reais).**
- Valor máximo: R\$ 282.000.000,00.

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de Setembro de 2017.

  
Eng.º Agr.º José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

# Laudo de Avaliação Econômico e Financeiro

Italspeed Automotive Ltda – Em Recuperação Judicial;  
Carvovale Ind. e Com. de Prod. Agroindustriais e Florestais Ltda - Em Recuperação Judicial;  
Coagro Ind. e Com. de Produtos Agroindustriais e Florestais Ltda - Em Recuperação Judicial;  
Italmagnésio S/A Ind. e Com. – Em Recuperação Judicial;  
Tonolli do Brasil Ind. Com. De Metais Ltda – Em Recuperação Judicial;  
Mito Mineração Tocantins Ltda – Em Recuperação Judicial;  
Planta 7 S/A Empreendimentos Rurais – Em Recuperação Judicial.

São Paulo, 29 de setembro de 2017.



## **Laudo de Avaliação Econômico-Financeiro**

### **Considerações sobre o Laudo Econômico-Financeiro**

O relatório a seguir tem sua origem em cima das seguintes bases:

- 1 - análise das informações financeiras e contábeis da empresas de maneira consolidada, respeitando-se a característica de grupo econômico; e
- 2 - análise das informações fornecidas pelos responsáveis de cada área.

A elaboração deste relatório inclui a verificação dos dados e das informações de uma forma única e agrupada. Confia-se que estas sejam verdadeiras, completas e precisas em todos os seus aspectos relevantes. Esta análise não constituiu uma auditoria conforme as normas de auditoria geralmente aceitas.

Em relação à revisão das informações, foi analisada a sua consistência, mas não houve verificação independente de qualquer parte das informações, nem foi realizado qualquer inquérito ou avaliação de qualquer das posições apresentadas.

A empresa e seus administradores:

- 1 - não interferiram, limitaram ou dificultaram, de qualquer maneira, o acesso e a capacidade de obter e utilizar as informações, bens, documentos ou metodologias necessários para produzir este relatório;
- 2 - não determinaram as metodologias utilizadas para a elaboração da análise; e
- 3 - não restringiram, de qualquer forma, a capacidade de determinar as conclusões apresentadas de forma independente neste relatório.

### **Balancos patrimoniais e demonstrações de resultados**

Foram analisados os balanços patrimoniais e as demonstrações de resultados dos anos de 2.014, 2.015, 2016 e demonstrações contábeis especiais em 30 de abril de 2.017, que fizeram parte dos documentos entregues em juízo.



Valores em R\$ mil	dez/14	dez/15	set/16	dez/16	abr/17
<b>ATIVO</b>	<b>568.221</b>	<b>567.306</b>	<b>528.622</b>	<b>536.887</b>	<b>536.573</b>
<b>- CIRCULANTE</b>	<b>91.047</b>	<b>88.093</b>	<b>39.423</b>	<b>45.180</b>	<b>46.480</b>
Caixa e equivalentes de caixa	334	327	838	198	200
Impostos a Recuperar	3.056	3.102	4.218	4.614	4.773
Contas a receber	32.848	29.516	2.962	3.331	3.744
Estoques	40.547	44.276	26.219	31.397	32.184
Adiantamentos a Fornecedores	9.107	5.736	3.648	3.863	3.916
Despesas Exerc. Seguintes	8	-1	0	0	0
Outras contas a receber	5.147	5.137	1.538	1.777	1.663
<b>- REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>169.470</b>	<b>175.199</b>	<b>188.035</b>	<b>192.667</b>	<b>192.605</b>
Empréstimos de Interligadas	63.256	68.569	84.605	86.304	86.235
Depositos Judiciais	12.065	13.256	19.652	19.653	19.660
Plantações rurais	62.871	62.160	61.910	61.910	61.910
Contas a receber/outros	31.278	31.214	21.868	24.800	24.800
<b>- PERMANENTE</b>	<b>130.478</b>	<b>130.478</b>	<b>130.478</b>	<b>130.478</b>	<b>130.478</b>
Investimentos	130.478	130.478	130.478	130.478	130.478
<b>- IMOBILIZADO</b>	<b>177.226</b>	<b>173.536</b>	<b>170.686</b>	<b>168.562</b>	<b>167.010</b>
Imobilizado	177.226	173.536	170.686	168.562	167.010

Valores em R\$ mil	dez/14	dez/15	set/16	dez/16	abr/17
<b>PASSIVO</b>	<b>568.221</b>	<b>567.306</b>	<b>528.622</b>	<b>536.887</b>	<b>536.573</b>
<b>- CIRCULANTE</b>	<b>261.068</b>	<b>297.320</b>	<b>317.994</b>	<b>319.206</b>	<b>324.077</b>
Fornecedores	13.182	12.823	12.602	10.058	10.381
Obrigações trabalhistas e previdenciárias	105.344	120.822	131.804	133.365	137.102
Obrigações tributárias	99.564	110.685	126.529	126.934	127.689
Empréstimos bancários	38.174	41.773	32.236	32.539	32.539
Adiantamento de clientes	0	0	0	0	0
Outras contas a pagar	4.804	11.217	14.823	16.310	16.366
<b>- EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>353.004</b>	<b>359.911</b>	<b>333.801</b>	<b>351.904</b>	<b>354.318</b>
Obrigações tributárias	116.616	119.256	111.449	111.444	111.435
Empréstimos bancários	47.816	47.816	26.444	40.867	40.867
Empréstimos interligadas	178.872	183.500	189.252	188.222	190.590
Fornecedores	9.700	9.339	6.656	11.371	11.426
Resultado de exercício futuro	0	0	0	0	0

<b>- PATRIMONIO LIQUIDO</b>	<b>-45.851</b>	<b>-89.925</b>	<b>-123.173</b>	<b>-134.223</b>	<b>-141.822</b>
Capital social	84.269	84.269	84.269	84.269	84.269
Reservas de capital	62.774	62.774	62.774	62.775	62.774
Ações em tesouraria	-12.728	-12.728	-12.728	-12.728	-12.728
Resultado do exercício	-47.015	-44.073	-34.141	-45.127	-7.040
Reserva de reavaliação	78.183	78.182	78.182	78.182	78.182
Lucros/Prejuízos acumulados	-211.334	-258.349	-301.529	-301.594	-347.279

Valores em R\$ mil	<b>dez/14</b>	<b>dez/15</b>	<b>set/16</b>	<b>dez/16</b>	<b>abr/17</b>
--------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Receita operacional líquida	117.063	76.487	17.766	21.746	5.563
-----------------------------	---------	--------	--------	--------	-------

<b>RECEITA LIQUIDA DE VENDAS E SERVIÇOS</b>	<b>117.063</b>	<b>76.487</b>	<b>17.766</b>	<b>21.746</b>	<b>5.563</b>
---	----------------	---------------	---------------	---------------	--------------

Custo dos produtos vendidos	133.017	86.973	40.190	51.723	9.091
-----------------------------	---------	--------	--------	--------	-------

<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>-15.954</b>	<b>-10.486</b>	<b>-22.424</b>	<b>-29.977</b>	<b>-3.528</b>
--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------

Despesas administrativas	20.027	22.576	8.362	11.094	2.910
Despesas financeiras	10.154	10.853	3.805	4.380	462
Outras despesas operacionais	4.518	3.256	782	916	149
Despesas tributarias	0	0	0	0	0
Outras receitas operacionais	189	55	2	2	1
Receitas financeiras	3.449	3.042	1.229	1.238	7

<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>-47.015</b>	<b>-44.074</b>	<b>-34.142</b>	<b>-45.127</b>	<b>-7.041</b>
------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------

(-) Despesas não operacionais	0	0	0	0	0
(+) Receitas não operacionais	0	0	0	0	0

<b>RESULTADO DO PERÍODO</b>	<b>-47.015</b>	<b>-44.074</b>	<b>-34.142</b>	<b>-45.127</b>	<b>-7.041</b>
-----------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------

## **Análise vertical das demonstrações de resultados e dos balanços patrimoniais**

A análise vertical do balanço patrimonial demonstra a participação percentual de cada conta em relação ao total do ativo ou do passivo, a fim de observar variações entre os períodos analisados.

## ANÁLISE VERTICAL

<b>ATIVO</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>- CIRCULANTE</b>	<b>16,0%</b>	<b>15,5%</b>	<b>7,5%</b>	<b>8,4%</b>	<b>8,7%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	0,06%	0,06%	0,16%	0,04%	0,04%
Impostos a Recuperar	0,54%	0,55%	0,80%	0,86%	0,89%
Contas a receber	5,78%	5,20%	0,56%	0,62%	0,70%
Estoques	7,14%	7,80%	4,96%	5,85%	6,00%
Adiantamentos a Fornecedores	1,60%	1,01%	0,69%	0,72%	0,73%
Despesas Exerc. Seguintes	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Outras contas a receber	0,91%	0,91%	0,29%	0,33%	0,31%
<b>- REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>29,8%</b>	<b>30,9%</b>	<b>35,6%</b>	<b>35,9%</b>	<b>35,9%</b>
Empréstimos de Interligadas	11,13%	12,09%	16,00%	16,07%	16,07%
Depósitos Judiciais	2,12%	2,34%	3,72%	3,66%	3,66%
Plantações rurais	11,06%	10,96%	11,71%	11,53%	11,54%
Contas a receber/outras	5,50%	5,50%	4,14%	4,62%	4,62%
<b>- PERMANENTE</b>	<b>23,0%</b>	<b>23,0%</b>	<b>24,7%</b>	<b>24,3%</b>	<b>24,3%</b>
Investimentos	22,96%	23,00%	24,68%	24,30%	24,32%
<b>- IMOBILIZADO</b>	<b>31,2%</b>	<b>30,6%</b>	<b>32,3%</b>	<b>31,4%</b>	<b>31,1%</b>
Imobilizado	31,19%	30,59%	32,29%	31,40%	31,13%
Valores em R\$ mil	<b>dez/14</b>	<b>dez/15</b>	<b>set/16</b>	<b>dez/16</b>	<b>abr/17</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>- CIRCULANTE</b>	<b>45,9%</b>	<b>52,4%</b>	<b>60,2%</b>	<b>59,5%</b>	<b>60,4%</b>
Fornecedores	2,3%	2,3%	2,4%	1,9%	1,9%
Obrigações trabalhistas e previdenciárias	18,5%	21,3%	24,9%	24,8%	25,6%
Obrigações tributárias	17,5%	19,5%	23,9%	23,6%	23,8%
Empréstimos bancários	6,7%	7,4%	6,1%	6,1%	6,1%
Adiantamento de clientes	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Outras contas a pagar	0,8%	2,0%	2,8%	3,0%	3,1%
<b>- EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>	<b>62,1%</b>	<b>63,4%</b>	<b>63,1%</b>	<b>65,5%</b>	<b>66,0%</b>
Obrigações tributárias	20,5%	21,0%	21,1%	20,8%	20,8%
Empréstimos bancários	8,4%	8,4%	5,0%	7,6%	7,6%
Empréstimos interligadas	31,5%	32,3%	35,8%	35,1%	35,5%
Fornecedores	1,7%	1,6%	1,3%	2,1%	2,1%
Resultado de exercício futuro	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

<b>- PATRIMONIO LIQUIDO</b>	<b>-8,1%</b>	<b>-15,9%</b>	<b>-23,3%</b>	<b>-25,0%</b>	<b>-26,4%</b>
Capital social	14,8%	14,9%	15,9%	15,7%	15,7%
Reservas de capital	11,0%	11,1%	11,9%	11,7%	11,7%
Ações em tesouraria	-2,2%	-2,2%	-2,4%	-2,4%	-2,4%
Resultado do exercício	-8,3%	-7,8%	-6,5%	-8,4%	-1,3%
Reserva de reavaliação	13,8%	13,8%	14,8%	14,6%	14,6%
Lucros/Prejuízos acumulados	-37,2%	-45,5%	-57,0%	-56,2%	-64,7%

Valores em R\$ mil	<b>dez/14</b>	<b>dez/15</b>	<b>set/16</b>	<b>dez/16</b>	<b>abr/17</b>
--------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Receita operacional líquida	100%	100%	100%	100%	100%
-----------------------------	------	------	------	------	------

<b>RECEITA LIQUIDA DE VENDAS E SERVIÇOS</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
---	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Custo dos produtos vendidos	113,6%	113,7%	226,2%	237,9%	163,4%
-----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-13,7%</b>	<b>-126,2%</b>	<b>-137,9%</b>	<b>-63,4%</b>
--------------------	---------------	---------------	----------------	----------------	---------------

Despesas administrativas	17,1%	29,5%	47,1%	51,0%	52,3%
Despesas financeiras	8,7%	14,2%	21,4%	20,1%	8,3%
Outras despesas operacionais	3,9%	4,3%	4,4%	4,2%	2,7%
Despesas tributárias	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Outras receitas operacionais	0,2%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Receitas financeiras	2,9%	4,0%	6,9%	5,7%	0,1%

<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>-40,2%</b>	<b>-57,6%</b>	<b>-192,2%</b>	<b>-207,5%</b>	<b>-126,6%</b>
------------------------------	---------------	---------------	----------------	----------------	----------------

(-) Despesas não operacionais	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
(+) Receitas não operacionais	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

<b>RESULTADO DO PERÍODO</b>	<b>-40,2%</b>	<b>-57,6%</b>	<b>-192,2%</b>	<b>-207,5%</b>	<b>-126,6%</b>
-----------------------------	---------------	---------------	----------------	----------------	----------------

Em uma análise ampla dos balanços e DRE, observa-se os principais pontos a seguir:

1 - Redução substancial do ativo circulante, em especial das contas de disponibilidades. Nota-se, em especial, a redução em estoques e contas a receber sendo reflexos da redução das atividades e conseqüente queda no faturamento.

2 - Não houve Aumento no ativo permanente a partir do exercício de 2013, o que demonstra que a empresa não fez novos investimento no período citado em decorrência das suas dificuldades financeiras.

3 - Aumento substancial no passivo circulante sobretudo em decorrência do crescimento das contas de débitos tributários, previdenciários e trabalhistas.

4 - No DRE, nota-se que além da redução das receitas operacionais, os custos de produção mantiveram-se elevados em função da manutenção de um quadro mínimo de funcionários, elevação da capacidade ociosa, provocando uma margem bruta Negativa ao longo dos anos citados. A aparente redução nas despesas financeiras em valor, representou um aumento percentual em relação as receitas operacionais entre 2013 a 2016, entre 8,7% e 20,1%, sendo um dos reflexos que contribuíram para o resultado operacional negativo.

Pondera-se, então, que a empresa reestruture seu passivo, em especial a financeira, débitos tributários e previdenciários, que tem mais peso em seu balanço, propondo seu alongamento e desoneração do circulante, bem como uma recomposição de suas vendas, a fim de atingir melhores resultados de caixa que causem o restabelecimento de seus resultados.

## **Análise dos índices das demonstrações de resultados e dos balanços patrimoniais**

### **Índices de Endividamento**

Percebemos o elevado grau de comprometimento destes índices no longo prazo, conforme quadro a seguir:

<b>ÍNDICES DE ENDIVIDAMENTO</b>	<b>dez/14</b>	<b>dez/15</b>	<b>set/16</b>	<b>dez/16</b>	<b>abr/17</b>
Endividamento de Curto Prazo ECP = PC / AT	45,94%	52,41%	60,16%	59,45%	60,40%
Endividamento de Longo Prazo ELP = PELP / AT	62,12%	63,44%	63,15%	65,55%	66,03%
Endividamento Oneroso EO = (E+F) / AT	15,13%	15,79%	11,10%	13,67%	13,68%

Em uma análise ampla dos índices de endividamento, observamos os principais pontos a seguir:

- 1 - O endividamento de curto prazo já se mostrava elevado na série histórica e vem se deteriorando ao longo do tempo.
- 2 - O endividamento oneroso demonstra ainda, claramente, que o principal passivo assumido nos últimos exercícios são de origem financeira e demonstram a extrema necessidade de capital de terceiros.

Está claro que o serviço da dívida atingiu um patamar superior à capacidade de amortização. Assim, o alongamento do perfil de endividamento ou a obtenção de deságios são alternativas que devem ser levadas em conta.

### Índices de liquidez


<b>ÍNDICES DE LIQUIDEZ</b>	<b>dez/14</b>	<b>dez/15</b>	<b>set/16</b>	<b>dez/16</b>	<b>abr/17</b>
Liquidez Geral LG = (AC+ARLP) / (PC+PELP)	0,42	0,40	0,35	0,35	0,35
Liquidez Corrente LC = AC / PC	0,35	0,30	0,12	0,14	0,14
Necessidade de Capital de Giro (K R\$) NCG = AC - PC	-170.021	-209.227	-278.571	-274.026	-277.597

Em uma análise ampla dos índices de liquidez, observa-se os principais pontos a seguir:

- 1 - A liquidez geral demonstra uma fragilidade da capacidade de pagamento da empresa.
- 2 - A liquidez corrente, quando observado o curto prazo frente a liquidez geral, demonstra mais claramente que a dívida se tornou de curto prazo e penaliza os números da empresa.
- 3 - A necessidade de capital de giro se mostrou muito maior no último exercício, embora já estivesse em patamar alto nos demais, demonstrando clara necessidade de recorrer a terceiros.

Tais fatores apontam para um possível quadro de insolvência no longo prazo, o que justifica e reforça a necessidade da empresa recorrer a uma reestruturação, apresentando alternativas para solução dos problemas apontados.

É o relatório.



Jucier Gomes Melo  
Contador  
CRC/1SP 148.006/O-1