

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP**

**Ref.: Processo nº 1010141-42.2016.8.26.0506**

Recuperação Judicial

**CARGOPEX TRANSPORTES LTDA.**, devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, por seus advogados e bastantes procuradores que esta subscrevem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do Plano de Recuperação Judicial e seus respectivos anexos.

Termos em que,

Pede e espera Deferimento.

São Paulo, 29 de agosto de 2016.

**ELIAS MUBARAK JUNIOR**  
OAB/SP 120.415

**LARA TEIXEIRA MENDES NONINO**  
OAB/SP Nº 167.627

**DANIELLE DA SILVA BRITO ZAFFARANI**  
OAB/SP 360.931

**Plano de Recuperação Judicial da empresa CARGOPEX TRANSPORTES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, apresentado nos autos n.º 1010141-42.2016.8.26.0506, em curso perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto - SP.**

**CARGOPEX TRANSPORTES LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** sociedade empresária, com sede na Rua Afonso Taranto, nº 210, Andar Superior, Sala 01, Bairro Nova Ribeirânia, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14096-740, inscrita perante o CNPJ/MF sob o nº 02.913.263/0001-17, doravante denominada neste Plano de Recuperação Judicial como **Cargopex**.

CONSIDERANDO QUE:

A Cargopex se desenvolveu para a exploração da atividade de transportes rodoviário de cargas em geral, no âmbito municipal, intermunicipal e interestadual, acumulou larga experiência no transporte de produtos perigosos, açúcar, cascalho e tomates, entre outros, possuindo vários clientes.

(i) A expansão da Cargopex foi marcada pelo investimento em grandes negócios, infraestrutura, nos mais sofisticados caminhões e ainda na adesão a Certificação SASSMAQ;

(ii) Para o exercício de suas atividades e para viabilizar o crescimento almejado, a Cargopex realizou a captação de recursos junto ao mercado financeiro, por meio de contratação de financiamentos bancários, finames, garantias bancárias, adiantamento de crédito, dentre outros;

(iii) Ao longo da trajetória e em meio ao crescimento da empresa, a Cargopex recebeu uma proposta arrojada e desafiadora, que beneficiaria uma boa lucratividade – o transporte de tomates para a empresa Cargill Agrícola S/A. Muitos foram os desafios, mas ajustados e superados, acarretou um dos melhores custos-benefícios da empresa, atraindo, em contraponto, os trabalhos da Cargopex perante ao mercado da região. Daí a contratação da Cargopex pela empresa Heinz Brasil S.A para o transporte de carga de tomates; e

(iv) Diante das mais diversas contratações, dos desafios e percalços advindos do transporte de tomates, e ainda, diante da crise no Brasil que atingiu o setor de transportes, acarretada pelas mais variadas alterações de impostos, aumento do preço de combustíveis, pedágios, manutenção, etc., a Cargopex em 18 de março de 2016 protocolou pedido de recuperação judicial, tendo o seu processamento deferido em 30 de junho de 2016.

Assim, em cumprimento ao artigo 53 da Lei 11.101/2005, a Cargopex, tempestivamente, apresenta seu Plano de Recuperação Judicial, elaborado com o objetivo de permitir o soerguimento e preservação da empresa, bem como sua função social e estímulo à atividade econômica, nos termos do artigo 47 da referida lei, submetendo-o à apreciação dos Credores.

## 1. INTRODUÇÃO

**1.1. Glossário.** Os termos e as expressões abaixo, sempre que utilizados neste Plano de Recuperação Judicial, terão os significados que lhes são atribuídos neste item. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou feminino, sem alteração do significado.

- 1.1.1.** *Administrador Judicial* - nomeada a empresa BL Consultoria e Participações Ribeirão Preto S/S Ltda., inscrita no CNPJ nº 19.774.274/0001-66, com sede Rua Álvaro Paiva, nº 33, Jardim São Luiz, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14020-360, na pessoa do advogado inscrito na OAB/SP nº 213.111 e OAB/MG nº 98.129, Sr. Alexandre Borges Leite;
- 1.1.2.** *Alienação Judicial* – meio de reestruturação descrito na Cláusula 3.1.3, a ser realizado no âmbito da Recuperação Judicial através Alienação Judicial, nos termos dos artigos 60 c/c 142 e 144 da LRF;
- 1.1.3.** *Aprovação do Plano* – é a aprovação deste Plano de Recuperação Judicial pelos Credores, podendo, para tanto, ser através de ausência de objeções pelos Credores ou, através de Assembleia Geral de Credores designada para deliberar sobre este plano, nos termos do artigo 56 da LRF;
- 1.1.4.** *AGC* - qualquer Assembleia Geral de Credores, convocada e instalada na forma e nos termos do Capítulo II, Seção IV da LRF;
- 1.1.5.** *Créditos* – são Créditos e obrigações, líquidos ou ilíquidos, ou ainda, *sub judice*, existentes na Data do Pedido;
- 1.1.6.** *Credores* – são pessoas, físicas ou jurídicas, detentoras de Créditos, contra a Cargopex;

- 1.1.7. Credores Aderentes** – são Credores que detêm Créditos, concursais e extraconcursais concomitantemente, e negociam a totalidade em condições atrativas, gerando benefícios para a recuperação judicial;
- 1.1.8. Credores Concursais** – são aqueles que detêm Créditos e direitos advindos de obrigações, vencidas e vincendas, contraídas até a Data do Pedido. Como:
- a. Credores Trabalhistas: detentores de Créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF;
  - b. Credores com Garantia Real: detentores de Créditos assegurados por garantia real, nos termos do art. 41, II, da LRF;
  - c. Credores Quirografários: detentores de Créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF; e
  - d. Credores ME/EPP: detentores de Créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos do art. 41, IV, da LRF.
- 1.1.9. Credores Extraconcursais** – são Credores que detêm Créditos não sujeitos aos efeitos do processo de recuperação judicial, conforme art. 49, §3º, apesar dessas garantias se tratarem de bens essenciais ao desenvolvimento da atividade da Cargopex;
- 1.1.10. Credores Financiadores** – são Credores concursais e/ou extraconcursais, que realizam concessões de novos financiamentos, novos fornecimentos de materiais e/ou serviços, de acordo com os critérios estipulados neste PRJ;
- 1.1.11. Data do Pedido** – considerado dia 18 de março de 2016, data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado – autos n.º 1010141-42.2016.8.26.0506;
- 1.1.12. Dia Útil** – considerado qualquer dia útil que não seja sábado, domingo ou feriado Municipal na cidade de Ribeirão Preto, ou Estadual de São Paulo;
- 1.1.13. Homologação Judicial do PRJ** - decisão judicial que concede a recuperação judicial, nos termos do art. 58, *caput* e §1º, da LRF. Para os efeitos deste PRJ, considera-se que a Homologação Judicial do PRJ ocorre na data da publicação, no diário oficial, da decisão concessiva da recuperação judicial, independente de interposição de recurso ou incidente processual posterior;



- 1.1.14. Imóveis** – são os imóveis, de propriedade do Sr. Angelo Guerra Netto, que estão sendo integralizadas em uma Sociedade de Propósito Específico, denominada Contendas Administração e Participações Ltda., destinados para quitação de todas as obrigações junto aos Credores Aderentes, salvo se de forma diversa prevista nesse PRJ.
- 1.1.15. Juízo da Recuperação** - juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo;
- 1.1.16. Laudos** – laudos apresentados em conjunto com este PRJ, sendo, (i) laudo econômico-financeiro que demonstra a viabilidade econômica da Cargopex - (anexo I); (ii) laudo de avaliação dos bens e ativos da Cargopex (anexo II); (iii) laudo de avaliação de Imóveis realizado pela empresa MHPA Prestação de Serviços de Engenharia S/C Ltda. (anexo III); (iv) laudo de avaliação de Imóveis realizado pela instituição financeira Caixa Econômica Federal (anexo IV);
- 1.1.17. Lista de Credores** – relação de Credores consolidada pelo Administrador Judicial, vigente na data da Aprovação do PRJ, conforme artigo 7º, § 2º da LRF ou, na sua falta a relação apresentada pela Recuperanda na Data do Pedido, nos termos do inciso III do artigo 51 da LRF;
- 1.1.18. LRF** - lei nº 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 – Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;
- 1.1.19. PRJ** - é o presente Plano de Recuperação Judicial;
- 1.1.20. SPE** - Sociedade de Propósito Específico; e
- 1.1.21. Sub Judice** – são processos promovidos pela Cargopex ou contra ela, que aguardam apreciação judicial sobre matéria de direito ou sobre a existência ou não de crédito;
- 1.1.22. UPI** - Unidade Produtiva Isolada, segregada especificamente para Alienação Judicial, nos termos do art. 60 da LRF, incluindo, mas não se limitando a: imóvel, benfeitorias, implementos, veículos, maquinários e qualquer ativo utilizado nas atividades operacionais.

## 2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

### 2.1. A Cargopex.

Fundada em 1998, a Cargopex se consolidou no mercado de transportes de cargas como uma das empresas mais aguerridas e desafiadoras. Transportando fertilizantes, cascalho e produtos perigosos, conquistou espaço e clientes dos mais variados. Em 2004 a empresa passou a atuar no transporte de diversas *commodities* agrícolas, trabalhando inclusive no transporte de açúcar para várias usinas.

Atuando com sede em Ribeirão Preto e com filiais e pontos de apoio nas mais variadas cidades, pontos estratégicos, para realização de cargas e descargas, a Cargopex obteve um crescimento substancial no mercado de transporte de cargas.

Em meio ao seu crescimento, a Cargopex buscando agregar valor a sua marca e elevar o seu *know-how*, conquistou importantes certificações do ramo de transportes de carga, uma delas foi a Certificação da SASSMAQ, programa que exige a utilização de ferramentas e processos adequados de controle de qualidade. Com o cumprimento das exigências a empresa conquistou a premiação de Acidente Zero, em 2010, concedido pela Vale Fertilizantes S.A.

A receptividade e oportunidade do mercado foi tão positiva que a Cargopex passou a investir em infraestrutura e aquisição de novos caminhões, atingindo a marca de 130 carretas em sua frota, todos, salienta-se, em rotatividade com os mais variados clientes que a empresa prestava serviços.

Em 2011 a Cargopex recebeu uma das mais arrojadas e desafiadoras propostas, a realização de transportes de tomates para a empresa Cargill Agrícola S/A. Muitos foram os contrapontos advindos desse transporte, porém, com muita dedicação e presteza a Cargopex e seus colaboradores conseguiram tornar um dos melhores custos/benefícios da empresa, com uma boa e pontual lucratividade.

Já no auge de suas conquistas, a Cargopex recebeu a proposta para prestação de serviços de transportes de cargas de tomate pela empresa Heinz Brasil S.A, acarretando em mais uma conquista da empresa diante de muitas provações do mercado e do setor.



## 2.2. Razões da crise econômica e financeira.

As razões que contribuíram para o pedido de recuperação judicial foram previamente expostas na petição inicial, sendo um dos principais critérios para o seu processamento. Assim, de forma sintética, destacaremos os principais fatos que contribuíram para a crise econômica financeira da Cargopex:

- (i) Benefícios isolados – visando atender as necessidades das montadoras, o Governo Federal, por meio do BNDES, ofereceu juros baixos para aquisição de caminhões, contudo, essa operação isolada, não beneficiou o setor de transporte de cargas, pois o Governo em contrapartida aumentou o preço do óleo diesel, dos pedágios, dos impostos, etc., tornando a atividade de transporte pouco rentável;
- (ii) Reajuste do preço do óleo diesel diante do aumento da alíquota de PIS/Cofins;
- (iii) Diminuição na rodagem média dos caminhões e custos adicionais com espaços para descanso dos motoristas após sancionada a Lei 12.619/2012, conhecida popularmente como “Lei do Caminhoneiro” ou “Lei do Descanso”, sem infraestrutura adequada para esse cumprimento legal;
- (iv) Aumento do custo de manutenção dos caminhões - devido a Implantação da EURO 5, legislação ambiental;
- (v) Além do aumento das taxas de pedágio, iniciou-se, também, a cobrança de pedágios considerando os eixos suspensos;
- (vi) Crescimento abrupto da operação para atender as necessidades e expectativas decorrente do Contrato de Transporte Rodoviário de Cargas de Tomates, com investimentos em infraestrutura, mão-de-obra e caminhões. Para tanto, foi necessário recorrer às instituições financeiras para financiamento de novos caminhões e linhas de Créditos com altos juros para capital de giro;
- (vii) Diante dos mais variados tipos de transportes, muitos foram os desafios enfrentados, procedimentos e ferramentas de controle se faziam necessários, contudo, algumas metodologias utilizadas desencadearam falhas de gestão e controle;
- (viii) Remodelação de sistemas também contribuiu para perda de dados e ineficiência de informações, ocasionando desequilíbrio na gestão e aplicação de procedimentos corretivos;
- (ix) Inadimplemento de clientes.

Esses fatores acumulados com a crise econômico-financeira do País atingiram certamente todo o setor de transporte. Para a Cargopex, esses fatores externos e internos, prejudicaram consideravelmente a sua atividade, pois foram de encontro ao momento de crescimento da empresa, que havia realizado investimentos em infraestrutura, mão-de-obra, aquisição de caminhões, dentre outros.

Além de todos esses percalços, a Cargopex vivenciou, ainda, uma dura divergência de entendimentos e cálculos/cobrança de fretes advindos do Contrato de Transporte Rodoviário de Cargas firmado com a empresa Heinz Brasil S/A, desencadeando ações, ainda *Sub Judice*, para dirimir todos os conflitos e inadimplências do referido contrato. Fato é, que tal divergência de cálculos/cobrança de fretes fez com que o faturamento esperado pela Cargopex não se concretizasse, ocasionando prejuízos vultuosos para os caixas da recuperanda e, conseqüentemente, cumprimento de suas obrigações.

Em um momento tão expressivo de crescimento da empresa todos esses fatores ocasionaram uma avalanche financeira e administrativa, passando a Cargopex a sofrer altos prejuízos e se deparar com um alto custo fixo de sobrevivência. Em 2014 iniciou uma reestruturação de toda a sua operação, diminuindo custos fixos, demitindo funcionários, renegociando dívidas e captando novos contratos, porém com a retração econômica do país, muitos foram e ainda são os desafios. Por mais enxuta que se encontre toda a estrutura operacional da empresa, as dívidas acumuladas afetam de sobremaneira a vida da Cargopex, tornando inevitável à solução por meio do pedido de Recuperação Judicial, nos termos permitidos pela Lei 11.101/2005, visando à preservação da empresa como unidade econômica e fonte de empregos diretos e indiretos.

### **2.3. Da Viabilidade Econômica.**

Apesar da crise, a Cargopex não perdeu seus fundamentos econômicos a ponto de ser considerada inviável, pelo contrário, a empresa está utilizando sua experiência no segmento de transporte para atrair novas oportunidades de negócios e trazer soluções operacionais na área em que atua, retomando sua credibilidade e participação no mercado, focando principalmente em atingir os anseios e necessidades de seus clientes.

Paralelamente a todos os esforços internos que estão sendo dedicados às atividades da Cargopex, existem vários fatores externos que poderão contribuir para a sua reestruturação econômico-financeira. Um desses fatores é uma política de fiscalização que começou a ser implementada pelo Governo em 2015, com o objetivo de tirar de circulação aqueles caminhões que não atendam as normas legais e possam acarretar risco, conseqüentemente diminuindo a quantidade de veículos autorizados e reequilibrando o transporte de cargas no país. Em meio a isso, a Cargopex detém caminhões modernos e eficientes, que poderão voltar a operar e render lucratividade para a empresa, desde que, o Judiciário entenda e conceda a suspensão das Ações de Busca e Apreensão movidas contra a Cargopex, por se tratar de bens essenciais, proporcionando a Recuperação Judicial novas oportunidades de negócio.

Outro fator que irá contribuir para a superação da crise, são as perspectivas positivas sobre a agricultura brasileira, divulgadas pela FAO (Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura) e pela OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico)<sup>1</sup>, o que fará com que a demanda por transporte aumente.

Assim, concluímos que o cenário no qual a Cargopex está inserida, em aliança com os meios de recuperação ora dispostos, comprovam que a mesma não perdeu sua viabilidade econômica nos termos do artigo 53, inciso II da LRF e que, na realidade a aprovação deste PRJ significará a preservação de uma empresa com grande potencial de crescimento e de geração de empregos, sobretudo, o interesse de seus Credores, uma vez que somente com a continuidade de suas operações irá gerar a renda necessária para o pagamento de suas obrigações e não só isso, irá fazer com que as relações comerciais perdurem.

### 3. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

**3.1. Visão Geral.** O art. 50 da LRF traz um rol exemplificativo dos meios de recuperação econômicos e financeiros que poderão ser utilizados por empresas em recuperação judicial. A Cargopex, no entanto, se reserva no direito de gozar de todos os meios previstos em lei e por este PRJ. Assim, para cumprimento do art. 53, inciso I da LRF, indicamos os principais meios que serão empregados na sua reestruturação:

**3.1.1. Reestruturação operacional (Art. 50, caput).** A Cargopex, desde 2014, vem realizando grandes mudanças e adequações em toda a sua operação e estrutura, aperfeiçoando e compactando seus setores, realizando trabalhos e controles com transparência, equidade e responsabilidade corporativa, buscando agilidade na obtenção de dados e organização, bem como no desenvolvimento de relatórios de desempenho que atendam às necessidades gerenciais e possam auxiliar na tomada de decisões estratégicas e tempestivas.

**3.1.2. Reorganização societária (Art. 50, II, III, IV e VI).** A Cargopex poderá realizar, a qualquer tempo, nos termos da legislação brasileira, quaisquer operações de reorganização societária, tais como: (i) cisão, incorporação, fusão e transformação; (ii) criar ou participar de Sociedade de Propósito Específico; (iii) mudança do seu objeto social ou qualquer outra

<sup>1</sup> Disponível em <http://www.ebc.com.br/noticias/economia/2015/07/organismos-internacionais-apontam-boas-perspectivas-agricolas-para-o>

alteração societária, respeitadas as regras previstas no Código Civil e legislação vigente à época, que dispõe sobre as Sociedades; (iv) associar-se a investidores que venham possibilitar ou incrementar as suas atividades, através de medidas que resultem na cessão onerosa parcial ou total do controle societário; e ainda (v) do aumento seu capital social, desde que acompanhadas de medidas de revitalização e que não impliquem na inviabilidade deste PRJ.

**3.1.3. Alienação de ativos e ou UPI'S (Art. 50, incisos VII, XI e XVI).** A Cargopex poderá promover a alienação de bens que integram seu ativo, na forma prevista no art. 60 c/c 142 da LRF, que não sejam objetos de garantia real ou ainda que sejam, desde que haja a expressa concordância do credor, respeitando os preceitos do art. 50, §1º da LRF.

No entanto, havendo motivos justificados, requerimento fundamentado, e, ainda, autorização judicial, a Cargopex poderá alienar de forma excepcional, por outra modalidade, consoante ao art. 144 da LRF, respeitando para tanto, a anuência dos Credores titulares dos bens objetos de garantia real, consoante ao §1º do art. 50 da LRF.

A Cargopex poderá ainda locar ou arrendar bens do seu ativo. Adicionalmente, se livres e desembaraçados, poderá onerar bens inclusive por meio de renovação de contratos já existentes, buscando sempre adequar às necessidades do negócio e o cumprimento deste PRJ.

Em nenhuma hipótese haverá sucessão do adquirente dos bens em qualquer das dívidas e obrigações da Cargopex, inclusive as de natureza tributária, trabalhistas e decorrentes de acidente de trabalho, com exceção daquelas expressamente assumidas pelo adquirente na forma do contrato que vier a ser celebrado entre as partes, nos termos do parágrafo único, do art. 60 da LRF. Tal disposição encontra abrigo em enunciado do Conselho da Justiça Federal aprovado na 1ª Jornada de Direito Comercial, ocorrida em 23 e 24 de Outubro de 2012: *“Enunciado 47. Nas alienações realizadas nos termos do art. 60 da Lei n. 11.101/2005, não há sucessão do adquirente nas dívidas do devedor, inclusive nas de natureza tributária, trabalhistas e decorrentes de acidente de trabalho”.*

**3.1.3.1. Venda e Renovação.** Tendo em vista tratar-se de uma empresa de Transportes de Cargas Intermunicipais e Interestaduais, os ativos da Cargopex auferem um desgaste natural, havendo assim a necessidade de serem renovados e modernizados frequentemente. Portanto, a venda e renovação de ativos da Cargopex carece de prevenção e agilidade, para que não sejam considerados menos competitivos e obsoletos perante o mercado, agravando ainda mais a

reestruturação econômico-financeira da empresa. Desta forma, a Cargopex poderá e, envidará esforços, para viabilizar a venda e renovação de seus ativos conforme as regras descritas na Cláusula 3.1.3, buscando sempre maximizar seus resultados, atrair novos contratos e, conseqüente, cumprir com todas as suas obrigações previstas neste PRJ.

**3.1.4. Aprimoramento das políticas comerciais (Art. 50, *caput*).** A Cargopex está aprimorando suas práticas comerciais, alinhado, inclusive, com os trabalhos em desenvolvimento para sua reestruturação operacional, com objetivo de readequar suas práticas e políticas comerciais. Dentre as várias medidas a serem adotadas, citamos nessa oportunidade, algumas que deverão ser implantadas:

**Manutenção dos contratos vigentes** – Revisão e equalização dos contratos firmados, buscando maior aproximação com os clientes, visando ampliar e consolidar novos negócios;

**Busca de novos parceiros** – Buscar novos parceiros comerciais para atuar como subcontratados, privilegiando sempre a rentabilidade operacional;

**Novos mercados e ampliação da operação** – A empresa envidará esforços para ampliar sua participação no mercado buscando novas alternativas de gerar receitas, inclusive, através da abertura e reconquista de mercados e clientes. Como consequência lógica dos resultados obtidos pelas mudanças planejadas, a empresa reunirá condições para busca de novos mercados.

**3.1.5. Oportunidades de negócios destinado a readequação de suas atividades (Art. 50, *caput*).** Considerando a sua estrutura atual, bem como as expectativas presentes e futuras, que deverão advir da reestruturação econômica e financeira que este PRJ propõe, a Cargopex poderá abrir ou encerrar filiais, adquirir e/ou alienar bens móveis e imóveis, abertura de novas linhas de Créditos para seus clientes.

**3.1.6. Concessão de prazos e condições especiais para pagamento (Art. 50, inciso I).** A Cargopex poderá obter prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas, podendo, desta maneira, estender o prazo de pagamento das dívidas, obter condições especiais e, até mesmo, abater parte da dívida, buscando sempre as melhores condições, tanto para a recuperanda quanto para os Credores.



- 3.1.7. Novação da dívida do passivo e equalização de encargos (Art. 50, incisos IX, XII c/c Art. 59).** Este PRJ, uma vez homologado, opera a novação de todos os Créditos e obrigações a ele sujeito, em conformidade com o Art. 50, IX e Art. 59 da LRF, extinguindo-se a dívida originária, seus acessórios e concedendo novos prazos e condições para pagamento, salvo exceções legais.
- 3.1.8. Fomento junto aos Credores (Art. 50, Caput).** A Cargopex poderá buscar soluções junto aos Credores, como medida destinada a fomentar a sua atividade e atingir a sua capacidade operacional, assegurando condições de efetiva recuperação da empresa.

#### **4. REESTRUTURAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE PASSIVO**

**4.1. Estrutura do Endividamento.** A recuperação judicial atinge como regra, todos os Créditos existentes até a Data do Pedido, vencidos e vincendos, ainda que não relacionados pela Cargopex ou pelo Administrador Judicial, nos termos do art. 49 da LRF, salvo as exceções legais.

**4.1.1.** Habilitados os Créditos, seja por pedido da Cargopex, do Administrador Judicial, do credor detentor do crédito, de outro credor, do Ministério Público ou decorrente de decisão judicial, ainda que de forma retardatária, o seu pagamento respeitará as regras definidas neste PRJ. Neste sentido, as deliberações em AGC, não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação de Créditos (art. 39, §2º da LRF).

**4.1.2.** A segunda relação de Credores, (art. 7ª, §2º da LRF), publicada e baseada nas informações e documentos colhidos na forma do §1º do art. 7º da LRF, alterada face às divergências, impugnações e habilitações, consolidará o Quadro Geral de Credores (art. 18 da LRF), a ser homologado pelo Juízo da Recuperação e acarretará apenas alteração do *quantum* destinado por credor.

**4.1.3. Créditos Ilíquidos.** Os Créditos Ilíquidos estão integralmente sujeitos aos termos e condições deste PRJ e aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do art. 49 da LRF. Revestidos de liquidez e reconhecidos por decisão judicial e/ou arbitral, os Credores deverão habilitar seu respectivo crédito perante a Recuperação Judicial. Uma vez habilitado o crédito será provisionado para o exercício seguinte, ou seja, será pago no ano subsequente ao da referida habilitação, dentro dos critérios e formas estipuladas neste



PRJ, para que não prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

**4.1.4. Créditos Retardatários.** São aqueles que não constam na lista apresentada pela Recuperanda e, também, não apresentaram suas habilitações tempestivamente. Esses Créditos Retardatários, uma vez reconhecidos como Créditos Concurtais, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, sujeitar-se-ão aos efeitos deste PRJ, em todos os aspectos e premissas, e serão pagos de acordo com a classificação atribuída por este PRJ. Uma vez habilitado o crédito será provisionado para o exercício seguinte, ou seja, será pago no ano subsequente ao da referida habilitação, dentro dos critérios e formas estipuladas neste PRJ, para que não prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

**4.1.5. Créditos *Sub Judice*.** Uma vez revestidos de liquidez, certeza e exigibilidade, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, sujeitar-se-ão aos efeitos deste PRJ, em todos os aspectos e premissas, e serão pagos de acordo com a classificação atribuída por este PRJ. Uma vez habilitado o crédito será provisionado para o exercício seguinte, ou seja, será pago no ano subsequente ao da referida habilitação, dentro dos critérios e formas estipuladas neste PRJ, para que não prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

**4.2. FORMA DE PAGAMENTO.** Os Créditos dos Credores Concurtais serão pagos conforme abaixo:

**4.2.1. Credores Trabalhistas.** Os titulares de Créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho ora denominados Credores Trabalhistas, estão representados na relação de Credores por 15 (quinze) Credores, que somam a dívida no montante de R\$ 155.146,04 (cento e cinquenta e cinco mil, cento e quarenta e seis reais e quatro centavos) na data da publicação do edital de 26/07/2016 e serão pagos:

**4.2.1.1.** Créditos de natureza estritamente salarial até o limite de 05 (cinco) salários mínimos por trabalhador, vencidos nos 03 (três) meses anteriores a Data do Pedido (art. 54, § único) - serão pagos em até 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do PRJ, sem a incidência de multas.

**4.2.1.2. Créditos derivados da Legislação Trabalhista ou decorrentes de acidente do trabalho (art. 54, caput) - serão pagos em até 12 (doze) meses, contados a partir de 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do PRJ, sem a incidência de multas.**

#### **4.2.2. Demais Credores Concursais.**

**Credores com Garantia Real.** Até o momento a Cargopex não possui Credores titulares de Créditos com Garantia Real, sujeitos a este PRJ. Deste modo, os Credores com Garantia Real que vierem a integrar o quadro geral de Credores, receberão da forma prevista neste PRJ.

**Credores Quirografários.** Os titulares de Créditos quirografários estão representados por 52 (cinquenta e dois) Credores, que somam à dívida no valor de R\$ 12.136.846,76 (doze milhões, cento e trinta e seis mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e seis centavos) na data da publicação do edital de 26/07/2016.

**Credores ME/EPP.** Os titulares de Créditos de microempresas e empresas de pequeno porte estão representados por 22 (vinte e dois) Credores, que somam a dívida no valor de R\$ 258.109,72 (duzentos e cinquenta e oito mil, cento e nove reais e setenta e dois centavos) na data da publicação do edital de 26/07/2016.

**4.2.2.1. Pagamento Credores Concursais e detentores de bens essenciais.** A esses Credores será aplicado um deságio de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor nominal consolidado no processo de Recuperação Judicial. O saldo remanescente de 50% (cinquenta por cento) será pago em 136 (cento e trinta e seis) parcelas, divididas entre os meses de Março a Novembro de cada ano, iniciando em Março de 2018.

#### **4.3. Alternativas de Pagamento.**

**4.3.1. Compensação de Créditos.** Os Créditos poderão ser compensados com Créditos detidos pela Cargopex frente aos respectivos Credores, neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações, ficando eventual saldo residual sujeito às disposições do presente PRJ. A não compensação ora prevista, não acarretará a renúncia ou a liberação por parte da Cargopex de quaisquer Créditos que possa ter contra os Credores.



**4.3.2. Depósitos recursais.** Deverão ser liberados em favor dos respectivos Credores até o limite do seu respectivo crédito, a diferença, se for excedente, deverá ser liberada em favor da Cargopex, no entanto, se o depósito recursal for inferior ao crédito habilitado, o residual estará sujeito as disposições do presente PRJ.

#### **4.4. Disposições Gerais de Pagamento**

**4.4.1. Quitação.** Com o pagamento dos Créditos na forma estabelecida neste PRJ haverá a quitação automática, irrestrita e irrevogável, da dívida sujeita a este PRJ, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores nada mais poderão reclamar acerca dos referidos Créditos e obrigações contra a Cargopex.

**4.4.2. Meio de Pagamento.** Os Credores deverão indicar uma conta corrente bancária de sua titularidade em até 15 (quinze) dias antes da data do início dos pagamentos, para que sejam efetuados os Créditos devidos. A indicação da conta corrente deverá ocorrer necessariamente através do endereço eletrônico [rj@cargopex.com.br](mailto:rj@cargopex.com.br) e/ou através de correspondência direcionada ao departamento financeiro localizado na Rua Afonso Taranto, nº 210, sala 01, Bairro Nova Ribeirânia, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14.096-740, com "AR", aviso de recebimento. Não havendo indicação, os valores serão direcionados à operação da Cargopex. Ocorrendo a indicação retardatária, o início dos pagamentos se dará em 90 dias após essa efetiva indicação, respeitando o número total de parcelas previstas nesse PRJ e as demais condições.

**4.4.3. Valores não resgatados.** Os pagamentos que não forem realizados em razão dos Credores não terem informado suas contas bancárias ou correspondência direcionada ao departamento financeiro e/ou não terem solicitado o novo agendamento não serão considerados vencidos, tampouco será considerado como descumprimento deste PRJ, sendo respeitado o previsto acima para retardatários, sem a incidência de qualquer remuneração adicional.

**4.4.4. Cessão de Crédito.** Os Credores poderão ceder seus respectivos Créditos e direitos, observando os ditames do art. 290 do Código Civil, devendo os respectivos cessionários acusarem o recebimento da cópia deste PRJ, reconhecendo assim, que o crédito, objeto da cessão estará sujeito às suas condições, por tratar-se de crédito sujeito aos efeitos da

recuperação judicial, consoante ao art. 49 da LRF, ou crédito objeto de adesão, nos termos deste PRJ. Caso a Cargopex não seja notificado de eventuais cessões, o Cessionário não poderá reclamar de pagamento realizado ao Cedente.

## 5. PROPOSTA ALTERNATIVA

**5.1. Credores Aderentes.** São aqueles Credores que detêm Créditos, concursais e extraconcursais, concomitantemente e, pretendem submeter seus Créditos a esta proposta alternativa, apresentando formalmente suas intenções de adesão.

**5.1.1.** Realizada a adesão, a partir do protocolo deste PRJ nos autos da recuperação judicial, os Credores Aderentes se validarão da proposta alternativa descrita neste PRJ, mediante contrato específico a ser firmado entre as Partes.

**5.2. Avalista.** Tendo em vista a responsabilidade adquirida pelo Sr. Angelo Guerra Netto, em alguns contratos com instituições financeiras, através do encargo de AVAL, este, dispõe através deste PRJ condições factíveis de pagamento por meio de Dação em Pagamento de Bens Imóveis, com a quitação integral dos Créditos detidos pelo Credores Aderentes perante o Avalista das operações já existentes e a Cargopex, na forma da Cláusula 5.5.

**5.3. Bens Imóveis.** O Avalista, das operações já existentes, disponibiliza como meio de negociação e forma de pagamento de obrigações os seguintes Bens Imóveis:

- (i) Matrícula nº 33.482, área denominada B7, desmembrada da matrícula 33.367, com área de terra de 20.000,00 m<sup>2</sup>, localizada no município de Taquaritinga, Comarca de Taquaritinga/SP;
- (ii) Matrícula nº 33.483, área denominada B8, desmembrada da matrícula 33.367, com área de terra de 20.000,00 m<sup>2</sup>, localizada no município de Taquaritinga, Comarca de Taquaritinga/SP;
- (iii) Matrícula nº 32.832, área denominada Área 1, desmembrada da matrícula 864, com área de terra de 20.114,63m<sup>2</sup>, localizada no município de Taquaritinga, Comarca de Taquaritinga/SP;
- (iv) Matrícula nº 32.833, área denominada Área 2, desmembrada da matrícula 864, com área de terra de 20.000,00 m<sup>2</sup>, localizada no município de Taquaritinga, Comarca de Taquaritinga/SP;

(v) Matrícula nº 32.834, área denominada Área 3, desmembrada da matrícula 864, com área de terra de 20.000,00 m<sup>2</sup>, localizada no município de Taquaritinga, Comarca de Taquaritinga/SP;

(vi) Matrícula nº 32.835, área denominada Área 4, desmembrada da matrícula 864, com área de terra de 20.000,00 m<sup>2</sup>, localizada no município de Taquaritinga, Comarca de Taquaritinga/SP.

**5.3.1. SPE.** Sociedade de Propósito Específico do tipo limitada, já protocolizada na Jucesp, que receberá os Bens Imóveis de propriedade do Avalista, Sr. Angelo Guerra Netto, descritos na Cláusula 5.3., denominada Contendas Administração e Participações Ltda., com a finalidade específica de intermediação de negócios de adjudicação, dação em pagamento, e outros correlatos, de Créditos da Recuperação Judicial da Cargopex.

**5.3.2. Avaliação dos Bens.** Com o intuito de demonstrar a condição factível de realização de negociações com os Imóveis acima descritos, segue as avaliações realizadas:

(i) Pela empresa MHPA Prestação de Serviços de Engenharia S/C Ltda. – anexo III – a qual atribuiu aos Imóveis os seguintes valores: Área 01 – R\$ 1.780.000,00; Área 02 – R\$ 1.770.000,00; Área 03 – R\$ 1.770.000,00; Área 04 – R\$ 1.770.000,00; Gleba B7 – R\$ 1.770.000,00; e Gleba B8 – R\$ 1.770.000,00.

(ii) Pela instituição financeira Caixa Econômica Federal – anexo IV – a qual atribuiu aos Imóveis o valor de R\$ 1.500.000,00 da Gleba B8.

**5.4. Da Proposta Alternativa.** Para quitação de obrigações firmadas pela Cargopex perante o Credor Aderente, será disponibilizado como meio de negociação e proposta de pagamento as áreas descritas no Cláusula 5.3, mediante a liberação dos bens que compõe as garantias contratadas, seja por baixa dos gravames sobre os veículos, dentre outras opções. A negociação, por sua vez, se dará através de Dação em Pagamento, por meio de contrato particular entre as Partes, de uma ou mais áreas disponíveis, dependendo do valor total da dívida acumulada com as condições de soergimento oferecidas, reforçando a continuidade operacional e sua função social.

**5.5. Quitação.** A concretização da negociação de dação em pagamento implicará na quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos Concursais e Extraconcursais detido pelo respectivo Credor Aderente, de qualquer natureza, contra o Avalista, das operações já

existentes, e a Cargopex, seja por obrigação principal ou garantias prestadas, inclusive em relação a juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

**5.6. Transparência.** As Partes se comprometem, desde já, a dar transparência aos atos realizados através dessa Proposta Alternativa, informando ao Ilmo. Administrador Judicial toda negociação realizada, para que o mesmo possa transmitir as informações necessárias aos interessados.

## **6. CORREÇÃO MONETÁRIA**

**6.1. Correção Monetária e Juros.** Os Créditos sujeitos a este PRJ serão pagos conforme descrito nas Cláusulas 4.2.1 e 4.2.2, acrescidos de 3% a.a. (três percentuais ao ano) + TR (Taxa Referencial), divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, referente à correção monetária e juros, calculados sobre o saldo devedor do mês anterior, iniciando-se a atualização da Data do Pedido.

## **7. FINANCIAMENTO**

**7.1. Credores Financiadores.** São aqueles que pretendem realizar novas operações com a Cargopex, seja por meio da concessão de financiamentos, seja por meio da continuidade de prestação de serviços ou fornecimentos, de acordo com os critérios objetivos definidos neste PRJ, podendo, para tanto, ser Credores Concursais ou Extraconcursais, desde que este, submeta todos seus Créditos, aos termos deste PRJ, inclusive aqueles não sujeitos a recuperação judicial, em virtude do disposto no art. 49, §§ 3º e 4º, da LRF.

**7.1.1. Transparência.** A Cargopex compromete-se a informar ao Ilmo. Administrador Judicial toda e qualquer adesão de Credores a esta cláusula, para que, de forma transparente, o mesmo possa transmitir as informações necessárias aos interessados.

**7.1.2. Critérios Objetivos para Credores Financiadores: Fornecedores / Clientes / Financeiros / Outros** - Serão considerados “financiadores” todos aqueles Credores, concursais ou extraconcursais, que optarem em manter o fornecimento e aquisição de produtos, materiais e/ou serviços de forma continuada, concederem novas linhas de Créditos e/ou liberação de novos recursos, ou ainda, autorizar a liberação de ativos financeiros que

decorram de venda de imóveis garantidos por hipoteca e alienação fiduciária, nos termos da seguinte regra única e aplicável a todos os Credores que assim optarem:

**Regra** – Os Credores que concederem a Cargopex na proporção mínima de R\$ 1,00 (um real) de nova operação para cada R\$ 1,00 (um real) de dívida sujeita ou não aos efeitos deste PRJ, poderão efetuar negociações com a Cargopex, as quais deverão seguir os seguintes limites: (i) prazo de até 15 (quinze) anos para pagamento; (ii) eliminação de até 100% (cem por cento) do deságio; (iii) carência para início de pagamento de até 3 (três) anos; e (iv) juros e correção monetária de até 8,5% (oito vírgula cinco por cento) a.a.

**7.1.3. Disposição Geral.** A previsão de pagamentos preferenciais aos Credores é uma faculdade concedida a todos Credores para recebimento de seus Créditos nos termos do regramento acima, aplicando-se, portanto, de forma igualitária a todos os Credores. Ela se justifica uma vez que a celebração de novos contratos ou a manutenção dos atuais contratos de fornecimentos e aquisição de produtos, aditivados ou alterados, conforme o caso, de um lado e a concessão de novas linhas de financiamentos ou liberação de garantia de outro, são medidas necessárias para preservar o valor da Cargopex de modo a maximizar os valores a serem distribuídos entre os demais Credores. Esses pagamentos preferenciais têm fundamento no art. 67, parágrafo único da LRF, na medida em que tais Credores são colaborativos e continuarão fornecendo produtos e/ou serviços e/ou concedendo novas linhas de Créditos e/ou renunciando garantias, o que lhes asseguraria preferência no recebimento de seus Créditos na hipótese de decretação de falência.

## 8. DÍVIDA TRIBUTÁRIA

**8.1. Dívida Tributária.** A Cargopex viabilizará a solução do seu passivo tributário por meio de parcelamento especial conferido por lei específica que venha a dispor e, na falta, conforme leis gerais de parcelamento, sendo certo que a Cargopex poderá, inclusive, valer-se de demandas judiciais para que possa obter o melhor parcelamento da sua dívida tributária por conta do regime de recuperação judicial ao qual está submetida. Cabe ainda lembrar que, conforme o enunciado n.º 55 do Conselho da Justiça Federal, o parcelamento do crédito tributário na recuperação judicial é um direito do contribuinte e não uma faculdade da Fazenda: *“Enunciado 55. O parcelamento do crédito tributário na recuperação judicial é um direito do contribuinte e não uma faculdade da Fazenda Pública, e, enquanto não for editada*

*lei específica, não é cabível a aplicação do disposto no art. 57 da Lei n. 11.101/2005 e no art. 191-A do CTN”.*

## 9. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 9.1. Objetivo.** O objetivo deste PRJ é permitir que a Cargopex mantenha seus postos de trabalhos, gerando emprego e renda nas regiões onde exerce suas atividades. Tais ações proporcionarão condições necessárias para a reestruturação das atividades, aumento das operações, e, conseqüentemente, geração de fluxo de caixa, permitindo *“a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos Credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”* (in verbis, art. 47 da LRF).
- 9.2. Perspectivas.** Ressalta-se que este PRJ é embasado em perspectivas futuras e, muito embora partam de premissas realistas, não é possível garantir que ocorrerão. Assim, se porventura as projeções efetuadas se mostrarem superestimadas ou subestimadas, ensejarão revisões para sua adequação à realidade do momento e dos respectivos pagamentos propostos.
- 9.3. Homologação Judicial do PRJ.** Uma vez homologado pelo Juízo da Recuperação, este PRJ vincula a Cargopex e todos os seus Credores, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores às ferramentas necessárias para a condição de recuperação, preservando as relações entre credor e devedor.
- 9.4. Contratos e Conflitos.** Na hipótese de conflito entre disposições deste PRJ e contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à Data do Pedido, este PRJ prevalecerá.
- 9.5. Invalidez.** A decretação de invalidez de uma das cláusulas deste PRJ não contaminará os demais dispositivos, permanecendo inalteradas e aproveitadas.
- 9.6. Encerramento da Recuperação Judicial.** Decorridos 02 (dois) anos da concessão da Recuperação Judicial, sem que haja o descumprimento de quaisquer disposições deste PRJ vencidas neste período, poderá a Cargopex requerer ao juízo o encerramento do processo de recuperação judicial, consoante aos artigos 61 e 62 da LRF.



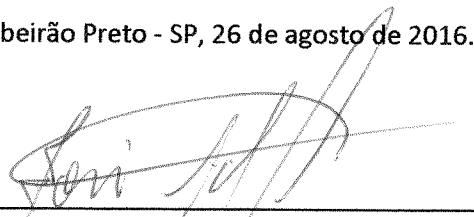


**9.7. Foro.** O Juízo da Recuperação será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste PRJ, até o encerramento do processo de recuperação judicial.

## 10. ANEXOS

- Anexo I Laudo econômico-financeiro;
- Anexo II Laudo de avaliação de bens e ativos.
- Anexo III Laudo de avaliação de Imóveis - MHPA Prestação de Serviços de Engenharia S/C Ltda.
- Anexo IV Laudo de avaliação de Imóveis – Caixa Econômica Federal.

Ribeirão Preto - SP, 26 de agosto de 2016.



---

**CARGOPEX TRANSPORTES LTDA**

José Adriano Guerra

# ANEXO I

## LAUDO ECONÔMICO- FINANCEIRO



**Cargopex Transportes Ltda.**

Ribeirão Preto/SP

# Anexo I

## Laudo Econômico-Financeiro

Agosto de 2016

# Índice analítico

- I. Sumário executivo;
- II. Visão geral do mercado e do setor;
- III. Sobre a Cargopex;
- IV. Metodologia e premissas;
- V. Projeção do resultado operacional;
- VI. Glossário e fontes de pesquisa.

# Índice analítico

- I. **Sumário executivo;**
- II. Visão geral do mercado e do setor;
- III. Sobre a Cargopex;
- IV. Metodologia e premissas;
- V. Projeção do resultado operacional;
- VI. Glossário e fontes de pesquisa.

# I. Sumário executivo

## Notas de ressalva

Laudo Econômico-Financeiro (“Laudo”), anexo obrigatório ao Plano de Recuperação Judicial (PRJ), conforme previsto no art. 53 da Lei 11.101/05.

As informações a seguir são relevantes e devem ser integralmente lidas:

1. Este Laudo é de âmbito público e foi desenvolvido com a finalidade de suportar as informações contidas no PRJ do processo em questão (Autos nº 1010141-42.2016.8.26.0506);
2. As projeções e análises do presente Laudo foram elaboradas com base em: (i) Informações públicas relevantes, incluindo estudos setoriais, pesquisas e análises econômicas e de mercado; (ii) Demonstrativos financeiros, relatórios gerenciais e informações diversas fornecidos pela administração da CARGOPEX TRANSPORTES, referentes aos exercícios de 2013, 2014 e 2015; (iii) Discussões com profissionais da administração da Empresa;
4. Na metodologia utilizada para a projeção do resultado operacional, os cenários macro e microeconômico são presumidos com base em relatórios e pesquisas de fontes confiáveis e criteriosamente analisadas, porém tratam-se de análises sujeitas a incertezas, sendo baseadas em diversos fatores que estão fora do controle da Empresa, sendo assim, este Laudo constitui uma mera estimativa dos seus resultados futuros;
5. Não é aconselhada a análise parcial ou de trechos isolados deste Laudo, bem como a utilização do mesmo para finalidades diferentes do escopo para qual ele foi produzido;
6. As estimativas constantes neste Laudo foram aprovadas pela administração e gestão da CARGOPEX TRANSPORTES e refletem a expectativa da administração quanto ao desempenho futuro dos negócios, dada a estratégia a ser adotada nos próximos anos, contemplando o processo de recuperação judicial.

# Índice analítico

- I. Sumário executivo;
- II. Visão geral do mercado e do setor;**
- III. Sobre a Cargopex;
- IV. Metodologia e premissas;
- V. Projeção do resultado operacional;
- VI. Glossário e fontes de pesquisa.

# II. Visão geral do mercado e do setor

## Comparação da Infraestrutura Logística

	Brasil	China	Índia	Rússia	EUA	Canadá
Área (Milhões de Km <sup>2</sup> )	8,50	9,60	3,00	17,00	9,10	9,00
Rodovias Pavimentadas (mil Km)	219	1.576	1.569	776	4.375	416
Ferrovias (mil Km)	29	86	64	87	225	47
Dutovias (mil Km)	19	87	35	260	2.225	100
Hidroviias (mil Km)	14	110	15	102	41	1

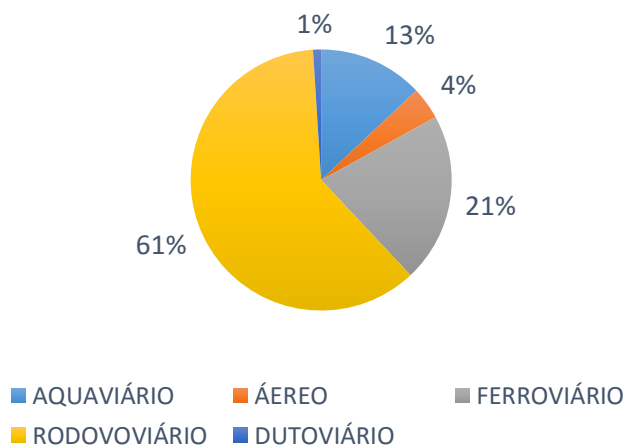


# II. Visão geral do mercado e do setor

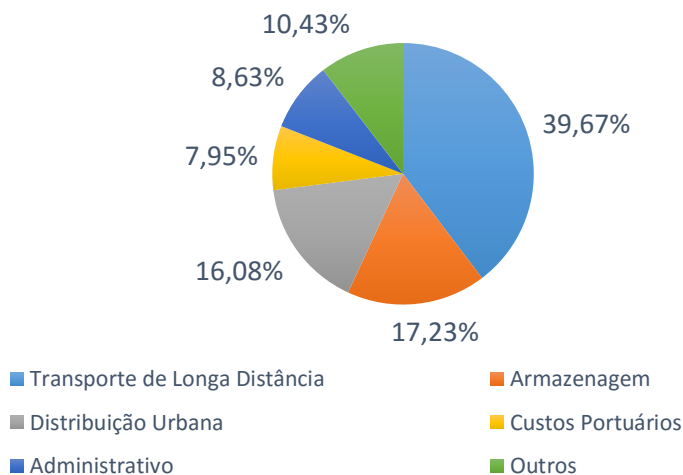
## Logística no Brasil

- A utilização de operadores logísticos é uma tendência na prática empresarial moderna. A terceirização logística trás diversas vantagens como redução de custos, menores investimentos em ativo fixo, flexibilidade operacional, aumento da eficiência do nível de serviço.
- No Brasil, o setor de transportes é responsável por 6,5% do Produto Interno Bruto (PIB) que, em 2014, atingiu R\$ 5,521 trilhões”. Esse montante representa a soma monetária de todos os bens e serviços produzidos pelo setor de transporte no Brasil.<sup>1</sup>
- O Brasil conta com uma vasta extensão territorial. Segundo o Censo Demográfico, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), são 8,5 milhões de km<sup>2</sup> de extensão territorial e o tipo de transporte mais utilizado é o rodoviário.

**Distribuição do Modal de transportes no Brasil (%)**



**Distribuição de Incidência nos Custos Logísticos (%)**



# II. Visão geral do mercado e do setor

## Transporte Rodoviário

- O transporte rodoviário é o principal meio de transporte no Brasil, tanto para carga quanto para passageiros. Este modal corresponde:

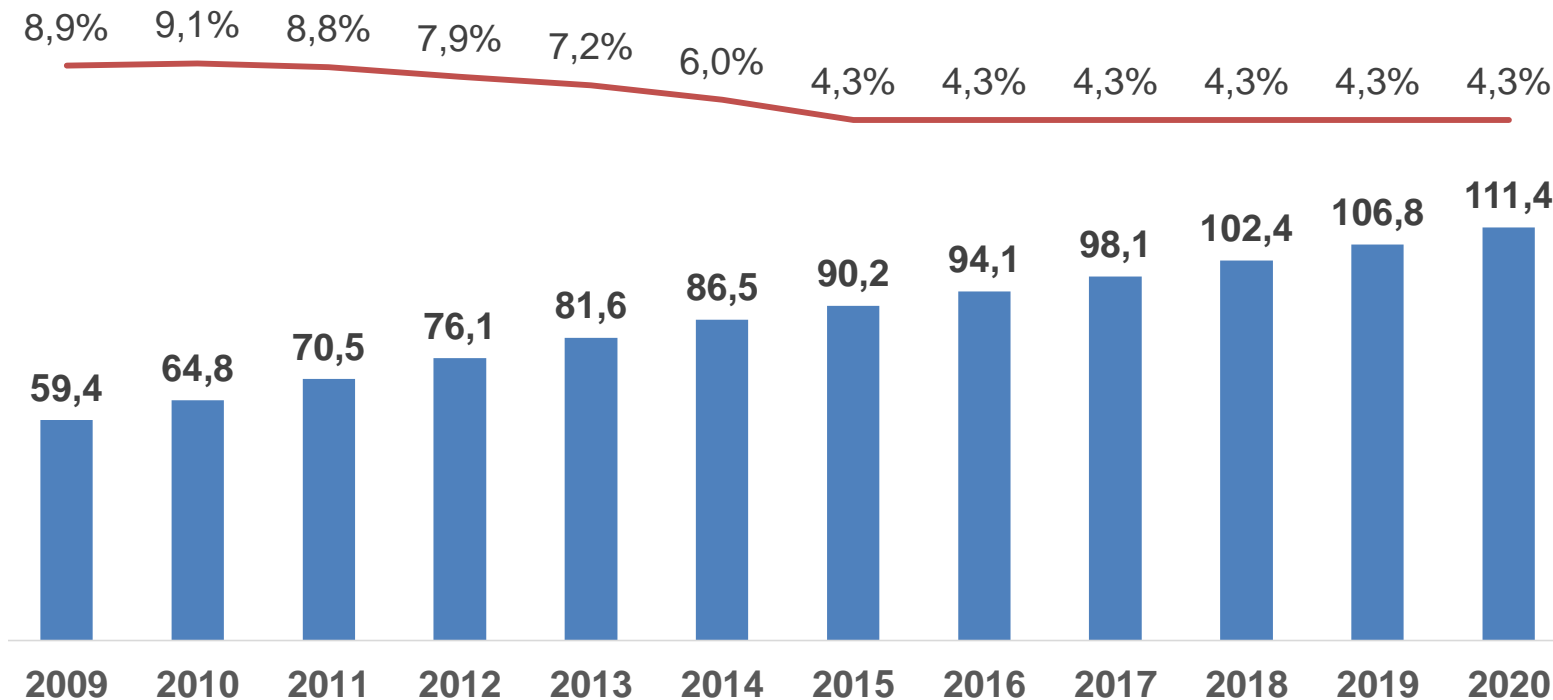


- Características do transporte rodoviário brasileiro de cargas:



# II. Visão Geral do Mercado e do Setor

## Evolução da Frota Brasileira de Veículos Automotores (em milhões)

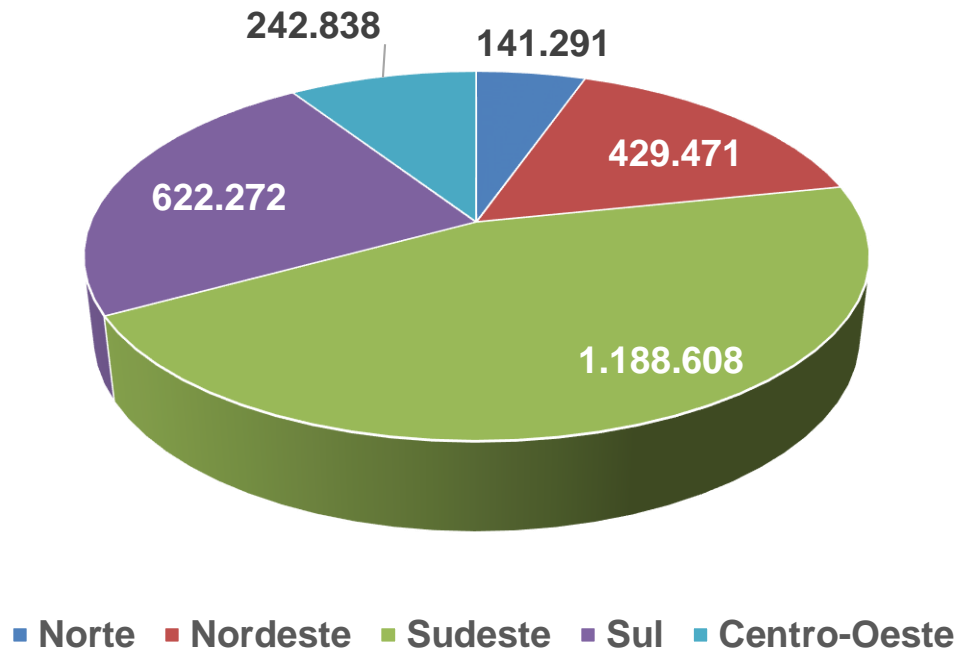


⇒ Estima-se um aumento na frota de veículos automotores de 4,3% ao ano a partir de 2016.<sup>2</sup>

# II. Visão Geral do Mercado e do Setor

## Frota brasileira de caminhões

Nº de caminhões por região

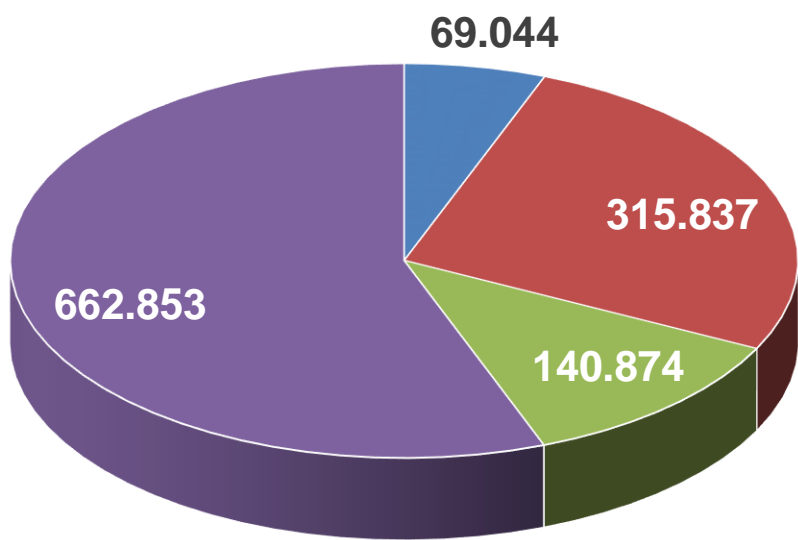


⇒ A frota brasileira é composta atualmente por 2,6 milhões de caminhões, representado 2,9% do total de veículos automotores.<sup>1</sup>

# II. Visão Geral do Mercado e do Setor

## Frota brasileira de caminhões

Nº de caminhões na região sudeste



■ Espírito Santo ■ Minas Gerais ■ Rio de Janeiro ■ São Paulo

⇒ A frota na região sudeste é composta atualmente por 1,18 milhões de caminhões, representado 45% do total de caminhões.<sup>1</sup>

Fontes: 1. DENATRAN (Estatísticas).

# Índice analítico

- I. Sumário executivo;
- II. Visão geral do mercado e do setor;
- III. Sobre a Cargopex;**
- IV. Metodologia e premissas;
- V. Projeção do resultado operacional;
- VI. Glossário e fontes de pesquisa.

# III. Sobre a Cargopex

## Breve descrição

<b>Fundação:</b>	1998
<b>Razão Social:</b>	Cargopex Transportes Ltda.
<b>Localização:</b>	Ribeirão Preto/SP
<b>Atividade principal:</b>	Transporte de cargas
<b>Principal setor de atuação:</b>	Usinas de açúcar
<b>Principais produtos transportados:</b>	Cascalho, açúcar, milho, soja, fertilizantes
<b>Funcionários diretos:</b>	8
<b>Faturamento (2015):</b>	R\$ 5,7 milhões

# III. Sobre a Cargopex

## Histórico

**1998 a  
2003**

Fundação da empresa com sede em **Delta-MG**, com frota de 06 caminhões e alto *know-how* operacional, ampliando sua atuação no segmento de fertilizantes. A sede da empresa é transferida para um prédio próprio em **Igarapava-SP**.

**2004**

A empresa inicia com o transporte de açúcar para a Usina Caeté, do Grupo Carlos Lyra, além de outras *commodities* agrícolas e fertilizantes já transportados para clientes diversos.

**2005 a  
2009**

As filiais e os pontos de apoio nas cidades de **Delta, Araxá e Uberaba, em Minas Gerais**, e a de **Cubatão, em São Paulo** são inaugurados, com incremento na frota em mais de 30 caminhões.

**2010**

A empresa realiza grandes conquistas: certificação **SASSMAQ e Destaque 2010 – Acidente Zero, concedido pela Vale Fertilizantes S.A.**

**2014**

Dada a conjuntura econômica do país, a empresa passa uma reestruturação, decidindo pela redução de sua frota própria e algumas filiais.

**2016**

Enfrentando sérias dificuldades financeiras e não tendo outra alternativa para manter suas atividades, decide entrar com pedido de recuperação judicial



# III. Sobre a Cargopex

## Unidades





LEGENDA		
1	Ribeirão Preto	SP
2	Uberaba	MG





# III. Sobre a Cargopex

## Frota

### ⇒ Frota Própria composta de:

-  **14 Cavalos** das marcas Volvo e Mercedes Benz e Volkswagen. **1 caminhão** quarto eixo;
-  **23 Carretas**, sendo **15** Graneleiras das marcas Randon e Guerra + 8 distribuídas entre Caçambas e Biçaçambas.

### ⇒ Controle de Frota:

-  Os veículos e equipamentos são inspecionados diariamente e passam por manutenções preventiva e preditiva, visando a diminuição de paradas imprevistas;
-  A frota está dimensionada para atender à demanda atual e suas oscilações;
-  Frota renovada periodicamente;
-  100 % dos veículos são monitorados e rastreados com sistema SITRACK.

# III. Sobre a Cargopex

## Principais clientes



Usina Caeté S.A.



Cosan S.A.  
 Indústria e Comércio



Usina São Matinho S.A.



Fertilizantes Fervivale  
 Vale do Tiete S.A.



Energética Santa Helena  
 S.A.



Fertilizantes Heringer S.A.



Vale S.A.



Bunge Brasil S.A.



Fertigran Fertilizantes Vale  
 do Rio Grande Ltda.



Cargill Agrícola S.A.



Mosaic Fertilizantes  
 do Brasil Ltda.



Fertilizantes Fosfatados S.A.

# Índice analítico

- I. Sumário executivo;
- II. Visão geral do mercado e do setor;
- III. Sobre a Cargopex;
- IV. Metodologia e premissas;**
- V. Projeção do resultado operacional;
- VI. Glossário e fontes de pesquisa.

# IV. Metodologia e premissas

PARÂMETROS	DEFINIÇÃO	CONSIDERAÇÕES
<b>Metodologia</b>	Projeção do resultado operacional.	Considerou-se um horizonte de <b>18 anos (2016-2033)</b> projetados em <b>Real (R\$)</b> e em <b>moeda constante</b> , não considerando o impacto inflacionário e ou correções monetárias. <b>Data base de 15/08/2016.</b>
<b>Crescimento</b>	Expectativa de crescimento na receita operacional bruta.	A frota atual possui <b>14</b> caminhões e atualmente a empresa está operando com <b>5</b> . Assumiu-se um incremento gradual do número de caminhões na operação, atingindo <b>14 em dez/2016.</b>
<b>Impostos sobre Produto Vendido</b>	<b>9,25%<sup>1</sup></b>	Alíquota de <b>9,25%</b> de tributos (PIS, COFINS, ICMS) aplicada sobre a receita operacional bruta.

<sup>1</sup>Percentual aplicado sobre a Receita Operacional Bruta.

<sup>2</sup>Percentual aplicado sobre Receita Operacional Líquida

# IV. Metodologia e premissas

PREMISSAS	TAXAS	COMENTÁRIOS
<p><b>Custo do Produto Vendido</b></p>	<p>75%<sup>2</sup> (média do período projetado)</p>	<p><b>Fixo:</b> considerou-se custo com mão de obra por motorista de <b>R\$ 69,2 mil a.a.</b></p> <p><b>Variável:</b> considerou-se custo com manutenção dos caminhões de 0,25 por quilômetro rodado, resultando em um gasto de <b>R\$ 336 mil a.a.</b> para os 14 caminhões, conforme informações fornecidas pela administração da Empresa.</p> <p>Considerou-se custo de <b>44%</b> para combustível, variável de acordo com a receita operacional bruta; conforme informações fornecidas pela administração da Empresa.</p>
<p><b>Despesas Administrativas</b></p>	<p>5,1%<sup>2</sup> (percentual sobre a receita líquida)</p>	<p><b>Fixa:</b> Considerou-se gasto de <b>R\$ 167,7 mil a.a. com mão de obra administrativa</b>, suficiente para suportar o crescimento projetado.</p> <p>Assumiu-se <b>R\$ 27,6 mil a.a.</b> para gastos com outras despesas administrativas fixas (aluguel internet, telefone, limpeza, etc); conforme informações fornecidas pela administração da Empresa.</p>

<sup>1</sup>Percentual aplicado sobre a Receita Operacional Bruta.  
<sup>2</sup>Percentual aplicado sobre Receita Operacional Líquida

# Índice analítico

- I. Sumário executivo;
- II. Visão geral do mercado e do setor;
- III. Sobre a Cargopex;
- IV. Metodologia e premissas;
- V. Projeção do resultado operacional;**
- VI. Glossário e fontes de pesquisa.

# V. Projeção do resultado operacional

## Estrutura de cálculo

Estrutura de cálculo  
 do resultado  
 operacional

⇒ **Receita operacional bruta**

(-) **Deduções da receita**

(=) **Receita operacional líquida**

(-) **Custo do produto vendido (s/ depreciação)**

(=) **Lucro operacional bruto**

(-) **Despesas operacionais totais (s/ depreciação)**

(=) **Resultado operacional/EBITDA**

OBS.: Resultado operacional não contempla gastos com despesas financeiras, Impostos sobre lucro, amortização de dívidas entre outros.

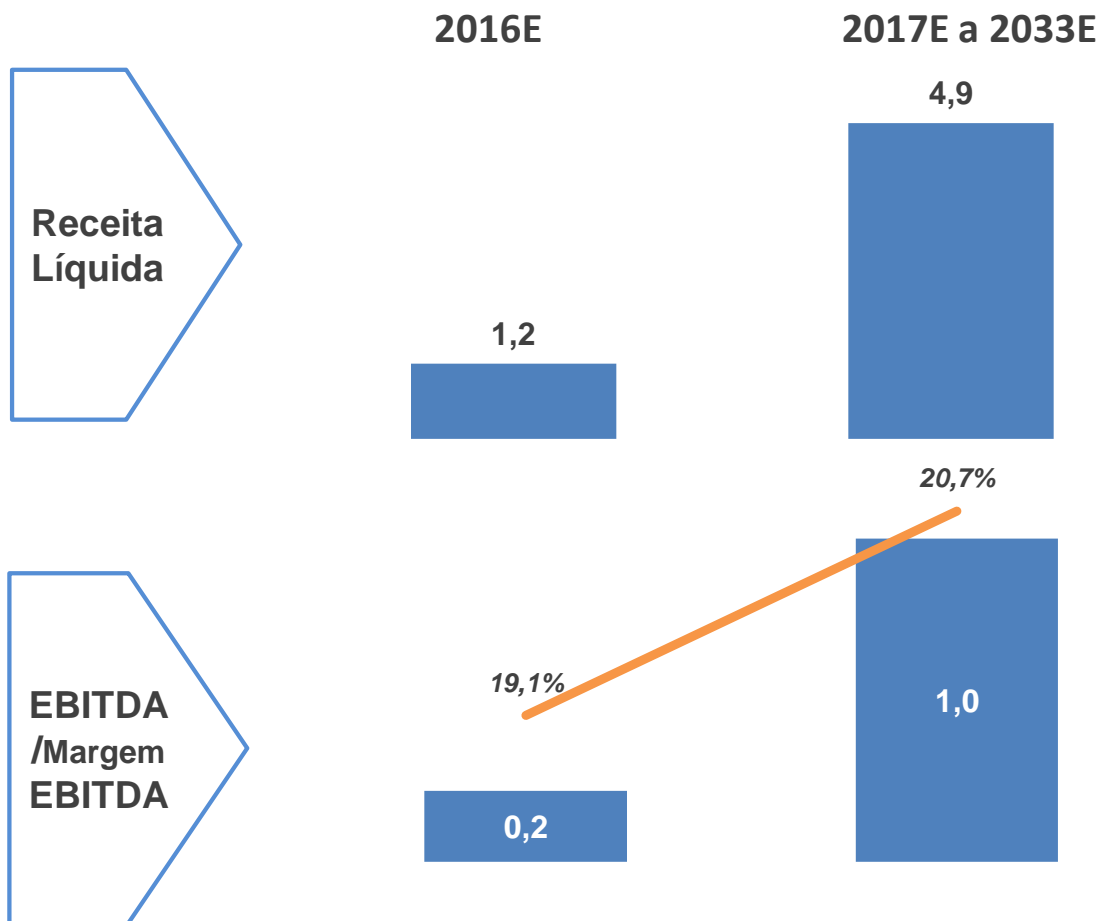


# V. Projeção do resultado operacional

	2016E	2017E
<b>= RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>	<b>1.280.000</b>	<b>5.376.000</b>
<b>(-) DEDUÇÕES DA RECEITA</b>	<b>-118.400</b>	<b>-497.280</b>
<b>= RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>1.161.600</b>	<b>4.878.720</b>
<b>(-) CUSTO DO PRODUTO VENDIDO</b>	<b>-874.120</b>	<b>-3.671.304</b>
Combustível	-563.200	-2.365.440
Custo M.O.	-230.920	-969.864
Custo Manutenção	-80.000	-336.000
<b>= LUCRO OPERACIONAL BRUTO</b>	<b>287.480</b>	<b>1.207.416</b>
<b>(-) DESPESA ADMINISTRATIVA</b>	<b>-65.093</b>	<b>-195.278</b>
<b>= EBITDA</b>	<b>222.387</b>	<b>1.012.138</b>
Margem EBITDA	19,1%	20,7%

# V. Projeção do resultado operacional

## Gráficos | Receita Líquida, EBITDA e Margem EBITDA



OBS.: Valores expressos em R\$ milhões.

# Índice analítico

- I. Sumário executivo;
- II. Visão geral do mercado e do setor;
- III. Sobre a Cargopex;
- IV. Metodologia e premissas;
- V. Projeção do resultado operacional;
- VI. Glossário e fontes de pesquisa.**

# VI. Fontes de Pesquisa

FONTE	DEFINIÇÃO	DATA	ENDEREÇO ELETRÔNICO
<b>ILOS</b>	Instituto de Logística e Supply Chain	15/08/2016	<a href="http://www.ilos.com.br/">www.ilos.com.br/</a>
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística	17/08/2016	<a href="http://www.ibge.gov.br">www.ibge.gov.br</a>
<b>SEBRAE</b>	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas	17/08/2016	<a href="http://www.sebrae.com.br">www.sebrae.com.br</a>
<b>CNT</b>	Confederação Nacional do Transporte	18/08/2016	<a href="http://www.cnt.org.br">www.cnt.org.br</a>
<b>ANFAVEA</b>	Associação Nacional dos Fabricantes de Veículos Automotores	18/08/2016	<a href="http://www.anfavea.com.br/">www.anfavea.com.br/</a>
<b>DENATRAN</b>	Departamento Nacional de Trânsito	19/08/2016	<a href="http://www.denatran.gov.br">www.denatran.gov.br</a>

# Cargopex Transportes Ltda.

Todos os direitos reservados – 2016



## ANEXO II

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



DE PROPRIEDADE DA  
**CARGOPEX TRANSPORTES LTDA.**

Elaborado por:  
**MARCELO HENRIQUE DE PAULA ALVES**  
Engenheiro Civil - CREA nº 0685046690

**MARCELO HENRIQUE DE PAULA ALVES**, engenheiro civil, CREA nº 068.5046690, com escritório na Rua Maria Cândida nº 150 - casa 47, Jardim Zara, Fone: (16) 99196-6615, em Ribeirão Preto - SP, atuando a mais de vinte anos como engenheiro civil na comarca de Ribeirão Preto e região, atendendo solicitação da **CARGOPEX TRANSPORTES LTDA.**, elaborou o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



**Í N D I C E**

Laudo de Avaliação .....	04
01 - Objetivo .....	05
01.01 - Bens integrantes do Imobilizado .....	05
02 - Critérios de Ajuste e Considerações .....	05
02.01 - Critérios de Manutenção de Veículos .....	05
03 - Conceituação .....	06
04 - Considerações Preliminares .....	06
05 - Descrição dos Bens do Imobilizado .....	07
05.01 - Descrição dos Bens .....	07
05.01.01 - Móveis e Utensílios .....	07
05.01.02 - Equipamentos de Informática .....	07
05.01.03 - Veículos .....	07
05.01.03.01 - Caminhões .....	07
05.01.03.02 - Semirreboques .....	07
06 - Avaliação .....	07
06.01 - Cálculo dos Valores .....	07
06.01.01 - Móveis e Utensílios .....	07
06.01.02 - Equipamentos de Informática .....	08
06.01.03 - Veículos .....	08
06.01.03.01 - Caminhões .....	08
06.01.03.02 - Semirreboques .....	08
06.02 - Valor Total do Imobilizado .....	09
07 - Conclusão .....	10
08 - Termo de Encerramento .....	10
Anexos .....	11
Anexo 01 - Valorização dos Veículos de acordo com tabela FIPE .....	12
Anexo 02 - Valorização dos Veículos de acordo com tabela MOLICAR .....	15
Anexo 03 - Levantamento Fotográfico .....	19

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

*Móveis e Utensílios:*

*Relação de bens imobilizados com valor de mercado*

*Equipamentos de Informática:*

*Relação de bens imobilizados com valor de mercado*

*Veículos:*

*Relação de bens imobilizados com valor de mercado*

Solicitante:

**CARGOPEX TRANSPORTES LTDA.**

Proprietário:

**CARGOPEX TRANSPORTES LTDA.**

Data: 18 de Julho de 2016

## 01 - OBJETIVO

O objeto do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de todos os bens físicos, a saber: moveis e utensílios, equipamentos de informática, caminhões e semirreboques de propriedade da Cargopex Transportes Ltda., bem como de todos conforme relação abaixo:

### 01.01 - Bens integrantes do Imobilizado:

Na visita realizada às dependências na unidade da Cargopex Transportes Ltda., foram verificados todos os bens pertencentes à empresa, de acordo com relação que veremos mais a frente.

- Móveis e Utensílios;
- Equipamentos de Informática;
- Veículos:
  - Caminhões
  - Semirreboques.

## 02 - CRITÉRIOS DE AJUTE E CONSIDERAÇÕES

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sem, contudo, deixar de considerar as peculiaridades regionais e a finalidade a que o trabalho se destina.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto. Quanto aos normativos específicos da ciência do ajuste a valor presente, obrigamo-nos a seguir os preceitos da NBR 14653-5, que regulamenta os procedimentos relativos a máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, sendo obrigatória a sua aplicação em todas as manifestações escritas em trabalhos que caracterizam valorização de complexos industriais.

Cabe esclarecer que de conformidade com as normas e por força de lei, esta atividade é da exclusiva responsabilidade e competência de profissionais e empresas legalmente habilitadas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, sendo, portanto, legalmente vedado a outros profissionais atuarem nesta área.

É também importante afirmar que neste trabalho assume-se que as informações obtidas de terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis, que são legais a título de propriedade e que as dimensões constantes na documentação apresentada são exatas ou apresentam aproximações em graus admissíveis de modo a não interferir de forma decisiva na definição dos valores atribuídos.

### 02.01 - Critérios de Manutenção de Veículos

Aqui estabeleceremos alguns critérios e parâmetros para o custo de manutenção dos veículos, através de percentuais estimativos, onde dependerá das condições que os mesmos se encontram no momento, é uma previsão do seu custo de manutenção para colocá-lo operacional novamente.

Os valores percentuais utilizados para estimar o custo de reposição/manutenção de peças/partes dos veículos foram aferidos através de pesquisa de mercado, realizada na praça de Ribeirão Preto e região, conforme amostragem anexa.

### 03 - CONCEITUAÇÃO

Ajustar a valor presente é uma operação técnica que requer conhecimento teórico e vivência profissional. Como esta atividade nada mais é que a medição de uma magnitude econômica deverá necessariamente ser embasada por uma metodologia tal que, mesmo de forma subjetiva, indique um caminho lógico e mantenha um comportamento racional que se reflita na maior aproximação possível do valor de mercado, mesmo que consideremos os eventuais erros que a falibilidade humana admite cometer dentro. De uma razoável faixa de tolerância.

Sendo assim o que se espera é que em caso de bens similares transacionados numa mesma época e num sistema de livre concorrência, por certo a cada transação corresponderá um valor específico. Entretanto, se as negociações obedecem a uma metodologia objetiva, certamente as diversas transações apresentarão valores próximos.

O valor atribuído pode ser definido como o preço que o bem avaliando poderia alcançar quando colocado à venda, em prazo razoável, com o vendedor desejando, embora não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o bem poderá ser destinado, sem, contudo, estar obrigado a realizar a compra. Em suma, valor de mercado é o resultado de uma negociação à vista, e definido pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Perícia de Engenharia, como:

"O valor pelo qual se realiza uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitamente conhecedoras do bem e do mercado e admitindo prazo razoável para que se encontrem".

### 04 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- O signatário informa que foi realizada uma vistoria nos locais onde se encontram os veículos, no período de 03 a 05 de julho de 2016, ocasião em que foi realizado o levantamento fotográfico apresentado no Anexo 03 deste laudo;
- Esta Avaliação está definida pela ABNT NBR 14653-1, como avaliação de rigor normal.
- O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:
  - O AVALIADOR não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
  - Os honorários profissionais dos AVALIADORES não estão, de forma alguma, sujeitos as conclusões deste relatório.
  - O relatório foi elaborado pelos AVALIADORES e ninguém mais, a não ser pelos próprios Profissionais envolvidos no trabalho, prepararam as análises e respectivas conclusões.
  - No presente relatório assumem-se como corretas as informações obtidas de terceiros, pessoas físicas entidades ou empresas, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
  - As análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos efetuados no transcorrer do trabalho.
  - O AVALIADOR assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

- Para efeito de apuração do valor de mercado dos bens, consideraram-se os mesmos livres de ônus/gravames de qualquer natureza.

## 05 - DESCRIÇÃO DOS BENS DO IMOBILIZADO

### 05.01 - DESCRIÇÃO DOS BENS

#### 05.01.01 - Móveis e Utensílios

Os móveis e utensílios encontram-se em bom estados de conservação, aptos ao seu uso.

#### 05.01.02 - Equipamentos de Informática

Os equipamentos de informática estão em perfeitas condições de uso, as manutenções preventivas e corretivas estão sendo feitas, assim deixando-os aptos para o funcionamento.

#### 05.01.03 - Veículos

##### 05.01.03.01 - Caminhões

Os caminhões da empresa se encontram em bom estado de conservação, alguns com poucos reparos para poderem tornar-se operacionais novamente, passam por manutenções corretivas e preventivas com frequência.

##### 05.01.03.02 - Semirreboques

Os semirreboques da empresa se encontram em diversos estado de conservação, alguns com poucos ou grandes reparos para poderem tornar-se operacionais novamente, os que estão em bom estado de conservação passam por manutenções corretivas e preventivas com frequência.

## 06 - AVALIAÇÃO

### 06.01 - Cálculo dos valores

Abaixo seguem as relações dos Bens por grupos já com valor final, ou seja, já depreciado ou de mercado, e também seguimos os critérios já definidos anteriormente.

#### 06.01.01 - Móveis e Utensílios

Item	Descrição	Quant	Valor	
			Unitário	TOTAL
1	MESA, GAVETEIRO COM 3 GAVETAS P/ MESA	1	250,00	250,00
2	MESA, GAVETEIRO COM 3 GAVETAS P/ MESA	1	250,00	250,00
3	CADEIRA DIRETOR A GAS MODELO RELAX COM ENCOSTO BRAÇO	1	100,00	100,00
4	CADEIRA DIRETOR A GAS MODELO RELAX COM ENCOSTO BRAÇO	1	100,00	100,00
5	ARMARIO ALTO, C/ 02 PORTAS E 01 PRAT FIBRA MDP C/ REVES. MELAMÍNICO	1	350,00	350,00
6	APARELHO AR CONDICIONADO	1	500,00	500,00

Item	Descrição	Quant	Valor	
			Unitário	TOTAL
7	GAVETEIRO SUSPENSO C/ 2 GAVETAS EM MDP C/ REVES. MELAMINICO	1	150,00	150,00
8	ARMARIO LP-DD110	1	200,00	200,00
<b>TOTAL GERAL</b>				<b>1.900,00</b>

### 06.01.02 - Equipamentos de Informática

Item	Descrição	Quant	Valor	
			Unitário	TOTAL
1	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL LATITUDE E5500	1	700,00	700,00
2	NOBREAK	1	200,00	200,00
3	NOBREAK	1	200,00	200,00
4	IMPRESSORA MULT HP DESKJET	1	200,00	200,00
5	IMPRESSORA	1	550,00	550,00
6	MICROCOMPUTADOR PORTATIL VOSTRO	1	700,00	700,00
7	MICROCOMPUTADOR DELL	1	500,00	500,00
<b>TOTAL GERAL</b>				<b>3.050,00</b>

### 06.01.03 - Veículos

#### 06.01.03.01 - Caminhões

Código do Bem	Marca / Modelo	Ano Fab / Mod	Placa	Valor Tabela FIPE (F) Mercado (M)	Depreciação		Valor Total
					%	Valor	
111046	VOLVO FH-460 6x2 2p (diesel) (E5)	2012/2013	EQU-3371	F 215.455,00	12%	25.531,42	189.923,58
111047	VOLVO FH-460 6x2 2p (diesel) (E5)	2012/2013	EQU-3372	F 215.455,00	12%	25.531,42	189.923,58
111049	VOLVO FH-460 6x2 2p (diesel) (E5)	2012/2013	EQU-3374	F 215.455,00	12%	25.531,42	189.923,58
111051	VOLVO FH-460 6x2 2p (diesel) (E5)	2012/2013	EQU-3376	F 215.455,00	12%	25.531,42	189.923,58
111058	VOLVO FH-460 6x2 2p (diesel) (E5)	2012/2013	EQU-3379	F 215.455,00	12%	25.531,42	189.923,58
111059	VOLVO FH-460 6x2 2p (diesel) (E5)	2012/2013	EQU-3380	F 215.455,00	12%	25.531,42	189.923,58
111060	VOLVO FH-460 6x2 2p (diesel) (E5)	2012/2013	EQU-3381	Roubado	0%	0,00	0,00
111061	VOLVO FH-460 6x2 2p (diesel) (E5)	2012/2013	EQU-3382	F 215.455,00	12%	25.531,42	189.923,58
111062	VOLVO FH-460 6x2 2p (diesel) (E5)	2012/2013	EQU-3383	F Roubado	0%	0,00	0,00
111063	VOLVO FH-460 6x2 2p (diesel) (E5)	2012/2013	EQU-3384	F 215.455,00	12%	25.531,42	189.923,58
111065	VOLVO VM 270 6X2 2p (diesel) (E5)	2012/2013	EQU-3857	F 136.727,00	12%	16.202,15	120.524,85
121017	MB ACTROS 2546 6X2 AT (diesel)	2010/2011	EFO-1178	F 162.132,00	10%	16.213,20	145.918,80
121032	MB ACTROS 2546 6X2 AT (diesel)	2011/2011	EQU-2071	F 162.132,00	10%	16.213,20	145.918,80
131045	VW CONSTELLATION 25.390 6X2 (die)E5	2012/2012	EQU-2737	F 148.589,00	12%	17.607,80	130.981,20
121019	MB ACTROS 2546 6X2 AT (diesel)	2010/2011	EFO-1477	F 162.132,00	10%	16.213,20	145.918,80
121018	MB ACTROS 2546 6X2 AT (diesel)	2010/2011	EFO-1475	F 162.132,00	10%	16.213,20	145.918,80
121020	MB ACTROS 2546 6X2 AT (diesel)	2010/2011	EFO-1479	F 162.132,00	10%	16.213,20	145.918,80
<b>TOTAL GERAL</b>							<b>2.500.488,71</b>

#### 06.01.03.02 - Semirreboques

Nº de Frota	Marca / Modelo	Ano	Placa	Valor Tabela FIPE (F) Mercado (M) Molicar (Mo)	Depreciação (Estado do veículos)		Valor Total
					%	Valor	
243057	Carreta semi reboque carroceria aberta	2013	EQU-3651	Mo 56.000,00	13%	7.000,00	49.000,00



Nº de Frota	Marca / Modelo	Ano	Placa	Valor Tabela FIPE (F) Mercado (M) Molicar (Mo)	Depreciação (Estado do veículos)		Valor	Valor Total
					%			
243058	Carreta semi reboque carroceria aberta	2013	EQU-3652	Mo	56.000,00	13%	7.000,00	49.000,00
243059	Carreta semi reboque carroceria aberta	2013	EQU-3653	Mo	56.000,00	13%	7.000,00	49.000,00
243060	Carreta semi reboque carroceria aberta	2013	EQU-3654	Mo	56.000,00	13%	7.000,00	49.000,00
243061	Carreta semi reboque carroceria aberta	2013	EQU-3655	Mo	56.000,00	13%	7.000,00	49.000,00
243062	Carreta semi reboque carroceria aberta	2013	EQU-3656	Mo	56.000,00	13%	7.000,00	49.000,00
243063	Carreta semi reboque carroceria aberta	2013	EQU-3657	Mo	56.000,00	13%	7.000,00	49.000,00
243064	Carreta semi reboque carroceria aberta	2013	EQU-3658	Mo	56.000,00	13%	7.000,00	49.000,00
243065	Carreta semi reboque carroceria aberta	2013	EQU-3659	Mo	56.000,00	13%	7.000,00	49.000,00
243066	Carreta semi reboque carroceria aberta	2013	EQU-3660	Mo	56.000,00	13%	7.000,00	49.000,00
243067	Carreta semi reboque carroceria aberta	2013	EQU-3661	Mo	56.000,00	13%	7.000,00	49.000,00
243068	Carreta semi reboque carroceria aberta	2013	EQU-3662	Mo	56.000,00	13%	7.000,00	49.000,00
243069	Carreta semi reboque carroceria aberta	2013	EQU-3633	Mo	56.000,00	13%	7.000,00	49.000,00
243070	Carreta semi reboque carroceria aberta	2013	EQU-3663	Mo	56.000,00	13%	7.000,00	49.000,00
251025	Carreta semi reboque basculante Randon 2 eixos	2011	EJY-7083	Mo	40.800,00	12%	4.896,00	35.904,00
251026	Carreta semi reboque basculante Randon 2 eixos	2011	EJY-7084	Mo	40.800,00	12%	4.896,00	35.904,00
251027	Carreta semi reboque basculante Randon 2 eixos	2011	EJY-7086	Mo	40.800,00	12%	4.896,00	35.904,00
251028	Carreta semi reboque basculante Randon 2 eixos	2011	EJY-7087	Mo	40.800,00	12%	4.896,00	35.904,00
252014	Carreta semi reboque basculante Randon 3 eixos espaçados	2012	EFO-1888	Mo	81.000,00	15%	12.150,00	68.850,00
HKE-4672	Carreta semi reboque basculante Randon 3 eixos espaçados	2011	EFO-1513	Mo	81.000,00	15%	12.150,00	68.850,00
253045	Carreta semi reboque carroceria aberta	2012	EQU-2962	Mo	55.000,00	12%	6.600,00	48.400,00
254001	Carreta semi reboque basculante Randon 3 eixos LS	2001	KEJ-0563	M	30.000,00	0%	0,00	30.000,00
264003	Carreta semi reboque basculante Randon 3 eixos LS	2007	DBM-9876	Mo	36.000,00	5%	1.800,00	34.200,00
264005	Carreta semi reboque basculante Randon 3 eixos LS	2008	DBM-9902	Mo	38.000,00	5%	1.900,00	36.100,00
4501	DOLLY	2000	BMQ-8693	M	10.000,00	0%	0,00	10.000,00
264005	Carreta semi reboque basculante Randon 3 eixos LS	2007	DBM-9881	Mo	36.000,00	10%	3.600,00	32.400,00
	Tanque para transporte de combustível, capacidade de 21.000 litros, com 4 compartimentos	2012		M	68.800,00	10%	6.880,00	61.920,00
	Kit eixo autodirecional (4º eixo)	2013		M	23.360,00	10%	2.336,00	21.024,00
							<b>TOTAL GERAL</b>	<b>1.241.360,00</b>

## 06.02 - Valores Totais do Imobilizado

06.01.01 - Móveis e Utensílios .....	R\$	1.900,00
06.01.02 - Equipamentos de Informática .....	R\$	3.050,00
06.01.03.01 - Caminhões .....	R\$	2.500.488,71
06.01.03.02 - Carretas semireboque .....	R\$	1.241.360,00
=====		=====
Total .....	R\$	3.746.798,71

Totalizando, temos => **V<sub>TI</sub> = R\$ 3.750.000,00**

## 07 - CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o signatário atribui, aos bens e imóveis inicialmente identificados, e para o mês de **Agosto de 2.016**, os seguintes valores:

**R\$ 3.750.000,00** (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais).

## 08 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O Presente laudo foi escrito em dez (10) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada. Segue ainda, anexos: Valorização dos veículos de acordo com tabela FIPE (Anexo 01), Valorização dos veículos de acordo com tabela MOLICAR (Anexo 02) e Levantamento fotográfico (Anexo 03).

Ribeirão Preto, 17 de Agosto de 2016.



**Marcelo Henrique de Paula Alves**

Engenheiro Civil

CREA nº 0685046690



## ANEXOS

## ANEXO 01



## VALORIZAÇÃO DOS VEÍCULOS DE ACORDO COM TABELA FIPE

Mês de referência:	agosto de 2016
Código Fipe:	516171-1
Marca:	VOLVO
Modelo:	FH-460 6x2 2p (diesel) (E5)
Ano Modelo:	2013
Autenticação	lgygq0wt6fcqb
Data da consulta	sexta-feira, 5 de agosto de 2016 16:49
Preço Médio	R\$ 215.455,00

Mês de referência:	agosto de 2016
Código Fipe:	516144-4
Marca:	VOLVO
Modelo:	VM 270 6X2 2p (diesel) (E5)
Ano Modelo:	2012
Autenticação	hhmyhnf88vcl3
Data da consulta	sexta-feira, 5 de agosto de 2016 16:51
Preço Médio	R\$ 136.727,00

Mês de referência:	agosto de 2016
Código Fipe:	515142-2
Marca:	VOLKSWAGEN
Modelo:	25-390 E Constel. 6x2 2p (diesel)(E5)
Ano Modelo:	2012
Autenticação	hyj22k8q xlcl3
Data da consulta	sexta-feira, 5 de agosto de 2016 16:54
Preço Médio	R\$ 148.589,00

Mês de referência:	agosto de 2016
Código Fipe:	509267-1
Marca:	MERCEDES-BENZ
Modelo:	ACTROS 2546 LS 6x2 2p (diesel)
Ano Modelo:	2011
Autenticação	jgfbqwpjlrchw
Data da consulta	sexta-feira, 5 de agosto de 2016 16:56
Preço Médio	R\$ 162.132,00

## ANEXO 02



### VALORIZAÇÃO DOS VEÍCULOS DE ACORDO COM TABELA MOLICAR

## Região



Estado de São Paulo

### Veículo

Código MOLICAR: 99200602-8  
SEMI-REBOQUE GRANELEIRO  
3e

Ano Fabricação: 2013

Ano Modelo: 2013

Passageiros: 0

Peso(kg): 6880

Motor(cm<sup>3</sup>): 0

**Valor de Mercado -  
Data: 14/07/2016**

R\$ 56.000,00

## Região



Estado de São Paulo

### Veículo

Código MOLICAR:  
99700601-8 BITREM  
BASCULANTE 4e

Ano Fabricação: 2010

Ano Modelo: 2011

Passageiros: 0

Peso(kg): 11230

Motor(cm<sup>3</sup>): 0

**Valor de Mercado -  
Data: 14/07/2016**

R\$ 81.600,00

## Região



Estado de São Paulo

### Veículo

Código MOLICAR: 99200105-5

SEMI-REBOQUE BASCULANTE VANDERLEIA

3e

Ano Fabricação: 2011

Ano Modelo: 2012

Passageiros: 0

Peso(kg): 9480

Motor(cm<sup>3</sup>): 0

**Valor de Mercado - Data: 14/07/2016**

R\$ 81.000,00

## Região



Estado de São Paulo

### Veículo

Código MOLICAR: 99200101-8

SEMI-REBOQUE BASCULANTE

3e

Ano Fabricação: 2007

Ano Modelo: 2007

Passageiros: 0

Peso(kg): 8480

Motor(cm<sup>3</sup>): 0

**Valor de Mercado -  
Data: 14/07/2016**

R\$ 36.000,00

## Região



Estado de São Paulo

### Veículo

Código MOLICAR: 99200101-8  
SEMI-REBOQUE BASCULANTE

3e

Ano Fabricação: 2008

Ano Modelo: 2008

Passageiros: 0

Peso(kg): 8480

Motor(cm³): 0

**Valor de Mercado -**

**Data: 14/07/2016**

R\$ 38.000,00



## ANEXO 03

### LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

## Móveis e Utensílios



## Equipamentos de Informática





# CAMINHÕES









# SEMIRREBOQUE







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLE DA SILVA BRITO ZAFFARANI e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 29/08/2016 às 16:21, sob o número WRPR16702062095. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010141-42.2016.8.26.0506 e código 1162600.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLE DA SILVA BRITO ZAFFARANI e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 29/08/2016 às 16:21, sob o número WRPR16702062095. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010141-42.2016.8.26.0506 e código 1162600.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLE DA SILVA BRITO ZAFFARANI e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 29/08/2016 às 16:21, sob o número WRPR16702062095. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010141-42.2016.8.26.0506 e código 1162600.

## ANEXO III

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – MHPA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ENGENHARIA S/C LTDA.



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

DE PROPRIEDADE DE  
**ANGELO GUERRA NETTO**, contudo, sendo  
integralizado na Sociedade de Proposito Especifico  
**CONTENDAS ADMINISTRAÇÃO E  
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Fazenda Contendas, localizada na Estrada Municipal Taquaritinga à  
Monte Alto, s/nº - Zona Rural - Taquaritinga - São Paulo

**ÁREA 1**

Elaborado por:

**MARCELO HENRIQUE DE PAULA ALVES**  
Engenheiro Civil - CREA nº 068.504669.0



**MARCELO HENRIQUE DE PAULA ALVES**, engenheiro civil, CREA nº 068.5046690, com escritório na Rua Maria Cândida nº 150 - casa 47, Jardim Zara, Fone: (016) 3967-1402, em Ribeirão Preto - SP, e atuando a mais de vinte anos como engenheiro civil na comarca de Ribeirão Preto e região, atendendo solicitação da ANGELO GUERRA NETTO elaborou o presente

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



**ÍNDICE**

Laudo de Avaliação de Imobilizado .....	04
01 - Objetivo .....	05
01.01 - Imóveis .....	05
02 - Critérios de Ajuste e Considerações .....	05
03 - Conceituação .....	05
04 - Considerações Preliminares .....	06
05 - Descrição dos Bens do Imobilizado .....	06
05.01 - Descrições dos Imóveis .....	06
06 - Avaliação .....	07
06.01 - Cálculo dos Valores .....	07
06.02 - Valor Total do Imobilizado .....	08
07 - Conclusão .....	08
08 - Termo de Encerramento .....	08
Anexos .....	09
Anexo 01 - Pesquisa de valor do terreno .....	10
Anexo 02 - Demonstrativo de valor futuro .....	13

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Terreno: Relação de bens imobilizados com valor de mercado

Solicitante: **ANGELO GUERRA NETO**

Proprietário: **ANGELO GUERRA NETO**

Data: 22 de Agosto de 2016



## 01 - OBJETIVO

O objeto do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de todos os bens físicos, a saber: terrenos de propriedade da ANGELO GUERRA NETO bem como de todos conforme relação abaixo:

### 01.01 - Imóveis:

- a. **Imóvel Área 1 (Matrícula nº 32.832):** Uma área de terra, denominada Área 01, desmembrada do imóvel objeto da matrícula 864, localizada no Município de Taquaritinga/SP, esta localizada na margem da Estrada Municipal Secundária, que interliga a cidade de Taquaritinga a diversas propriedades agrícolas, perfazendo uma área de 20.114,63 metros quadrados ou 2,0115 hectares ou 0,8312 alqueires.

## 02 - CRITÉRIOS DE AJUTE E CONSIDERAÇÕES

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sem, contudo, deixar de considerar as peculiaridades regionais e a finalidade a que o trabalho se destina.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto. Quanto aos normativos específicos da ciência do ajuste a valor presente, obrigamo-nos a seguir os preceitos da NBR 14653-5, que regulamenta os procedimentos relativos a máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, sendo obrigatória a sua aplicação em todas as manifestações escritas em trabalhos que caracterizam valorização de complexos industriais.

Cabe esclarecer que de conformidade com as normas e por força de lei, esta atividade é da exclusiva responsabilidade e competência de profissionais e empresas legalmente habilitadas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, sendo, portanto, legalmente vedado a outros profissionais atuarem nesta área.

É também importante afirmar que neste trabalho assume-se que as informações obtidas de terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis, que são legais a título de propriedade e que as dimensões constantes na documentação apresentada são exatas ou apresentam aproximações em graus admissíveis de modo a não interferir de forma decisiva na definição dos valores atribuídos.

## 03 - CONCEITUAÇÃO

Ajustar a valor presente é uma operação técnica que requer conhecimento teórico e vivência profissional. Como esta atividade nada mais é que a medição de uma magnitude econômica deverá necessariamente ser embasada por uma metodologia tal que, mesmo de forma subjetiva, indique um caminho lógico e mantenha um comportamento racional que se reflita na maior aproximação possível do valor de mercado, mesmo que consideremos os eventuais erros que a falibilidade humana admite cometer dentro. De uma razoável faixa de tolerância.

Sendo assim o que se espera é que em caso de bens similares transacionados numa mesma época e num sistema de livre concorrência, por certo a cada transação corresponderá um valor específico. Entretanto, se as negociações obedecem a uma metodologia objetiva, certamente as diversas transações apresentarão valores próximos.



O valor atribuído pode ser definido como o preço que o bem avaliando poderia alcançar quando colocado à venda, em prazo razoável, com o vendedor desejando, embora não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o bem poderá ser destinado, sem, contudo, estar obrigado a realizar a compra. Em suma, valor de mercado é o resultado de uma negociação à vista, e definido pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Perícia de Engenharia, como:

"O valor pelo qual se realiza uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitamente conhecedoras do bem e do mercado e admitindo prazo razoável para que se encontrem".

#### 04 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- O signatário informa que foi realizada uma vistoria na Gleba;
- Esta Avaliação está definida no item 7.5 da NB-502, como avaliação de rigor normal.
- O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:
  - O AVALIADOR não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
  - Os honorários profissionais do AVALIADOR não estão, de forma alguma, sujeitos as conclusões deste relatório.
  - O relatório foi elaborado pelo AVALIADOR e ninguém, a não serem os seus próprios Profissionais envolvidos no trabalho, preparou as análises e respectivas conclusões.
  - No presente relatório Assumem-se como corretas as informações obtidas de terceiros, pessoas físicas entidades ou empresas, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
  - As análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseadas em dados, diligencias pesquisas e levantamentos efetuados no transcorrer do trabalho.
  - O AVALIADOR assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações e Pericias de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
  - Para efeito de apuração do valor de mercado dos bens, consideraram-se os mesmos livres de ônus/gravames de qualquer natureza.

#### 05 - DESCRIÇÃO DOS BENS DO IMOBILIZADO

##### 05.01 - DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

###### 05.01.01 - Imóvel - Terreno

- **Imóvel Área 1 (Matrícula nº 32.832):** Uma área de terra, denominada Área 01, desmembrada do imóvel objeto da matrícula 864, localizada no Município de Taquaritinga/SP, possui as seguintes metragens, divisas e confrontações: Inicia-se no vértice 1, de coordenadas plano - retangulares, que está localizado na margem direita de um córrego denominado de Córrego Paraguassú, na confrontação com o imóvel descrito na Matrícula nº 4.827 e a margem esquerda da Estrada Municipal Secundária, que interliga a cidade de Taquaritinga a diversas propriedades agrícolas, sendo que a referida Estrada Municipal, possui faixa de domínio de 6,00 metros de largura a divisa segue com as

seguintes distâncias: a jusante pela margem direita do referido córrego, na confrontação com o imóvel descrito na matrícula nº 4.827, do vértice 1 até o vértice 2 segue com 21,60 m, do vértice 2 até o vértice 3 segue com 10,09 m, do vértice 3 até o vértice 4 segue com 6,29 m, do vértice 4 até o vértice 5 segue com 10,58 m, do vértice 5 até o vértice 6 segue com 10,30 m, do vértice 6 até o vértice 7 segue com 11,65 m, do vértice 7 até o vértice 8 segue com 6,06 m, do vértice 8 até o vértice 9 segue com 19,30 m, sendo que o vértice 9 está localizado na interseção do córrego Paraguaçu com o córrego Contendas, a divisa deflete a direita e segue a montante pela margem do córrego Contendas, passando a confrontar com o imóvel descrito na Matrícula nº 21.365, do vértice 9 até o vértice 10 segue com 16,43 m, do vértice 10 até o vértice 11 segue com 5,69 m, do vértice 11 até o vértice 12 segue com 19,18 m, do vértice 12 até o vértice 13 segue com 28,26 m, do vértice 13 até o vértice 14 segue com 23,21 m, do vértice 14 até o vértice 15 segue com 5,40 m, do vértice 15 até o vértice 16 segue com 23,47 m, do vértice 16 até o vértice 16A segue com 52,56 m, sendo que aqui a divisa deflete à direita, abandona a margem do referido córrego, passando a confrontar com as terras da Área 02 (Matrícula nº 32.833), segue do vértice 16A até o vértice 38, que ora se cria, segue com 146,66 m, sendo que o vértice 38A, está localizado na margem da Estrada Municipal Secundária, que interliga a cidade de Taquaritinga a diversas propriedades agrícolas, sendo que a referida Estrada Municipal, possui faixa de domínio de 6,00 metros de largura a divisa deflete à direita e segue pela margem direita da referida Estrada Municipal em direção a cidade de Taquaritinga, do vértice 38A até o vértice 39 segue com 15,12 m, do vértice 39 até o vértice 40 segue com 44,55 m, do vértice 40 até o vértice 41 segue com 44,54 m, do vértice 41 até o vértice 42 segue com 29,27 m, do vértice 42 até o vértice 1 segue com 58,38 m, sendo que encontramos o vértice 1, que é início e fim desta descrição perimétrica, perfazendo assim uma área de 20.114,63 metros quadrados ou 2,0115 hectares ou 0,8312 alqueires. O imóvel desta Matrícula acha-se cadastrado no INCRA, exercícios de 2006/2007/2008/2009, sob nº 612.138.005.770-4 Registrado no Ofício do Registro de Imóveis e Anexos de Taquaritinga-SP, Comarca de Taquaritinga - São Paulo, com matrícula nº 32.832, ficha 01 do Livro nº 2 - Registro Geral.

## 06 - AVALIAÇÃO

### 06.01 - Cálculo dos valores

#### 06.01.01 - Imóveis

##### 06.01.01.01 - Terreno Área 1

O valor do terreno foi determinado pelo método comparativo através de pesquisa de elemento semelhante e homogeneização de valor. O valor unitário médio dos terrenos, no dia 22 de agosto de 2016, é de R\$ 88,50 / m<sup>2</sup>.

$$V_t = \text{Áreas} \times \text{Valor Unitário Médio}$$

$$\text{Áreas} = 20.114,63 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 88,50 / \text{ m}^2$$

$$V_{t2} = 20.114,63 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 88,50/\text{m}^2 = \text{R\$ } \underline{\underline{1.780.144,76}}$$

Então, temos:

**V<sub>T</sub> = R\$ 1.780.000,00****06.02 - Valores Totais do Imobilizado**

06.02.01 - Terrenos. ....	R\$	1.780.000,00
=====		
Total. ....	R\$	1.780.000,00

Totalizando, temos => **V<sub>TI</sub> = R\$ 1.780.000,00****07 - CONCLUSÃO**

Em virtude do exposto no presente trabalho o signatário atribui, aos bens e imóveis inicialmente identificados, e para o mês de **Agosto de 2.016**, os seguintes valores:

**R\$ 1.780.000,00** (um milhão, setecentos e oitenta mil reais).**08 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

O Presente laudo foi escrito em oito (08) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada. Segue ainda, anexo, pesquisa de valor do terreno (Anexo 01) e demonstrativo de valor futuro (Anexo 02).

Ribeirão Preto, 22 de Agosto de 2016.


**Marcelo Henrique de Paula Alves**  
Engenheiro Civil - CREA nº 068.504669.0

## ANEXOS



## ANEXO 01

### PESQUISA DE VALOR DO TERRENO




**01.- PESQUISA - TERRENOS - TAQUARITINGA/SP**


**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-01.0**

Endereço:	Lote/Terreno à Venda, 378 m <sup>2</sup>					
Bairro:	Res. Laranjeira II					
Cidade:	Taquaritinga					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	378,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 137.800,00
Valor do Terreno:	R\$ 364,55	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	ADO Imobiliária - Registro CRECI: 06034-J-SP - (19) 3231-5777					

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-02.0**


Endereço:	Lote/Terreno à Venda, 200 m <sup>2</sup>					
Bairro:	Jardim Santo Antonio					
Cidade:	Taquaritinga					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	200,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 64.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 320,00	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Canah Imóveis - CRECI: 140794-F-SP - (16) 3235-8405					

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-03.0**


Endereço:						
Bairro:	Bairro Talavasso					
Cidade:	Talavasso					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	300,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 100.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 333,33	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Alex Carlos Peixoto - (16) 99747-7412					



**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-04.0**

Endereço:	Terreno - Jd. Laranjeiras						
Bairro:	Jd. Laranjeiras						
Cidade:	Taquaritinga						
Estado:	São Paulo						
Tipo:							
Área terreno:	360,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml	
Topografia:	plano		Superfície:	Seca		Valor Solicitado:	R\$ 165.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 458,33	/m2	Situação:	Transação		Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Leonardo - (16) 3252-5541						

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-05.0**

Endereço:	Terreno 560 m						
Bairro:	Jd. Laranjeiras						
Cidade:	Taquaritinga						
Estado:	São Paulo						
Tipo:							
Área terreno:	560,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml	
Topografia:	plano		Superfície:	Seca		Valor Solicitado:	R\$ 230.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 410,71	/m2	Situação:	Transação		Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Fábio Alves - (16) 99141-3767						

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 0,23, pela a área ser de menor valorização.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5)}{5} \times 0,23 = \frac{(R\$364,55 + R\$320,00 + R\$333,33 + R\$458,33 + R\$410,71)}{5} \times 0,23 =$$

$$\Rightarrow R\$ 377,39 \times 0,23 = R\$ 86,80 / m^2$$

$$V_u \approx \boxed{R\$ 87,00 / m^2}$$





## ANEXO 02

### DEMONSTRATIVO DE VENDA FUTURA





**02. - DEMONSTRATIVO DE VENDA FUTURA**

Com base no estudo elaborado pela MCT Projetos, a área localizada na Rua Domingos Morano, em Taquaritinga/SP, próxima a Faculdade de Taquaritinga, será implantado um Loteamento com 184 lotes de aproximadamente 250,00 metros quadrados cada, onde temos:

$$\text{Valor Geral de Venda (VGV)} = \text{N}^\circ \text{ Lotes} \times \text{Valor Unitário Lote}$$

Onde:

Nº Lotes = 184 unidades

Valor Unitário Lote = R\$ 64.000,00 / lote (de acordo com projeção de Mercado)

$$\approx \text{VGV} = 184 \times \text{R\$ } 64.000,00 = \text{R\$ } \underline{\underline{11.776.000,00}}$$

$$\text{Valor Líquido (VL)} = \text{VGV} - \text{Comissão de Corretagem} - \text{Infraestrutura}$$

Onde:

Comissão de Corretagem = 6%

Infraestrutura = R\$ 12.000,00 / lote (de acordo com tabela CEF)

$$\approx \text{VL} = \text{R\$ } 11.776.000,00 - \text{R\$ } 706.560,00 - \text{R\$ } 2.208.000,00 = \text{R\$ } \underline{\underline{8.861.440,00}}$$

Como o empreendimento será implantado no futuro, aplicaremos um desconto de 20,0% sobre o valor líquido para efeito de valoração do imóvel presente.

$$\text{Teremos: Valor Líquido} - \text{desconto} = \text{R\$ } 8.861.440,00 - 20\% = \text{R\$ } \underline{\underline{7.089.152,00}}$$

Este valor de R\$ 7.089.152,00 refere-se à área total de 80.114,63 m<sup>2</sup>, portanto, o valor do metro quadrado será de R\$ 88,49 / m<sup>2</sup>

$$\text{Vu} \approx \text{R\$ } \underline{\underline{88,50}} / \text{m}^2$$

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

DE PROPRIEDADE DE  
**ANGELO GUERRA NETTO**, contudo, sendo  
integralizado na Sociedade de Proposito Especifico  
**CONTENDAS ADMINISTRAÇÃO E  
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Fazenda Contendas, localizada na Estrada Municipal Taquaritinga à  
Monte Alto, s/nº - Zona Rural - Taquaritinga - São Paulo

## ÁREA 2

Elaborado por:

**MARCELO HENRIQUE DE PAULA ALVES**  
Engenheiro Civil - CREA nº 068.504669.0



**MARCELO HENRIQUE DE PAULA ALVES**, engenheiro civil, CREA nº 068.5046690, com escritório na Rua Maria Cândida nº 150 - casa 47, Jardim Zara, Fone: (016) 3967-1402, em Ribeirão Preto - SP, e atuando a mais de vinte anos como engenheiro civil na comarca de Ribeirão Preto e região, atendendo solicitação da ANGELO GUERRA NETTO elaborou o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



**ÍNDICE**

Laudo de Avaliação de Imobilizado .....	04
01 - Objetivo .....	05
01.01 - Imóveis .....	05
02 - Critérios de Ajuste e Considerações .....	05
03 - Conceituação .....	05
04 - Considerações Preliminares .....	06
05 - Descrição dos Bens do Imobilizado .....	06
05.01 - Descrições dos Imóveis .....	06
06 - Avaliação .....	07
06.01 - Cálculo dos Valores .....	07
06.02 - Valor Total do Imobilizado .....	07
07 - Conclusão .....	08
08 - Termo de Encerramento .....	08
Anexos .....	09
Anexo 01 - Pesquisa de valor do terreno .....	10
Anexo 02 - Demonstrativo de valor futuro .....	13

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Terreno: Relação de bens imobilizados com valor de mercado

Solicitante: **ANGELO GUERRA NETO**

Proprietário: **ANGELO GUERRA NETO**

Data: 22 de Agosto de 2016



## 01 - OBJETIVO

O objeto do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de todos os bens físicos, a saber: terrenos de propriedade da ANGELO GUERRA NETO bem como de todos conforme relação abaixo:

### 01.01 - Imóveis:

- a. **Imóvel Área 2 (Matrícula nº 32.833):** Uma área de terra, denominada Área 02, desmembrada do imóvel objeto da matrícula 864, localizada no Município de Taquaritinga/SP, esta localizada na margem da Estrada Municipal Secundária, que interliga a cidade de Taquaritinga a diversas propriedades agrícolas, perfazendo uma área de 20.000,00 metros quadrados ou 2,0000 hectares ou 0,8264 alqueires.

## 02 - CRITÉRIOS DE AJUTE E CONSIDERAÇÕES

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sem, contudo, deixar de considerar as peculiaridades regionais e a finalidade a que o trabalho se destina.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto. Quanto aos normativos específicos da ciência do ajuste a valor presente, obrigamo-nos a seguir os preceitos da NBR 14653-5, que regulamenta os procedimentos relativos a máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, sendo obrigatória a sua aplicação em todas as manifestações escritas em trabalhos que caracterizam valorização de complexos industriais.

Cabe esclarecer que de conformidade com as normas e por força de lei, esta atividade é da exclusiva responsabilidade e competência de profissionais e empresas legalmente habilitadas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, sendo, portanto, legalmente vedado a outros profissionais atuarem nesta área.

É também importante afirmar que neste trabalho assume-se que as informações obtidas de terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis, que são legais a título de propriedade e que as dimensões constantes na documentação apresentada são exatas ou apresentam aproximações em graus admissíveis de modo a não interferir de forma decisiva na definição dos valores atribuídos.

## 03 - CONCEITUAÇÃO

Ajustar a valor presente é uma operação técnica que requer conhecimento teórico e vivência profissional. Como esta atividade nada mais é que a medição de uma magnitude econômica deverá necessariamente ser embasada por uma metodologia tal que, mesmo de forma subjetiva, indique um caminho lógico e mantenha um comportamento racional que se reflita na maior aproximação possível do valor de mercado, mesmo que consideremos os eventuais erros que a falibilidade humana admite cometer dentro. De uma razoável faixa de tolerância.

Sendo assim o que se espera é que em caso de bens similares transacionados numa mesma época e num sistema de livre concorrência, por certo a cada transação corresponderá um valor específico. Entretanto, se as negociações obedecem a uma metodologia objetiva, certamente as diversas transações apresentarão valores próximos.

O valor atribuído pode ser definido como o preço que o bem avaliando poderia alcançar quando colocado à venda, em prazo razoável, com o vendedor desejando, embora não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o bem poderá ser destinado, sem, contudo, estar obrigado a realizar a compra. Em suma, valor de mercado é o resultado de uma negociação à vista, e definido pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Perícia de Engenharia, como:

"O valor pelo qual se realiza uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitamente conhecedoras do bem e do mercado e admitindo prazo razoável para que se encontrem".

#### 04 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- O signatário informa que foi realizada uma vistoria na Gleba;
- Esta Avaliação está definida no item 7.5 da NB-502, como avaliação de rigor normal.
- O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:
  - O AVALIADOR não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
  - Os honorários profissionais do AVALIADOR não estão, de forma alguma, sujeitos as conclusões deste relatório.
  - O relatório foi elaborado pelo AVALIADOR e ninguém, a não serem os seus próprios Profissionais envolvidos no trabalho, preparou as análises e respectivas conclusões.
  - No presente relatório Assumem-se como corretas as informações obtidas de terceiros, pessoas físicas entidades ou empresas, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
  - As análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseadas em dados, diligências pesquisas e levantamentos efetuados no transcorrer do trabalho.
  - O AVALIADOR assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
  - Para efeito de apuração do valor de mercado dos bens, consideraram-se os mesmos livres de ônus/gravames de qualquer natureza.

#### 05 - DESCRIÇÃO DOS BENS DO IMOBILIZADO

##### 05.01 - DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

###### 05.01.01 - Imóvel - Terreno

- **Imóvel Área 2 (Matrícula nº 32.833):** Uma área de terra, denominada Área 02, desmembrada do imóvel objeto da matrícula 864, localizada no Município de Taquaritinga/SP, possui as seguintes metragens, divisas e confrontações: Inicia-se no vértice 37, de coordenadas plano - retangulares, que está localizado na margem direita da Estrada Municipal Secundária, que interliga a cidade de Taquaritinga a diversas propriedades agrícolas, sendo que a referida Estrada Municipal, possui faixa de domínio de 6,00 metros de largura, na confrontação com as terras da área nº 3 (Matrícula nº 32.834) a divisa segue com as seguintes distâncias: confrontando-



se com as terras da área nº 3 (Matrícula nº 32.834), do vértice 37 até o vértice 38 segue com 60,13 m, do vértice 38 até o vértice 38A, que ora se cria, segue com 47,75 m, sendo que aqui a divisa deflete a direita, passando a confrontar com as terras da área nº 1 (Matrícula nº 32.832), segue vértice 38A até o vértice 16A que ora se cria, segue com 146,66 m, sendo que o vértice 16A está localizado na margem do córrego Contendas, a divisa deflete a direita e segue a montante pela margem direita do referido córrego, passando a confrontar com o imóvel descrito na Matrícula nº 21.365, segue do vértice 16A até o vértice 17 segue com 16,90 m, do vértice 17 até o vértice 18 segue com 88,09 m, do vértice 18 até o vértice 19 segue com 53,15 m, do vértice 19 até o vértice 19A segue com 9,46 m, sendo que aqui a divisa deflete à direita, abandona a margem do referido córrego, passando a confrontar com as terras da área nº 3 (Matrícula nº 32.834), segue do vértice 19A até o vértice 37 segue com 149,26 m, sendo que aqui encontramos o vértice 37 que é início e fim desta descrição perimétrica, perfazendo assim uma área de 20.000,00 metros quadrados ou 2,0000 hectares ou 0,8264 alqueires. O imóvel desta Matrícula acha-se cadastrado no INCRA, exercícios de 2006/2007/2008/2009, sob nº 612.138.005.770-4 Registrado no Ofício do Registro de Imóveis e Anexos de Taquaritinga-SP, Comarca de Taquaritinga - São Paulo, com matrícula nº 32.833, ficha 01 do Livro nº 2 - Registro Geral.

## 06 - AVALIAÇÃO

### 06.01 - Cálculo dos valores

#### 06.01.01 - Imóveis

##### 06.01.01.01 - Terreno Área 2

O valor do terreno foi determinado pelo método comparativo através de pesquisa de elemento semelhante e homogeneização de valor. O valor unitário médio dos terrenos, no dia 22 de agosto de 2016, é de R\$ 88,50 / m<sup>2</sup>.

$$V_t = \text{Áreas} \times \text{Valor Unitário Médio}$$

$$\text{Áreas} = 20.000,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 88,50 / \text{m}^2$$

$$V_{t2} = 20.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 88,50/\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 1.770.000,00}$$

Então, temos:

$$V_T = \text{R\$ } 1.770.000,00$$

### 06.02 - Valores Totais do Imobilizado

06.02.01 - Terrenos.....	R\$	1.770.000,00
=====		=====
Total.....	R\$	1.770.000,00



Totalizando, temos => **V<sub>TI</sub> = R\$ 1.770.000,00**

## 07 - CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o signatário atribui, aos bens e imóveis inicialmente identificados, e para o mês de **Agosto de 2.016**, os seguintes valores:

**R\$ 1.770.000,00** (um milhão, setecentos e setenta mil reais).

## 08 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O Presente laudo foi escrito em oito (08) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada. Segue ainda, anexo, pesquisa de valor do terreno (Anexo 01) e demonstrativo de valor futuro (Anexo 02).

Ribeirão Preto, 22 de Agosto de 2016.



**Marcelo Henrique de Paula Alves**  
Engenheiro Civil - CREA nº 068.504669.0



## ANEXOS



## ANEXO 01

### PESQUISA DE VALOR DO TERRENO




**01.- PESQUISA - TERRENOS - TAQUARITINGA/SP**


**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-01.0**

Endereço:	Lote/Terreno à Venda, 378 m <sup>2</sup>					
Bairro:	Res. Laranjeira II					
Cidade:	Taquaritinga					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	378,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 137.800,00
Valor do Terreno:	R\$ 364,55	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	ADO Imobiliária - Registro CRECI: 06034-J-SP - (19) 3231-5777					

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-02.0**


Endereço:	Lote/Terreno à Venda, 200 m <sup>2</sup>					
Bairro:	Jardim Santo Antonio					
Cidade:	Taquaritinga					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	200,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 64.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 320,00	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Canah Imóveis - CRECI: 140794-F-SP - (16) 3235-8405					

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-03.0**


Endereço:						
Bairro:	Bairro Talavasso					
Cidade:	Talavasso					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	300,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 100.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 333,33	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Alex Carlos Peixoto - (16) 99747-7412					



**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-04.0**

Endereço:	Terreno - Jd. Laranjeiras				
Bairro:	Jd. Laranjeiras				
Cidade:	Taquaritinga				
Estado:	São Paulo				
Tipo:					
Área terreno:	360,00 m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano	Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 165.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 458,33 /m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Leonardo - (16) 3252-5541				

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-05.0**

Endereço:	Terreno 560 m				
Bairro:	Jd. Laranjeiras				
Cidade:	Taquaritinga				
Estado:	São Paulo				
Tipo:					
Área terreno:	560,00 m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano	Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 230.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 410,71 /m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Fábio Alves - (16) 99141-3767				

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 0,23, pela a área ser de menor valorização.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5)}{5} \times 0,23 = \frac{(R\$364,55 + R\$320,00 + R\$333,33 + R\$458,33 + R\$410,71)}{5} \times 0,23 =$$

$$\Rightarrow R\$ 377,39 \times 0,23 = R\$ 86,80 / m^2$$

$$V_u \approx \boxed{R\$ 87,00 / m^2}$$



## ANEXO 02

### DEMONSTRATIVO DE VENDA FUTURA



**02. - DEMONSTRATIVO DE VENDA FUTURA**

Com base no estudo elaborado pela MCT Projetos, a área localizada na Rua Domingos Morano, em Taquaritinga/SP, próxima a Faculdade de Taquaritinga, será implantado um Loteamento com 184 lotes de aproximadamente 250,00 metros quadrados cada, onde temos:

$$\text{Valor Geral de Venda (VGV)} = \text{N}^\circ \text{ Lotes} \times \text{Valor Unitário Lote}$$

Onde:

$$\text{N}^\circ \text{ Lotes} = 184 \text{ unidades}$$

$$\text{Valor Unitário Lote} = \text{R\$ } 64.000,00 / \text{lote (de acordo com projeção de Mercado)}$$

$$\approx \text{VGV} = 184 \times \text{R\$ } 64.000,00 = \text{R\$ } \underline{\underline{11.776.000,00}}$$

$$\text{Valor Líquido (VL)} = \text{VGV} - \text{Comissão de Corretagem} - \text{Infraestrutura}$$

Onde:

$$\text{Comissão de Corretagem} = 6\%$$

$$\text{Infraestrutura} = \text{R\$ } 12.000,00 / \text{lote (de acordo com tabela CEF)}$$

$$\approx \text{VL} = \text{R\$ } 11.776.000,00 - \text{R\$ } 706.560,00 - \text{R\$ } 2.208.000,00 = \text{R\$ } \underline{\underline{8.861.440,00}}$$

Como o empreendimento será implantado no futuro, aplicaremos um desconto de 20,0% sobre o valor líquido para efeito de valoração do imóvel presente.

$$\text{Teremos: Valor Líquido} - \text{desconto} = \text{R\$ } 8.861.440,00 - 20\% = \text{R\$ } \underline{\underline{7.089.152,00}}$$

Este valor de R\$ 7.089.152,00 refere-se à área total de 80.114,63 m<sup>2</sup>, portanto, o valor do metro quadrado será de R\$ 88,49 / m<sup>2</sup>

$$\text{Vu} \approx \text{R\$ } \underline{\underline{88,50}} / \text{m}^2$$



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

DE PROPRIEDADE DE  
**ANGELO GUERRA NETTO**, contudo, sendo  
integralizado na Sociedade de Proposito Especifico  
**CONTENDAS ADMINISTRAÇÃO E  
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Fazenda Contendas, localizada na Estrada Municipal Taquaritinga à  
Monte Alto, s/nº - Zona Rural - Taquaritinga - São Paulo

## ÁREA 3

Elaborado por:

**MARCELO HENRIQUE DE PAULA ALVES**  
Engenheiro Civil - CREA nº 068.504669.0



**MARCELO HENRIQUE DE PAULA ALVES**, engenheiro civil, CREA nº 068.5046690, com escritório na Rua Maria Cândida nº 150 - casa 47, Jardim Zara, Fone: (016) 3967-1402, em Ribeirão Preto - SP, e atuando a mais de vinte anos como engenheiro civil na comarca de Ribeirão Preto e região, atendendo solicitação da ANGELO GUERRA NETTO elaborou o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



**ÍNDICE**

Laudo de Avaliação de Imobilizado .....	04
01 - Objetivo .....	05
01.01 - Imóveis .....	05
02 - Critérios de Ajuste e Considerações .....	05
03 - Conceituação .....	05
04 - Considerações Preliminares .....	06
05 - Descrição dos Bens do Imobilizado .....	06
05.01 - Descrições dos Imóveis .....	06
06 - Avaliação .....	07
06.01 - Cálculo dos Valores .....	07
06.02 - Valor Total do Imobilizado .....	08
07 - Conclusão .....	08
08 - Termo de Encerramento .....	08
Anexos .....	09
Anexo 01 - Pesquisa de valor do terreno .....	10
Anexo 02 - Demonstrativo de valor futuro .....	13



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Terreno: Relação de bens imobilizados com valor de mercado

Solicitante: ANGELO GUERRA NETO

Proprietário: ANGELO GUERRA NETO

Data: 22 de Agosto de 2016



## 01 - OBJETIVO

O objeto do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de todos os bens físicos, a saber: terrenos de propriedade da ANGELO GUERRA NETO bem como de todos conforme relação abaixo:

### 01.01 - Imóveis:

- a. **Imóvel Área 3 (Matrícula nº 32.834):** Uma área de terra, denominada Área 03, desmembrada do imóvel objeto da matrícula 864, localizada no Município de Taquaritinga/SP, esta localizada na margem da Estrada Municipal Secundária, que interliga a cidade de Taquaritinga a diversas propriedades agrícolas, perfazendo uma área de 20.000,00 metros quadrados ou 2,0000 hectares ou 0,8264 alqueires.

## 02 - CRITÉRIOS DE AJUTE E CONSIDERAÇÕES

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sem, contudo, deixar de considerar as peculiaridades regionais e a finalidade a que o trabalho se destina.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto. Quanto aos normativos específicos da ciência do ajuste a valor presente, obrigamo-nos a seguir os preceitos da NBR 14653-5, que regulamenta os procedimentos relativos a máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, sendo obrigatória a sua aplicação em todas as manifestações escritas em trabalhos que caracterizam valorização de complexos industriais.

Cabe esclarecer que de conformidade com as normas e por força de lei, esta atividade é da exclusiva responsabilidade e competência de profissionais e empresas legalmente habilitadas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, sendo, portanto, legalmente vedado a outros profissionais atuarem nesta área.

É também importante afirmar que neste trabalho assume-se que as informações obtidas de terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis, que são legais a título de propriedade e que as dimensões constantes na documentação apresentada são exatas ou apresentam aproximações em graus admissíveis de modo a não interferir de forma decisiva na definição dos valores atribuídos.

## 03 - CONCEITUAÇÃO

Ajustar a valor presente é uma operação técnica que requer conhecimento teórico e vivência profissional. Como esta atividade nada mais é que a medição de uma magnitude econômica deverá necessariamente ser embasada por uma metodologia tal que, mesmo de forma subjetiva, indique um caminho lógico e mantenha um comportamento racional que se reflita na maior aproximação possível do valor de mercado, mesmo que consideremos os eventuais erros que a falibilidade humana admite cometer dentro. De uma razoável faixa de tolerância.

Sendo assim o que se espera é que em caso de bens similares transacionados numa mesma época e num sistema de livre concorrência, por certo a cada transação corresponderá um valor específico. Entretanto, se as negociações obedecem a uma metodologia objetiva, certamente as diversas transações apresentarão valores próximos.

O valor atribuído pode ser definido como o preço que o bem avaliando poderia alcançar quando colocado à venda, em prazo razoável, com o vendedor desejando, embora não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o bem poderá ser destinado, sem, contudo, estar obrigado a realizar a compra. Em suma, valor de mercado é o resultado de uma negociação à vista, e definido pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Perícia de Engenharia, como:

"O valor pelo qual se realiza uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitamente conhecedoras do bem e do mercado e admitindo prazo razoável para que se encontrem".

#### 04 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- O signatário informa que foi realizada uma vistoria na Gleba;
- Esta Avaliação está definida no item 7.5 da NB-502, como avaliação de rigor normal.
- O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:
  - O AVALIADOR não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
  - Os honorários profissionais do AVALIADOR não estão, de forma alguma, sujeitos as conclusões deste relatório.
  - O relatório foi elaborado pelo AVALIADOR e ninguém, a não serem os seus próprios Profissionais envolvidos no trabalho, preparou as análises e respectivas conclusões.
  - No presente relatório Assumem-se como corretas as informações obtidas de terceiros, pessoas físicas entidades ou empresas, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
  - As análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseadas em dados, diligências pesquisas e levantamentos efetuados no transcorrer do trabalho.
  - O AVALIADOR assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
  - Para efeito de apuração do valor de mercado dos bens, consideraram-se os mesmos livres de ônus/gravames de qualquer natureza.

#### 05 - DESCRIÇÃO DOS BENS DO IMOBILIZADO

##### 05.01 - DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

###### 05.01.01 - Imóvel - Terreno

- **Imóvel Área 3 (Matrícula nº 32.834):** Uma área de terra, denominada Área 03, desmembrada do imóvel objeto da matrícula 864, localizada no Município de Taquaritinga/SP, possui as seguintes metragens, divisas e confrontações: Inicia-se no vértice 34A, que ora se cria, de coordenadas plano - retangulares, que está localizado na margem direita da Estrada Municipal Secundária, que interliga a cidade de Taquaritinga a diversas propriedades agrícolas, sendo que a referida Estrada Municipal, possui faixa de domínio de 6,00 metros de largura, na confrontação com as terras da área nº 4 (Matrícula nº 32.835) a divisa segue com as

seguintes distâncias: pela margem direita da referida Estrada Municipal em direção a cidade de Taquaritinga, do vértice 34A até o vértice 35 segue com 40,83 m, do vértice 35 até o vértice 36 segue com 34,73 m, do vértice 36 até o vértice 37 segue com 63,68 m, sendo que aqui a divisa deflete a direita, abandona a margem da Estrada municipal Secundária, passando a confrontar com as terras da área nº 2 (Matrícula nº 32.833), segue vértice 37 até o vértice 39 que ora se cria, segue com 149,26 m, sendo que o vértice 19A está localizado na margem direita do córrego Contendas, a divisa deflete à direita e segue a montante pela margem direita do referido córrego Contendas, passando a confrontar com o imóvel descrito na Matrícula nº 21.365, segue do vértice 19A até o vértice 20 segue com 45,44 m, do vértice 20 até o vértice 21 segue com 51,27 m, do vértice 21 até o vértice 22 segue com 30,00 m, sendo que aqui a divisa deflete a direita, abandona a margem do córrego Contendas, passando a confrontar com as terras da área nº 4 (Matrícula nº 32.835), segue do vértice 22 até o vértice 34A segue com 143,00 m, sendo que aqui encontramos o vértice 34A, que é início e fim desta descrição perimétrica, perfazendo assim uma área de 20.000,00 metros quadrados ou 2,0000 hectares ou 0,8264 alqueires. O imóvel desta Matrícula acha-se cadastrado no INCRA, exercícios de 2006/2007/2008/2009, sob nº 612.138.005.770-4 Registrado no Ofício do Registro de Imóveis e Anexos de Taquaritinga-SP, Comarca de Taquaritinga - São Paulo, com matrícula nº 32.834, ficha 01 do Livro nº 2 - Registro Geral.

## 06 - AVALIAÇÃO

### 06.01 - Cálculo dos valores

#### 06.01.01 - Imóveis

##### 06.01.01.01 - Terreno Área 3

O valor do terreno foi determinado pelo método comparativo através de pesquisa de elemento semelhante e homogeneização de valor. O valor unitário médio dos terrenos, no dia 22 de agosto de 2016, é de R\$ 88,50 / m<sup>2</sup>.

$$V_T = \text{Áreas} \times \text{Valor Unitário Médio}$$

$$\text{Áreas} = 20.000,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 88,50 / \text{m}^2$$

$$V_{T2} = 20.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 88,50/\text{m}^2 = \text{R\$ } \underline{\underline{1.770.000,00}}$$

Então, temos:

$$V_T = \text{R\$ } \underline{\underline{1.770.000,00}}$$



**06.02 - Valores Totais do Imobilizado**

06.02.01 - Terrenos.....	R\$	1.770.000,00
=====		
Total.....	R\$	1.770.000,00

Totalizando, temos =>  $V_{TI} = \text{R\$ } 1.770.000,00$ **07 - CONCLUSÃO**

Em virtude do exposto no presente trabalho o signatário atribui, aos bens e imóveis inicialmente identificados, e para o mês de **Agosto de 2.016**, os seguintes valores:

**R\$ 1.770.000,00** (um milhão, setecentos e setenta mil reais).

**08 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

O Presente laudo foi escrito em oito (08) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada. Segue ainda, anexo, pesquisa de valor do terreno (Anexo 01) e demonstrativo de valor futuro (Anexo 02).

Ribeirão Preto, 22 de Agosto de 2016.



**Marcelo Henrique de Paula Alves**  
Engenheiro Civil - CREA nº 068.504669.0



## ANEXOS



## ANEXO 01

### PESQUISA DE VALOR DO TERRENO




**01.- PESQUISA - TERRENOS - TAQUARITINGA/SP**


**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-01.0**

Endereço:	Lote/Terreno à Venda, 378 m <sup>2</sup>					
Bairro:	Res. Laranjeira II					
Cidade:	Taquaritinga					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	378,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 137.800,00
Valor do Terreno:	R\$ 364,55	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	ADO Imobiliária - Registro CRECI: 06034-J-SP - (19) 3231-5777					

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-02.0**


Endereço:	Lote/Terreno à Venda, 200 m <sup>2</sup>					
Bairro:	Jardim Santo Antonio					
Cidade:	Taquaritinga					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	200,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 64.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 320,00	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Canah Imóveis - CRECI: 140794-F-SP - (16) 3235-8405					

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-03.0**


Endereço:						
Bairro:	Bairro Talavasso					
Cidade:	Talavasso					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	300,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 100.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 333,33	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Alex Carlos Peixoto - (16) 99747-7412					



**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-04.0**

Endereço:	Terreno - Jd. Laranjeiras				
Bairro:	Jd. Laranjeiras				
Cidade:	Taquaritinga				
Estado:	São Paulo				
Tipo:					
Área terreno:	360,00 m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano	Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 165.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 458,33 /m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Leonardo - (16) 3252-5541				

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-05.0**

Endereço:	Terreno 560 m				
Bairro:	Jd. Laranjeiras				
Cidade:	Taquaritinga				
Estado:	São Paulo				
Tipo:					
Área terreno:	560,00 m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano	Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 230.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 410,71 /m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Fábio Alves - (16) 99141-3767				

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 0,23, pela a área ser de menor valorização.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5)}{5} \times 0,23 = \frac{(R\$364,55 + R\$320,00 + R\$333,33 + R\$458,33 + R\$410,71)}{5} \times 0,23 =$$

$$\Rightarrow R\$ 377,39 \times 0,23 = R\$ 86,80 / m^2$$

$$V_u \approx R\$ 87,00 / m^2$$



## ANEXO 02

### DEMONSTRATIVO DE VENDA FUTURA



**02. - DEMONSTRATIVO DE VENDA FUTURA**

Com base no estudo elaborado pela MCT Projetos, a área localizada na Rua Domingos Morano, em Taquaritinga/SP, próxima a Faculdade de Taquaritinga, será implantado um Loteamento com 184 lotes de aproximadamente 250,00 metros quadrados cada, onde temos:

$$\text{Valor Geral de Venda (VGV)} = \text{N}^\circ \text{ Lotes} \times \text{Valor Unitário Lote}$$

Onde:

$$\text{N}^\circ \text{ Lotes} = 184 \text{ unidades}$$

$$\text{Valor Unitário Lote} = \text{R\$ } 64.000,00 / \text{lote (de acordo com projeção de Mercado)}$$

$$\approx \text{VGV} = 184 \times \text{R\$ } 64.000,00 = \text{R\$ } \underline{\underline{11.776.000,00}}$$

$$\text{Valor Líquido (VL)} = \text{VGV} - \text{Comissão de Corretagem} - \text{Infraestrutura}$$

Onde:

$$\text{Comissão de Corretagem} = 6\%$$

$$\text{Infraestrutura} = \text{R\$ } 12.000,00 / \text{lote (de acordo com tabela CEF)}$$

$$\approx \text{VL} = \text{R\$ } 11.776.000,00 - \text{R\$ } 706.560,00 - \text{R\$ } 2.208.000,00 = \text{R\$ } \underline{\underline{8.861.440,00}}$$

Como o empreendimento será implantado no futuro, aplicaremos um desconto de 20,0% sobre o valor líquido para efeito de valoração do imóvel presente.

$$\text{Teremos: Valor Líquido} - \text{desconto} = \text{R\$ } 8.861.440,00 - 20\% = \text{R\$ } \underline{\underline{7.089.152,00}}$$

Este valor de R\$ 7.089.152,00 refere-se à área total de 80.114,63 m<sup>2</sup>, portanto, o valor do metro quadrado será de R\$ 88,49 / m<sup>2</sup>

$$\text{Vu} \approx \text{R\$ } \underline{\underline{88,50}} / \text{m}^2$$



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

DE PROPRIEDADE DE  
**ANGELO GUERRA NETTO**, contudo, sendo  
integralizado na Sociedade de Proposito Especifico  
**CONTENDAS ADMINISTRAÇÃO E  
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Fazenda Contendas, localizada na Estrada Municipal Taquaritinga à  
Monte Alto, s/nº - Zona Rural - Taquaritinga - São Paulo

**ÁREA 4**

Elaborado por:

**MARCELO HENRIQUE DE PAULA ALVES**  
Engenheiro Civil - CREA nº 068.504669.0



**MARCELO HENRIQUE DE PAULA ALVES**, engenheiro civil, CREA nº 068.5046690, com escritório na Rua Maria Cândida nº 150 - casa 47, Jardim Zara, Fone: (016) 3967-1402, em Ribeirão Preto - SP, e atuando a mais de vinte anos como engenheiro civil na comarca de Ribeirão Preto e região, atendendo solicitação da ANGELO GUERRA NETTO elaborou o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



**ÍNDICE**

Laudo de Avaliação de Imobilizado .....	04
01 - Objetivo .....	05
01.01 - Imóveis .....	05
02 - Critérios de Ajuste e Considerações .....	05
03 - Conceituação .....	05
04 - Considerações Preliminares .....	06
05 - Descrição dos Bens do Imobilizado .....	06
05.01 - Descrições dos Imóveis .....	06
06 - Avaliação .....	07
06.01 - Cálculo dos Valores .....	07
06.02 - Valor Total do Imobilizado .....	08
07 - Conclusão .....	08
08 - Termo de Encerramento .....	08
Anexos .....	09
Anexo 01 - Pesquisa de valor do terreno .....	10
Anexo 02 - Demonstrativo de valor futuro .....	13

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Terreno: Relação de bens imobilizados com valor de mercado

Solicitante: **ANGELO GUERRA NETO**

Proprietário: **ANGELO GUERRA NETO**

Data: 22 de Agosto de 2016



## 01 - OBJETIVO

O objeto do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de todos os bens físicos, a saber: terrenos de propriedade da ANGELO GUERRA NETO bem como de todos conforme relação abaixo:

### 01.01 - Imóveis:

- a. **Imóvel Área 4 (Matrícula nº 32.835):** Uma área de terra, denominada Área 04, desmembrada do imóvel objeto da matrícula 864, localizada no Município de Taquaritinga/SP, esta localizada na margem da Estrada Municipal Secundária, que interliga a cidade de Taquaritinga a diversas propriedades agrícolas, perfazendo uma área de 20.000,00 metros quadrados ou 2,0000 hectares ou 0,8264 alqueires.

## 02 - CRITÉRIOS DE AJUTE E CONSIDERAÇÕES

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sem, contudo, deixar de considerar as peculiaridades regionais e a finalidade a que o trabalho se destina.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto. Quanto aos normativos específicos da ciência do ajuste a valor presente, obrigamo-nos a seguir os preceitos da NBR 14653-5, que regulamenta os procedimentos relativos a máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, sendo obrigatória a sua aplicação em todas as manifestações escritas em trabalhos que caracterizam valorização de complexos industriais.

Cabe esclarecer que de conformidade com as normas e por força de lei, esta atividade é da exclusiva responsabilidade e competência de profissionais e empresas legalmente habilitadas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, sendo, portanto, legalmente vedado a outros profissionais atuarem nesta área.

É também importante afirmar que neste trabalho assume-se que as informações obtidas de terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis, que são legais a título de propriedade e que as dimensões constantes na documentação apresentada são exatas ou apresentam aproximações em graus admissíveis de modo a não interferir de forma decisiva na definição dos valores atribuídos.

## 03 - CONCEITUAÇÃO

Ajustar a valor presente é uma operação técnica que requer conhecimento teórico e vivência profissional. Como esta atividade nada mais é que a medição de uma magnitude econômica deverá necessariamente ser embasada por uma metodologia tal que, mesmo de forma subjetiva, indique um caminho lógico e mantenha um comportamento racional que se reflita na maior aproximação possível do valor de mercado, mesmo que consideremos os eventuais erros que a falibilidade humana admite cometer dentro. De uma razoável faixa de tolerância.

Sendo assim o que se espera é que em caso de bens similares transacionados numa mesma época e num sistema de livre concorrência, por certo a cada transação corresponderá um valor específico. Entretanto, se as negociações obedecem a uma metodologia objetiva, certamente as diversas transações apresentarão valores próximos.

O valor atribuído pode ser definido como o preço que o bem avaliando poderia alcançar quando colocado à venda, em prazo razoável, com o vendedor desejando, embora não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o bem poderá ser destinado, sem, contudo, estar obrigado a realizar a compra. Em suma, valor de mercado é o resultado de uma negociação à vista, e definido pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Perícia de Engenharia, como:

"O valor pelo qual se realiza uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitamente conhecedoras do bem e do mercado e admitindo prazo razoável para que se encontrem".

#### 04 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- O signatário informa que foi realizada uma vistoria na Gleba;
- Esta Avaliação está definida no item 7.5 da NB-502, como avaliação de rigor normal.
- O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:
  - O AVALIADOR não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
  - Os honorários profissionais do AVALIADOR não estão, de forma alguma, sujeitos as conclusões deste relatório.
  - O relatório foi elaborado pelo AVALIADOR e ninguém, a não serem os seus próprios Profissionais envolvidos no trabalho, preparou as análises e respectivas conclusões.
  - No presente relatório Assumem-se como corretas as informações obtidas de terceiros, pessoas físicas entidades ou empresas, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
  - As análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseadas em dados, diligências pesquisas e levantamentos efetuados no transcorrer do trabalho.
  - O AVALIADOR assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
  - Para efeito de apuração do valor de mercado dos bens, consideraram-se os mesmos livres de ônus/gravames de qualquer natureza.

#### 05 - DESCRIÇÃO DOS BENS DO IMOBILIZADO

##### 05.01 - DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

###### 05.01.01 - Imóvel - Terreno

- **Imóvel Área 4 (Matrícula nº 32.835):** Uma área de terra, denominada Área 04, desmembrada do imóvel objeto da matrícula 864, localizada no Município de Taquaritinga/SP, possui as seguintes metragens, divisas e confrontações: Inicia-se no vértice 30, de coordenadas plano - retangulares, que está localizado na margem direita da Estrada Municipal Secundária, que interliga a cidade de Taquaritinga a diversas propriedades agrícolas, sendo que a referida Estrada Municipal, possui faixa de domínio de 6,00 metros de largura, e a margem direita com o córrego Contendas, na confrontação com o imóvel descrito na Matrícula nº 21.365, a divisa

segue com as seguintes distâncias: pela margem direita da referida Estrada Municipal em direção a cidade de Taquaritinga, do vértice 30 até o vértice 31 segue com 37,72 m, do vértice 31 até o vértice 32 segue com 35,07 m, do vértice 32 até o vértice 33 segue com 64,18 m, do vértice 33 até o vértice 34 segue com 49,64 m, do vértice 34 até o vértice 34A, que ora se cria, segue com 7,31 m, sendo que aqui a divisa deflete a direita, abandona a margem da Estrada municipal Secundária, passando a confrontar com as terras da área nº 3 (Matrícula nº 32.834), segue vértice 34A até o vértice 22 segue com 143,00 m, sendo que o vértice 22 está localizado na margem direita do córrego Contendas, a divisa deflete à direita e segue a montante pela margem direita do referido córrego, passando a confrontar com o imóvel descrito na Matrícula nº 21.365, segue do vértice 22 até o vértice 23 segue com 30,98 m, do vértice 23 até o vértice 24 segue com 43,27 m, do vértice 24 até o vértice 25 segue com 15,15 m, do vértice 25 até o vértice 26 segue com 63,50 m, do vértice 26 até o vértice 27 segue com 31,08 m, do vértice 27 até o vértice 28 segue com 35,92 m, do vértice 28 até o vértice 29 segue com 8,78 m, do vértice 29 até o vértice 30 segue com 25,43 m, sendo que aqui encontramos o vértice 30, que é início e fim desta descrição perimétrica, perfazendo assim uma área de 20.000,00 metros quadrados ou 2,0000 hectares ou 0,8264 alqueires. O imóvel desta Matrícula acha-se cadastrado no INCRA, exercícios de 2006/2007/2008/2009, sob nº 612.138.005.770-4 Registrado no Ofício do Registro de Imóveis e Anexos de Taquaritinga-SP, Comarca de Taquaritinga - São Paulo, com matrícula nº 32.835, ficha 01 do Livro nº 2 - Registro Geral.

## 06 - AVALIAÇÃO

### 06.01 - Cálculo dos valores

#### 06.01.01 - Imóveis

##### 06.01.01.01 - Terreno Área 4

O valor do terreno foi determinado pelo método comparativo através de pesquisa de elemento semelhante e homogeneização de valor. O valor unitário médio dos terrenos, no dia 22 de agosto de 2016, é de R\$ 88,50 / m<sup>2</sup>.

$$V_t = \text{Áreas} \times \text{Valor Unitário Médio}$$

$$\text{Áreas} = 20.000,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 88,50 / \text{m}^2$$

$$V_{t_2} = 20.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 88,50/\text{m}^2 = \underline{\underline{\text{R\$ } 1.770.000,00}}$$

Então, temos:

$$\boxed{V_T = \text{R\$ } 1.770.000,00}$$



**06.02 - Valores Totais do Imobilizado**

06.02.01 - Terrenos.....	R\$	1.770.000,00
=====		
Total.....	R\$	1.770.000,00

Totalizando, temos => **V<sub>TI</sub> = R\$ 1.770.000,00****07 - CONCLUSÃO**

Em virtude do exposto no presente trabalho o signatário atribui, aos bens e imóveis inicialmente identificados, e para o mês de **Agosto de 2.016**, os seguintes valores:

**R\$ 1.770.000,00** (um milhão, setecentos e setenta mil reais).

**08 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

O Presente laudo foi escrito em oito (08) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada. Segue ainda, anexo, pesquisa de valor do terreno (Anexo 01) e demonstrativo de valor futuro (Anexo 02).

Ribeirão Preto, 22 de Agosto de 2016.



**Marcelo Henrique de Paula Alves**  
Engenheiro Civil - CREA nº 068.504669.0



## ANEXOS



## ANEXO 01

### PESQUISA DE VALOR DO TERRENO




**01.- PESQUISA - TERRENOS - TAQUARITINGA/SP**


**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-01.0**

Endereço:	Lote/Terreno à Venda, 378 m <sup>2</sup>					
Bairro:	Res. Laranjeira II					
Cidade:	Taquaritinga					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	378,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 137.800,00
Valor do Terreno:	R\$ 364,55	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	ADO Imobiliária - Registro CRECI: 06034-J-SP - (19) 3231-5777					

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-02.0**


Endereço:	Lote/Terreno à Venda, 200 m <sup>2</sup>					
Bairro:	Jardim Santo Antonio					
Cidade:	Taquaritinga					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	200,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 64.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 320,00	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Canah Imóveis - CRECI: 140794-F-SP - (16) 3235-8405					

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-03.0**


Endereço:						
Bairro:	Bairro Talavasso					
Cidade:	Talavasso					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	300,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 100.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 333,33	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Alex Carlos Peixoto - (16) 99747-7412					



**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-04.0**

Endereço:	Terreno - Jd. Laranjeiras						
Bairro:	Jd. Laranjeiras						
Cidade:	Taquaritinga						
Estado:	São Paulo						
Tipo:							
Área terreno:	360,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml	
Topografia:	plano		Superfície:	Seca		Valor Solicitado:	R\$ 165.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 458,33	/m2	Situação:	Transação		Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Leonardo - (16) 3252-5541						

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-05.0**

Endereço:	Terreno 560 m						
Bairro:	Jd. Laranjeiras						
Cidade:	Taquaritinga						
Estado:	São Paulo						
Tipo:							
Área terreno:	560,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml	
Topografia:	plano		Superfície:	Seca		Valor Solicitado:	R\$ 230.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 410,71	/m2	Situação:	Transação		Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Fábio Alves - (16) 99141-3767						

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 0,23, pela a área ser de menor valorização.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5)}{5} \times 0,23 = \frac{(R\$364,55 + R\$320,00 + R\$333,33 + R\$458,33 + R\$410,71)}{5} \times 0,23 =$$


$$\Rightarrow R\$ 377,39 \times 0,23 = R\$ 86,80 / m^2$$

$$V_u \approx \boxed{R\$ 87,00 / m^2}$$



## ANEXO 02

### DEMONSTRATIVO DE VENDA FUTURA



## 02. - DEMONSTRATIVO DE VENDA FUTURA

Com base no estudo elaborado pela MCT Projetos, a área localizada na Rua Domingos Morano, em Taquaritinga/SP, próxima a Faculdade de Taquaritinga, será implantado um Loteamento com 184 lotes de aproximadamente 250,00 metros quadrados cada, onde temos:

$$\text{Valor Geral de Venda (VGV)} = \text{N}^{\circ} \text{ Lotes} \times \text{Valor Unitário Lote}$$

Onde:

Nº Lotes = 184 unidades

Valor Unitário Lote = R\$ 64.000,00 / lote (de acordo com projeção de Mercado)

$$\approx \text{VGV} = 184 \times \text{R\$ } 64.000,00 = \text{R\$ } \underline{\underline{11.776.000,00}}$$

$$\text{Valor Líquido (VL)} = \text{VGV} - \text{Comissão de Corretagem} - \text{Infraestrutura}$$

Onde:

Comissão de Corretagem = 6%

Infraestrutura = R\$ 12.000,00 / lote (de acordo com tabela CEF)

$$\approx \text{VL} = \text{R\$ } 11.776.000,00 - \text{R\$ } 706.560,00 - \text{R\$ } 2.208.000,00 = \text{R\$ } \underline{\underline{8.861.440,00}}$$

Como o empreendimento será implantado no futuro, aplicaremos um desconto de 20,0% sobre o valor líquido para efeito de valoração do imóvel presente.

$$\text{Teremos: Valor Líquido} - \text{desconto} = \text{R\$ } 8.861.440,00 - 20\% = \text{R\$ } \underline{\underline{7.089.152,00}}$$

Este valor de R\$ 7.089.152,00 refere-se à área total de 80.114,63 m<sup>2</sup>, portanto, o valor do metro quadrado será de R\$ 88,49 / m<sup>2</sup>

$$\text{Vu} \approx \text{R\$ } \underline{\underline{88,50}} / \text{m}^2$$

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

DE PROPRIEDADE DE  
**ANGELO GUERRA NETTO**, contudo, sendo  
integralizado na Sociedade de Proposito Especifico  
**CONTENDAS ADMINISTRAÇÃO E  
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Fazenda Contendas, localizada na Estrada Municipal Taquaritinga à  
Monte Alto, s/nº - Zona Rural - Taquaritinga - São Paulo

**GLEBA B7**

Elaborado por:

**MARCELO HENRIQUE DE PAULA ALVES**  
Engenheiro Civil - CREA nº 068.504669.0





**MARCELO HENRIQUE DE PAULA ALVES**, engenheiro civil, CREA nº 068.5046690, com escritório na Rua Maria Cândida nº 150 - casa 47, Jardim Zara, Fone: (016) 3967-1402, em Ribeirão Preto - SP, e atuando a mais de vinte anos como engenheiro civil na comarca de Ribeirão Preto e região, atendendo solicitação da ANGELO GUERRA NETTO, elaborou o presente

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



**Í N D I C E**

Laudo de Avaliação de Imobilizado .....	04
01 - Objetivo .....	05
01.01 - Imóveis .....	05
02 - Critérios de Ajuste e Considerações .....	05
03 - Conceituação .....	05
04 - Considerações Preliminares .....	06
05 - Descrição dos Bens do Imobilizado .....	06
05.01 - Descrições dos Imóveis .....	06
06 - Avaliação .....	07
06.01 - Cálculo dos Valores .....	07
06.02 - Valor Total do Imobilizado .....	07
07 - Conclusão .....	08
08 - Termo de Encerramento .....	08
Anexos .....	09
Anexo 01 - Pesquisa de valor do terreno .....	10
Anexo 02 - Demonstrativo de valor futuro .....	13

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Terreno: Relação de bens imobilizados com valor de mercado

Solicitante: **ANGELO GUERRA NETTO**

Proprietário: **ANGELO GUERRA NETTO**

Data: 22 de Agosto de 2016



## 01 - OBJETIVO

O objeto do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de todos os bens físicos, a saber: terrenos de propriedade da ANGELO GUERRA NETTO, bem como de todos conforme relação abaixo:

### 01.01 - Imóveis:

- a. **Imóvel Gleba B7 (Matrícula nº 33.482):** Uma área de terra, denominada Gleba B7, Área desmembrada da matrícula nº 33.367, localizada no Município de Taquaritinga/SP, esta localizada na margem da Estrada Municipal Secundária, que interliga a cidade de Taquaritinga a diversas propriedades agrícolas, perfazendo uma área de 20.000,00 metros quadrados ou 2,0000 hectares ou 0,82645 alqueires.

## 02 - CRITÉRIOS DE AJUTE E CONSIDERAÇÕES

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sem, contudo, deixar de considerar as peculiaridades regionais e a finalidade a que o trabalho se destina.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto. Quanto aos normativos específicos da ciência do ajuste a valor presente, obrigamo-nos a seguir os preceitos da NBR 14653-5, que regulamenta os procedimentos relativos a máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, sendo obrigatória a sua aplicação em todas as manifestações escritas em trabalhos que caracterizam valorização de complexos industriais.

Cabe esclarecer que de conformidade com as normas e por força de lei, esta atividade é da exclusiva responsabilidade e competência de profissionais e empresas legalmente habilitadas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, sendo, portanto, legalmente vedado a outros profissionais atuarem nesta área.

É também importante afirmar que neste trabalho assume-se que as informações obtidas de terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis, que são legais a título de propriedade e que as dimensões constantes na documentação apresentada são exatas ou apresentam aproximações em graus admissíveis de modo a não interferir de forma decisiva na definição dos valores atribuídos.

## 03 - CONCEITUAÇÃO

Ajustar a valor presente é uma operação técnica que requer conhecimento teórico e vivência profissional. Como esta atividade nada mais é que a medição de uma magnitude econômica deverá necessariamente ser embasada por uma metodologia tal que, mesmo de forma subjetiva, indique um caminho lógico e mantenha um comportamento racional que se reflita na maior aproximação possível do valor de mercado, mesmo que consideremos os eventuais erros que a falibilidade humana admite cometer dentro. De uma razoável faixa de tolerância.

Sendo assim o que se espera é que em caso de bens similares transacionados numa mesma época e num sistema de livre concorrência, por certo a cada transação corresponderá um valor específico. Entretanto, se as negociações obedecem a uma metodologia objetiva, certamente as diversas transações apresentarão valores próximos.

O valor atribuído pode ser definido como o preço que o bem avaliando poderia alcançar quando colocado à venda, em prazo razoável, com o vendedor desejando, embora não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o bem poderá ser destinado, sem, contudo, estar obrigado a realizar a compra. Em suma, valor de mercado é o resultado de uma negociação à vista, e definido pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Perícia de Engenharia, como:

"O valor pelo qual se realiza uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitamente conhecedoras do bem e do mercado e admitindo prazo razoável para que se encontrem".

#### 04 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- O signatário informa que foi realizada uma vistoria na Gleba;
- Esta Avaliação está definida no item 7.5 da NB-502, como avaliação de rigor normal.
- O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:
  - O AVALIADOR não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
  - Os honorários profissionais do AVALIADOR não estão, de forma alguma, sujeitos as conclusões deste relatório.
  - O relatório foi elaborado pelo AVALIADOR e ninguém, a não serem os seus próprios Profissionais envolvidos no trabalho, preparou as análises e respectivas conclusões.
  - No presente relatório Assumem-se como corretas as informações obtidas de terceiros, pessoas físicas entidades ou empresas, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
  - As análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseadas em dados, diligencias pesquisas e levantamentos efetuados no transcorrer do trabalho.
  - O AVALIADOR assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações e Pericias de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
  - Para efeito de apuração do valor de mercado dos bens, consideraram-se os mesmos livres de ônus/gravames de qualquer natureza.

#### 05 - DESCRIÇÃO DOS BENS DO IMOBILIZADO

##### 05.01 - DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

###### 05.01.01 - Imóvel - Terreno

- **Imóvel Gleba B7 (Matrícula nº 33.482):** Inicia-se na estaca 89A, que ora se cria, de coordenadas plano - retangulares (UTM-SAD 69-MC-51º), "Não Ajustada"- (E - 758.760,57) (N - 7.634.938,57), que está localizada na confrontação com a estrada municipal que interliga a cidade de Taquaritinga à Fazenda Glória e as terras da Gleba "B6" área desmembrada da (Matrícula nº 33.367); a divisa segue com os seguintes rumos e distâncias: confrontando-se com as terras da Gleba "B6" área desmembrada da (Matrícula nº33.367); da estaca 89A até a estaca 88A, no rumo de 48º14'06"SW na distância de 219,40m; sendo que aqui a divisa deflete à esquerda e passa a confrontar com a área remanescente da Gleba

"B1" (Matrícula nº33.367); da estaca 88A segue até a estaca 90A , no rumo de 20°18'11"SE na distância de 76,55m; sendo que aqui a divisa deflete à esquerda e passa a confrontar com as terras da Gleba "B8" área desmembrada da (Matrícula nº33.367); segue da estaca 90A até a estaca 91A, no rumo de 67°47'00"NE na distância de 172,03m; sendo que aqui a divisa deflete novamente à esquerda e passa a confrontar com a margem da estrada municipal que interliga a cidade de Taquaritinga à Fazenda Glória; a divisa segue pela margem esquerda da referida estrada em direção a Fazenda Glória da estaca 91A até a estaca 89, no rumo de 14°24'00"NW na distância de 85,82m; da estaca 89 segue até a estaca 89A, no rumo de 00°41'00"NW na distância de 69,77m. Início desta descrição. - CONFRONTAÇÕES DA GLEBA "B7": da estaca 89A à 88A, confronta com as terras de propriedade da Gleba "B6" área desmembrada da (Matrícula nº33.367); da estaca 88A à 90A, confronta com a área remanescente da Gleba "B1" (Matrícula nº33.367); da estaca 90A à 91A, confronta com as terras da Gleba "B8" área desmembrada da (Matrícula nº33.367); da estaca 91A à 89A, confronta com a estrada municipal que interliga a cidade de Taquaritinga a Fazenda Glória., perfazendo assim uma área de 20.000,00 metros quadrados ou 2,0000 hectares ou 0,82645 alqueires

## 06 - AVALIAÇÃO

### 06.01 - Cálculo dos valores

#### 06.01.01 - Imóveis

##### 06.01.01.01 - Terreno Gleba B7

O valor do terreno foi determinado pelo método comparativo através de pesquisa de elemento semelhante e homogeneização de valor. O valor unitário médio dos terrenos, no dia 22 de agosto de 2016, é de R\$ 88,50 / m<sup>2</sup>.

$$V_t = \text{Áreas} \times \text{Valor Unitário Médio}$$

$$\text{Áreas} = 20.000,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 88,50 / \text{m}^2$$

$$V_{t2} = 20.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 88,50/\text{m}^2 = \text{R\$ } \underline{1.770.000,00}$$

Então, temos:

$$V_T = \text{R\$ } 1.770.000,00$$

### 06.02 - Valores Totais do Imobilizado

06.02.01 - Terrenos.....	R\$	1.770.000,00
=====		
Total.....	R\$	1.770.000,00

Totalizando, temos =>  $V_{TI} = \text{R\$ } 1.770.000,00$

## 07 - CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o signatário atribui, aos bens e imóveis inicialmente identificados, e para o mês de **Agosto de 2.016**, os seguintes valores:

**R\$ 1.770.000,00** (um milhão, setecentos e setenta mil reais).

## 08 - TERMO DE ENCERRAMENTO

O Presente laudo foi escrito em oito (08) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada. Segue ainda, anexo, pesquisa de valor do terreno (Anexo 01) e demonstrativo de valor futuro (Anexo 02).

Ribeirão Preto, 22 de Agosto de 2016.



**Marcelo Henrique de Paula Alves**  
Engenheiro Civil - CREA nº 068.504669.0



## ANEXOS





## ANEXO 01

### PESQUISA DE VALOR DO TERRENO




## 01.- PESQUISA - TERRENOS - TAQUARITINGA/SP


### COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-01.0

Endereço:	Lote/Terreno à Venda, 378 m <sup>2</sup>					
Bairro:	Res. Laranjeira II					
Cidade:	Taquaritinga					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	378,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 137.800,00
Valor do Terreno:	R\$ 364,55	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	ADO Imobiliária - Registro CRECI: 06034-J-SP - (19) 3231-5777					

### COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-02.0


Endereço:	Lote/Terreno à Venda, 200 m <sup>2</sup>					
Bairro:	Jardim Santo Antonio					
Cidade:	Taquaritinga					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	200,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 64.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 320,00	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Canah Imóveis - CRECI: 140794-F-SP - (16) 3235-8405					

### COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-03.0


Endereço:						
Bairro:	Bairro Talavasso					
Cidade:	Talavasso					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	300,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 100.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 333,33	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Alex Carlos Peixoto - (16) 99747-7412					



**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-04.0**

Endereço:	Terreno - Jd. Laranjeiras				
Bairro:	Jd. Laranjeiras				
Cidade:	Taquaritinga				
Estado:	São Paulo				
Tipo:					
Área terreno:	360,00 m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano	Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 165.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 458,33 /m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Leonardo - (16) 3252-5541				

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-05.0**

Endereço:	Terreno 560 m				
Bairro:	Jd. Laranjeiras				
Cidade:	Taquaritinga				
Estado:	São Paulo				
Tipo:					
Área terreno:	560,00 m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano	Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 230.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 410,71 /m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Fábio Alves - (16) 99141-3767				

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 0,23, pela a área ser de menor valorização.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5)}{5} \times 0,23 = \frac{(R\$364,55 + R\$320,00 + R\$333,33 + R\$458,33 + R\$410,71)}{5} \times 0,23 =$$

$$\Rightarrow R\$ 377,39 \times 0,23 = R\$ 86,80 / m^2$$

$$V_u \approx R\$ 87,00 / m^2$$



## ANEXO 02

### DEMONSTRATIVO DE VENDA FUTURA



**02. - DEMONSTRATIVO DE VENDA FUTURA**

Com base no estudo elaborado pela MCT Projetos, a área localizada na Rua Domingos Morano, em Taquaritinga/SP, próxima a Faculdade de Taquaritinga, será implantado um Loteamento com 184 lotes de aproximadamente 250,00 metros quadrados cada, onde temos:

$$\text{Valor Geral de Venda (VGV)} = \text{N}^\circ \text{ Lotes} \times \text{Valor Unitário Lote}$$

Onde:

$$\text{N}^\circ \text{ Lotes} = 184 \text{ unidades}$$

$$\text{Valor Unitário Lote} = \text{R\$ } 64.000,00 / \text{lote (de acordo com projeção de Mercado)}$$

$$\approx \text{VGV} = 184 \times \text{R\$ } 64.000,00 = \text{R\$ } \underline{\underline{11.776.000,00}}$$

$$\text{Valor Líquido (VL)} = \text{VGV} - \text{Comissão de Corretagem} - \text{Infraestrutura}$$

Onde:

$$\text{Comissão de Corretagem} = 6\%$$

$$\text{Infraestrutura} = \text{R\$ } 12.000,00 / \text{lote (de acordo com tabela CEF)}$$

$$\approx \text{VL} = \text{R\$ } 11.776.000,00 - \text{R\$ } 706.560,00 - \text{R\$ } 2.208.000,00 = \text{R\$ } \underline{\underline{8.861.440,00}}$$

Como o empreendimento será implantado no futuro, aplicaremos um desconto de 20,0% sobre o valor líquido para efeito de valoração do imóvel presente.

$$\text{Teremos: Valor Líquido} - \text{desconto} = \text{R\$ } 8.861.440,00 - 20\% = \text{R\$ } \underline{\underline{7.089.152,00}}$$

Este valor de R\$ 7.089.152,00 refere-se à área total de 80.114,63 m<sup>2</sup>, portanto, o valor do metro quadrado será de R\$ 88,49 / m<sup>2</sup>

$$\text{Vu} \approx \text{R\$ } \underline{\underline{88,50}} / \text{m}^2$$

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

DE PROPRIEDADE DE  
**ANGELO GUERRA NETTO**, contudo, sendo  
integralizado na Sociedade de Proposito Especifico  
**CONTENDAS ADMINISTRAÇÃO E  
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Fazenda Contendas, localizada na Estrada Municipal Taquaritinga à  
Monte Alto, s/nº - Zona Rural - Taquaritinga - São Paulo

**GLEBA B8**

Elaborado por:

**MARCELO HENRIQUE DE PAULA ALVES**  
Engenheiro Civil - CREA nº 068.504669.0



**MARCELO HENRIQUE DE PAULA ALVES**, engenheiro civil, CREA nº 068.5046690, com escritório na Rua Maria Cândida nº 150 - casa 47, Jardim Zara, Fone: (016) 3967-1402, em Ribeirão Preto - SP, e atuando a mais de vinte anos como engenheiro civil na comarca de Ribeirão Preto e região, atendendo solicitação da ANGELO GUERRA NETTO elaborou o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



**Í N D I C E**

Laudo de Avaliação de Imobilizado .....	04
01 - Objetivo .....	05
01.01 - Imóveis .....	05
02 - Critérios de Ajuste e Considerações .....	05
03 - Conceituação .....	05
04 - Considerações Preliminares .....	06
05 - Descrição dos Bens do Imobilizado .....	06
05.01 - Descrições dos Imóveis .....	06
06 - Avaliação .....	07
06.01 - Cálculo dos Valores .....	07
06.02 - Valor Total do Imobilizado .....	07
07 - Conclusão .....	08
08 - Termo de Encerramento .....	08
Anexos .....	09
Anexo 01 - Pesquisa de valor do terreno .....	10
Anexo 02 - Demonstrativo de valor futuro .....	13



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Terreno: Relação de bens imobilizados com valor de mercado

Solicitante: ANGELO GUERRA NETO

Proprietário: ANGELO GUERRA NETO

Data: 22 de Agosto de 2016



## 01 - OBJETIVO

O objeto do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de todos os bens físicos, a saber: terrenos de propriedade da ANGELO GUERRA NETO bem como de todos conforme relação abaixo:

### 01.01 - Imóveis:

- a. **Imóvel Gleba B8 (Matrícula nº 33.483):** Uma área de terra, denominada Gleba B8, Área desmembrada da matrícula nº 33.367, localizada no Município de Taquaritinga/SP, esta localizada na margem da Estrada Municipal Secundária, que interliga a cidade de Taquaritinga a diversas propriedades agrícolas, perfazendo uma área de 20.000,00 metros quadrados ou 2,0000 hectares ou 0,82645 alqueires.

## 02 - CRITÉRIOS DE AJUTE E CONSIDERAÇÕES

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, sem, contudo, deixar de considerar as peculiaridades regionais e a finalidade a que o trabalho se destina.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto. Quanto aos normativos específicos da ciência do ajuste a valor presente, obrigamo-nos a seguir os preceitos da NBR 14653-5, que regulamenta os procedimentos relativos a máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, sendo obrigatória a sua aplicação em todas as manifestações escritas em trabalhos que caracterizam valorização de complexos industriais.

Cabe esclarecer que de conformidade com as normas e por força de lei, esta atividade é da exclusiva responsabilidade e competência de profissionais e empresas legalmente habilitadas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, sendo, portanto, legalmente vedado a outros profissionais atuarem nesta área.

É também importante afirmar que neste trabalho assume-se que as informações obtidas de terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis, que são legais a título de propriedade e que as dimensões constantes na documentação apresentada são exatas ou apresentam aproximações em graus admissíveis de modo a não interferir de forma decisiva na definição dos valores atribuídos.

## 03 - CONCEITUAÇÃO

Ajustar a valor presente é uma operação técnica que requer conhecimento teórico e vivência profissional. Como esta atividade nada mais é que a medição de uma magnitude econômica deverá necessariamente ser embasada por uma metodologia tal que, mesmo de forma subjetiva, indique um caminho lógico e mantenha um comportamento racional que se reflita na maior aproximação possível do valor de mercado, mesmo que consideremos os eventuais erros que a falibilidade humana admite cometer dentro. De uma razoável faixa de tolerância.

Sendo assim o que se espera é que em caso de bens similares transacionados numa mesma época e num sistema de livre concorrência, por certo a cada transação corresponderá um valor específico. Entretanto, se as negociações obedecem a uma metodologia objetiva, certamente as diversas transações apresentarão valores próximos.

O valor atribuído pode ser definido como o preço que o bem avaliando poderia alcançar quando colocado à venda, em prazo razoável, com o vendedor desejando, embora não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quais o bem poderá ser destinado, sem, contudo, estar obrigado a realizar a compra. Em suma, valor de mercado é o resultado de uma negociação à vista, e definido pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Perícia de Engenharia, como:

"O valor pelo qual se realiza uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitamente conhecedoras do bem e do mercado e admitindo prazo razoável para que se encontrem".

#### 04 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- O signatário informa que foi realizada uma vistoria na Gleba;
- Esta Avaliação está definida no item 7.5 da NB-502, como avaliação de rigor normal.
- O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:
  - O AVALIADOR não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
  - Os honorários profissionais do AVALIADOR não estão, de forma alguma, sujeitos as conclusões deste relatório.
  - O relatório foi elaborado pelo AVALIADOR e ninguém, a não serem os seus próprios Profissionais envolvidos no trabalho, preparou as análises e respectivas conclusões.
  - No presente relatório Assumem-se como corretas as informações obtidas de terceiros, pessoas físicas entidades ou empresas, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
  - As análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseadas em dados, diligências pesquisas e levantamentos efetuados no transcorrer do trabalho.
  - O AVALIADOR assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
  - Para efeito de apuração do valor de mercado dos bens, consideraram-se os mesmos livres de ônus/gravames de qualquer natureza.

#### 05 - DESCRIÇÃO DOS BENS DO IMOBILIZADO

##### 05.01 - DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

###### 05.01.01 - Imóvel - Terreno

- **Imóvel Gleba B8 (Matrícula nº 33.483):** Inicia-se na estaca 91A, que ora se cria, de coordenadas plano - retangulares (UTM - SAD 69- MC-51°), "Não Ajustada"- (E-758.812,68) (N-7.634.793,80), que está localizada na confrontação com a estrada municipal que interliga a cidade de Taquaritinga à Fazenda Glória e as terras da Gleba "B7" área desmembrada da (Matrícula nº33.367); a divisa segue com os seguintes rumos e distâncias: confrontando-se com as terras da Gleba "B7" área desmembrada da (Matrícula nº33.367); da estaca 91A até a estaca 90A, no rumo de 67°47'00"SW na distância de 172,03m; sendo que aqui a divisa deflete à esquerda e passa a confrontar com a área remanescente da Gleba

"B1" (Matrícula nº33.367); da estaca 90A segue até a estaca 92A, no rumo de 20°18'11"SE na distância de 117,68m; sendo que aqui a divisa deflete à esquerda e segue em direção a estrada municipal, pela lateral da faixa de servidão de passagem instituída em favor da Gleba "B2" - Matrícula nº33.363; da estaca 92A até a estaca 93A, no rumo de 75°04'16"NE na distância de 131,73m; sendo que aqui a divisa deflete novamente à esquerda e passa a confrontar com a margem da estrada municipal que interliga a cidade de Taquaritinga à Fazenda Glória; a divisa segue pela margem esquerda da referida estrada em direção a Fazenda Glória da estaca 93A até a estaca 90, no rumo de 03°06'00"NE na distância de 88,47m; da estaca 90 segue até a estaca 91A, no rumo de 14°24'00"NW na distância de 54,86m. Início desta descrição.- CONFRONTAÇÕES DA GLEBA "B8": da estaca 91A à 90A, confronta com as terras da Gleba "B7" área desmembrada da (Matrícula nº33.367); da estaca 90A à 93A confronta com a área remanescente da Gleba "B1" (Matrícula nº33.367); da estaca 93A à 91A, confronta com a estrada municipal que interliga a cidade de Taquaritinga a Fazenda Glória, perfazendo assim uma área de 20.000,00 metros quadrados ou 2,0000 hectares ou 0,82645 alqueires.

## 06 - AVALIAÇÃO

### 06.01 - Cálculo dos valores

#### 06.01.01 - Imóveis

##### 06.01.01.01 - Terreno Gleba B8

O valor do terreno foi determinado pelo método comparativo através de pesquisa de elemento semelhante e homogeneização de valor. O valor unitário médio dos terrenos, no dia 22 de agosto de 2016, é de R\$ 88,50 / m<sup>2</sup>.

$$V_t = \text{Áreas} \times \text{Valor Unitário Médio}$$

$$\text{Áreas} = 20.000,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 88,50 / \text{m}^2$$

$$V_{t2} = 20.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 88,50/\text{m}^2 = \text{R\$ } \underline{1.770.000,00}$$

Então, temos:

$$V_T = \text{R\$ } 1.770.000,00$$

### 06.02 - Valores Totais do Imobilizado

06.02.01 - Terrenos.....	R\$	1.770.000,00
=====		=====
Total.....	R\$	1.770.000,00

Totalizando, temos =>  $V_{TI} = \text{R\$ } 1.770.000,00$

**07 - CONCLUSÃO**

Em virtude do exposto no presente trabalho o signatário atribui, aos bens e imóveis inicialmente identificados, e para o mês de **Agosto de 2.016**, os seguintes valores:

**R\$ 1.770.000,00** (um milhão, setecentos e setenta mil reais).

**08 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

O Presente laudo foi escrito em oito (08) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada. Segue ainda, anexo, pesquisa de valor do terreno (Anexo 01) e demonstrativo de valor futuro (Anexo 02).

Ribeirão Preto, 22 de Agosto de 2016.



**Marcelo Henrique de Paula Alves**  
Engenheiro Civil - CREA nº 068.504669.0



## ANEXOS



## ANEXO 01

### PESQUISA DE VALOR DO TERRENO





**01.- PESQUISA - TERRENOS - TAQUARITINGA/SP**


**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-01.0**

Endereço:	Lote/Terreno à Venda, 378 m <sup>2</sup>					
Bairro:	Res. Laranjeira II					
Cidade:	Taquaritinga					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	378,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 137.800,00
Valor do Terreno:	R\$ 364,55	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	ADO Imobiliária - Registro CRECI: 06034-J-SP - (19) 3231-5777					

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-02.0**

Endereço:	Lote/Terreno à Venda, 200 m <sup>2</sup>					
Bairro:	Jardim Santo Antonio					
Cidade:	Taquaritinga					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	200,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 64.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 320,00	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Canah Imóveis - CRECI: 140794-F-SP - (16) 3235-8405					


**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-03.0**

Endereço:						
Bairro:	Bairro Talavasso					
Cidade:	Talavasso					
Estado:	São Paulo					
Tipo:						
Área terreno:	300,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml
Topografia:	plano		Superfície:	Seca	Valor Solicitado:	R\$ 100.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 333,33	/m2	Situação:	Transação	Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Alex Carlos Peixoto - (16) 99747-7412					






**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-04.0**

Endereço:	Terreno - Jd. Laranjeiras						
Bairro:	Jd. Laranjeiras						
Cidade:	Taquaritinga						
Estado:	São Paulo						
Tipo:							
Área terreno:	360,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml	
Topografia:	plano		Superfície:	Seca		Valor Solicitado:	R\$ 165.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 458,33	/m2	Situação:	Transação		Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Leonardo - (16) 3252-5541						

**COTAÇÃO : 2016-02-COT-TR-1-05.0**

Endereço:	Terreno 560 m						
Bairro:	Jd. Laranjeiras						
Cidade:	Taquaritinga						
Estado:	São Paulo						
Tipo:							
Área terreno:	560,00	m2	Área Construída:	0,00	Testada:	ml	
Topografia:	plano		Superfície:	Seca		Valor Solicitado:	R\$ 230.000,00
Valor do Terreno:	R\$ 410,71	/m2	Situação:	Transação		Data:	<b>22/08/2016</b>
Informante:	Fábio Alves - (16) 99141-3767						

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas".

Portanto, consideramos a homogeneização como sendo igual a 0,23, pela a área ser de menor valorização.

Fazendo a média dos valores pesquisados e aplicando o coeficiente de homogeneização, temos:

$$V_u = \frac{(V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5)}{5} \times 0,23 = \frac{(R\$364,55 + R\$320,00 + R\$333,33 + R\$458,33 + R\$410,71)}{5} \times 0,23 =$$

$$\Rightarrow R\$ 377,39 \times 0,23 = R\$ 86,80 / m^2$$

$$V_u \approx \boxed{R\$ 87,00 / m^2}$$



## ANEXO 02

### DEMONSTRATIVO DE VENDA FUTURA



**02. - DEMONSTRATIVO DE VENDA FUTURA**

Com base no estudo elaborado pela MCT Projetos, a área localizada na Rua Domingos Morano, em Taquaritinga/SP, próxima a Faculdade de Taquaritinga, será implantado um Loteamento com 184 lotes de aproximadamente 250,00 metros quadrados cada, onde temos:

**Valor Geral de Venda (VGV) = N° Lotes x Valor Unitário Lote**

*Onde:*

N° Lotes = 184 unidades

Valor Unitário Lote = R\$ 64.000,00 / lote (de acordo com projeção de Mercado)

≈ **VGV = 184 x R\$ 64.000,00 = R\$ 11.776.000,00**

**Valor Líquido (VL) = VGV - Comissão de Corretagem - Infraestrutura**

*Onde:*

Comissão de Corretagem = 6%

Infraestrutura = R\$ 12.000,00 / lote (de acordo com tabela CEF)

≈ **VL = R\$ 11.776.000,00 - R\$ 706.560,00 - R\$ 2.208.000,00 = R\$ 8.861.440,00**

Como o empreendimento será implantado no futuro, aplicaremos um desconto de 20,0% sobre o valor líquido para efeito de valoração do imóvel presente.

Teremos: Valor Líquido - desconto = R\$ 8.861.440,00 - 20% = **R\$ 7.089.152,00**

Este valor de R\$ 7.089.152,00 refere-se à área total de 80.114,63 m<sup>2</sup>, portanto, o valor do metro quadrado será de R\$ 88,49 / m<sup>2</sup>

Vu ≈ **R\$ 88,50 / m<sup>2</sup>**

## ANEXO IV

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

**ANEXO I**  
**DADOS AMOSTRAIS**



Dado	Endereço	Compleme...	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Topografia	Distância cidade	Valor Unitário
1	Taquaritinga	5000	Jurupema	Terrasa Imóveis	(16) 3252-7321	0,1070	2	0,50	934.579,44
2	Taquaritinga	5002	Zona Rural	Terrasa Imóveis	(16) 3252-7321	2,4200	2	1,50	330.578,51
3	Taquaritinga	5001	Zona Rural	Terrasa Imóveis	(16) 3252-7321	6,2000	2	1,50	322.580,65
4	Taquaritinga	1515	Nova Prudente	Sales JS Imobiliária	(16) 3252-4000	0,3554	1	2,00	265.897,58
5	Taquaritinga	1512	Zona Rural	Sales JS Imobiliária	(16) 3252-4000	0,3533	1	1,00	458.488,40
6	Taquaritinga	N/P	Zona Rural	João Magnani	(16) 99961-9005	2,1362	1	3,00	145.117,50
7	Taquaritinga	N/P	Zona Rural	Airton Corretor	(16) 3253-5925	38,7200	1	12,00	38.739,67
8	Taquaritinga	N/P	Zona Rural	Airton Corretor	(16) 3253-5925	8,2280	2	8,00	51.652,89
9	Taquaritinga	N/P	Zona Rural	Airton Corretor	(16) 3253-5925	19,3600	2	10,00	43.388,43
10	Taquaritinga	N/P	Zona Rural	Sales JS Imobiliária	(16) 3252-4000	16,4560	1	9,00	45.545,55
11	Taquaritinga	N/P	Jurupema	Portal Imobiliária	(16) 3253-2668	24,2000	2	9,00	49.586,78
12	Taquaritinga	N/P	Jurupema	Portal Imobiliária	(16) 3253-2668	9,5590	1	9,00	47.076,05
13	Taquaritinga	N/P	Cachoelrinha	Portal Imobiliária	(16) 3253-2668	8,9540	1	10,00	43.555,95
14	Taquaritinga	N/P	Zona Rural	Portal Imobiliária	(16) 3253-2668	29,0400	1	11,00	41.322,31
15	Taquaritinga	N/P	Zona Rural	Jader Topográfico	(16) 99704-4292	9,6800	2	8,00	51.652,89
16	Taquaritinga	N/P	Zona Rural	Jader Topográfico	(16) 99704-4292	24,2000	1	11,00	41.322,31
17	Taquaritinga	104473915	Zona Rural	Alfredo Galati	(16) 99773-6944	10,4438	2	3,00	172.351,47
18	Taquaritinga	3221	Zona Rural	Matre Imobiliária	(16) 3625-1814	363,0000	2	13,00	35.123,97
19	Taquaritinga	ST00021	Zona Rural	Imobiliária Cesar Paschoal	(16) 2101-0800	24,2000	1	14,00	24.793,39
20	Taquaritinga	68535	Zona Rural	MF Rural	(14) 3401-4400	175,0000	1	15,00	11.000,00
21	Taquaritinga	307800	Zona Rural	Nosralla Imóveis	(16) 3203-3273	544,5000	2	2,00	120.000,00
22	Taquaritinga	339000	Zona Rural	Nosralla Imóveis	(16) 3203-3273	18,5614	1	15,00	11.852,55
23	Taquaritinga	N/P	Zona Rural	Mitech Imports	(16) 3202-0000	30,5767	1	14,00	26.163,71
24	Taquaritinga	57956413	Zona Rural	Cássio	(16) 99193-2172	0,1000	2	0,50	1.000.000,00
25	Taquaritinga	CH00021	Zona Rural	Yrne Imobiliária	(19) 3213-0227	0,2105	2	0,50	950.118,76
26	Taquaritinga	N/P	Zona Rural	Nosralla Imóveis	(16) 3203-3273	500,0000	2	2,00	110.000,00



ANEXO II  
CÁLCULOS

**Relatório Estatístico - Regressão Linear**1) **Modelo:**

- Glebas Taquaritinga/SP

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 14 de dezembro de 2015

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant:
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	24

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9941600 / 0.9959640
Coefficiente de determinação:	0.9883542
Fisher - Snedecor:	565.78
Significância do modelo (%):	0.01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	3	0.000	565.784
Não Explicada	0.000	20	0.000	
Total	0.000	23		



## SisDEA Home - Modelagem de Dados

## 8) Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = +12.82670581 - 0.09961638641 * \ln(\text{Área Total}) + 0.09746870206 * \text{Topografia} - 0.8650092618 * \ln(\text{Distância cidade})$$

## • Função estimativa (moda):

$$\text{Valor Unitário} = +364918.5166 * e^{(-0.09961638641 * \ln(\text{Área Total}) + 0.09746870206 * \text{Topografia} - 0.8650092618 * \ln(\text{Distância cidade}))}$$

## • Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor Unitário} = +372021.0853 * e^{(-0.09961638641 * \ln(\text{Área Total}) + 0.09746870206 * \text{Topografia} - 0.8650092618 * \ln(\text{Distância cidade}))}$$

## • Função estimativa (média):

$$\text{Valor Unitário} = +375624.0428 * e^{(-0.09961638641 * \ln(\text{Área Total}) + 0.09746870206 * \text{Topografia} - 0.8650092618 * \ln(\text{Distância cidade}))}$$

## 9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig. (%)
Área Total	ln(x)	-5.63	0.01
Topografia	x	1.40	17.61
Distância cidade	ln(x)	-21.26	0.01
Valor Unitário	ln(y)	97.47	0.01

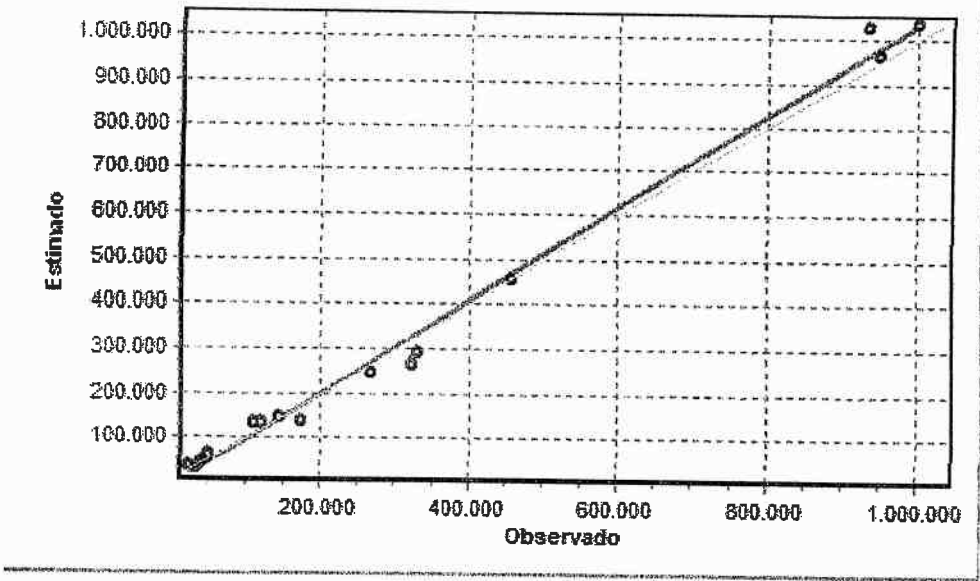
## 10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Total	Isoladas	Influência
Topografia	0.02	0.49
Distância cidade	0.66	0.67
Valor Unitário	-0.75	0.78

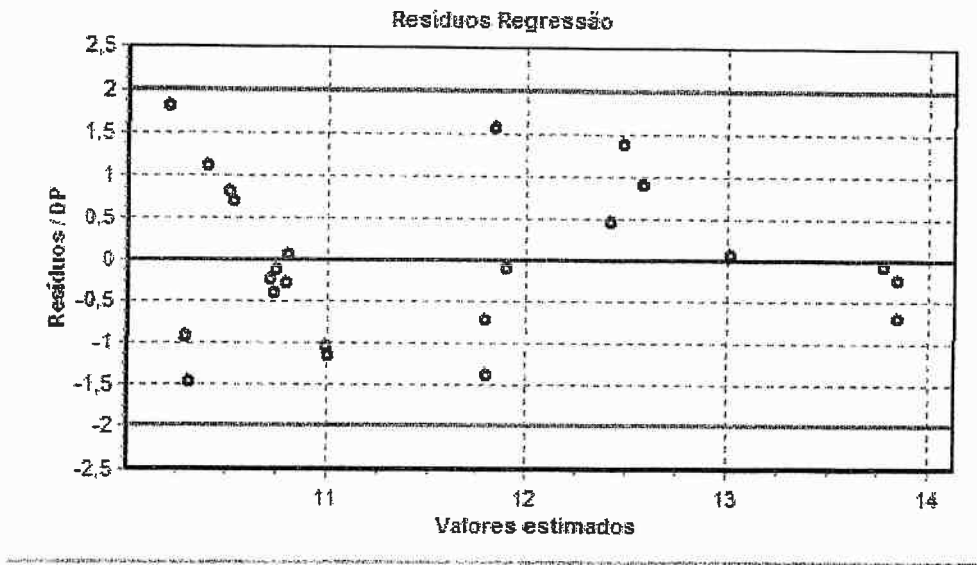
Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Distância cidade	-0.42	0.18
Valor Unitário	0.39	0.30

Correlações parciais para Distância cidade	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0.98	0.98

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



**Gráfico de resíduos - Regressão Linear**



**Modelo:**

Glebas Taquaritinga/SP

**Data de Referência:**

segunda-feira, 14 de dezembro de 2015

**Informações Complementares:****Dados para a projeção de valores:**

- Área Total = 2,0000
- Topografia = 2
- Distância cidade = 0,50
  
- Endereço = Gleba B8
- Complemento = Fazenda Contendas
- Bairro = Zona Rural

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - Mínimo (8,15%) = 692.404,15
  - Médio = 753.810,80
  - Máximo (8,87%) = 820.663,36
  
- Valor Total
  - Mínimo = 1.384.808,30
  - Médio = 1.507.621,60
  - Máximo = 1.641.326,72
  
- Intervalo Predição
  - *Mínimo* = 1.231.083,60
  - Máximo = 1.846.278,25
  - Mínimo (18,34%) = 615.541,80
  - Máximo (22,46%) = 923.139,12
  - 
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 640.739,18
  - RL Máximo = 866.882,42

16/12/2015

TAQUARITINGA GLEBA B8 7:3

T..	Variáv...	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Área T...	69,7083	-5,63	-0,099616	ln(x)	-5,59%
	Topog...	1,0000	1,40	0,097469	x	10,24%
	Distân...	6,4792	-21,26	-0,865009	ln(x)	-15,10%
	Valor ...	53.370,9255	97,47	12,826706	ln(y)	



16/12/2015

TAQUARITINGA GLEBA B8 7:4

D...	Observado	Estimado	Resíduo	Residu...	Residuo/DP ...	Residuo/DP ...	Varição Ini...	Varição Re...	Varição Ex...
1	13,747852...	13,843857...	-0,0960...	-0,70%	-3,18	-0,69	14,46%	2,39%	14,60%
2	12,708599...	12,582874...	0,12572...	0,99%	1,32	0,91	3,99%	4,10%	3,99%
3	12,684108...	12,489157...	0,19495...	1,54%	1,93	1,40	3,82%	9,86%	3,75%
4	12,490866...	12,427650...	0,06321...	0,51%	0,55	0,46	2,62%	1,04%	2,64%
5	13,035690...	13,027819...	0,00787...	0,06%	0,12	0,06	6,58%	0,02%	6,66%
6	11,885299...	11,898253...	-0,0129...	-0,11%	-0,06	-0,09	0,32%	0,04%	0,32%
7	10,564619...	10,410474...	0,15414...	1,46%	0,19	1,11	2,99%	6,16%	2,95%
8	10,852301...	11,012961...	-0,1606...	-1,48%	-0,30	-1,16	1,51%	6,70%	1,45%
9	10,677948...	10,734702...	-0,0567...	-0,53%	-0,09	-0,41	2,35%	0,84%	2,37%
10	10,726468...	10,744560...	-0,0180...	-0,17%	-0,03	-0,13	2,10%	0,08%	2,12%
11	10,811480...	10,803611...	0,00786...	0,07%	0,01	0,06	1,69%	0,02%	1,71%
12	10,759520...	10,798673...	-0,0391...	-0,36%	-0,06	-0,28	1,93%	0,40%	1,95%
13	10,681802...	10,714048...	-0,0322...	-0,30%	-0,05	-0,23	2,33%	0,27%	2,35%
14	10,629158...	10,514398...	0,11476...	1,08%	0,15	0,83	2,62%	3,42%	2,61%
15	10,852301...	10,996772...	-0,1444...	-1,33%	-0,27	-1,04	1,51%	5,41%	1,47%
16	10,629158...	10,532560...	0,09659...	0,91%	0,13	0,70	2,62%	2,42%	2,62%
17	12,057291...	11,837633...	0,21965...	1,82%	1,15	1,58	0,75%	12,52%	0,61%
18	10,466639...	10,215759...	0,25088...	2,40%	0,26	1,81	3,61%	16,33%	3,46%
19	10,118332...	10,323953...	-0,2056...	-2,03%	-0,19	-1,48	6,28%	10,97%	6,22%
21	11,695247...	11,794494...	-0,0992...	-0,85%	-0,42	-0,71	0,06%	2,55%	0,03%
23	10,172129...	10,300654...	-0,1285...	-1,26%	-0,12	-0,93	5,82%	4,28%	5,83%
24	13,815511...	13,850597...	-0,0350...	-0,25%	-1,21	-0,25	15,37%	0,32%	15,55%
25	13,764342...	13,776451...	-0,0121...	-0,09%	-0,39	-0,09	14,68%	0,04%	14,85%
26	11,608236...	11,802988...	-0,1947...	-1,68%	-0,80	-1,40	0,01%	9,84%	-0,11%

16/12/2015

TAQUARITINGA GLEBA B8 7:5

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Rela...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	934.579,44	1.028.752,28	-94.172,84	-10,08%	-3,18	-0,69
2	330.578,51	291.523,07	39.055,44	11,81%	1,32	0,91
3	322.580,65	265.443,46	57.137,19	17,71%	1,93	1,40
4	265.897,58	249.608,77	16.288,81	6,13%	0,55	0,46
5	458.488,40	454.893,75	3.594,65	0,78%	0,12	0,06
6	145.117,50	147.009,58	-1.892,08	-1,30%	-0,06	-0,09
7	38.739,67	33.205,61	5.534,06	14,29%	0,19	1,11
8	51.652,89	60.655,23	-9.002,34	-17,43%	-0,30	-1,16
9	43.388,43	45.922,09	-2.533,66	-5,84%	-0,09	-0,41
10	45.545,55	46.377,06	-831,51	-1,83%	-0,03	-0,13
11	49.586,78	49.198,12	388,66	0,78%	0,01	0,06
12	47.076,05	48.955,77	-1.879,72	-3,99%	-0,06	-0,28
13	43.555,95	44.983,36	-1.427,41	-3,28%	-0,05	-0,23
14	41.322,31	36.842,15	4.480,16	10,84%	0,15	0,83
15	51.652,89	59.681,16	-8.028,27	-15,54%	-0,27	-1,04
16	41.322,31	37.517,39	3.804,92	9,21%	0,13	0,70
17	172.351,47	138.362,53	33.988,94	19,72%	1,15	1,58
18	35.123,97	27.330,52	7.793,45	22,19%	0,26	1,81
19	24.793,39	30.453,39	-5.660,00	-22,83%	-0,19	-1,48
21	120.000,00	132.520,74	-12.520,74	-10,43%	-0,42	-0,71
23	26.163,71	29.752,06	-3.588,35	-13,71%	-0,12	-0,93
24	1.000.000,00	1.035.709,39	-35.709,39	-3,57%	-1,21	-0,25
25	950.118,76	961.693,56	-11.574,80	-1,22%	-0,39	-0,09
26	110.000,00	133.651,06	-23.651,06	-21,50%	-0,80	-1,40

Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida

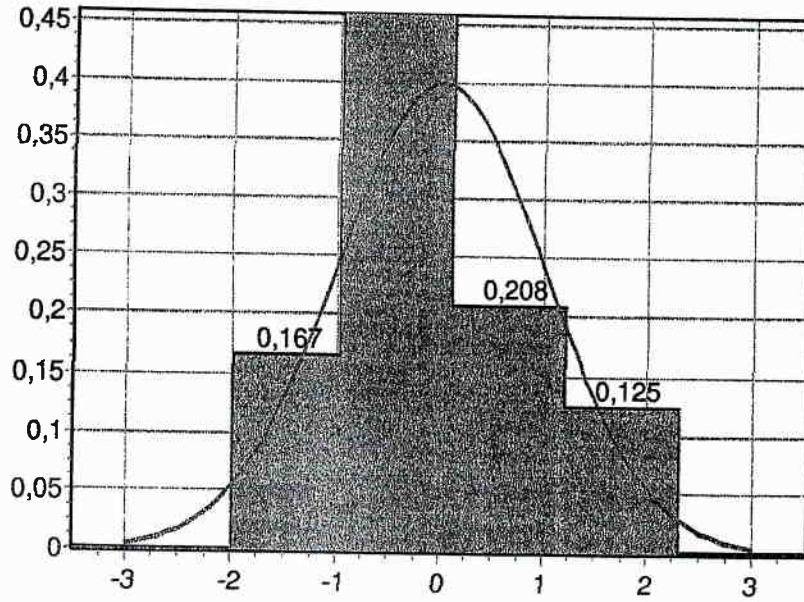
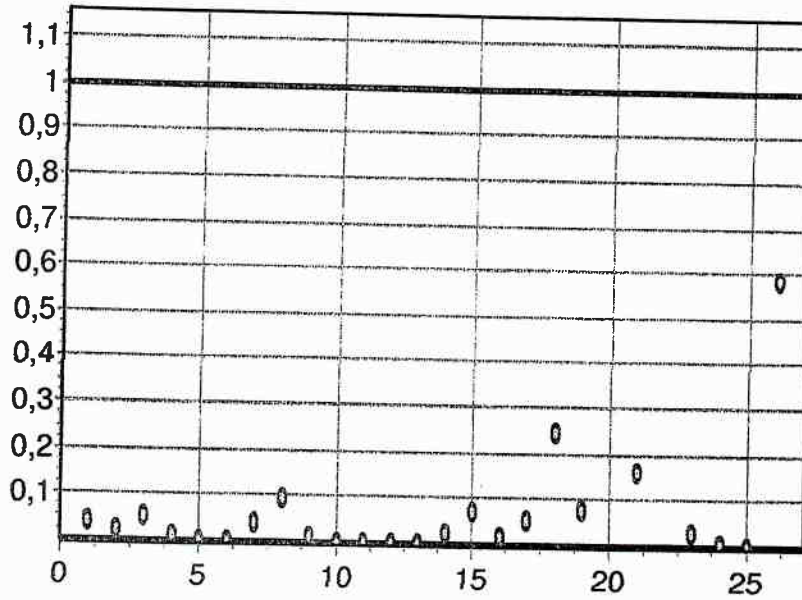




Gráfico - Distância de Cook



16/12/2015

TAQUARITINGA GLEBA B8 7:4

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Rela...	Resíduo/DP Regressão	Distância de Cook
1	13,75	13,84	-0,10	-0,70%	-0,69	0,0449
2	12,71	12,58	0,13	0,99%	0,91	0,0225
3	12,68	12,49	0,19	1,54%	1,40	0,0572
4	12,49	12,43	0,06	0,51%	0,46	0,0125
5	13,04	13,03	0,01	0,06%	0,05	0,0003
6	11,89	11,90	-0,01	-0,11%	-0,09	0,0003
7	10,56	10,41	0,15	1,46%	1,11	0,0428
8	10,85	11,01	-0,16	-1,48%	-1,16	0,0951
9	10,68	10,73	-0,06	-0,53%	-0,41	0,0114
10	10,73	10,74	-0,02	-0,17%	-0,13	0,0005
11	10,81	10,80	0,01	0,07%	0,06	0,0002
12	10,76	10,80	-0,04	-0,36%	-0,28	0,0023
13	10,68	10,71	-0,03	-0,30%	-0,23	0,0017
14	10,63	10,51	0,11	1,08%	0,83	0,0221
15	10,85	11,00	-0,14	-1,33%	-1,04	0,0711
16	10,63	10,53	0,10	0,91%	0,70	0,0152
17	12,06	11,84	0,22	1,82%	1,58	0,0572
18	10,47	10,22	0,25	2,40%	1,81	0,2476
19	10,12	10,32	-0,21	-2,03%	-1,48	0,0778
21	11,70	11,79	-0,10	-0,85%	-0,71	0,1625
23	10,17	10,30	-0,13	-1,26%	-0,93	0,0304
24	13,82	13,85	-0,04	-0,25%	-0,25	0,0061
25	13,76	13,78	-0,01	-0,09%	-0,09	0,0006
26	11,61	11,80	-0,19	-1,68%	-1,40	0,5812

**ANEXO III**  
**TABELAS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição		Condição		Condição	
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Dados de mercado efetivamente utilizado	≥ 3(k + 1) e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
2	Dados de mercado de mesma exploração	Todos	15	Majoria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita aos dados de mercado	Todos	10	Majoria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica, ou não avaliado	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável	3
5	Critério para avaliar plantações	Conforme item 10.3 da NBR 14653-3 ou não avaliado	5	Caderno de preços	3	Como variável	3
6	Apresentação do laudo de avaliação	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados do mercado	Tratamento por regressão	15	Tratamento por fatores	12	Outros	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2				
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4	Croqui de localização	2		
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4				
10	Documentação do avaliando apresentada pelo contratante	Certidão dominial atualizada	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		
		Levantamento topográfico planimétrico conforme normas	2				
<b>Pontuação do trabalho para classificação quanto ao grau de fundamentação</b>							<b>84</b>
<b>Grau de fundamentação</b>							
<b>Limite</b>		<b>I</b>		<b>II</b>		<b>III</b>	
Pontuação mínima		12		36		71	
Pontuação máxima		35		70		100	

O Grau de fundamentação deste trabalho tem classificação igual a II (dois), uma vez que não foram vistoriados todos os dados do mercado por ocasião da pesquisa de valores (Subitem 9.2.3.6 da NBR 14653-3:2004).

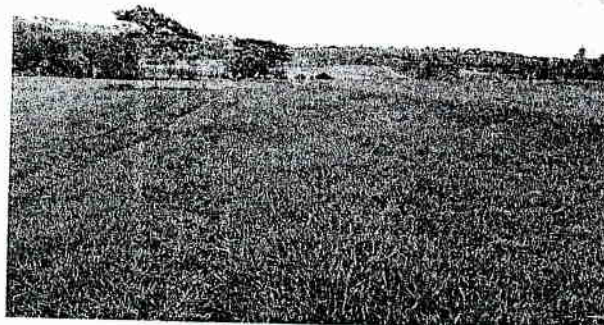
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% a 50%	> 50%

**ANEXO IV**  
**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

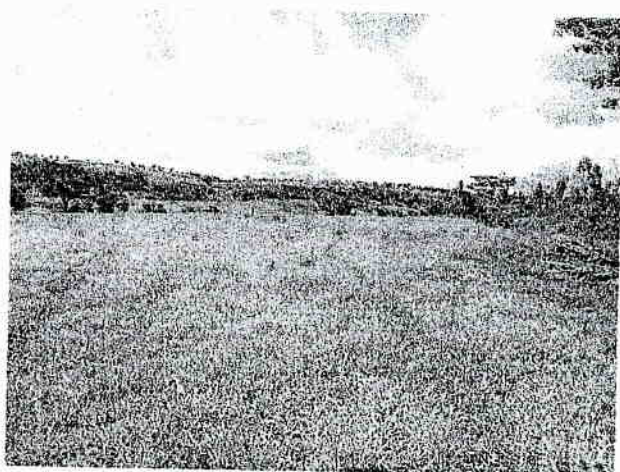




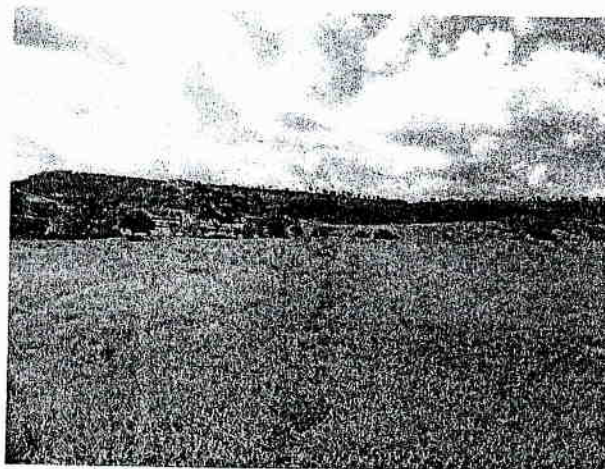
Vista parcial do imóvel e da estrada de acesso



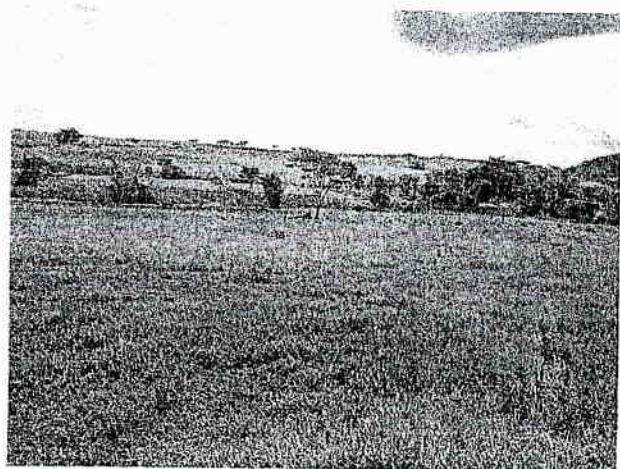
Aspecto do relevo



Aspecto da vegetação



Vista parcial do imóvel



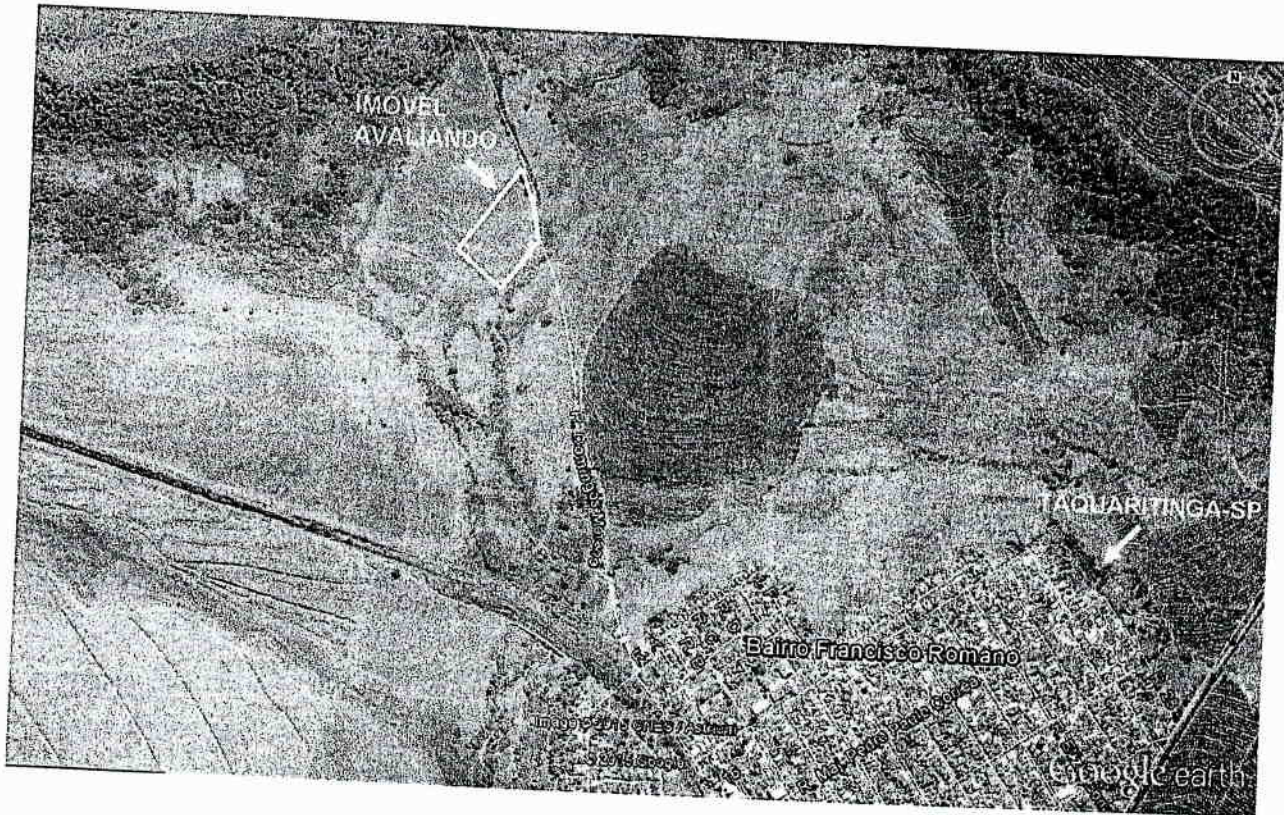
Outra vista parcial do imóvel



Aspecto do relevo e vegetação

**ANEXO V**  
**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**







# LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 7893.7893.000803284/2015.01.01.01

## CAPA RESUMO

Endereço do imóvel <b>Gleba B8</b>			
Cidade <b>Taquaritinga</b>	UF <b>SP</b>		
Objetivo da Avaliação <b>Valor de mercado</b>			
Finalidade da Avaliação <b>Garantia de Operações</b>			
Solicitante e/ou Interessado <b>GIHAB/SR</b>			
Proprietário <b>GA Administração e Participações Ltda.</b>			
Tipo de Imóvel <b>Rural</b>	Área do imóvel (ha) <b>2,0000 hectares</b>		
Metodologia <b>Método comparativo direto de dados de mercado</b>		Especificação (fundamentação/precisão) <b>Fundamentação II / Precisão III</b>	
Pressupostos e Ressalvas			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: <b>Sim</b>			
Valor de Avaliação Total do Imóvel <b>R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)</b>		Valor de Avaliação da Terra Nua <b>R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)</b>	
Valor de Avaliação das Benfeitorias <b>Não possui</b>		Valor mínimo admissível <b>R\$ 1.384.808,30</b>	
Valor máximo admissível <b>R\$ 1.641.326,72</b>		Perspectiva de Liquidez do Imóvel <b>Baixa</b>	
Nome do Responsável Técnico <b>Rodrigo Martins dos Santos</b>		CPF do RT <b>014.889.076-84</b>	Formação do RT <b>Engº. Agrônomo</b>
		CREA do RT <b>MG 124.688/D</b>	
Nome do Representante Legal <b>Rodrigo Martins dos Santos</b>		CPF do RL <b>014.889.076-84</b>	
Nome da Empresa <b>Moura Martins Engenharia e Avaliações Ltda. - ME</b>		CNPJ <b>18.775.888/0001-08</b>	

Assinatura do Responsável Técnico

*Rodrigo Martins dos Santos*  
**Rodrigo Martins dos Santos**  
 Engenheiro Agrônomo  
 CREA-MG 124.688/D  
 CPF: 014.889.076-84

Assinatura do Representante Legal

*Rodrigo Martins dos Santos*  
**Rodrigo Martins dos Santos**  
 Engenheiro Agrônomo  
 CREA-MG 124.688/D  
 CPF: 014.889.076-84

Uberlândia/MG, 16 de dezembro de 2015

Local/Data

GIHAB / SR - Gerência Executiva de Habitação / São José do Rio Preto

Av. Doutor Alberto Andaló, 3355 - 1º Andar - Centro - São José do Rio Preto/SP - Fone: (17) 3203-0550 - gihabsr@caixa.gov.br

**01. IMÓVEL**

Imóvel rural com área de 2,0000 hectares, situado na região denominada Fazenda Contendas, local identificado por "Gleba B8", inserido na zona rural do município de Taquaritinga-SP, com coordenadas UTM 22 K 0758736 – 7634604.

O acesso a partir de Taquaritinga-SP se faz pela rua Domingos Morano, sentido a zona rural, por aproximadamente 500,00 metros até a propriedade em apreço.

**02. OBJETIVO**

O objetivo do trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel, para fins de garantia de operações.

**03. INTERESSADO**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através da Gerência Executiva de Habitação/São José do Rio Preto – GIHAB/SR, situada a Avenida Doutor Alberto Andaló, 3355 - 1º Andar, bairro Centro, São José do Rio Preto/SP.

**04. PROPRIETÁRIO**

GA Administração e Participações Ltda., conforme matrícula nº 33.483, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Taquaritinga, Estado de São Paulo.

**05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 3 (Imóveis Rurais), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída pela matrícula atualizada do imóvel, recibo e declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 14/12/2015.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

**06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

Situado na mesorregião de Ribeirão Preto e na microrregião de Jaboticabal, o município de Taquaritinga-SP compreende faixas de terras acompanhando os interflúvios das bacias hidrográficas dos rios Tietê e ribeirão dos Porcos e possui os municípios limítrofes de Jaboticabal, Monte Alto, Guariba, Santa Ernestina, Dobrada, Matão, Itápolis, Fernando Prestes e Cândido Rodrigues.

**ASPECTO FÍSICO:**

O município de Taquaritinga-SP possui uma área de 594,335 km<sup>2</sup> e está situado na região norte do Estado de São Paulo. Apresenta predomínio das classes de relevo ondulado.

As classes de solos, conforme observações de campo sugerem a predominância de latossolos vermelhos e argissolos.

A vegetação natural apresenta características do bioma cerrado e mata atlântica, com campos sujos, cerrado, matas ciliares e floresta de transição.

O clima da região é o tropical com estação seca de inverno ou Cwa (classificação climática de Köppen-Geiger), com temperatura média anual de 22,4° C, altitude média de 573 metros a partir do nível do mar e precipitação média anual de 1.450 mm, aproximadamente.

A economia da cidade está focada em serviços, comércio e agroindústria, com destaque para usinas de álcool e açúcar instaladas na região.

**ASPECTO RELATIVO À INFRAESTRUTURA PÚBLICA:**

A região é servida por energia elétrica e telefonia, sistema viário constituído por rodovias pavimentadas e não pavimentadas transitáveis em quase todas as épocas do ano.

**ASPECTOS LIGADOS A SERVIÇOS PÚBLICOS:**

A região possui sistema de transporte coletivo entre os núcleos urbanos, transporte escolar, posto de saúde, assistência técnica agrícola, dentre outros, situados na sede do município.

**ESTRUTURA FUNDIÁRIA:**

As propriedades rurais possuem dimensão predominante das classes médias a grandes, com exploração econômica direcionada a agricultura, com destaque para o cultivo da cana-de-açúcar e frutíferas.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**07.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS**

<b>Denominação</b>	"Gleba B8"
<b>Área total da propriedade rural</b>	2,0000 ha
<b>Situação da propriedade rural</b>	Região da Fazenda Contendas, a 500,00 metros de Taquaritinga-SP
<b>Destinação da propriedade</b>	Gleba urbanizável
<b>Recursos naturais (hídrico superficial)</b>	Não possui
<b>Sistema viário interno</b>	Suficiente
<b>Telefonia/rede de energia elétrica</b>	Possui
<b>Classificação quanto à dimensão</b>	Pequeno (0,14 módulo fiscal / INCRA)



**07.2- CARACTERÍSTICAS DA TERRA**

Confrontações do imóvel	Conforme matrícula em anexo
Classe de relevo (valores aproximados)	100 % suave ondulado
Classe de capacidade de uso da terra (valores aproximados)	100 % classe II
Uso atual da propriedade	Pastagem
Vegetação natural predominante	Cerrado
Afloramento de rocha (valores aproximados)	Não possui
Ocorrência de inundação / enchente	Não possui
Ocorrência de erosão	Não possui
Fertilidade aparente	Média
Classificação quanto à exploração	Pecuária

**07.3- CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES**

Não possui

**07.4- CARACTERÍSTICAS DAS PRODUÇÕES VEGETAIS**

Não possui

**07.5- CARACTERÍSTICAS DAS OBRAS E TRABALHOS DE MELHORIA DA TERRA**

Não avaliado

**07.6- OUTROS BENS (MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS, PECUÁRIA E OUTRAS)**

Não avaliado

**08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

As perspectivas atuais de mercado para a propriedade em estudo são regulares, bem como, para aquelas que compõem a região de influência econômica nas proximidades.

O mercado imobiliário apresenta oferta e demanda em condições normais na região do imóvel avaliando. Pelo fato da atual conjuntura econômica brasileira estar em recessão, consideramos que o imóvel avaliando possui uma baixa liquidez.

**09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS**

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.1 e anexo A da NBR 14653-3, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 26 elementos (ver tabela – anexo I), dos quais 24 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de fazendas, sítios e chácaras no município de Taquaritinga-SP, no período de dezembro/2015. Como todos os dados coletados foram de ofertas, descontou-se 10% dos valores, como é usualmente praticado no mercado imobiliário da região. Também foi deduzido o valor das benfeitorias para determinação do valor da terra nua, conforme subitem 10.1.2 da NBR 14653-3.

Após os tratamentos e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **(X1) Área Total:** variável independente quantitativa, que informa a área em hectares de cada elemento. Amplitude da amostra: 0,1000 ha a 544,5000 ha.
- **(X2) Topografia (1-2):** variável independente dicotômica, que informa o tipo de relevo predominante no imóvel, convencionando-se: 1 = ondulado a forte ondulado, 2 = suave ondulado a plano.
- **(X3) Distância a cidade:** variável independente quantitativa, que informa a distância em quilômetros de cada elemento a cidade. Amplitude da amostra: 0,5 km a 14,0 km.
- **(Y) Valor unitário (R\$/ha):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 24.793,39 a R\$ 1.000.000,00.
- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no anexo II.

**09.01 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DA TERRA NUA**

Atributos de entrada:

Área Total (ha)	2,0000
Topografia (1-2)	2
Distância a cidade (km)	0,5

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/ha)	Máximo
-8,15%		+8,87%
R\$ 692.404,15	R\$ 753.810,80	R\$ 820.663,36

Resultados para o Campo de Arbitrio:

	Unitário (R\$/ha)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	640.739,18	1.281.478,36	-15%
Calculado	753.810,80	1.507.621,60	—
Máximo	866.882,42	1.733.764,84	+15%
<b>Valor adotado: R\$ 753.810,80 / ha</b>			

Intervalo de valores admissíveis:

	Mínimo	Máximo
Valores Unitários (R\$/ha)	R\$ 692.404,15	R\$ 820.663,36

De acordo com o subitem 3.12.6.2 do Caderno de Orientações Técnicas (COT-Avaliações-18): "Quando, como valor de avaliação, for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central e ao campo de arbitrio."

**09.02 DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO**

	Especificação	Avaliação R\$
1	TERRA NUA (área de 2,0000 ha x R\$ 753.810,80 / ha)	R\$ 1.507.621,60
2	BENFEITORIAS	-
3	PRODUÇÕES VEGETAIS	-
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 1.507.621,60</b>



**10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo III)****GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 84  
Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação: Grau II.

**GRAU DE PRECISÃO**

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

**11. CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, e no subitem 7.7.1 da NBR 14653-1, que sugere arredondar o resultado da avaliação, observado a variação máxima de 1% em relação ao valor estimado, atribui-se ao imóvel em questão, Gleba B8, o seguinte valor venal de mercado:

**Valor de avaliação: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).**

**12. ANEXOS**

- Anexo I: Tabela de dados amostrais;
- Anexo II: Cálculos – modelo de regressão, homogeneização, tratamento estatístico, projeções de valor;
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação e precisão;
- Anexo IV: Documentação Fotográfica;
- Anexo V: Mapa de localização do imóvel;
- Anexo VI: Documentação do imóvel.

Uberlândia/MG, 16 de dezembro de 2015.

**Responsável técnico:**  **Rodrigo Martins dos Santos**

CPF: 014.889.076-84

Engº. Agrônomo – CREA-MG 124.688/D

**Rodrigo Martins dos Santos**

Engenheiro Agrônomo

CREA-MG 124.688/D

CPF: 014.889.076-84

**Representante legal:**  **Rodrigo Martins dos Santos**

CPF: 014.889.076-84

Moura Martins Eng.<sup>a</sup> e Avaliações Ltda. - ME

CNPJ: 18.775.888/0001-08

**Rodrigo Martins dos Santos**

Engenheiro Agrônomo

CREA-MG 124.688/D

CPF: 014.889.076-84