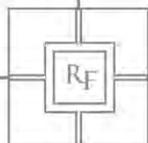


PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

GRUPO UNGARO

Foro Distrital de Pirangi, Comarca de Monte Alto - Estado de São Paulo

Processo nº 1000302-96.2016.8.26.0698



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	16
2. EMPRESAS	17
2.1. HISTÓRICO	17
2.2. LOCALIZAÇÃO DAS EMPRESAS	17
3. ORIGEM DA CRISE PARA O GRUPO UNGARO	16
4. COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA	18
5. SÍNTESE DO PASSIVO E ATIVO	19
6. ATUAIS FONTES DE RECEITAS:	20
7. PROPOSIÇÕES DO PLANO	21
7.1. MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	21
7.1.1. AJUSTES OPERACIONAIS, COMERCIAL E INVESTIMENTOS	22
7.1.2. PRAZOS E CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO AOS CREDORES CONCURSAIS	22
7.1.3. ALIENAÇÃO DE ATIVOS	23
7.1.4. NOVAÇÃO	26
7.1.5. OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTOS COM CONDIÇÕES ESPECIAIS.	26
8. PROPOSTA DE PAGAMENTO	28
8.1. CLASSE I - CRÉDITOS DERIVADOS DA LEGISLAÇÃO DO TRABALHO OU DECORRENTES DE ACIDENTES DE TRABALHO	28
8.2. CLASSE II - CRÉDITOS COM GARANTIA REAL	29
8.3. CLASSE II - CREDORES PESA - GARANTIA REAL	30
8.4. CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS, COM PRIVILÉGIO ESPECIAL, COM PRIVILÉGIO GERAL OU SUBORDINADOS (Enunciado 57 da I Jornada de Direito Comercial)	33
8.5. CLASSE IV - CRÉDITOS ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE	36
8.6. PASSIVO FISCAL/TRIBUTÁRIO	37
8.7. EVENTUAIS CREDORES PARTICULARES NÃO SUJEITOS A LEI 11.101/2005	38
9. PROPOSTA DE PAGAMENTO	40
9.1. PAGAMENTO ANTECIPADO PARA CLASSE: TRABALHISTA	40
9.2. PAGAMENTO ANTECIPADO PARA CLASSE OU SUBCLASSE: GARANTIA REAL, QUIROGRAFÁRIO E SUBCLASSES, MICRO E PEQUENAS EMPRESAS	41
9.3. SOBRAS DE CAIXA	42
9.4. DAÇÃO EM PAGAMENTO	42
9.5. DA CONSOLIDAÇÃO DAS AVALIAÇÕES	45
10. CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS	47
11. CONSIDERAÇÕES FINAIS	51

1. INTRODUÇÃO

O **GRUPO UNGARO**, formado pelas empresas: **J.U. UNGARO AGRO PASTORIL LTDA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 59.363.663/0001-13, e **UNGARO ADMINISTRAÇÃO DE BENS SPE LTDA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 19.248.094/0001-40, com principal estabelecimento na Travessa José Ungaro, nº 47, na cidade de Pirangi, SP, CEP 15.820-000, doravante denominadas “**GRUPO**”, ou “**UNGARO**”, solicitaram Recuperação Judicial em 15 de abril de 2016, perante o Juízo do Foro Distrital de Pirangi, da Comarca da cidade de Monte Alto, no estado de São Paulo.

O processamento da Recuperação Judicial foi deferido em 25 de abril de 2016 por decisão do Exmo. Sr. Dr. André Quintela Alves Rodrigues, Juiz de Direito do Foro Distrital de Pirangi, da Comarca de Monte Alto (SP), Proc. Nº 1000302-96.2016.8.26.0698, o qual nomeou como Administradora Judicial a empresa Lastro Consultoria S/C Ltda., pessoa jurídica especializada (na forma do artigo 21 “caput”, parágrafo único da lei 11.101/05).

Para análise, ajuizamento e parecer sobre a viabilidade econômica do Plano de Recuperação foi contratada a **MBF Agribusiness Assessoria Empresarial**, sendo que o currículo da empresa e de seus responsáveis técnicos seguem anexos ao Laudo de Viabilidade Econômica e Laudo de Avaliação Patrimonial, que fazem parte integrante deste Plano, cumprindo



assim, o disposto no artigo 53, incisos II e III da Lei 11.101/2005.

2. EMPRESAS

2.1. HISTÓRICO

O **GRUPO UNGARO** é composto por duas empresas e é gerenciado pela família, que possui expertise de mais 40 (quarenta) anos na área agrícola.

Já atuou em diversos segmentos do agronegócio, como citricultura, cafeicultura, arrendamento de cana-de-açúcar e pecuária, além de cultivar frutas como mamão, limão, mexerica poncã e goiaba.

Pirangi foi a primeira região de atuação do **GRUPO UNGARO** e sempre teve destaque na produção de laranja. Em períodos de entressafra, havia produção de outras frutas também, tais como, goiaba, tangerina poncã e limão.

Na Bahia, as fazendas da região foram adquiridas inicialmente para o cultivo de mamão e exploração da pecuária, por meio da criação de gado bovino. Também ao longo dos anos, foi identificado um forte potencial para cultivo de café, produto que se tornou a principal fonte de receita da região.

Em Pereira Barreto, se destaca na produção de cana-de-açúcar e produção de limão e laranja.

Durante a sua alta produção, empregou cerca de 2.200 (dois mil e duzentos) profissionais, especialmente em período de safra. Na entressafra, mantinha em média 800 (oitocentos) profissionais trabalhando no manejo e em suas renovações.

Todo esse trabalho culminou uma receita anual de aproximadamente R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

Outro índice considerável que vale relembrar, é a participação da receita originada entre 2008 e 2010 referente a venda de frutas na receita bruta da empresa aumentou 56,7% para 80,9%.

Porém, em contrapartida, a participação da receita gerada pela venda de café no mesmo período diminuiu de 32,0% para 9,8%, a partir disso, sobreveio a mudança do *mix* de produtos do **GRUPO UNGARO**, que se deveu principalmente, à diminuição das vendas de café em 2010.

Em 2009 foi observado um retrocesso em todas as regiões e, em 2010, apenas a região da Bahia não seguiu a tendência de retomada, sendo a única região a diminuir ainda mais a receita realizada.

A situação da empresa comprova que nos últimos anos, o **GRUPO UNGARO** tem enfrentado dificuldades de liquidez, e atualmente, o processo de dissolução da sociedade também contribuiu para a redução de suas atividades. A empresa teve obstado vários financiamentos devido a

recusa dos sócios retirantes em assinar as competentes autorizações.

Em 2012, com a queda da produtividade e os problemas societários, a crise financeira se intensificou ainda mais.

Entre julho de 2014 e julho de 2015, houve um deterioramento acentuado no **GRUPO UNGARO**, dado que, a fazenda São Benedito no estado da Bahia foi invadida pelo MST (cuja reintegração já é objeto de liminar deferida - pendente de cumprimento visto a ausência momentânea de recursos).

Em dezembro de 2014, sem alternativas, a empresa dispensou todo seu quadro operacional (BA) sem pagamento das rescisões, fechando seus escritórios no estado da Bahia, no Ceagesp e paralisando a embalagem da matriz.

Já em 2015, a administração do **GRUPO UNGARO** iniciou novas medidas para a recomposição.

Sem alternativas para financiamento ou execução das atividades tradicionais com frutas, buscou a efetivação de contratos de parceria e arrendamento com usinas de cana em suas filiais e pagamento de acordos trabalhistas.

Apenas no final de setembro de 2015, após determinação judicial,

houve a exclusão dos sócios retirantes do contrato social para que os administradores atuais pudessem agir de forma autônoma, porém, tardiamente.

Diante do cenário de crise financeira, não era mais possível a obtenção de empréstimos junto às Instituições Financeiras para capital de giro e investimentos, culminando no descumprimento de diversas obrigações pelas empresas do grupo econômico.

Dessa forma, não restou alternativa ao **GRUPO UNGARO** senão o ajuizamento da Ação de Recuperação Judicial, para buscar a conciliação junto aos seus credores, o enquadramento do seu passivo e a reorganização estrutural para a retomada de seu desenvolvimento empresarial e regional.

Nesse plano de recuperação judicial será demonstrada a boa-fé das Recuperandas que se predispõe, inclusive, a ofertar bens em pagamento.

2.2. LOCALIZAÇÃO DAS EMPRESAS

O **GRUPO UNGARO** possui duas empresas que estão localizadas na cidade de Pirangi, sendo: **J.U. UNGARO AGRO PASTORIL LTDA.** que possui 12 filiais sendo: FAZENDA REUNIDAS, localizada na Rodovia SP-323, Km 15, Pirangi - SP; FAZENDA SÃO SALVADOR, localizada na Rodovia Chafic Saab, Km 12, Elisiário - SP; FAZENDA SÃO JOÃO I, localizada na Estrada Municipal Elisiário a Marapoama, Km 15,

Marapoama - SP; FAZENDA SÃO JOSÉ, localizada na Estrada Municipal Termas do Ibirá/Elisiário, Km 05, Ibirá - SP; FAZENDA SÃO JOAQUIM DO RIBEIRÃO, localizada na Rodovia SP-463, Km 72,495, Santo Antônio do Araranguá - SP; ENTREPÓSITO TERMINAL SÃO PAULO, localizado na Av. Dr. Gastão Vidigal, 1946, Box 07 HFA CEAGESP, Vila Leopoldina, São Paulo - SP; FAZENDA UNIÃO, localizada na Estrada Córrego da Laranja Azeda, Km 05, Seção Pederneiras, Pereira Barreto - SP; SÍTIO CAMPESTRE, localizada na Entrada de Acesso José Benigno Gomes, Km 07, Sud Menucci - SP; FAZENDA SÃO BENEDITO, localizada na Rodovia BR-101, km 821/822, entrada à esquerda, sentido Teixeira de Freitas, Prado - BA; FAZENDA CACHOEIRA, localizada na Rodovia Inocência a Paraíso, Km 41, a esquerda 17 km, Inocência - MS; FAZENDA SANTO ANTÔNIO, localizada na Rodovia Inocência/Paraíso, Km 41, Inocência - MS; SÍTIO TIETÊ, localizado na Estrada de ligação da SP-310 a SP-863, Km 8, Pereira Barreto - SP. A outra empresa **UNGARO ADMINISTRAÇÃO DE BENS - SPE LTDA.**, não possui filiais.

As 2 empresas estão localizadas na cidade de **Pirangi - SP**, adentrando nos limites das cidades de Bebedouro, Taiacu, Taiuva, Vista Alegre do Alto, Ariranha, Palmares Paulista, Paraíso e Monte Azul Paulista.

Pirangi, município do estado de São Paulo e fundado em 07 de março de 1935. Possui uma população estimada pelo IBGE em 2015 de 11.220 habitantes em uma área de 215 km². Estão localizadas as

dependências da matriz do **GRUPO UNGARO**, a Fazenda Reunidas e propriedades da Ungaro Administração de Bens – SPE Ltda.

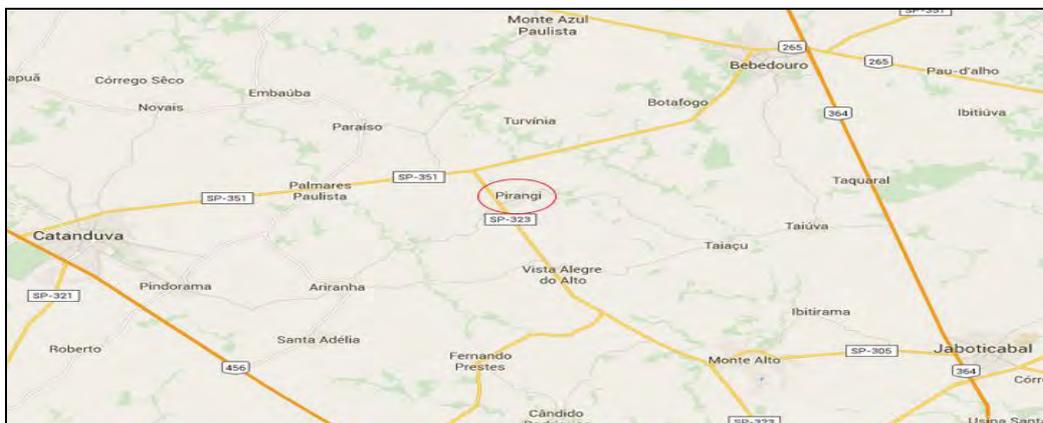


Figura 1

Fonte: Google Maps

Elisiário, pertencente ao estado de São Paulo foi desmembrada do município de Catanduva em 30 de dezembro de 1991, e emancipada apenas, em 1º de janeiro de 1993. Possui uma área territorial de 94 km² e cerca de 3.120 habitantes segundo censo do IBGE em 2010. Acolhe a Fazenda São Salvador.



Figura 2

Fonte: Google Maps

Marapoama, conta com uma população de 2.633 segundo censo do IBGE em 2010, ocupa uma área de 111 km² e localizada no estado de São Paulo. Acolhe a Fazenda São João I.

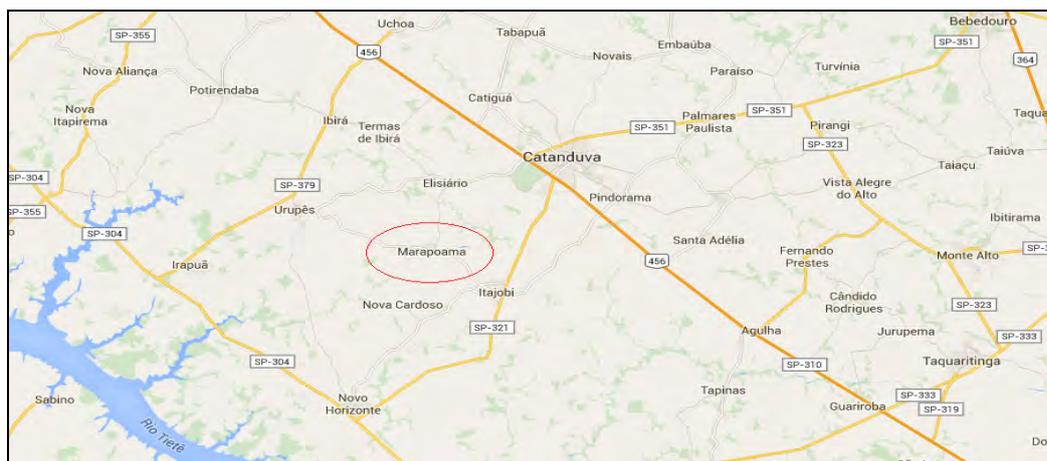


Figura 3

Fonte: Google Maps

Santo Antônio do Aracanguá, desmembrando-se de Aracatuba em 20 de dezembro de 1991, tornando assim, um município. Possui uma área territorial de 1.306 km² no estado de São Paulo e cerca de 7.034 habitantes em 2008 segundo censo do IBGE. Acolhe a Fazenda São Joaquim do Ribeirão.

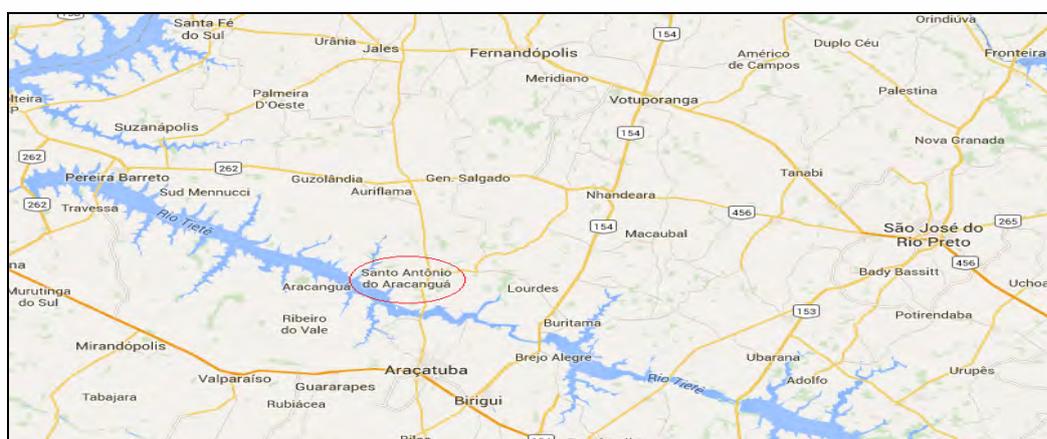


Figura 4

Fonte: Google Maps

Ibirá, considerada município em 12 de dezembro de 1921 e pertencente do estado de São Paulo. Está estimada com uma população de 10.896 habitantes segundo o IBGE em 2010 e ocupa uma área de 271 km². Acolhe a Fazenda São José.

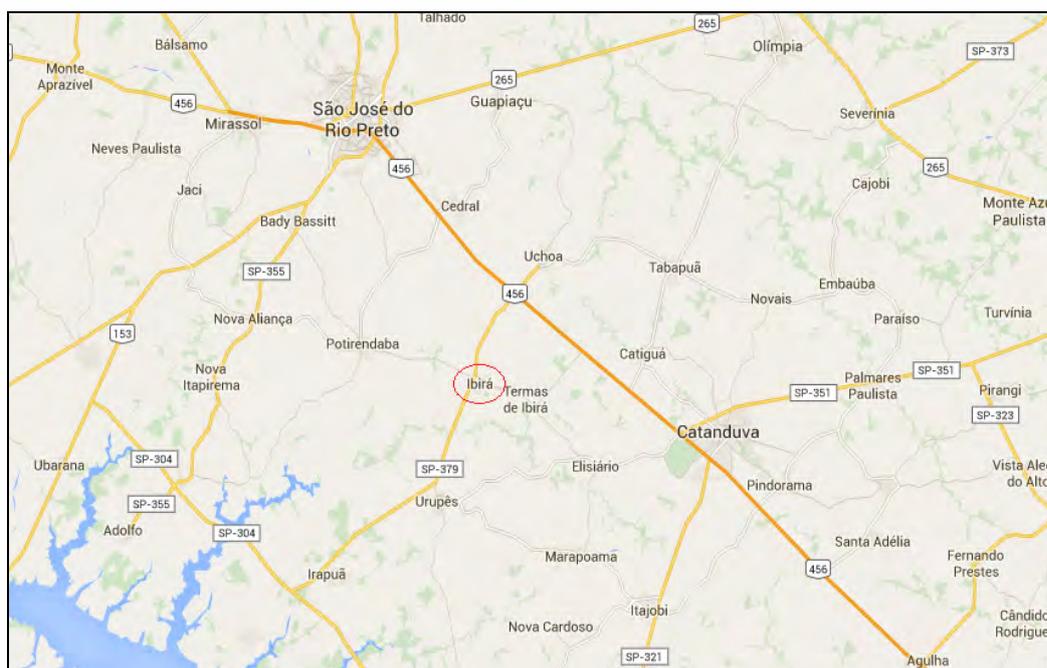


Figura 5

Fonte: Google Maps

São Paulo, capital do estado de São Paulo e segundo o censo de 2015 IBGE a estimativa populacional é de 11.967.825 habitantes tornando-se a cidade mais populosa do país. Possui o 10º maior PIB do mundo de acordo com a PricewaterhouseCoopers e é constituída por uma área de 1.522 km².

Abriga a Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo (CEAGESP) é uma das principais empresas estatais brasileiras de abastecimento.

Desde o início, a empresa centraliza o abastecimento de boa parte do país e rapidamente consolidou sua atuação nas áreas de comercialização de hortícolas e armazenagem de grãos.

O **GRUPO UNGARO** possui concessão de Box neste entreposto, sendo dessa forma, vantagem estratégica que pode ser utilizada no futuro.



Figura 6

Fonte: Google Maps

Pereira Barreto, fundada oficialmente em 11 de agosto de 1928, possui uma área de 979 km² com estimativa populacional de 25.742 habitantes segundo o IBGE em 2013 e está localizada no estado de São Paulo. Acolhe a Fazenda União e Tietê.



Figura 7

Fonte: Google Maps

Sud Mennucci, emancipada em dia 18 de fevereiro de 1959, com estimativa populacional de 7.702 habitantes em 2014 pelo censo IBGE, ocupa uma área territorial de 590 km² dentro do estado de São Paulo. Acolhe o Sítio Campestre.

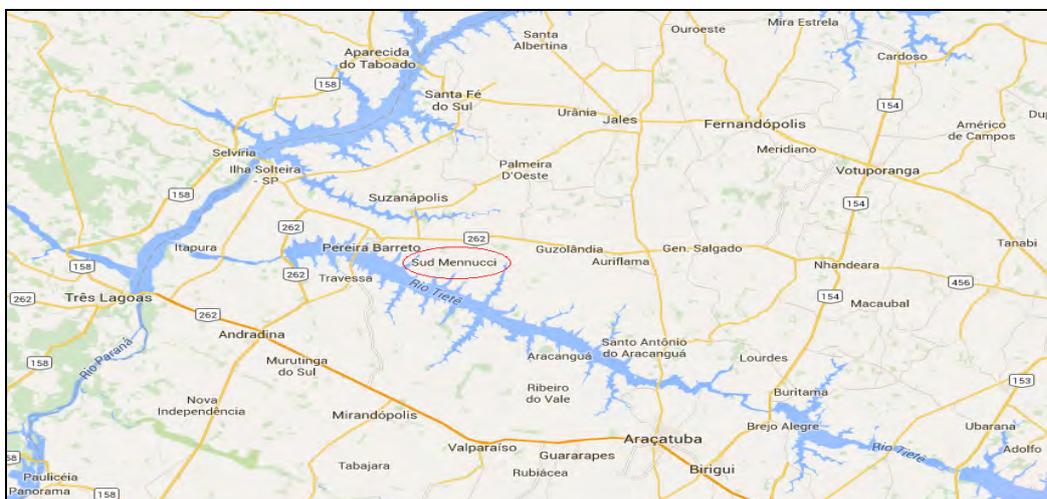


Figura 8

Fonte: Google Maps

Prado, localizada no estado da Bahia e reconhecida na categoria de município em 1896. Sua população estimada em 2004 com 28.481 habitantes segundo o censo IBGE e possui uma área de 1.670 km². Acolhe

a Fazenda São Benedito.

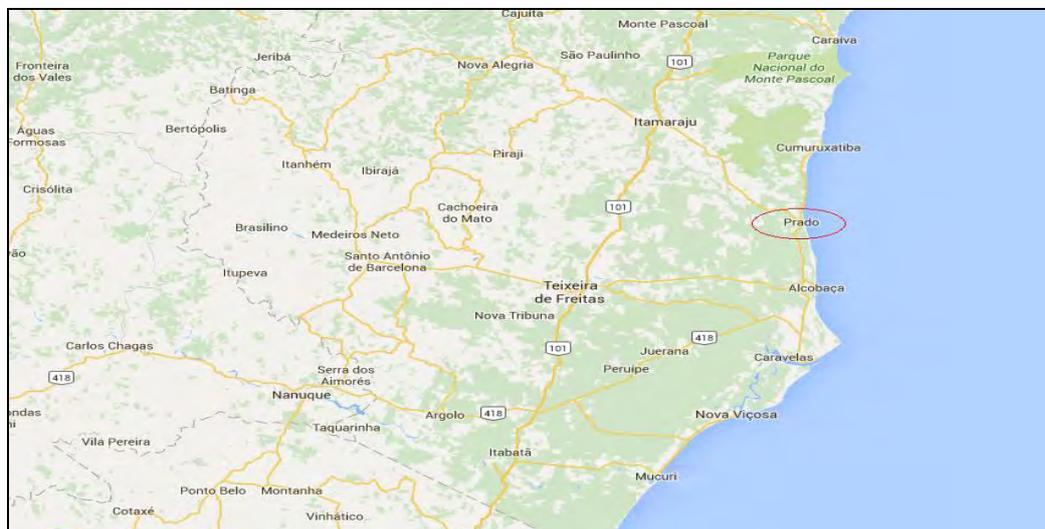


Figura 9

Fonte: Google Maps

Inocência, município do estado de Mato Grosso do Sul, ocupa uma de área territorial de 5.776.261 km² e estimativa populacional de 7.687 de habitantes segundo o censo IBGE em 2014. Acolhe a Fazenda Cachoeira e Santo António.

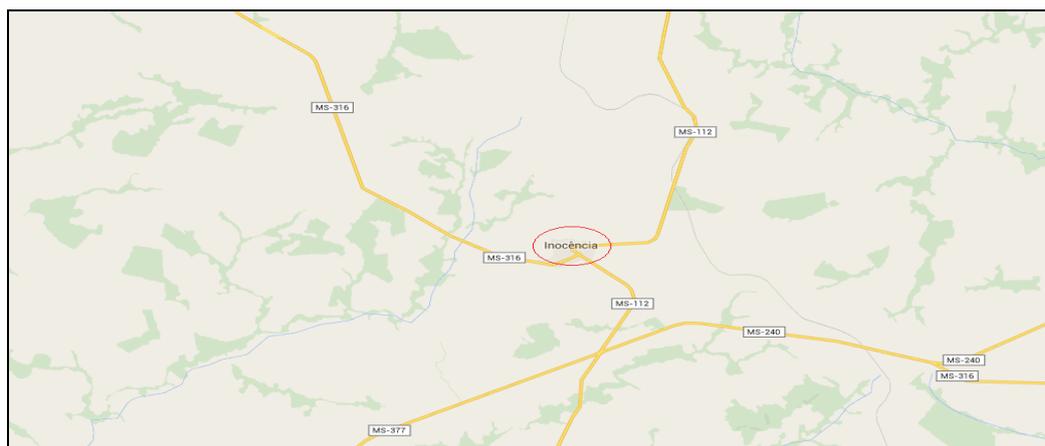


Figura 10

Fonte: Google Maps

3. ORIGEM DA CRISE PARA O GRUPO UNGARO

O **GRUPO UNGARO**, grande produtor no setor de citricultura do estado de São Paulo, assim como outros grupos citricultores, caminhou lentamente para seu desfecho: a crise do setor. Com alguns fatores agravantes na gestão e situação socioeconômica do grupo este desfecho tornou-se um pouco pior do que se esperava.

Talvez um dos maiores males da citricultura que se acumulou ao longo dessas décadas seja a incapacidade dos citricultores em se organizarem, com consequências claras para sua falta de poder de decisão. Provavelmente movidos pelo baixo retorno financeiro da citricultura nos anos recentes e por falta de lideranças. Estes foram fatores observados no passado do **GRUPO UNGARO** como principais geradores da crise em que se encontram atualmente.

A partir de 2011 o **GRUPO** começou a reduzir os seus investimentos em consequência da falta de liquidez e dissolução societária.

Em julho de 2014 e 2015, a Fazenda São Benedito foi invadida pelo Movimento dos Sem Terra, em plena época de colheita.

Em decorrência do fato, o **GRUPO UNGARO** dispensou boa parte do seu quadro operacional na Bahia, sem o pagamento de rescisões,

fechando escritórios e paralisando a embalagem na matriz.

Sem recursos para manejo ou tratos culturais, buscou-se a efetivação de contratos de parcerias e arrendamentos com usinas de cana de açúcar.

A situação atual das receitas, agora oriundas de parcerias agrícolas de cana de açúcar, de laranja, de goiaba e tangerina poncã, produz valores substancialmente menores do que o histórico das empresas, porém de maneira estável e previsível.

Com o deferimento da Recuperação Judicial e posterior aprovação do plano de recuperação, será possível a elaboração de projetos de financiamentos de novas culturas com maior rentabilidade, conciliando a diminuição dos arrendamentos e geração de novos empregos. A desmobilização de parte dos ativos possibilitará o pagamento dos credores, aumento do caixa e principalmente cumprir a empresa com sua função social (arts. 170 da Constituição Federal e 47 da Lei 11.101/2005).

Consigna-se que a empresa tem como primórdio o pagamento de todos os seus credores, inclusive os que não se submetem a este procedimento coletivo (ex: Fisco) para que a indigitada dissolução de haveres, mencionada acima, tenha como resultado o valor real da empresa (Ativos - Passivos)

4. COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

A descrição da composição acionária do **GRUPO UNGARO** está na tabela 1 (um).

Adicionalmente, informa-se que os sócios das requerentes anuíram de forma unânime com o pedido de Recuperação Judicial, conforme atas e declarações anexas (fls. 73/74), outorgando procurações aos causídicos, o que satisfaz as exigências contidas nos respectivos contratos sociais.

J.U. Ungaro Agro Pastoril Ltda.			
Sócios	CPF	Cotas	Percentua l
Jadir Ungaro	348.586.528-15	1.323.000	70%
Ligia Maria Zardo A. Ungaro	336.376.528-20	567.000	30%
Ungaro Administração De Bens SPE Ltda.			
Sócios	CPF	Cotas	Percentua l
Jadir Ungaro	348.586.528-15	500	50%
Lígia Maria Zardo de Almeida Ungaro	336.376.528-20	500	50%

Tabela 1

5. SÍNTESE DO PASSIVO E ATIVO

O valor total da dívida das Recuperandas, com exceção dos débitos tributários, perfaz o montante aproximado de R\$19.749.308,35 (dezenove milhões, setecentos e quarenta e nove mil, trezentos e oito reais e trinta e cinco centavos), distribuída da seguinte forma:

Classe	Subclasse	Valor
Extraconcursal		0,00
Garantia Real		2.494.057,70
Garantia Real	PESA	8.395.199,43
ME / EPP		133.872,19
Quirografário		2.840.902,65
Quirografário	Financiadores	4.616.153,67
Trabalhista	Trabalhista	1.269.122,71
Total		19.749.308,35

O débito sujeito à Recuperação Judicial, excluindo-se os créditos extraconcursais, perfaz o montante aproximado de R\$19.749.308,35 (dezenove milhões, setecentos e quarenta e nove mil, trezentos e oito reais e trinta e cinco centavos).

O ativo das Requerentes é composto por imóveis, máquinas e equipamentos, conforme documentos acostados à presente exordial. Estima-se que o valor dos bens alcança aproximadamente R\$98.514.211,23 (noventa e oito milhões, quinhentos e quatorze mil, duzentos e onze reais e vinte e três centavos), conforme laudo de avaliação dos bens que acompanha o presente Plano. (art. 53, inciso III da Lei 11.101/2005)

6. ATUAIS FONTES DE RECEITAS:

A situação atual das receitas, agora oriundas de arrendamento, produz valores substancialmente menores que histórico da empresa, porém de maneira estável e previsível.

Abaixo, está discriminado a atual exploração das propriedades rurais:

- Parceria agrícola para plantação de cana de açúcar;
- Arrendamento de propriedades rurais para a plantação de cana de açúcar;
- Arrendamento de propriedades rurais para a plantação de goiaba;
- Arrendamento de propriedades rurais para a plantação de tangerina poncã;
- Arrendamento de propriedades rurais para a plantação laranja.

7. PROPOSIÇÕES DO PLANO

Acreditando em um quadro de sustentabilidade, o **GRUPO UNGARO** busca sua reestruturação operacional e financeira.

O plano apresentado pelo **GRUPO** visa o alongamento do passivo e adequação do grau de alavancagem, sendo que, para esse fim, será primordial a redução no saldo da dívida e taxas de juros respectivas.

A situação financeira equalizada possibilitará investimentos na área operacional, manutenção dos contratos atendidos, além de capacidade de ampliação das operações ao médio e longo prazo.

7.1. MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Em cumprimento ao disposto no artigo 53, inciso I da Lei 11.101/2005, o Plano de Recuperação Judicial contempla os seguintes meios de recuperação judicial visando a superação da crise econômica-financeira:

- (i) **Ajustes Operacionais, Comercial e investimentos;**
- (ii) **Concessão de prazos e condições especiais para pagamento dos Credores Concursais;**
- (iii) **Alienação de Ativos;**

- (iv) **Dação em Pagamento (cláusula 9.4.);**
- (v) **Novação;**
- (vi) **Obtenção de financiamentos com condições especiais.**

7.1.1. AJUSTES OPERACIONAIS, COMERCIAL E INVESTIMENTOS

O laudo de viabilidade econômica e o Laudo financeiro que integram o Plano de Recuperação Judicial indica o plano operacional, administrativo comercial e o plano de investimentos que será aplicado com fins à reestruturação das Recuperandas.

7.1.2. PRAZOS E CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO AOS CREDORES CONCURSAIS

O Plano de Recuperação Judicial contém previsão de novos prazos e valores após aplicação de deságios aplicáveis às dívidas sujeitas à Recuperação Judicial.

Os Credores Concurtais foram divididos na seguinte estrutura:

- (i) **Credores Trabalhistas;**
- (ii) **Credores com Garantia Real;**
- (iii) **Credores Pesa (Plano de Saneamento de Ativos - Leis 9.138/1995, 11.775/1008 e 13.001/2014 - Garantia Real);**
- (iv) **Credores Quirografários;**
- (v) **Credores Quirografários - Financiadores;**

(vi) Credores Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte.

Além disso, também foram previstas as hipóteses de pagamento dos créditos tributários e créditos extraconcursais.

Foram previstas a incidência de juros e correção monetária condizentes com a capacidade de pagamento das Recuperandas, considerando a atual situação do mercado, as projeções futuras, cenário de crise e dificuldades esperadas para superação da crise, conforme detalhado no Laudo Econômico Financeiro que instrui este Plano de Recuperação Judicial.

7.1.3. ALIENAÇÃO DE ATIVOS

Este plano prevê como principal fonte de capitalização para liquidação de passivos a desmobilização do patrimônio móvel e imóvel do **GRUPO UNGARO**.

Tal medida visa dar ao uma maior liquidez e reduzir substancialmente o seu nível de alavancagem, visando superar este período de adversidade.

Ressalta-se que as empresas possuem patrimônio suficiente para honrar suas obrigações e liquidar todo o passivo existente, seja ele concursal ou extraconcursal (inclusive o fisco). Entretanto, tais vendas devem ser organizadas conciliando a liquidação do passivo com as

necessidades de Capital de Giro e de Investimento, para que não prejudiquem a viabilidade do **GRUPO**.

É de ciência inequívoca que a legislação atual (11.101/2005) carece de artigos que efetivamente reflitam segurança a investidores, em especial os que poderiam fomentar a Recuperanda com “dinheiro novo”, prevendo tão somente as hipóteses dos artigos 67 e 84. Nesse diapasão, também é notório que uma empresa em dificuldades financeiras tem imediatamente seus créditos restritos junto a Instituições Financeiras e outros agentes, no momento mais frágil de sua existência. Outra constatação direta é a diminuição dos créditos por parte dos fornecedores, prestadores de serviços e outros credores, tidos como quirografário (pois entendem melhor diminuir seus riscos pois eventual decreto falimentar os colocam em último lugar para recebimento). Resultado de todas essas restrições é o aumento da dívida fiscal que também impede novos recursos.

As desmobilizações previstas ocorreram por meio de leilões judiciais (inclusive de forma reversa no qual se inicia os lances pelo valor da proposta já recebida e vinculante) e devem atender às seguintes premissas:

- (i) Lance mínimo de 60% (sessenta por cento) sobre o valor avaliado no Laudo de Avaliação Patrimonial anexado a este processo, ou mediante aprovação judicial, nos termos do art. 891, § único, do Código de Processo Civil;

- (ii) Entrada de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, nos termos da primeira parte do §1º, do art. 895, do Código de Processo Civil e;
- (iii) Parcelamento do saldo remanescente do lance, em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem arrematado, nos termos da segunda parte do §1º, do art. 895, do Código de Processo Civil, corrigido monetariamente pela Tabela Prática para Cálculos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, até a data do efetivo pagamento.
- (iv) Alienação nos termos do artigo 144, da Lei 11.101/2005.
- (v) O bem arrematado ou objeto de dação em pagamento, será transmitido ao arrematante, ao terceiro e/ou ao credor livre de ônus e não havendo sucessão nas obrigações das Recuperandas, conforme previsto no art. 60, parágrafo único e inc. II, do art. 141, ambos da Lei 11.101/2005,

Com a aprovação do presente Plano, as empresas do **GRUPO UNGARO**, disponibilizarão para desmobilização, desde que observadas as premissas acima, seus bens imóveis, em especial a Fazenda São Benedito (mas não só essa), e seus demais ativos para que recebam proposta de compra.

Essa celeridade é justificada pela necessidade de suprir eventuais custas e despesas oriundas da Recuperação Judicial, bem como para honrar compromissos de curto prazo, como o pagamento dos créditos da

classe trabalhistas, e manter as necessidades operacionais do **GRUPO UNGARO**.

Dessa forma, tendo em vista as melhores práticas para transparência e formalizações, discrimina-se os procedimentos à serem adotados pelo **GRUPO** na ocorrência de captação de recursos extraordinários ou através do leilão judicial.

Ressalta-se que o **GRUPO** se reserva o direito de utilizar entradas de recursos para composição de Capital de Giro, realização de Investimentos e ou Manejo Agrícola. Após satisfeitas tais necessidades operacionais o pagamento de credores deve observar as seguintes recomendações:

7.1.4. NOVAÇÃO

Após a homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial, todos os créditos dos Credores Concursais serão novados, de acordo com o disposto no artigo 59 da Lei nº 11.101/2005, preservando as garantias reais ou fidejussórias originais e os direitos dos Credores exercerem seus direitos contra fiadores, avalistas e coobrigados em geral.

7.1.5. OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTOS COM CONDIÇÕES ESPECIAIS.

As Recuperandas, obedecendo o disposto e a autorização judicial

disciplinada no art. 66 da LREF, poderão contrair empréstimos com a finalidade de continuar as suas atividades empresariais e cumprir as obrigações dispostas neste Plano, podendo conceder garantias para viabilizar os empréstimos e obter melhor taxa de juros (dentre eles o *Dip Financing - debtor-in-possession financing* - , pelo qual o financiador será estimulado a emprestar recursos em virtude de sua proteção comparada a “risco zero”, cuja contrapartida se consubstancie em uma superproteção desse crédito e de seu respectivo investidor, especialmente em relação aos credores extraconcursais e detentores de garantia real).

Referidos empréstimos formalizados após o ajuizamento da Recuperação Judicial terão natureza extraconcursal em caso de decretação de falência, conforme disposto nos artigos 67 e 84, ambos da Lei nº 11.101/2005.

Ditos recursos serão utilizados para capital de giro das Recuperandas, visando o cumprimento da Recuperação Judicial e ainda eventual antecipação do Plano de Recuperação Judicial.

8. PROPOSTA DE PAGAMENTO

8.1. CLASSE I - CRÉDITOS DERIVADOS DA LEGISLAÇÃO DO TRABALHO OU DECORRENTES DE ACIDENTES DE TRABALHO

Os créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, será quitado em até um ano, conforme estabelecido pelo artigo 54, ressaltando-se as hipóteses do parágrafo único, do mesmo artigo, qual seja, aqueles créditos de natureza estritamente salarial, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, até o limite de 5 (cinco) salários mínimos por empregado, serão pagos em até 30 (trinta) dias úteis.

O montante da Classe I - Créditos Derivados da Legislação do Trabalho ou Decorrentes de Acidentes de Trabalho, está previsto para ser liquidado, em uma única parcela, no 12º (décimo segundo) mês contado da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial, como previsto na lei da recuperação judicial (art. 54 da Lei 11.101/2005), a vencer no dia 25, do referido mês.

Pagamento Antecipado (vide cláusula 9ª - pagamento antecipado):

Eventual liquidação antecipada dos créditos trabalhistas, mediante sucesso na alienação de ativos, desde que ocorra até o 6º mês, contado da homologação da aprovação do

plano de recuperação judicial, ensejará deságio automático de 10% sobre o valor dos créditos, que serão acrescidos de juros de 6% (seis por cento) ao ano e correção pela TR - Taxa Referencial.

Destaca-se que é previsto e será necessária a desmobilização de ativos e propriedades para a liquidação deste e acredita-se, dos demais créditos.

Os créditos trabalhistas imputados neste plano somam um total de R\$1.269.122,71 (um milhão, duzentos e sessenta e nove mil, cento e vinte e dois reais e setenta e um centavos).

8.2. CLASSE II - CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Os credores da Classe II - Garantia Real terão seus créditos liquidados integralmente da seguinte forma:

Prazo: 84 (oitenta e quatro) meses;

Carência: 24 (vinte e quatro) meses a partir da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial;

Pagamentos: 60 (sessenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, após o período de carência;

Juros: 6% (seis por cento) ao ano;

Correção: TR - Taxa Referencial;

Pagamento Antecipado (vide cláusula 9^a - pagamento antecipado):
Eventual liquidação antecipada dos créditos com garantia

real, mediante sucesso na alienação de ativos, desde que ocorra até o 12º mês, contado da homologação da aprovação do plano de recuperação judicial, ensejará deságio automático de 30% sobre o valor dos créditos, que serão acrescidos de juros de 6% (seis por cento) ao ano e correção pela TR - Taxa Referencial.

Os pagamentos serão realizados em parcelas iguais e sucessivas, com liquidação no dia 25 (vinte e cinco) ou no próximo dia útil do respectivo mês.

Ressalta-se que durante o período de carência, não serão efetuados quaisquer pagamentos aos credores dessa classe.

Os créditos sujeitos a essa categoria totalizam R\$10.889.257,13 (dez milhões, oitocentos e oitenta e nove mil, duzentos e cinquenta e sete reais e treze centavos).

8.3. CLASSE II - CREDITORES PESA - GARANTIA REAL

O **GRUPO UNGARO** possui débitos relacionados ao PESA (Programa Especial de Saneamento de Ativos), instituído pela Lei 9.138 de 09/11/1995, cuja titularidade foi transferida à União Federal.

Referida operação tem a sua dívida principal garantida por Certificado do Tesouro Nacional (CTN), que é um título emitido

diretamente pelo Tesouro Nacional com a finalidade exclusiva de servir como garantia do principal de suas dívidas junto às Instituições Financeiras. Sua origem está ligada diretamente ao PESA.

O programa consiste na emissão de CTN para venda direta aos beneficiários do Pesa para utilização específica como garantia no processo de alongamento de suas dívidas rurais junto aos Bancos, nos termos da resolução CMN nº 2.471 de 26/02/1998. Esta negociação está condicionada à aquisição, pelos devedores, por meio de instituição credora, de Certificado do Tesouro Nacional. Os títulos possuem cláusula resolutiva, os quais, deverão permanecer bloqueado, enquanto constituírem garantia e não houver manifestação do tesouro nacional acerca do exercício da opção de recompra.

No caso de transferência dos títulos, a instituição financeira, em decorrência da execução da garantia, os títulos passarão a ser inegociáveis, mediante substituição do referido ativo pela Secretaria do Tesouro Nacional, especificando esta nova característica. O CTN é emitido para servir de garantia de uma operação de empréstimo, operação esta, que já foi fruto de um processo de renegociação de dívida ligada ao crédito rural. O prazo de 20 anos, juntamente com a não negociação do CTN no mercado secundário, por absoluta falta de liquidez, imobiliza investidor em sua posição pelo prazo de carregamento do título.

Em síntese, esta operação corresponde a uma compra de títulos do tesouro nacional por parte dos mutuários do crédito agrícola, ativos estes, próprios a satisfazerem o principal desta dívida junto à Instituição Financeira, ficando o mutuário, com a obrigação de pagamento dos juros acessórios durante a vigência da negociação.

O CTN, por força de lei, tem registro e fica atrelado e imobilizado, garantindo o pagamento do principal. Não é dívida que será objeto de alteração pelo plano de recuperação judicial, com exceção dos juros vencidos e vincendos.

Assim, o crédito sujeito à Recuperação Judicial se refere apenas aos acessórios (juros), sendo que o crédito principal não será alterado.

Portanto, o pagamento dos juros vencidos e vincendos, será quitado na forma determinada pela legislação vigente.

Na hipótese de ausência de índice definido para cálculo dos juros vincendos, será utilizado simulador disponível no website <https://www.itaubr.com.br/>.

Para comprovar o enquadramento do **GRUPO**, nos termos da Lei 11.775/2008, alterada pela Lei 13.001/2014, segue anexo o requerimento devidamente e tempestivamente protocolado junto ao órgão competente.

8.4. CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS, COM PRIVILÉGIO ESPECIAL, COM PRIVILÉGIO GERAL OU SUBORDINADOS (Enunciado 57 da I Jornada de Direito Comercial)

8.4.1. Subclasse - CREDITORES FORNECEDORES

Os credores da classe III, assim classificados, como fornecedores, terão seus créditos liquidados da seguinte forma:

Prazo: 48 (quarenta e oito) meses;

Carência: 12 (doze) meses a partir da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial;

Deságio: 30% (trinta por cento) sobre o valor principal constante no Quadro Geral de Credores;

Pagamentos: 36 (trinta e seis) parcelas mensais após o período de carência;

Juros: 6% (seis por cento) ao ano;

Correção: TR - Taxa Referencial;

Pagamento Antecipado (vide cláusula 9ª - pagamento antecipado):

Eventual liquidação antecipada dos créditos quirografários, mediante sucesso na alienação de ativos, desde que ocorra até o 6º mês, contado da homologação da aprovação do plano de recuperação judicial, ensejará deságio automático de 40% sobre o valor dos créditos, que



serão acrescidos de juros de 6% (seis por cento) ao ano e correção pela TR – Taxa Referencial.

Os pagamentos serão realizados em parcelas iguais e sucessivas, com liquidação no dia 25 (vinte e cinco) ou no próximo dia útil do respectivo mês.

Ressalta-se que durante o período de carência não ocorrerá nenhum pagamento para essa classe, dentre eles, correções ou juros.

Os créditos sujeitos a essa categoria totalizam R\$2.840.902,65 (dois milhões, oitocentos e quarenta mil, novecentos e dois reais e sessenta e cinco centavos).

8.4.2. CREDORES FINANCIADORES E OU NÃO FORNECEDORES

Os credores da Classe III - Quirografários, com Privilégio Especial, com Privilégio Geral que sejam instituições e agentes financeiros, serão enquadrados como “Financiadores”. Em razão de possuírem um montante significativo no passivo do **GRUPO**. Dessa forma, será necessário um alongamento adicional do restante da classe de quirografários. Dessa forma, os seus créditos serão liquidados da seguinte forma:

Prazo: 60 (sessenta meses) meses;

Carência: 24 (vinte e quatro) meses a partir da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial;

Deságio: 30% (trinta por cento) sobre o valor principal constante no Quadro Geral de Credores;

Pagamentos: 36 (trinta e seis) parcelas mensais após o período de carência;

Juros: 6% (seis por cento) ao ano;

Correção: TR - Taxa Referencial.

Pagamento Antecipado: (vide cláusula 9^a - pagamento antecipado):

Eventual liquidação antecipada dos créditos quirografários, mediante sucesso na alienação de ativos, desde que ocorra até o 12^o mês, contado da homologação da aprovação do plano de recuperação judicial, ensejará deságio automático de 40% sobre o valor dos créditos, que serão acrescidos de juros de 6% (seis por cento) ao ano e correção pela TR - Taxa Referencial.

Os pagamentos serão realizados em parcelas iguais e sucessivas, com liquidação no dia 25 (vinte e cinco) ou no próximo dia útil do respectivo mês.

Ressalta-se que durante o período de carência não ocorrerá nenhum pagamento para essa classe, dentre eles, correções ou juros.

Os créditos sujeitos a essa categoria totalizam R\$4.616.153,67 (quatro milhões, seiscientos e dezesseis mil, cento e cinquenta e três reais e sessenta e sete centavos).

8.5. CLASSE IV - CRÉDITOS ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE

Os credores da Classe IV - Créditos Enquadrados como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte serão priorizados neste plano de recuperação judicial, com os menores prazos possíveis pelo modelo financeiro.

Seus créditos liquidados em 48 (quarenta e oito) meses, sendo 12 (doze) meses de carência e 36 (trinta e seis) meses de amortização do principal. Com redução de 30% (trinta por cento) no saldo e 6% (seis por cento) de juros ao ano, corrigido pela TR - Taxa Referencial.

Prazo: 48 (quarenta e oito) meses;

Carência: 12 (doze) meses a partir da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial;

Deságio: 20% (vinte por cento) sobre o valor principal constante no Quadro Geral de Credores;

Pagamentos: 36 (trinta e seis) parcelas mensais após o período de carência;

Juros: 6% (seis por cento) ao ano;

Correção: TR - Taxa Referencial;

Pagamento Antecipado (vide cláusula 9ª - pagamento antecipado):

Eventual liquidação antecipada dos créditos referente à Microempresa e Empresas de Pequeno Porte, mediante sucesso na alienação de ativos, desde que ocorra até o 6º mês, contado da homologação da aprovação do plano de recuperação judicial, ensejará deságio automático de 30% sobre o valor dos créditos, que serão acrescidos de juros de 6% (seis por cento) ao ano e correção pela TR - Taxa Referencial.

Os pagamentos serão realizados em parcelas iguais e sucessivas, com liquidação no dia 25 (vinte e cinco) ou no próximo dia útil do respectivo mês.

Ressalta-se que durante o período de carência não ocorrerá nenhum pagamento para essa classe, dentre eles, correções ou juros.

Os créditos sujeitos a essa categoria totalizam R\$133.872,19 (cento e trinta e três mil, oitocentos e setenta e dois reais e dezenove centavos).

8.6. PASSIVO FISCAL/TRIBUTÁRIO

O passivo tributário será liquidado conforme estipulado na Lei Nº 13.043/2014, em seu artigo 43.

Os pagamentos iniciaram após 24 (vinte e quatro) meses da

homologação do plano de recuperação judicial. Tal medida é justificada pela necessidade de priorizar o pagamento dos créditos trabalhistas e capitalizar o **GRUPO** para investimentos necessários a sustentabilidade econômica.

Em seguida, os pagamentos serão realizados em 84 (oitenta e quatro) parcelas mensais e consecutivas, calculadas observando os seguintes percentuais mínimos, aplicados sobre o valor da dívida consolidada:

- (i) 1^a à 12^a prestação: 0,666% (seiscentos e sessenta e seis milésimos por cento);
- (ii) 13^a à 24^a prestação: 1% (um por cento);
- (iii) 25^a à 83^a prestação: 1,333% (um inteiro e trezentos e trinta e três milésimos por cento);
- (iv) 84^a prestação: saldo devedor remanescente.

Para efeitos de conhecimento e transparência, os créditos fiscais e tributários imputados neste plano somam um total de R\$8.211.450,84 (oito milhões, duzentos e onze mil, quatrocentos e cinquenta reais e oitenta e quatro centavos).

8.7. EVENTUAIS CREDORES PARTICULARES NÃO SUJEITOS A LEI 11.101/2005

Não está prevista a ocorrência de passivos de natureza extraconcursal. Entretanto, estando preparada para qualquer

eventualidade, é disposto.

O Plano Econômico apresentado sugere algumas negociações de alongamento nos pagamentos, da seguinte forma:

I - Dívidas vencidas até a data de homologação do plano da recuperação judicial pelos credores:

Amortização em 60 (sessenta) meses, com aplicação dos juros e correções contratuais de cada operação. Os pagamentos serão realizados em parcelas iguais e sucessivas, com liquidação no dia 25 (vinte e cinco) ou no próximo dia útil do respectivo mês.

II - Os valores relativos aos vencimentos após a realização da assembleia deverão ser liquidados nos respectivos vencimentos.

9. PROPOSTA DE PAGAMENTO

9.1. PAGAMENTO ANTECIPADO PARA CLASSE: *TRABALHISTA*

Após a realização de leilões judiciais e ingresso de suficientes recursos financeiro para liquidação total (sendo que este prefere, caso haja recursos) ou parcial de todos os credores da Classe I - Trabalhista, o **GRUPO UNGARO** poderá realizar os pagamentos nas seguintes condições:

I - 10% (vinte por cento) de deságio sobre o valor antecipado. O cálculo seguirá o modelo exemplificado abaixo:

Saldo Devedor na data da antecipação: R\$ 1.000,00

Antecipação: R\$ 500,00

Deságio: (R\$ 500,00 * 10%) = R\$ 50,00

Dedução Total do Saldo Devedor: R\$ 550,00

Novo Saldo Devedor: R\$ 450,00

II - O deságio somente terá efeito se a antecipação (total ou parcial) ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias da homologação do plano de recuperação judicial.

III - O saldo devedor será acrescido de juros de 6% (seis por cento) ao ano e correção pela TR - Taxa Referencial até o momento da

liquidação.

9.2. PAGAMENTO ANTECIPADO PARA CLASSE OU SUBCLASSE: GARANTIA REAL, QUIROGRAFÁRIO E SUBCLASSES, MICRO E PEQUENAS EMPRESAS

Após a realização de leilões judiciais, e ingresso dos recursos, o **GRUPO UNGARO** poderá antecipar pagamentos, proporcionais ao saldo devedor das classes ou subclasses para os credores nas seguintes condições:

I - De 15% (vinte por cento) à 40% (quarenta por cento) de deságio sobre o valor antecipado, conforme discriminado em "Pagamento Antecipado" nos itens 8.2, 8.3, 8.4.1, 8.4.2 e 6.5.

Este cálculo seguirá o modelo exemplificado abaixo. O cálculo seguirá o modelo exemplificado abaixo:

Saldo Devedor na data da antecipação: R\$ 1.000,00

Antecipação: R\$ 500,00

Deságio: $(R\$ 500,00 * 30\%) = R\$ 150,00$

Dedução Total do Saldo Devedor: R\$ 650,00

Novo Saldo Devedor: R\$ 350,00

II - O deságio somente terá efeito se a antecipação ocorrer em período anterior à metade da carência da respectiva classe.

9.3. SOBRAS DE CAIXA

Na ocorrência de sobras substanciais em caixa, o **GRUPO** poderá adotar as seguintes medidas para liquidação de passivos:

I - Leilão Reverso de Créditos, através do direcionamento de recursos para aquisição com deságio. Vencerão o leilão os credores que ofertarem seus créditos com a maior taxa de deságio possível.

II - Pagamento Antecipado e Parcial, através da liquidação de credores obedecendo a ordem de Trabalhistas, ME/EPP, Quirografário e Garantia Real, objetivando a quitação total e se necessário, liquidação dos menores valores.

9.4. DAÇÃO EM PAGAMENTO

Na hipótese de não ser obtido êxito na alienação dos ativos pertencentes ao **GRUPO UNGARO**, sendo comprovado por leilões judiciais negativos, além de outras demonstrações, e, iniciando-se os prazos de pagamentos parcelados, sem que as Recuperandas tenham recursos para adimpli-los (a ser comprovado por perícia contábil), ocorrerá a automática dação em pagamento em favor dos credores, dos bens imóveis descritos abaixo:

- I- Classe I (Trabalhistas): R\$1.269.122,71**
 - a. Fazenda São João I (Matricula 3347): R\$ 1.334.838,88
- II- Classe II (Garantia Real): R\$2.494.057,70**
 - a. Fazenda São João I (Matricula 4670): R\$ 2.636.613,48
- III- Classe II (Garantia Real) - Pesa: R\$8.395.199,43**
 - a. Fazenda São Salvador - Gleba I (Matricula 42278): R\$ 2.745.918,18
 - b. Fazenda São Salvador - Gleba II (Matricula 42279): R\$ 6.882.150,00
- IV- Classe III (Quirografários) - Operacionais: R\$2.840.902,65**
 - a. Fazenda Tietê (Matricula 21895): R\$ 3.088.776,03
- V- Classe III (Quirografários) - Instituições Financeiras: R\$4.616.153,67**
 - a. Fazenda União (Matricula 22801): R\$ 4.089.920,66
 - b. Fazenda São João I (Matricula 10989): R\$ 743.069,90
- VI- Classe IV (Microempresa e Empresas de Pequeno Porte): R\$133.872,19**
 - a. R. Dr. Rodrigues Alves-Pirangi - SP: R\$ 192.507,20

Para efeitos de dação em pagamento, leilão ou ainda expropriação judicial, serão considerados os valores das avaliações dos imóveis, observando-se os quantitativos aqui consolidados.

Se houver existência de ônus sobre os imóveis (penhoras, hipotecas, dentre outras) em favor do Fisco ou de outros Credores, estes serão

transferidos para outros bens imóveis de propriedade do **GRUPO**, de valor igual ou superior ao originário. Em hipótese alguma o Fisco ficará sem suas garantias, sejam contratuais (PESA) ou ainda processuais.

Caso o valor do imóvel ofertado em dação em pagamento não seja suficiente para o pagamento da dívida, serão indicados outros imóveis para o adimplemento integral da obrigação.

Uma vez satisfeito seu crédito, nesses termos, o credor hipotecário desistirá da garantia que eventualmente recaía sobre outros bens de propriedade do **GRUPO UNGARO**.

Na hipótese de o valor do imóvel, objeto da dação em pagamento, ser superior ao valor do crédito em até 10%, não haverá necessidade de restituição de eventual valor excedente. Entretanto, caso o valor do imóvel supere em mais de 11% o valor do crédito e o Credor não aceite outro imóvel em dação em pagamento, deverá o mesmo restituir às Recuperandas o valor excedente aos 11% do seu crédito.

O Fisco e a União serão intimados para se manifestar acerca de eventual interesse na adjudicação de bens, até o valor do seu crédito, respeitada a ordem legal de preferência.

9.5. DA CONSOLIDAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

Para viabilizar, dar celeridade e efetividade à desmobilização de ativos do **GRUPO UNGARO**, quando da venda dos bens imóveis, conforme previsto no item “8.1.4 e 8.1.5, deverá ser atribuído aos mesmos, a título de avaliação, o valor constante no incluso anexo “**Laudo de Avaliação Patrimonial**”, conforme previsto no inc. III, do artigo 53 e §2º, do artigo 142, esses, da lei 11.101/2005.

Dos imóveis de propriedade do **GRUPO UNGARO**, somente aquele objeto da matrícula nº 16.776, do Cartório de Registro de Imóveis de Prado/BA, denominado Fazenda São Benedito, não foi possível a realização de nova avaliação, uma vez que, o mesmo encontra-se invadido pelos integrantes do MST (sem acesso). Entretanto, tendo em vista que aquele imóvel foi avaliado anteriormente, bem como que não houve significativa mudança no setor imobiliário daquela região, as Recuperandas apresentam avaliação realizada em 28/02/2013, que, para todos os efeitos, também deverá ser levada em consideração em eventual desmobilização.

O valor das avaliações deverá ser atualizado, utilizando a Tabela Prática de Atualizações do Tribunal de Justiça de São Paulo, até a data da venda. Outrossim, caso ocorra uma mudança considerável no valor dos imóveis, a critério das Recuperandas, poderão ser realizadas novas avaliações.

Além disso, as avaliações que acompanham esse plano de recuperação judicial, também serão utilizadas como valor dos imóveis para efeitos de realização do ativo, caso a Recuperação Judicial seja convolada em Falência, ou para dação em pagamento aos credores, caso a desmobilização de ativos não seja exitosa.

Cumprе esclarecer que, as avaliações retratam de forma fidedigna o valor de mercado dos bens das empresas do GRUPO UNGARO e foram realizadas por empresa idônea, com tradição e conhecimento técnico, com experiência prática nas diversas áreas operacionais do agronegócio, valendo de seu banco de dados mantido através de acordos com diversas instituições públicas e privadas ligadas ao setor, além de pesquisa própria no mercado imobiliário, conforme detalhado no Laudo de Avaliação anexo.

O credor que discordar dos valores, fica obrigado a apresentar avaliação realizada por empresa idônea, em prazo não superior a 10 dias, contados da homologação do plano, para efeitos de análise do MM Juiz presidente dessa Recuperação Judicial, ficando desde já consignado que eventuais custos, inerentes a este procedimento, deverão ser integralmente arcados pelo impugnante.

10. CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS

Por tudo que foi exposto, em decorrência do cenário do mercado e dos motivos que levaram as Recuperandas à crise econômico-financeira, resta demonstrado que este Plano de Recuperação Judicial seria inócuo sem a efetiva aplicação das medidas sugeridas.

Através do Plano de Recuperação Judicial, o **GRUPO UNGARO** reestruturará suas operações, possibilitando a continuidade da sua atividade empresarial e preservando importante fonte de geração de riquezas, tributos, empregos, bem como valorização de seu valor econômico e de seus ativos, o que permitirá o pagamento de seus credores na forma ora estipulada.

Ocorrendo o pagamento dos créditos, na forma prevista no presente Plano de Recuperação Judicial, os credores darão quitação automática, irrestrita e irrevogável das dívidas sujeitas à Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando, ao principal, juros, correção monetária, penalidades, multas, indenizações, lucros cessantes, nada mais podendo reclamar contra as empresas do **GRUPO UNGARO**, ou seus sócios, avalistas, diretores, garantidores, filiais, controladoras, controladas, coligadas ou qualquer pessoa que seja.

Fica estabelecido, ainda, que os pagamentos previstos neste Plano de Recuperação Judicial realizados por meio de transferência direta de

recursos (TED ou DOC) para conta bancária de titularidade do respectivo credor. Os dados da conta bancária dos credores deverão ser indicados, diretamente às Recuperandas e comprovados nos autos, em até 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da publicação da decisão que homologação do presente Plano.

Na hipótese de não indicação dos dados bancários, os valores destinados ao credor omissos serão imediatamente depositados na conta do juízo da Recuperação Judicial.

É facultado às Recuperandas a compensação de eventuais créditos existentes com seus credores inscritos no Quadro Geral de Credores, com a ressalva de que, o recebimento de eventual saldo remanescente pelo credor, sujeitar-se-á às disposições do presente Plano. A faculdade pela não compensação de valores, não implica em renúncia de crédito ou liberação das garantias que as Recuperandas possam ter em face dos seus credores/devedores.

Conforme disposto no Código Civil e na Lei 11.101/05, os credores poderão ceder seus respectivos créditos, desde que, o cessionário seja cientificado do presente Plano de Recuperação, bem como reconheça e aceite todas as condições nele estabelecidas, ficando, ainda, ciente de que se sujeitará ao cronograma de pagamento previsto para o cedente.

Ocorrida a cessão do crédito sujeito à presente Recuperação Judicial,

as Recuperandas deverão, obrigatoriamente, ser notificadas em até 05 (cinco) dias a contar da cessão, sob pena de ineficácia da cessão e do pagamento efetuado ao credor originário (cedente) ser considerado plenamente válido, não podendo o credor cessionário reclamar quaisquer valores do **GRUPO UNGARO**. A notificação da cessão, deverá ser instruída com via original da cessão levada a efeito, assinada e com firma reconhecida, bem como os dados bancários do cessionário em que deverão ser realizados os pagamentos.

Os créditos não inscritos no Quadro Geral de Credores até a data da homologação deste Plano, em razão de não estarem revestidos de liquidez, certeza e exigibilidade ou, ainda, *sub judice*, após serem fixados por sentença judicial líquida, certa, exigível e transitada em julgado, sujeitar-se-ão aos efeitos deste Plano, em todos seus aspectos, devendo os créditos serem objetos de habilitações para a inclusão na Recuperação Judicial. Uma vez procedida à habilitação do crédito, seu pagamento observará as condições fixadas neste Plano conforme sua classificação, sujeitando-se, ainda, às especificações atinentes, incluindo, mas não se limitando, às carências, prazos, valores, possibilidade de dação em pagamento e indicação de conta corrente do credor para recebimento de valores, sendo que o prazo para que as Recuperandas se utilizem do pagamento antecipado disposto na cláusula 9ª, iniciar-se-á na data do acolhimento judicial da habilitação/divergência.

Os credores concursais cujos créditos sejam indexados em moeda

estrangeira (dólar americano), terão seus créditos convertidos de forma imediata e definitiva para moeda nacional, na data da publicação da decisão que homologar este Plano e conceder a Recuperação Judicial ao **GRUPO UNGARO**, utilizando-se a taxa do câmbio de dólar PTAX de compra, divulgada no dia anterior pelo Banco Central do Brasil. Diante dessa conversão definitiva, os créditos pertencentes àqueles credores não serão mais, a partir daquela data, atrelados à variação cambial da moeda estrangeira, sendo, portanto e tão somente, corrigidos e remunerados na forma prevista neste Plano.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da aprovação deste Plano de Recuperação Judicial e até o cumprimento de todas as obrigações aqui assumidas, os Credores concursais não poderão:

- i. ajuizar ou prosseguir com ações ou execuções judiciais contra as Empresas do Grupo Ungaro;**
- ii. criar, aperfeiçoar, ou executar qualquer garantia real sobre os bens e direitos de qualquer das Recuperandas para assegurar o pagamento de seus Créditos Concurais;**
- iii. compensar quaisquer créditos que as Recuperandas tenham reciprocamente com os referidos Credores Concurais; e**
- iv. tentar buscar a satisfação de seus créditos, em relação as Recuperandas (excluídos os avalistas/garantidores) por qualquer outro meio diferente daqueles estabelecidos neste Plano de Recuperação Judicial.**

As ações e execuções judiciais, em curso contra as Recuperandas, relativas a créditos submetidos à Recuperação Judicial deverão ser extintas, nos termos do artigo 269 do Código de Processo Civil, mediante simples petição ao juízo competente (RESP 1.272.697/DF).

Durante todo o período em que estiverem em Recuperação Judicial, as Recuperandas poderão desenvolver suas atividades normalmente e exercer todos os atos adequados ao cumprimento de seu objeto social, sem

que haja necessidade de prévia autorização de Assembleia Geral de Credores ou do Juízo da Recuperação.

As disposições deste Plano vinculam as Recuperandas e seus credores, bem como seus respectivos cessionários e sucessores a qualquer título, a partir da decisão que homologar este Plano e conceder a Recuperação Judicial.

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas pelas Recuperandas a qualquer tempo após a publicação da decisão que homologar este Plano e conceder a Recuperação Judicial, desde que:

- i. os referidos aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação em Assembleia Geral de Credores. Quando a modificação/aditamento e ou alteração atingir apenas uma classe ou determinadas classes, apenas estas serão convocados para Assemblear. Referida emenda no plano não interrompe o prazo disposto no art. 61 da Lei 11.101/2005;
- ii. sejam aprovadas pelas Recuperandas; e
- iii. seja atingido o quórum requerido pelo artigo 45 e § 1º do artigo 58 da Lei nº 11.101/2005.

Os aditamentos, alterações ou modificações ao Plano vincularão as Recuperandas e seus credores, bem como seus respectivos cessionários e

sucessores a qualquer título, a partir da aprovação em Assembleia Geral de Credores.

Não ocorrendo a Assembleia Geral de Credores por motivos alheios às Recuperandas, dentro do prazo de 180 dias previsto em lei, fica o início de todos os prazos de pagamento e cumprimento de obrigações ora instituídas postergado pelo período que superar este marco, de forma a viabilizar o adequado cumprimento do Plano.

Decorridos 02 (dois) anos da publicação da decisão que homologar este Plano e conceder a Recuperação Judicial sem que haja o descumprimento de quaisquer obrigações de pagamento previstas no Plano e vencidas até então, ou ainda caso ocorram modificações/aditamentos e ou alterações que descaracterizem eventual inadimplência, as Recuperandas poderão requerer ao Juízo da Recuperação o encerramento do processo de Recuperação Judicial. Se os Credores Concursais não requererem a convocação de uma nova AGC, ter-se-á que concordam com a extinção do processo.

Todas as comunicações, notificações, requerimentos e pedidos às Recuperandas requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por correspondência registrada com aviso de recebimento, ou outros meios de comunicação, quando efetivamente entregues e confirmadas, no endereço das Recuperandas abaixo descrito:

Grupo Ungaro
Trav. José Ungaro, 47, Centro
CEP 15820-000
Telefone/FAX: (17) 3386-9060
E-mail: contato@rjungaro.com

Na hipótese de qualquer disposição contida neste Plano ser considerada inexistente, inválida ou ineficaz, por força da decisão judicial irrecorrível, o restante dos termos e disposições deste Plano permanecerão em pleno vigor e eficazes.

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem em relação a este Plano, a execução das obrigações aqui assumidas e qualquer litígio decorrente dos créditos sujeitos a este Plano serão julgados: **(i)** até a extinção da Recuperação Judicial, pelo Juízo da Recuperação; e **(ii)** após a extinção da Recuperação Judicial, pelo Juízo da Recuperação, com renúncia a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a se tornar.

Pirangi, 27 de junho de 2016.

pp.

J.U. UNGARO AGRO PASTORIL LTDA

pp.

UNGARO ADMINISTRAÇÃO DE BENS SPE LTDA



MBF Agribusiness
Assessoria Empresarial Ltda.

Empresa Analisada:
GRUPO UNGARO

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA

Confidencial



030.J15.03-1

Laudo de Viabilidade Econômica

GRUPO UNGARO

Deferimento: 25 de abril de 2016

Exmo. Juiz Sr. Dr. Gilson Miguel Gomes da Silva

Foro Distrital de Pirangi

Comarca de Monte Alto (SP)

Proc. Nº 1000302-96.2016.8.26.0698

Administradora Judicial: Lastro Consultoria S/C Ltda.



ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO.....	5
2	SOBRE A MBF AGRIBUSINESS ASSESSORIA EMPRESARIAL.....	5
3	AVALIADOR ECONÔMICO E FINANCEIRO RESPONSÁVEL.....	7
4	OBJETIVO DO LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA.....	7
5	AS EMPRESAS.....	8
5.1	HISTÓRICO.....	8
5.2	LOCALIZAÇÃO DAS EMPRESAS.....	10
5.3	ORIGEM DA CRISE PARA O GRUPO UNGARO.....	18
5.4	COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA.....	18
5.5	RAMO DE ATIVIDADE:.....	19
6	PROPOSIÇÕES DO PLANO.....	19
6.1	METODOLOGIA ADOTADA PARA AVALIAÇÃO DOS DADOS CAPTADOS OU FORNECIDOS PELO GRUPO UNGARO.....	20
6.2	APRESENTAÇÃO DO PLANO ECONÔMICO E FINANCEIRO.....	20
6.3	PLANO OPERACIONAL.....	21
6.4	PLANO ADMINISTRATIVO E COMERCIAL.....	21
6.5	PLANO DE INVESTIMENTOS.....	22
6.6	CRITÉRIO DE PROJEÇÃO DE PREÇOS E CUSTOS.....	22
6.7	PASSIVO FISCAL/TRIBUTÁRIO.....	23
6.8	CREDORES NÃO SUJEITOS AO PLANO.....	24
6.9	CLASSE I - CRÉDITOS DERIVADOS DA LEGISLAÇÃO DO TRABALHO OU DECORRENTES DE ACIDENTES DE TRABALHO.....	24
6.10	CLASSE II - CRÉDITOS COM GARANTIA REAL.....	25
6.10.1	CLASSE II - CREDORES PESA - GARANTIA REAL.....	26
6.11	CLASSE III - UIROGRAFÁRIOS, COM PRIVILÉGIO ESPECIAL, COM PRIVILÉGIO GERAL OU SUBORDINADOS (Enunciado 57 da I Jornada de Direito Comercial).....	27
6.11.1	CREDORES FINANCIADORES E OU NÃO FORNECEDORES.....	28
6.12	CLASSE IV - CRÉDITOS ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE.....	29
6.13	QUANTO AS REDUÇÕES NOS VALORES DOS CRÉDITOS.....	30



6.14 CAPITALIZAÇÃO POR VENDA DE ATIVOS	30
6.15 CONDIÇÕES ESPECIAIS	31
6.15.1 PAGAMENTO ANTECIPADO PARA CLASSE: TRABALHISTA	32
6.15.2 PAGAMENTO ANTECIPADO PARA CLASSE OU SUBCLASSE: GARANTIA REAL, QUIROGRAFÁRIO E SUBCLASSES, MICRO E PEQUENAS EMPRESAS.....	32
6.15.3 SOBRAS DE CAIXA.....	33
6.15.4 HIPÓTESE DE AUSÊNCIA DE DESIMOBILIZAÇÃO	33
6.15.5 DA CONSOLIDAÇÃO DAS AVALIAÇÕES	35
6.16 VALOR PRESENTE LÍQUIDO DO FLUXO DE CAIXA	35
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	36



1 INTRODUÇÃO

O **GRUPO UNGARO**, formado pelas empresas: **J.U. UNGARO AGRO PASTORIL LTDA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 59.363.663/0001-13, e **UNGARO ADMINISTRAÇÃO DE BENS SPE LTDA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 19.248.094/0001-40, com principal estabelecimento na Travessa José Ungaro, nº 47, na cidade de Pirangi, SP, CEP 15.820-000, doravante denominadas “**GRUPO**”, ou “**UNGARO**”, solicitaram Recuperação Judicial em 15 de abril de 2016, perante o Juízo do Foro Distrital de Pirangi, da Comarca da cidade de Monte Alto, no estado de São Paulo.

O processamento da Recuperação Judicial foi deferido em 25 de abril de 2016 por decisão do Exmo. Sr. Dr. André Quintela Alves Rodrigues, Juiz de Direito do Foro Distrital de Pirangi, da Comarca de Monte Alto (SP), Proc. Nº 1000302-96.2016.8.26.0698, o qual nomeou como Administradora Judicial a empresa Lastro Consultoria S/C Ltda., pessoa jurídica especializada (na forma do artigo 21 “caput”, parágrafo único da lei 11.101/05).

Para análise de viabilidade econômica do Plano de Recuperação foi contratada a **MBF Agribusiness Assessoria Empresarial**, sendo que o currículo desta empresa e de seus responsáveis técnicos serão descritos na sequência desse laudo.

2 SOBRE A MBF AGRIBUSINESS ASSESSORIA EMPRESARIAL

A *MBF Agribusiness* está no mercado desde 1993, dando apoio às decisões de investimentos, análises mercadológicas, auditorias e na gestão de empresas. Seu principal ramo de atuação é o agronegócio, especialmente o setor sucroenergético. É uma empresa especializada em compartilhar a gestão e acompanhar os resultados, atuando nas áreas Administrativa, Controladoria, Finanças, Recursos Humanos, Industrial e Agrícola.

Em sua carteira de clientes, a *MBF Agribusiness* conta com bancos e fundos de investimentos nacionais e internacionais, *tradings*, usinas e destilarias do setor sucroenergético, empresas nacionais e internacionais, cooperativas e também empresas do setor metal-mecânico e serviços.



A MBF Agribusiness é especialista nos seguintes serviços:

Auditoria: verifica procedimentos internos e as negociações financeiras ou atividades operacionais, para determinar falhas no processo de gestão e nos procedimentos internos, envolvendo todas as áreas.

Consultoria: desenvolve estudos e assessora as decisões com análises fundamentadas cientificamente em estudos de viabilidade econômica e financeira, apuração e análise dos custos agrícolas e industriais, desenvolvimento e acompanhamento de resultados econômicos, renegociação bancária, captação de recursos financeiros e humanos, pesquisas e boletins setoriais, desenvolvimento de projetos agroindustriais.

Análise de Crédito: atua na análise da capacidade de pagamento dos pretendentes ao crédito, em quatro etapas: diagnóstico inicial, análise dos demonstrativos econômicos e financeiros, acompanhamento de resultados e avaliação patrimonial.

Pesquisa: desenvolve pesquisas e realiza análises econômicas e operacionais, cruzando informações. Para isso, possui um banco de dados com informações do setor sucroenergético: custos agrícolas e industriais, produção das empresas, balanço patrimonial, demonstração de resultados e perfil das localidades.

Monitoramento agroindustrial: acompanhamento de todo o processo agrícola e industrial.

Palestras e treinamentos: a empresa conta com um núcleo especializado para o desenvolvimento de cursos e palestras nas áreas financeira, contábil, planejamento e logística.

Para realizar essas tarefas, a MBF dispõe de um quadro de colaboradores e associados composto por profissionais experientes e com um vasto conhecimento prático e acadêmico. Integram este grupo, executivos nas áreas financeira,



administrativa, agrícola e controladoria, além de profissionais de outras áreas como computação, psicologia e comunicação social.

3 AVALIADOR ECONÔMICO E FINANCEIRO RESPONSÁVEL

Marcos Antonio Françaia

CRC Nº. 1SP198296/O-8

Bacharel em Ciências Contábeis, com Pós-Graduação em Engenharia Econômica e Controladoria; MBA Executivo Internacional - EBAP/FGV/RJ; MBA Corporativo - FGV/OHIO UNIVERSITY; Pós-Graduado em Gestão Empresarial com Ênfase em Recursos Humanos/FGV; Master e Training em Programação Neolinguística; MBA em Agroenergia/Pecege ESALQ/USP. Professor universitário, atuante há vários anos como executivo nas áreas financeira e de controladoria.

Wesley Guidugli Teodoro

CRA-SP Nº. 138310

Bacharel em Administração de Empresas, com especializações em Matemática Financeira e Operações Bancárias; Liderança e Desenvolvimento de Equipes e Análise de Crédito e Cobrança.

MBF AGRIBUSINESS ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA

CREA Nº. SP 0846463

O currículo completo do diretor e dos consultores da MBF poderá ser apreciado através do site www.mbfagribusiness.com.

4 OBJETIVO DO LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA

Este laudo de Viabilidade Econômica tem por objetivo registrar as análises de confirmação da consistência técnica e econômica dos números projetados pelos técnicos do **GRUPO UNGARO**. O Plano visa permitir a



manutenção das atividades das empresas, que representa fonte de emprego e de interesse dos credores, assim como a função social e econômica das mesmas, atendendo ao Artigo 47 da Lei 11.101/05, que trata da Recuperação Judicial.

Ainda, cumpre o determinado pelos Artigos 53 e 54 da referida Lei, que trata sobre a forma como se dará a recuperação e a viabilidade econômica, apresentando o plano operacional, o plano comercial e de pagamento dos credores dentro dos prazos e condições propostas, demonstrando a viabilidade econômica e financeira das empresas.

5 AS EMPRESAS

5.1 HISTÓRICO

O **GRUPO UNGARO** é composto por duas empresas e é gerenciado pela família, que possui expertise de mais 40 (quarenta) anos na área agrícola.

Já atuou em diversos segmentos do agronegócio, como citricultura, cafeicultura, arrendamento de cana-de-açúcar e pecuária, além de cultivar frutas como mamão, limão, mexerica poncã e goiaba.

Pirangi foi a primeira região de atuação do **GRUPO UNGARO** e sempre teve destaque na produção de laranja. Em períodos de entressafra, havia produção de outras frutas também, tais como, goiaba, tangerina poncã e limão.

Na Bahia, as fazendas da região foram adquiridas inicialmente para o cultivo de mamão e exploração da pecuária, por meio da criação de gado bovino. Também ao longo dos anos, foi identificado um forte potencial para cultivo de café, produto que se tornou a principal fonte de receita da região.

Em Pereira Barreto, se destaca na produção de cana-de-açúcar e produção de limão e laranja.

Durante a sua alta produção, empregou cerca de 2.200 (dois mil e duzentos) profissionais, especialmente em período de safra. Na entressafra, mantinha em média 800 (oitocentos) profissionais trabalhando no manejo e em suas renovações.

Todo esse trabalho culminou uma receita anual de aproximadamente R\$



40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

Outro índice considerável que vale lembrar, é a participação da receita originada entre 2008 e 2010 referente a venda de frutas na receita bruta da empresa aumentou 56,7% para 80,9%.

Porém, em contrapartida, a participação da receita gerada pela venda de café no mesmo período diminuiu de 32,0% para 9,8%, a partir disso, sobreveio a mudança do *mix* de produtos do **GRUPO UNGARO**, que se deveu principalmente, à diminuição das vendas de café em 2010.

Em 2009 foi observado um retrocesso em todas as regiões e, em 2010, apenas a região da Bahia não seguiu a tendência de retomada, sendo a única região a diminuir ainda mais a receita realizada.

A situação da empresa comprova que nos últimos anos, o **GRUPO UNGARO** tem enfrentado dificuldades de liquidez, e atualmente, o processo de dissolução da sociedade também contribuiu para a redução de suas atividades.

Em 2012, com a queda da produtividade e os problemas societários, a crise financeira se intensificou ainda mais.

Entre julho de 2014 e julho de 2015, houve um deterioramento acentuado no **GRUPO UNGARO**, dado que, a fazenda São Benedito no estado da Bahia foi invadida pelo MST.

Em novembro de 2014 houve uma audiência de conciliação acerca da ação de reintegração de posse e das ações demarcatórias de todas as propriedades do MS, inclusive propriedades da J.U. Ungaro Agro Pastoril Ltda., ficando cada núcleo familiar na posse de suas glebas.

Em dezembro de 2014, sem alternativas, a empresa dispensou todo seu quadro operacional sem pagamento das rescisões, fechando seus escritórios no estado da Bahia, no Ceagesp e paralisando a embalagem da matriz.

Já em 2015, a administração do **GRUPO UNGARO** iniciou novas medidas para a recomposição.

Sem alternativas para financiamento ou execução das atividades tradicionais com frutas, buscou a efetivação de contratos de parceria e arrendamento com usinas de cana em suas filiais e pagamento de acordos trabalhistas.

Apenas no final de setembro de 2015, após determinação judicial, houve



a exclusão dos sócios retirantes do contrato social para que os administradores atuais pudessem agir de forma autônoma, porém, tardiamente.

Diante do cenário de crise financeira, não era mais possível a obtenção de empréstimos junto às Instituições Financeiras para capital de giro e investimentos, culminando no descumprimento de diversas obrigações pelas empresas do grupo econômico.

Dessa forma, não restou alternativa ao **GRUPO UNGARO** senão o ajuizamento da Ação de Recuperação Judicial, para buscar a conciliação junto aos seus credores, o enquadramento do seu passivo e a reorganização estrutural para a retomada de seu desenvolvimento empresarial e regional.

5.2 LOCALIZAÇÃO DAS EMPRESAS

O **GRUPO UNGARO** possui duas empresas que estão localizadas na cidade de Pirangi, sendo: **J.U. UNGARO AGRO PASTORIL LTDA.** que possui 12 filiais sendo: FAZENDA REUNIDAS, localizada na Rodovia SP-323, Km 15, Pirangi - SP; FAZENDA SÃO SALVADOR, localizada na Rodovia Chafic Saab, Km 12, Elisiário - SP; FAZENDA SÃO JOÃO I, localizada na Estrada Municipal Elisiário a Marapoama, Km 15, Marapoama - SP; FAZENDA SÃO JOSÉ, localizada na Estrada Municipal Termas do Ibirá/Elisiário, Km 05, Ibirá - SP; FAZENDA SÃO JOAQUIM DO RIBEIRÃO, localizada na Rodovia SP-463, Km 72,495, Santo Antônio do Araranguá - SP; ENTREPOSTO TERMINAL SÃO PAULO, localizado na Av. Dr. Gastão Vidigal, 1946, Box 07 HFA CEAGESP, Vila Leopoldina, São Paulo - SP; FAZENDA UNIÃO, localizada na Estrada Córrego da Laranja Azeda, Km 05, Seção Pederneiras, Pereira Barreto - SP; SÍTIO CAMPESTRE, localizada na Entrada de Acesso José Benigno Gomes, Km 07, Sud Menucci - SP; FAZENDA SÃO BENEDITO, localizada na Rodovia BR-101, km 821/822, entrada à esquerda, sentido Teixeira de Freitas, Prado - BA; FAZENDA CACHOEIRA, localizada na Rodovia Inocência a Paraíso, Km 41, a esquerda 17 km, Inocência - MS; FAZENDA SANTO ANTÔNIO, localizada na Rodovia Inocência/Paraíso, Km 41, Inocência - MS; SÍTIO TIETÊ, localizado na Estrada de ligação da SP-310 a SP-863, Km 8, Pereira Barreto - SP. A outra empresa **UNGARO ADMINISTRAÇÃO DE BENS - SPE LTDA.**, não possui



filiais.

As 2 empresas estão localizadas na cidade de **Pirangi – SP**, adentrando nos limites das cidades de Bebedouro, Taiapu, Taiuva, Vista Alegre do Alto, Ariranha, Palmares Paulista, Paraíso e Monte Azul Paulista.

Pirangi, município do estado de São Paulo e fundado em 07 de março de 1935. Possui uma população estimada pelo IBGE em 2015 de 11.220 habitantes em uma área de 215 km². Estão localizadas as dependências da matriz do **GRUPO UNGARO**, a Fazenda Reunidas e propriedades da Ungaro Administração de Bens – SPE Ltda.

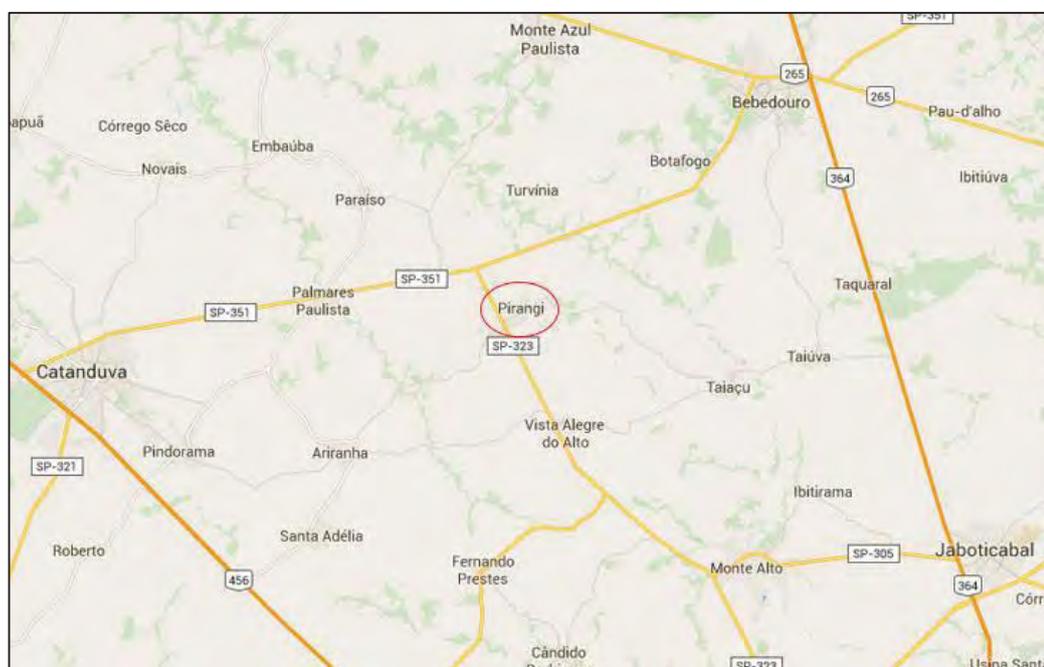


Figura 1

Fonte: Google Maps

Elisiário, pertencente ao estado de São Paulo foi desmembrada do município de Catanduva em 30 de dezembro de 1991, e emancipada apenas, em 1º de janeiro de 1993. Possui uma área territorial de 94 km² e cerca de 3.120 habitantes segundo censo do IBGE em 2010. Acolhe a Fazenda São Salvador.

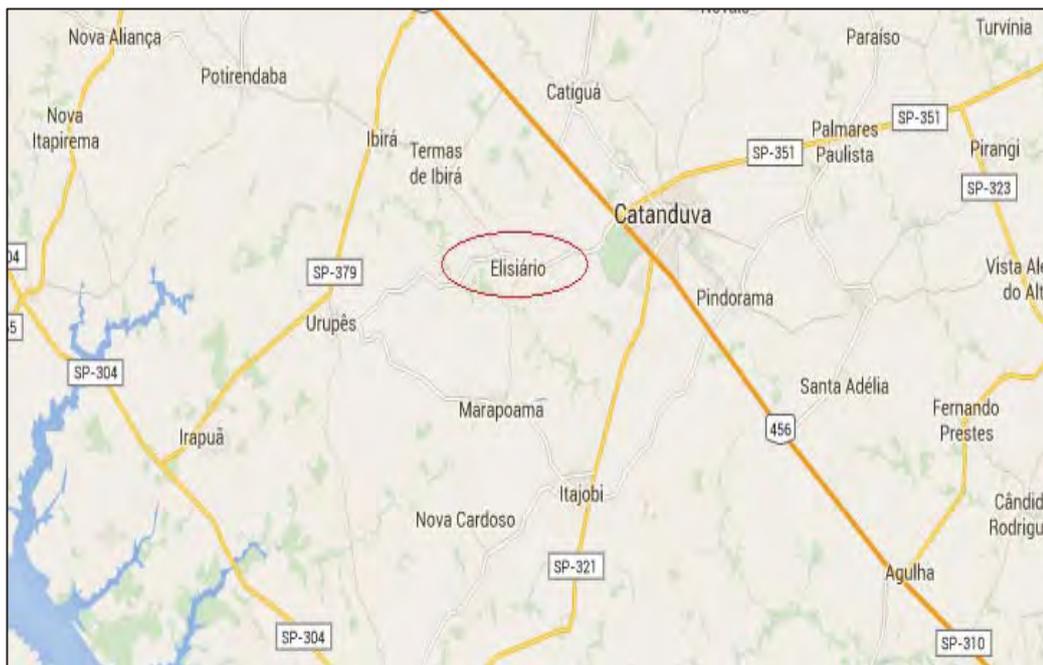


Figura 2

Fonte: Google Maps

Marapoama, conta com uma população de 2.633 segundo censo do IBGE em 2010, ocupa uma área de 111 km² e localizada no estado de São Paulo. Acolhe a Fazenda São João I.

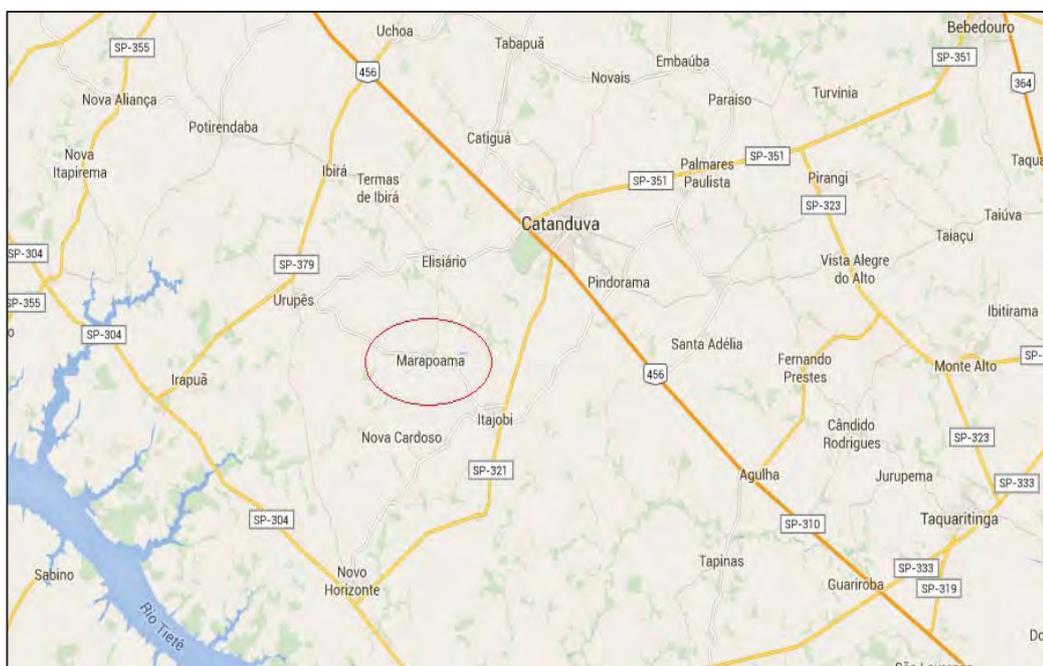


Figura 3

Fonte: Google Maps

Santo Antônio do Aracanguá, desmembrando-se de Araçatuba em 20



de dezembro de 1991, tornando assim, um município. Possui uma área territorial de 1.306 km² no estado de São Paulo e cerca de 7.034 habitantes em 2008 segundo censo do IBGE. Acolhe a Fazenda São Joaquim do Ribeirão.

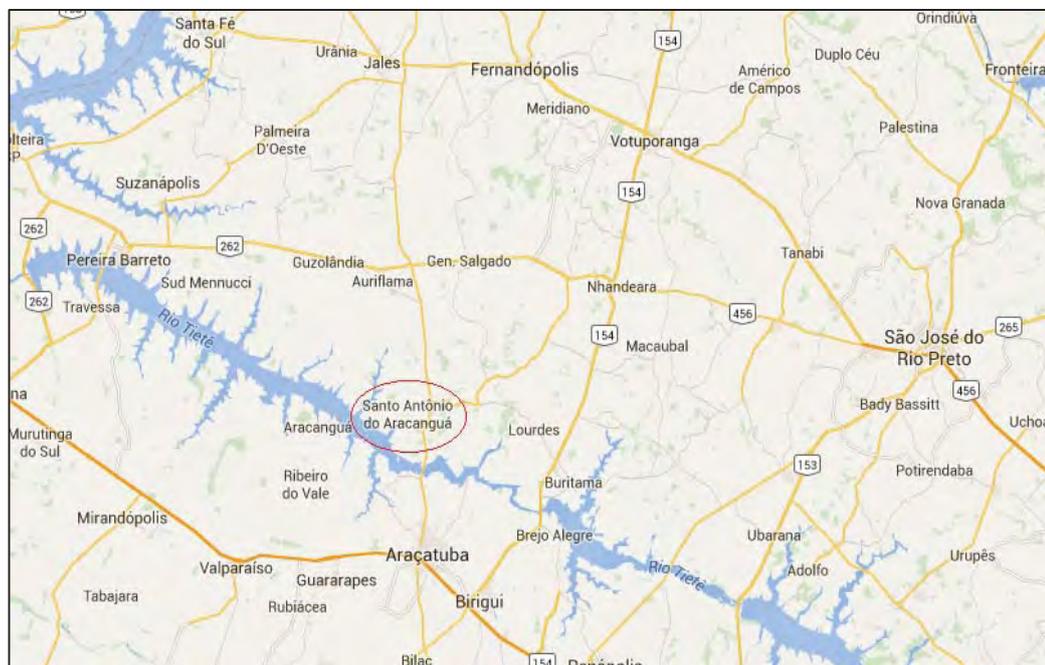


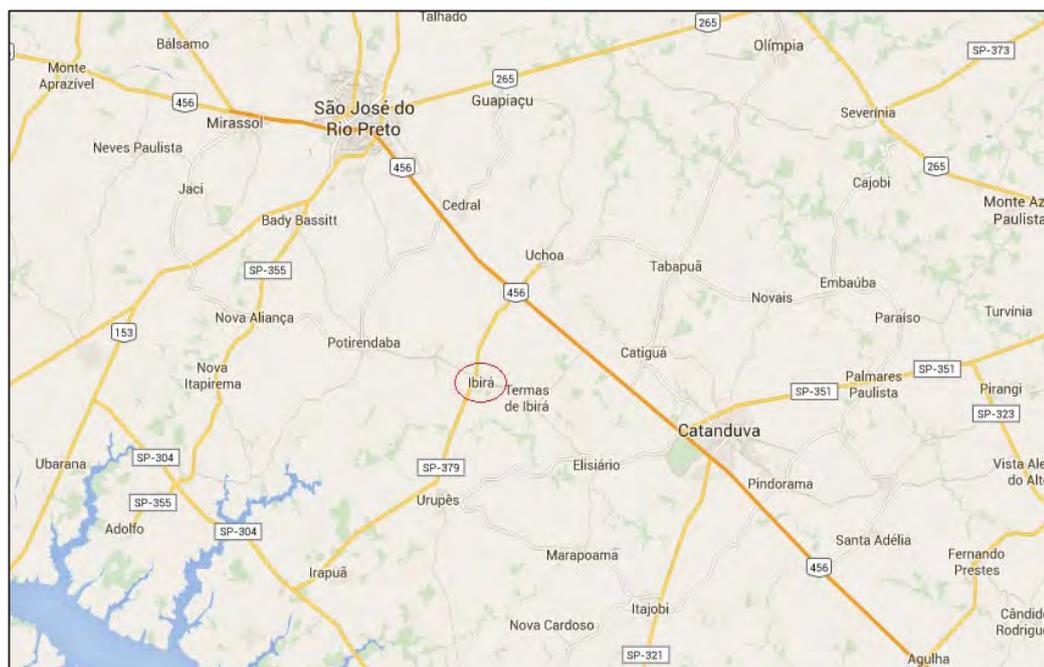
Figura 4

Fonte: Google Maps

Ibirá, considerada município em 12 de dezembro de 1921 e pertencente do estado de São Paulo. Está estimada com uma população de 10.896 habitantes segundo o IBGE em 2010 e ocupa uma área de 271 km². Acolhe a Fazenda São José.

Este documento foi protocolado em 27/06/2016 às 21:18, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça São Paulo e LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000302-96.2016.8.26.0698 e código ED4617.



**Figura 5****Fonte:** Google Maps

São Paulo, capital do estado de São Paulo e segundo o censo de 2015 IBGE a estimativa populacional é de 11.967.825 habitantes tornando-se a cidade mais populosa do país. Possui o 10º maior PIB do mundo de acordo com a PricewaterhouseCoopers e é constituída por uma área de 1.522 km².

Abriga a Companhia de Entrepostos e Armazéns Gerais de São Paulo (CEAGESP) é uma das principais empresas estatais brasileiras de abastecimento.

Desde o início, a empresa centraliza o abastecimento de boa parte do país e rapidamente consolidou sua atuação nas áreas de comercialização de hortícolas e armazenagem de grãos.

O **GRUPO UNGARO** possui concessão de Box neste entreposto, sendo dessa forma, vantagem estratégica que pode ser utilizada no futuro.

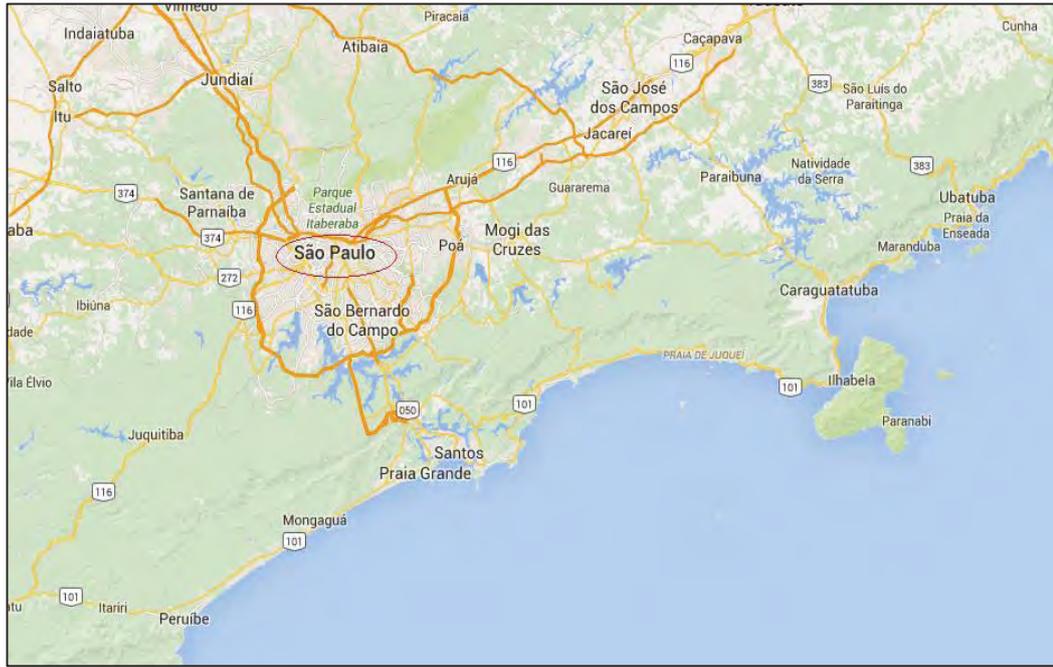


Figura 6

Fonte: Google Maps

Pereira Barreto, fundada oficialmente em 11 de agosto de 1928, possui uma área de 979 km² com estimativa populacional de 25.742 habitantes segundo o IBGE em 2013 e está localizada no estado de São Paulo. Acolhe a Fazenda União e Tietê.

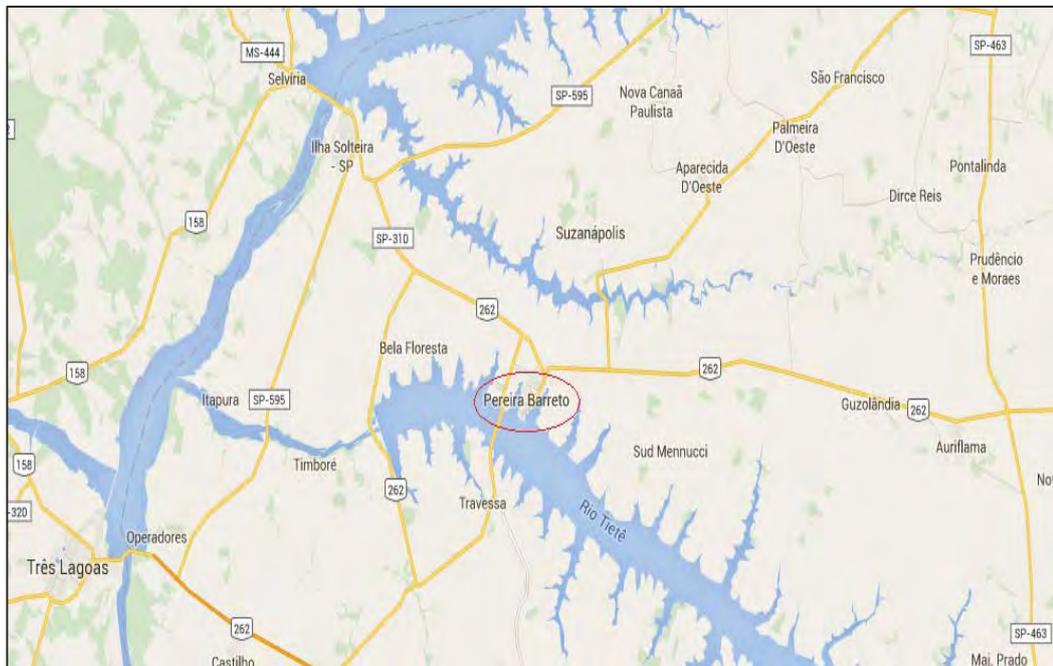


Figura 7

Fonte: Google Maps



Este documento foi protocolado em 27/06/2016 às 21:18, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000302-96.2016.8.26.0698 e código ED4617.

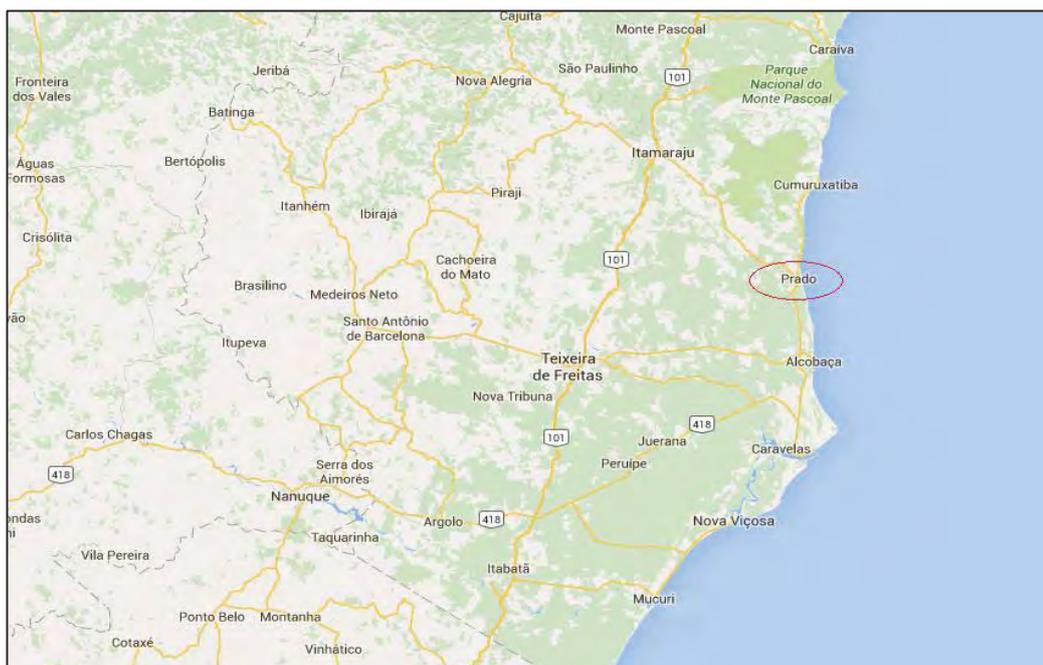


Figura 9

Fonte: Google Maps

Inocência, município do estado de Mato Grosso do Sul, ocupa uma de área territorial de 5.776.261 km² e estimativa populacional de 7.687 de habitantes segundo o censo IBGE em 2014. Acolhe a Fazenda Cachoeira e Santo Antônio.

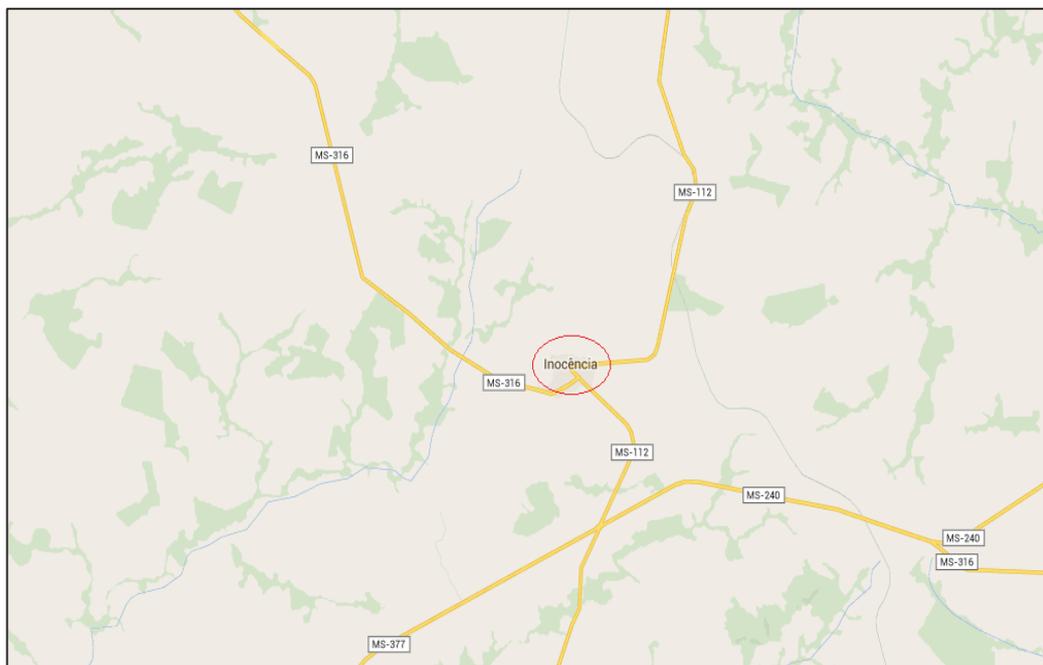


Figura 10

Fonte: Google Maps

Este documento foi protocolado em 27/06/2016 às 21:18, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000302-96.2016.8.26.0698 e código ED4617.



5.3 ORIGEM DA CRISE PARA O GRUPO UNGARO

O **GRUPO UNGARO**, grande produtor no setor de citricultura do estado de São Paulo, assim como outros grupos citricultores, caminhou lentamente para seu desfecho: a crise do setor. Com alguns fatores agravantes na gestão e situação socioeconômica do grupo este desfecho tornou-se um pouco pior do que se esperava.

Talvez um dos maiores males da citricultura que se acumulou ao longo dessas décadas seja a incapacidade dos citricultores em se organizarem, com consequências claras para sua falta de poder de decisão. Provavelmente movidos pelo baixo retorno financeiro da citricultura nos anos recentes e por falta de lideranças. Estes foram fatores observados no passado do **GRUPO UNGARO** como principais geradores da crise em que se encontram atualmente.

A partir de 2011 o **GRUPO** começou a reduzir os seus investimentos em consequência da falta de liquidez e dissolução societária.

Em julho de 2014 e 2015, a Fazenda São Benedito foi invadida pelo Movimento dos Sem Terra, em plena época de colheita.

Em decorrência do fato, o **GRUPO UNGARO** dispensou boa parte do seu quadro operacional na Bahia, sem o pagamento de rescisões, fechando escritórios e paralisando a embalagem na matriz.

Sem recursos para manejo ou tratamentos culturais, buscou-se a efetivação de contratos de parcerias e arrendamentos com usinas de cana de açúcar.

A situação atual das receitas, agora oriundas de parcerias agrícolas de cana de açúcar, de laranja, de goiaba e tangerina poncã, produz valores substancialmente menores do que o histórico das empresas, porém de maneira estável e previsível.

Com o deferimento da Recuperação Judicial e posterior aprovação do plano de recuperação, será possível a elaboração de projetos de financiamentos de novas culturas com maior rentabilidade, conciliando a diminuição dos arrendamentos e geração de novos empregos.

5.4 COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA



A descrição da composição acionária do **GRUPO UNGARO** está na tabela 1 (um).

Adicionalmente, informa-se que os sócios das requerentes anuíram de forma unânime com o pedido de Recuperação Judicial, conforme atas e declarações anexas (fls. 73/74), outorgando procurações aos causídicos, o que satisfaz as exigências contidas nos respectivos contratos sociais.

J.U. Ungaro Agro Pastoral Ltda.			
Sócios	CPF	Cotas	Percentual
Jadir Ungaro	348.586.528-15	1.323.000	70%
Ligia Maria Zardo A. Ungaro	336.376.528-20	567.000	30%

Ungaro Administração De Bens SPE Ltda.			
Sócios	CPF	Cotas	Percentual
Jadir Ungaro	348.586.528-15	500	50%
Lígia Maria Zardo de Almeida Ungaro	336.376.528-20	500	50%

Tabela 1

5.5 RAMO DE ATIVIDADE:

A situação atual das receitas, agora oriundas de arrendamento, produz valores substancialmente menores que histórico da empresa, porém de maneira estável e previsível.

Abaixo, está discriminado a atual exploração das propriedades rurais:

- Parceria agrícola para plantação de cana de açúcar;
- Arrendamento de propriedades rurais para a plantação de cana de açúcar;
- Arrendamento de propriedades rurais para a plantação de goiaba;
- Arrendamento de propriedades rurais para a plantação de tangerina poncã;
- Arrendamento de propriedades rurais para a plantação laranja.

6 PROPOSIÇÕES DO PLANO

Acreditando em um quadro de sustentabilidade, o **GRUPO UNGARO**



busca sua reestruturação operacional e financeira.

O plano apresentado pelo **GRUPO** visa o alongamento do passivo e adequação do grau de alavancagem, sendo que, para esse fim, será primordial a redução no saldo da dívida e taxas de juros respectivas.

A situação financeira equalizada possibilitará investimentos na área operacional, manutenção dos contratos atendidos, além de capacidade de ampliação das operações ao médio e longo prazo.

6.1 METODOLOGIA ADOTADA PARA AVALIAÇÃO DOS DADOS CAPTADOS OU FORNECIDOS PELO GRUPO UNGARO

Os técnicos da MBF realizaram visitas e reuniões para verificar os controles internos do **GRUPO UNGARO**, a forma de gestão, análise mercadológica, principais controles internos de custos, e as rotinas operacionais, que, por conseguinte, orientando quanto as correções necessárias.

A análise destas áreas, em conjunto com a avaliação do desempenho financeiro da empresa, foi a base para nortear as ações a serem tomadas visando a recuperação.

Todas as análises descritas foram utilizadas como base para avaliação do Plano Econômico apresentado pelo **GRUPO UNGARO**, cujos detalhes de consistência e resultados serão apresentados em tópicos específicos na sequência desse laudo.

6.2 APRESENTAÇÃO DO PLANO ECONÔMICO E FINANCEIRO

O **GRUPO UNGARO** utilizou planilhas de cálculo para formatação dos relatórios de projeção econômica e financeira, observando os melhores critérios de apresentação e consistência das informações.

As planilhas de projeção foram analisadas com relação à consistência nos cálculos, observando as práticas contábeis e os critérios financeiros praticados pelo mercado.

O plano econômico, bem como os custos inerentes ao processo



operacional, observará o critério de consolidação do GRUPO.

6.3 PLANO OPERACIONAL

O **GRUPO UNGARO**, possui propriedades que apresentam potencial propício para as atividades e culturas estabelecidas. Para as agriculturas mais exigentes, principalmente frutas, incrementou-se manejos diferenciados, como irrigação, fertirrigação, etc.

Ressalta-se que as propriedades estão em localidades favoráveis, próximas às principais vias de escoamento da produção.

Em geral, as edificações e os sistemas de irrigação das fazendas do estado de São Paulo, necessitam de reparos, para voltar a produzir citros. Atualmente a maior parte está arrendada para o cultivo de cana, e em menor proporção, para poncã, goiaba e banana.

Após os vencimentos dos contratos, o **GRUPO** pretende cultivar cana de forma própria e em seguida diversificar o cultivo, de acordo com o mercado.

As fazendas do estado Mato Grosso do Sul, estão formadas em pasto de capim brachiaria e com cerca instalada, posto isto, estão aptas para a criação de gado. Cabe evocar, que é indispensável tratos culturais no pasto para melhorar a produtividade, portanto, está dependente da disponibilidade de investimentos.

Como comentado anteriormente, a Fazenda São Benedito localizada no estado da Bahia foi ocupada pelo MST, e devido a esta ocupação não houve mais a possibilidade em cultivar mamão e sequer cuidar das lavouras de café estabelecidas de antemão. No momento presente, sabe-se que, a viabilidade da cultura do café não está economicamente favorável, e outro agravante prejudicial é, a sucessão de saqueamento de diversos bens desta propriedade e outros que estão passando por este mesmo tratamento.

6.4 PLANO ADMINISTRATIVO E COMERCIAL

Na administração, o **GRUPO UNGARO** prontamente efetuou o redimensionamento de sua estrutura de recursos humanos à nova realidade.



Desde 2011, a área contábil inseriu o processo de revista e aprimoramento para o total enquadramento das normas contábeis, sabendo que, tal atitude é obrigatoriamente constante, acompanhando as alterações nas legislações e procedimentos.

Esse trabalho foi intensificado em 2016, como a primeira medida positiva provinda da Recuperação Judicial, através da parametrização e desenvolvimento dos Demonstrativos Contábeis obrigatórios.

Ainda para aprimoramento, é previsto ajustes (como a inclusão da empresa Ungaro Administradora de Bens SPE Ltda.) e treinamento de equipe no sistema corporativo da empresa BRX, recordando que, essa medida não realizou-se anteriormente devido a indisponibilidade de caixa.

Durante este trabalho, é esperada uma revisão do processo administrativo e automatização das rotinas, elevando a eficiência e confiabilidade das informações apresentadas, bem como, a efetividade das decisões estratégicas do **GRUPO**.

6.5 PLANO DE INVESTIMENTOS

Atualmente o **GRUPO UNGARO** utiliza todo o seu capital e receitas no manuseio e cuidados de suas propriedades, também na contenção e liquidação de seus passivos.

Através do plano de recuperação, é prevista uma retomada do plantio e manejo próprio das propriedades recentemente arrendadas. Dessa forma, haverá um impulso significativo das contratações promovidas pelo **GRUPO** e bem como das receitas.

O valor dos investimentos será obtido através da venda de seus ativos, devido à ausência de crédito para fomento de terceiros.

6.6 CRITÉRIO DE PROJEÇÃO DE PREÇOS E CUSTOS

Horizonte de projeção – Visando realizar uma projeção adequada para o período de recuperação do **GRUPO**, projetou-se um fluxo de 15 (quinze) anos.



Macros – As projeções foram realizadas em termos reais e constantes (sem qualquer efeito de inflação), tanto para as receitas como para as despesas, pois, segundo Martins e Assaf, “a experiência empresarial ensina que os cenários futuros são otimistas por natureza: a inflação baixa e o nível de atividade econômica cresce. Em longo prazo, ambas se estabilizam.”

Completando a ideia do tamanho do risco que se corre numa projeção de inflação não individualizada por itens, pode-se citar que o aumento do diesel nos últimos quinze anos foi de 275,26% (duzentos e setenta e cinco inteiros e vinte e seis centésimos por cento), sendo 15,64% (quinze inteiro e sessenta e quatro centésimos por cento) somente no último ano, enquanto a mão de obra subjugada teve um aumento de 256,09% (duzentos e cinquenta e seis inteiros e nove centésimos por cento), com alta de 7,39% (sete inteiro e trinta e nove centésimo por cento) em 2015. Ou seja, cada indicador possui a sua própria forma de atualização, bem como a receita tem seus próprios critérios. No decorrer dos anos a tendência é que se estabilizem. Como ilustração, demonstra-se na tabela 3 (três) a variação do preço dos insumos e indicadores econômicos.

Varição de Preços e Indicadores - Acumulado 2000 a 2014/2015

Itens de Custo	Varição (2000-2015)	Varição (2014-2015)
Óleo Diesel	275,26%	15,64%
INCC-M	256,09%	7,39%
IGP-M	244,71%	14,05%
IPCA	180,16%	10,67%

Tabela 3

Pelo exposto, o fluxo projetado não contempla a atualização de valores com base na projeção de inflação.

6.7 PASSIVO FISCAL/TRIBUTÁRIO

O passivo tributário será liquidado conforme estipulado na Lei N° 13.043/2014, em seu artigo 43.

Os pagamentos iniciaram após 24 (vinte e quatro) meses da homologação do plano de recuperação judicial. Tal medida é justificada pela necessidade de priorizar o pagamento dos créditos trabalhistas e capitalizar o **GRUPO** para investimentos necessários a sustentabilidade econômica.



Em seguida, os pagamentos serão realizados em 84 (oitenta e quatro) parcelas mensais e consecutivas, calculadas observando os seguintes percentuais mínimos, aplicados sobre o valor da dívida consolidada:

I – 1^a à 12^a prestação: 0,666% (seiscentos e sessenta e seis milésimos por cento);

II – 13^a à 24^a prestação: 1% (um por cento);

III – 25^a à 83^a prestação: 1,333% (um inteiro e trezentos e trinta e três milésimos por cento);

IV – 84^a prestação: saldo devedor remanescente.

Para efeitos de conhecimento e transparência, os créditos fiscais e tributários imputados neste plano somam um total de R\$ 8.211.450,84 (oito milhões, duzentos e onze mil, quatrocentos e cinquenta reais e oitenta e quatro centavos).

6.8 CREDORES NÃO SUJEITOS AO PLANO

Não está prevista a ocorrência de passivos de natureza extraconcursal. Entretanto, estando preparada para qualquer eventualidade, é disposto.

O Plano Econômico apresentado sugere algumas negociações de alongamento nos pagamentos, da seguinte forma:

I – Dívidas vencidas até a data de homologação do plano da recuperação judicial pelos credores:

Amortização em 60 (sessenta) meses, com aplicação dos juros e correções contratuais de cada operação. Os pagamentos serão realizados em parcelas iguais e sucessivas, com liquidação no dia 25 (vinte e cinco) ou no próximo dia útil do respectivo mês.

II – Os valores relativos aos vencimentos após a realização da assembleia deverão ser liquidados nos respectivos vencimentos.

6.9 CLASSE I - CRÉDITOS DERIVADOS DA LEGISLAÇÃO DO TRABALHO OU DECORRENTES DE ACIDENTES DE TRABALHO

Os créditos de natureza estritamente salarial, vencidos nos 3 (três) meses



anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, até o limite de 5 (cinco) salários mínimos por empregado, serão pagos em até 30 (trinta) dias úteis

O montante da Classe I - Créditos Derivados da Legislação do Trabalho ou Decorrentes de Acidentes de Trabalho, está previsto para ser liquidado, em uma única parcela, no 12º (décimo segundo) mês contado da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial por parte dos credores, como previsto na lei da recuperação judicial (art. 54 da Lei 11.101/2005).

Destaca-se que é previsto e será necessária a desmobilização de ativos e propriedades para a liquidação deste crédito.

Os créditos trabalhistas imputados neste plano somam um total de R\$ 1.269.122,71 (um milhão, duzentos e sessenta e nove mil, cento e vinte e dois reais e setenta e um centavos).

6.10 CLASSE II - CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Os credores da Classe II - Garantia Real terão seus créditos liquidados integralmente da seguinte forma:

Prazo: 84 (oitenta e quatro) meses;

Carência: 24 (vinte e quatro) meses a partir da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial;

Pagamentos: 60 (sessenta) parcelas mensais após o período de carência;

Juros: 6% (seis por cento) ao ano;

Correção: TR – Taxa Referencial;

Pagamento Antecipado: Eventual liquidação antecipada dos créditos com garantia real, mediante sucesso na alienação de ativos, desde que ocorra até o 12º mês, contado da homologação da aprovação do plano de recuperação judicial por parte dos credores, ensejará deságio automático de 30% sobre o valor dos créditos, que serão acrescidos de juros de 6% (seis por cento) ao ano e correção pela TR – Taxa Referencial.

Os pagamentos serão realizados em parcelas iguais e sucessivas, com liquidação no dia 25 (vinte e cinco) ou no próximo dia útil do respectivo mês.



Ressalta-se que durante o período de carência, não serão efetuados quaisquer pagamentos aos credores.

Os créditos sujeitos a essa categoria totalizam R\$ 10.889.257,13 (dez milhões, oitocentos e oitenta e nove mil, duzentos e cinquenta e sete reais e treze centavos).

6.10.1 CLASSE II - CREDORES PESA - GARANTIA REAL

O **GRUPO UNGARO** possui débitos relacionados ao PESA (Programa Especial de Saneamento de Ativos), instituído pela Lei 9.138 de 09/11/1995, cuja titularidade foi transferida à União Federal.

Referida operação tem a sua dívida principal garantida por Certificado do Tesouro Nacional (CTN), que é um título emitido diretamente pelo Tesouro Nacional com a finalidade exclusiva de servir como garantia do principal de suas dívidas junto às Instituições Financeiras. Sua origem está ligada diretamente ao PESA.

O programa consiste na emissão de CTN para venda direta aos beneficiários do Pesa para utilização específica como garantia no processo de alongamento de suas dívidas rurais junto aos Bancos, nos termos da resolução CMN nº 2.471 de 26/02/1998. Esta negociação está condicionada à aquisição, pelos devedores, por meio de instituição credora, de Certificado do Tesouro Nacional. Os títulos possuem cláusula resolutiva, os quais, deverão permanecer bloqueado, enquanto constituírem garantia e não houver manifestação do tesouro nacional acerca do exercício da opção de recompra.

No caso de transferência dos títulos, a instituição financeira, em decorrência da execução da garantia, os títulos passarão a ser inegociáveis, mediante substituição do referido ativo pela Secretaria do Tesouro Nacional, especificando esta nova característica. O CTN é emitido para servir de garantia de uma operação de empréstimo, operação esta, que já foi fruto de um processo de renegociação de dívida ligada ao crédito rural. O prazo de 20 anos, juntamente com a não negociação do CTN no mercado secundário, por absoluta falta de liquidez, imobiliza investidor em sua posição pelo prazo de carregamento do título.



Em síntese, esta operação corresponde a uma compra de títulos do tesouro nacional por parte dos mutuários do crédito agrícola, ativos estes, próprios a satisfazerem o principal desta dívida junto à Instituição Financeira, ficando o mutuário, com a obrigação de pagamento dos juros acessórios durante a vigência da negociação.

O CTN, por força de lei, tem registro e fica atrelado e imobilizado, garantindo o pagamento do principal. Não é dívida que será objeto de alteração pelo plano de recuperação judicial, com exceção dos juros vencidos e vincendos.

Assim, o crédito sujeito à Recuperação Judicial se refere apenas aos acessórios (juros), sendo que o crédito principal não será alterado.

Portanto, o pagamento dos juros vencidos e vincendos, será quitado na forma determinada pela legislação vigente.

6.11 CLASSE III - UIROGRAFÁRIOS, COM PRIVILÉGIO ESPECIAL, COM PRIVILÉGIO GERAL OU SUBORDINADOS (Enunciado 57 da I Jornada de Direito Comercial)

Os credores da classe III, classificados como fornecedores, terão seus créditos liquidados da seguinte forma:

Prazo: 48 (quarenta e oito) meses;

Carência: 12 (doze) meses a partir da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial;

Deságio: 30% (vinte por cento) sobre o valor principal constante no Quadro Geral de Credores;

Pagamentos: 36 (trinta e seis) parcelas mensais após o período de carência;

Juros: 6% (seis por cento) ao ano;

Correção: TR – Taxa Referencial;

Pagamento Antecipado: Eventual liquidação antecipada dos créditos quirografários, mediante sucesso na alienação de ativos, desde que ocorra até o 6º mês, contado da homologação da aprovação do plano de recuperação judicial por parte dos credores, ensejará deságio automático de 40% sobre o valor dos créditos,



que serão acrescidos de juros de 6% (seis por cento) ao ano e correção pela TR – Taxa Referencial.

Os pagamentos serão realizados em parcelas iguais e sucessivas, com liquidação no dia 25 (vinte e cinco) ou no próximo dia útil do respectivo mês.

Ressalta-se que durante o período de carência, não serão efetuados os pagamentos de correções ou juros.

Os créditos sujeitos a essa categoria totalizam R\$ 2.840.902,65 (dois milhões, oitocentos e quarenta mil, novecentos e dois reais e sessenta e cinco centavos).

6.11.1 CREDORES FINANCIADORES E OU NÃO FORNECEDORES

Os credores da Classe III - Quirografários, com Privilégio Especial, com Privilégio Geral que sejam instituições e agentes financeiros, serão enquadrados como “Financiadores”. Em razão de possuírem um montante significativo no passivo do **GRUPO**. Dessa forma, será necessário um alongamento adicional do restante da classe de quirografários. Dessa forma, os seus créditos serão liquidados da seguinte forma:

Prazo: 60 (sessenta meses) meses;

Carência: 24 (vinte e quatro) meses a partir da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial;

Deságio: 30% (vinte por cento) sobre o valor principal constante no Quadro Geral de Credores;

Pagamentos: 36 (trinta e seis) parcelas mensais após o período de carência;

Juros: 6% (seis por cento) ao ano;

Correção: TR – Taxa Referencial.

Pagamento Antecipado: Eventual liquidação antecipada dos créditos quirografários, mediante sucesso na alienação de ativos, desde que ocorra até o 12º mês, contado da homologação da aprovação do plano de recuperação judicial por parte dos credores, ensejará deságio automático de 40% sobre o valor dos

créditos, que serão acrescidos de juros de 6% (seis por cento) ao ano e correção pela TR – Taxa Referencial.

Os pagamentos serão realizados em parcelas iguais e sucessivas, com liquidação no dia 25 (vinte e cinco) ou no próximo dia útil do respectivo mês.

Ressalta-se que durante o período de carência, não serão efetuados os pagamentos de correções ou juros.

Os créditos sujeitos a essa categoria totalizam R\$ 4.616.153,67 (quatro milhões, seiscentos e dezesseis mil, cento e cinquenta e três reais e sessenta e sete centavos).

6.12 CLASSE IV - CRÉDITOS ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE

Os credores da Classe IV - Créditos Enquadrados como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte serão priorizados neste plano de recuperação judicial, com os menores prazos possíveis pelo modelo financeiro.

Seus créditos liquidados em 48 (quarenta e oito) meses, sendo 12 (doze) meses de carência e 36 (trinta e seis) meses de amortização do principal. Com redução de 30% (trinta por cento) no saldo e 6% (seis por cento) de juros ao ano, corrigido pela TR – Taxa Referencial.

Prazo: 48 (quarenta e oito) meses;

Carência: 12 (doze) meses a partir da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial;

Deságio: 20% (vinte por cento) sobre o valor principal constante no Quadro Geral de Credores;

Pagamentos: 36 (trinta e seis) parcelas mensais após o período de carência;

Juros: 6% (seis por cento) ao ano;

Correção: TR – Taxa Referencial;

Pagamento Antecipado: Eventual liquidação antecipada dos créditos referente à Microempresa e Empresas de Pequeno Porte, mediante sucesso na alienação de ativos, desde que ocorra até o 6º mês, contado da homologação da aprovação do plano de

recuperação judicial por parte dos credores, ensejará deságio automático de 30% sobre o valor dos créditos, que serão acrescidos de juros de 6% (seis por cento) ao ano e correção pela TR – Taxa Referencial.

Os pagamentos serão realizados em parcelas iguais e sucessivas, com liquidação no dia 25 (vinte e cinco) ou no próximo dia útil do respectivo mês.

Ressalta-se que durante o período de carência, não serão efetuados os pagamentos de correções ou juros.

Os créditos sujeitos a essa categoria totalizam R\$ 133.872,19 (cento e trinta e três mil, oitocentos e setenta e dois reais e dezenove centavos).

6.13 QUANTO AS REDUÇÕES NOS VALORES DOS CRÉDITOS

Pela análise dos resultados do Plano Econômico, verifica-se que o **GRUPO UNGARO** possui receitas operacionais que viabilizam a continuidade das operações no decorrer do tempo. Entretanto, tais receitas não comportam o pagamento do passivo existente.

Dessa forma, é proposta uma redução dos saldos nos percentuais descritos acima, para proporcionar adequação ao fluxo de caixa do **GRUPO UNGARO**.

O indicador “Dívida Total/EBITDA”, “Evolução do Passivo” está detalhado nos Anexos III e IV tais números demonstram que após a introdução do plano de recuperação judicial reduzirá a dívida de 34,68 (trinta e quatro inteiros e sessenta e oito décimos) vezes a sua geração de recursos operacionais até zero em 10 (dez) anos.

Ressalta-se que para tal redução, este laudo de viabilidade considera as desmobilizações discriminadas no item 6.14.

6.14 CAPITALIZAÇÃO POR VENDA DE ATIVOS

Este plano prevê como fonte de capitalização para liquidação de passivos a desmobilização do patrimônio móvel e imóvel do **GRUPO UNGARO**.

Tal medida visa dar ao uma maior liquidez e reduzir substancialmente o



seu nível de alavancagem, visando superar este período de adversidade.

Ressalta-se que as empresas possuem patrimônio suficiente para honrar suas obrigações e liquidar todo o passivo existente, seja ele concursal ou extraconcursal (inclusive o fisco). Entretanto, tais vendas devem ser organizadas conciliando a liquidação do passivo com as necessidades de Capital de Giro e de Investimento, para que não prejudiquem a viabilidade do **GRUPO**.

As desmobilizações previstas ocorreram por meio de leilões judiciais e devem atender às seguintes premissas:

I – Lance mínimo de 60% (sessenta por cento) sobre o valor avaliado no Laudo de Avaliação Patrimonial anexado a este processo;

II – Entrada de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, nos termos da primeira parte do §1º, do art. 895, do Código de Processo Civil e;

III – Parcelamento do saldo remanescente do lance, em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem arrematado, nos termos da segunda parte do §1º, do art. 895, do Código de Processo Civil, corrigido monetariamente pela Tabela Prática para Cálculos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, até a data do efetivo pagamento.

Com a aprovação do presente Plano, as empresas do **GRUPO UNGARO**, disponibilizarão para desmobilização, desde que observadas as premissas acima, seus bens imóveis, em especial a Fazenda São Benedito, e seus demais ativos para que recebam proposta de compra.

Essa celeridade é justificada pela necessidade de suprir eventuais custas e despesas oriundas da Recuperação Judicial, bem como para honrar compromissos de curto prazo, como o pagamento dos créditos da classe trabalhistas, e manter as necessidades operacionais do **GRUPO UNGARO**.

6.15 CONDIÇÕES ESPECIAIS

O plano de recuperação judicial do **GRUPO UNGARO** está baseado na desmobilização de alguns de seus ativos.

Dessa forma, tendo em vista as melhores práticas para transparência e



formalizações, discrimina-se os procedimentos à serem adotados pelo **GRUPO** na ocorrência de capitação de recursos extraordinários ou através do leilão judicial.

Ressalta-se que o **GRUPO** se reserva o direito de utilizar entradas de recursos para composição de Capital de Giro, realização de Investimentos e ou Manejo Agrícola. Após satisfeitas tais necessidades operacionais o pagamento de credores deve observar as seguintes recomendações.

6.15.1 PAGAMENTO ANTECIPADO PARA CLASSE: TRABALHISTA

Após a realização de leilões judiciais e ingresso de suficientes recursos financeiro para liquidação total ou parcial de todos os credores da Classe I – Trabalhista, o **GRUPO UNGARO** poderá realizar os pagamentos nas seguintes condições:

I – 10% (dez por cento) de deságio sobre o valor antecipado. O cálculo seguirá o modelo exemplificado abaixo:

Saldo Devedor na data da antecipação: R\$ 1.000,00

Antecipação: R\$ 500,00

Deságio: (R\$ 500,00 * 10%) = R\$ 50,00

Dedução Total do Saldo Devedor: R\$ 550,00

Novo Saldo Devedor: R\$ 450,00

II – O deságio somente terá efeito se a antecipação ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias da homologação do plano de recuperação judicial.

III – O saldo devedor será acrescido de juros de 6% (seis por cento) ao ano e correção pela TR – Taxa Referencial até o momento da liquidação.

6.15.2 PAGAMENTO ANTECIPADO PARA CLASSE OU SUBCLASSE: GARANTIA REAL, QUIROGRAFÁRIO E SUBCLASSES, MICRO E PEQUENAS EMPRESAS

Após a realização de leilões judiciais, e ingresso dos recursos, o **GRUPO UNGARO** poderá antecipar pagamentos, proporcionais ao saldo devedor das classes ou subclasses para os credores nas seguintes condições:



I – De 30% (vinte por cento) à 40% (quarenta por cento) de deságio sobre o valor antecipado, conforme discriminado em “Pagamento Antecipado” nos itens 6.10, 6.11, 6.11.1 e 6.12. Este cálculo seguirá o modelo exemplificado abaixo:

Saldo Devedor na data da antecipação: R\$ 1.000,00

Antecipação: R\$ 500,00

Deságio: (R\$ 500,00 * 30%) = R\$ 150,00

Dedução Total do Saldo Devedor: R\$ 650,00

Novo Saldo Devedor: R\$ 350,00

II – O deságio somente terá efeito se a antecipação ocorrer em período anterior à metade da carência da respectiva classe.

6.15.3 SOBRES DE CAIXA

Na ocorrência de sobras substanciais em caixa, o **GRUPO** poderá adotar as seguintes medidas para liquidação de passivos.

I – Leilão Reverso de Créditos, através do direcionamento de recursos para aquisição com deságio. Vencerão o leilão os credores que ofertarem seus créditos com a maior taxa de deságio possível.

II – Pagamento Antecipado e Parcial, através da liquidação de credores obedecendo a ordem de Trabalhistas, Me/Epp, Quirografário e Garantia Real, objetivando a quitação total e se necessário, liquidação dos menores valores.

6.15.4 HIPÓTESE DE AUSÊNCIA DE DESIMOBILIZAÇÃO

Na hipótese de não ser obtido êxito na alienação dos ativos pertencentes ao **GRUPO UNGARO**, sendo comprovado por leilões judiciais negativos, além de outras demonstrações, será dado em dação em pagamento em favor dos credores os bens imóveis descritos abaixo:

- I- Classe I (Trabalhistas): R\$ 1.269.122,71
 - a. Fazenda São João I (Matricula 3347): R\$ 1.334.838,88
- II- Classe II (Garantia Real): R\$ 2.494.057,70
 - a. Fazenda São João I (Matricula 4670): R\$ 2.636.613,48



- III- Classe II (Garantia Real) - Pesa: R\$ 8.395.199,43
 - a. Fazenda São Salvador - Gleba I (Matricula 42278): R\$ 2.745.918,18
 - b. Fazenda São Salvador - Gleba II (Matricula 42279): R\$ 6.882.150,00
- IV- Classe III (Quirografários) - Operacionais: R\$ 2.840.902,65
 - a. Fazenda Tietê (Matricula 21895): R\$ 3.088.776,03
- V- Classe III (Quirografários) - Instituições Financeiras: R\$ 4.616.153,67
 - a. Fazenda União (Matricula 22801): R\$ 4.089.920,66
 - b. Fazenda São João I (Matricula 10989): R\$ 743.069,90
- VI- Classe IV (Microempresa e Empresas de Pequeno Porte): R\$ 133.872,19
 - a. R. Dr. Rodrigues Alves-Pirangi - SP: R\$ 192.507,20

Para efeitos de dação em pagamento, será considerado o valor atualizado da avaliação dos imóveis.

Se houver existência de ônus sobre os imóveis (penhoras, hipotecas, dentre outras) em favor do Fisco ou União, estes serão transferidos para outros bens de propriedade do **GRUPO**, de valor igual ou superior ao originário.

Para os credores com garantia hipotecária (Classe II - Garantia Real), será indicado em dação em pagamento, preferencialmente, o imóvel de maior valor em que recaia a garantia hipotecária, respeitando-se o limine do crédito.

Caso o valor do imóvel não seja suficiente para o pagamento da dívida, serão indicados outros imóveis para o adimplemento da obrigação.

Uma vez satisfeito seu crédito, o credor hipotecário desistirá da garantia que eventualmente recaía sobre outros bens de propriedade do **GRUPO UNGARO**.

Na hipótese de o valor do imóvel, objeto da dação em pagamento, ser superior ao valor do crédito em até 10%, não haverá necessidade de restituição de eventual valor excedente. Entretanto, caso o valor do imóvel supere em mais de 11% o valor do crédito e o credor não aceite outro imóvel em dação em pagamento, deverá o mesmo restituir ao **GRUPO** o valor excedente aos 11% do

seu crédito.

O Fisco e a União serão intimados para se manifestar acerca de eventual interesse na adjudicação de bens, até o valor do seu crédito, respeitada a ordem legal de preferência.

6.15.5 DA CONSOLIDAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

Para viabilizar, dar celeridade e efetividade à desmobilização de ativos do **GRUPO UNGARO**, quando da venda dos bens imóveis, conforme previsto no item “6.14 – Capitação por Venda de Ativos”, deverá ser atribuído aos mesmos, a título de avaliação, o valor constante no incluso anexo “**Laudo de Avaliação Patrimonial**”, conforme previsto no inc. III, do artigo 53, da lei 11.101/2005.

Dos imóveis de propriedade do **GRUPO UNGARO**, somente aquele objeto da matrícula nº 16.776, do Cartório de Registro de Imóveis de Prado/BA, denominado Fazenda São Benedito, não foi possível a realização de nova avaliação, uma vez que, o mesmo encontra-se invadido pelos integrantes do MST. Entretanto, tendo em vista que aquele imóvel foi avaliado anteriormente, bem como que não houve significativa mudança no setor imobiliário daquela região, o **GRUPO** apresenta a avaliação realizada em 28/02/2013, que, para todos os efeitos, também deverá ser levada em consideração em eventual desmobilização.

O valor das avaliações deverá ser atualizado, utilizando a Tabela Prática de Atualizações do Tribunal de Justiça de São Paulo, até a data da venda.

Além disso, as avaliações que constantes, também serão utilizadas como valor dos imóveis para efeitos de realização do ativo, caso a Recuperação Judicial seja convolada em Falência, ou para dação em pagamento aos credores, caso a desmobilização de ativos possua êxito.

6.16 VALOR PRESENTE LÍQUIDO DO FLUXO DE CAIXA

Para cálculo do VPL, utilizou-se a taxa atualizada após os ajustes propostos neste relatório, a uma taxa média de 8,82% (oito inteiros e oitenta e dois décimos por cento) ao ano.

Dessa forma, o cálculo do VPL (Valor Presente Líquido) do fluxo projetado



é positivo, no valor de R\$ 7.715.955,09 (sete milhões, setecentos e quinze mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e nove centavos).

Ressalta-se que tal valor contempla em suas premissas de projeção, a desmobilização de imóveis e manutenção das culturas atuais nas propriedades do **GRUPO**.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

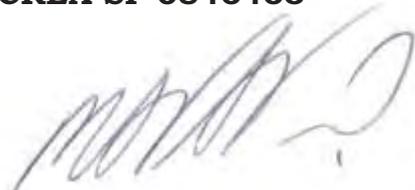
Diante do exposto ao longo deste trabalho, o **GRUPO UNGARO apresenta resultados que proporcionam a sua recuperação ao longo do tempo, desde que tenha os ajustes nos saldos e alongamento de seus passivos para pagamento, além da desmobilização de parte de seu patrimônio.**

Feitos os ajustes propostos, os números projetam uma recuperação econômica, que é o objetivo principal.

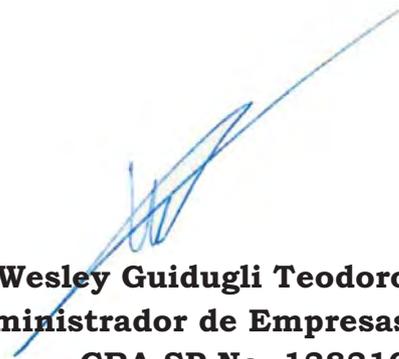
Nesse período, a relação do endividamento total do **GRUPO**, comparado com a margem EBITDA, baixa significativamente, trazendo os indicadores para patamares que possibilitam a recuperação do crédito junto ao mercado financeiro, como pode ser observado na linha “Relação Dívida Total/EBITDA”, no fluxo de caixa consolidado (Anexo I) deste laudo. No Anexo II poderá ser observado o DRE do **GRUPO**.

Sendo o que temos a comentar, estamos à disposição.

MBF Agribusiness Assessoria Empresarial Ltda.
CREA SP 0846463



Marcos Antonio Françaia
Sócio Diretor
CRC No. 1SP198296/O-8



Wesley Guidugli Teodoro
Administrador de Empresas
CRA-SP No. 138310

ANEXO I - Fluxo de Caixa Consolidado

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
FLUXO DE CAIXA - Grupo Ungaro															
(Expresso em R\$ / Mil)															
(=) Fluxo de Caixa da Operação	(722)	(129)	1.117	989	1.772	(1.323)	(626)	1.267	(31)	971	426	1.359	239	953	1.078
(+) EBITDA	(63)	(13)	1.314	1.143	2.185	(1.318)	(621)	1.513	(26)	1.121	431	1.637	244	1.097	1.264
(-) IR/CS	(25)	(116)	(196)	(154)	(413)	(5)	(5)	(246)	(5)	(150)	(5)	(278)	(5)	(144)	(185)
(+/-) Variação em Capital de Giro	(634)														
(-) Abatimentos Sobre Vendas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Descontos Concedidos	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Descontos Obtidos	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Devoluções De Vendas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Empréstimos / Transferências	(657)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Outras Receitas Operacionais - Diversas	-														
(=) Fluxo de Caixa dos Investimentos	(15)	5.865	4.140	3.795	-	3.653	7.030	7.149	5.931	2.965	-	-	-	-	-
(+) Venda de Imobilizado	75	5.865	4.140	3.795	-	3.653	7.030	7.149	5.931	2.965	-	-	-	-	-
(+) Receitas Vendas De Ativos	75	5.865	4.140	3.795	-	3.653	7.030	7.149	5.931	2.965	-	-	-	-	-
(+/-) Investimentos	(90)														
(-) Reintegração de Posse	(80)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Ajuste BRX	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Fluxo de Caixa Livre Empresa (FCFF)	(737)	5.736	5.257	4.784	1.772	2.330	6.404	8.416	5.900	3.937	426	1.359	239	953	1.078
(=) Fluxo de Caixa do Financiamento	(24)	(2.938)	(2.757)	(4.599)	(2.389)	(796)	-	-	-						
(+/-) Resultado Financeiro	(24)	(2.938)	(2.757)	(4.599)	(2.389)	(796)	-	-	-						
(=) Pagamentos	(48)	(2.938)	(2.757)	(4.599)	(4.599)	(4.599)	(4.599)	(4.599)	(4.599)	(4.599)	(2.389)	(796)	-	-	-
(-) Despesas Bancárias	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Encargos Financeiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Juros E Financiamentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Juros Multa Passivos	(41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Juros Ref A Empréstimos Pessoais D	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Juros S/ Empréstimos Bancários	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Juros S/ Empréstimos Rurais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Juros Pagos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Multas Diversas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Rendimento De Aplicações Financeiras¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Pagamento de Passivos	-	(2.938)	(2.757)	(4.599)	(4.599)	(4.599)	(4.599)	(4.599)	(4.599)	(4.231)	(2.389)	(796)	-	-	-
(-) Extracursual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Garantia Real	(1.070)	(1.070)	(1.606)	(1.606)	(1.606)	(1.606)	(1.606)	(1.606)	(1.606)	(1.606)	(1.606)	(535)	-	-	-
(-) Quirografário	(513)	(770)	(770)	(770)	(770)	(770)	(770)	(770)	(770)	(770)	(770)	(257)	-	-	-
(-) ME / EPP	(9)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(5)	-	-	-
(-) Trabalhista	(1.345)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Tributário	-	(368)	(368)	(2.210)	(2.210)	(2.210)	(2.210)	(2.210)	(2.210)	(1.842)	-	-	-	-	-
(-) FESA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Securitização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) CTN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Receitas	24														
(+) Receitas Aplicações Financeiras	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Receitas Diversas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Captações	23														
(+) E Financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Captação Automática	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Pagamento Captações (Amortização Principal)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Fluxo de Caixa Livre para os Acionistas	34	2.832	5.332	5.516	2.689	420	2.224	6.040	7.341	7.046	5.084	5.646	5.886	6.839	7.917
(+) Juros sobre saldo (Aplicação)	-														
(-) Juros sobre saldo (Captações)	-														
(=) Saldo acumulado de caixa após juros / aplicações	34	2.832	5.332	5.516	2.689	420	2.224	6.040	7.341	7.046	5.084	5.646	5.886	6.839	7.917
DÍVIDA BRUTA	26.063	25.481	25.072	22.708	20.110	17.253	14.112	10.654	6.847	3.023	784	-	-	-	-
DÍVIDA LÍQUIDA	26.029	22.649	19.740	17.192	17.421	16.833	11.888	4.614	-	-	-	-	-	-	-
DÍVIDA / EBITDA	ND	ND	15,03	15,05	7,97	ND	ND	3,05	ND	-	-	-	-	-	-

Este documento foi protocolado em 27/06/2016 às 21:18, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000302-96.2016.8.26.0698 e código ED4617.

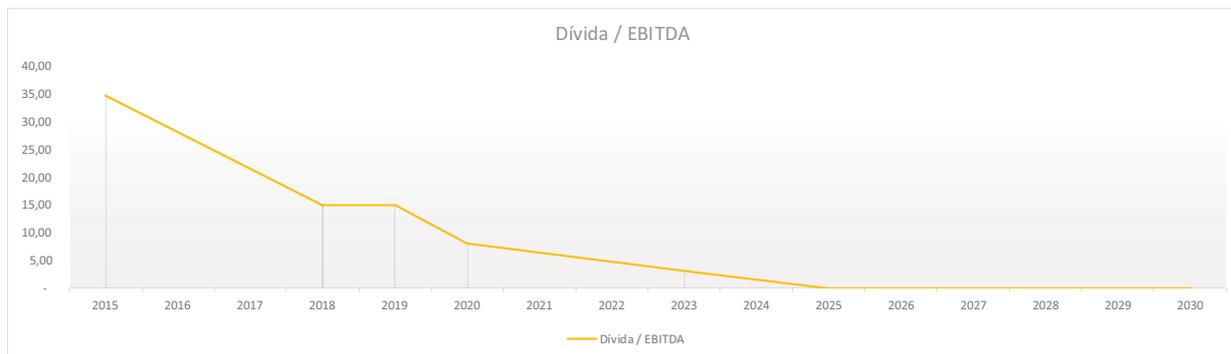


ANEXO II - DRE Consolidado

DRE - Grupo Ungaro (Expresso em R\$ / Mil)	P 2016	P 2017	P 2018	P 2019	P 2020	P 2021	P 2022	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026	P 2027	P 2028	P 2029	P 2030
Receitas Consolidadas	3.041	3.148	4.040	4.335	4.881	4.156	5.881	3.953	3.051	3.748	3.502	4.278	3.403	3.966	3.946
Receitas Previstas	1.998	2.930	3.821	4.116	4.662	3.938	5.662	3.734	2.833	3.536	3.290	4.067	3.191	3.754	3.734
01 - Nardini Agroindustrial	97	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
02 - Valdenir Rossi	48	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
03 - Sidney Zósimio Vidotti	13	19	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
04 - Noble Brasil S.A. - Fazenda São Salvador	143	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245
06 - Usina Itajobi - Fazenda São João I	494	632	526	445	374	106	593	748	632	526	445	374	106	593	748
07 - Noble Brasil S.A. - Fazenda São João I	14	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
08 - Usina Itajobi - Fazenda São José	432	552	459	388	327	92	518	653	552	459	388	327	92	518	653
09 - Noble Brasil S.A. - Fazenda São José	129	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222
10 - José Marcos Tolari	244	418	418	418	418	174	1.908	-	-	-	-	-	-	-	-
11 - Roberto Donna	334	573	516	573	573	573	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13 - Silvio Sezar Sanches	50	19	56	-	921	1.162	981	817	691	581	164	1.315	1.162	981	817
Receitas Realizadas	1.043	219	219	219	219	219	219	219	219	212	212	212	212	212	212
Outras Receitas	247	219	219	219	219	219	219	219	219	212	212	212	212	212	212
Impostos	(80)	(120)	(159)	(120)	(222)	(8)	(8)	(153)	(8)	(114)	(44)	(166)	(25)	(111)	(128)
Cofins	(61)	(99)	(131)	(99)	(182)	(7)	(7)	(126)	(7)	(94)	(36)	(137)	(20)	(92)	(105)
Ics	(13)	(21)	(28)	(21)	(40)	(1)	(1)	(27)	(1)	(20)	(8)	(30)	(4)	(20)	(23)
Receita Líquida	2.961	3.028	3.881	4.215	4.659	4.148	5.873	3.799	3.043	3.634	3.458	4.112	3.378	3.854	3.817
Custo (CPV)	(2.606)	(2.527)	(2.198)	(2.912)	(2.360)	(5.351)	(6.379)	(2.172)	(2.954)	(2.398)	(2.912)	(2.360)	(3.019)	(2.642)	(2.439)
Despesa com Pessoal	(493)	(543)	(543)	(543)	(543)	(543)	(543)	(543)	(543)	(543)	(543)	(543)	(543)	(543)	(543)
Adicional Noturno	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
Assistência Médica	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Contribuição Sindical	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Diaaria	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
Dst	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Dst S/ Horas Extras	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
Feriados	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Fgts	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)	(36)
Hora Extra 100%	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Hora Extras 50%	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)
Indenizações Trabalhistas	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
Inss	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)
Pro-Labore	(70)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)	(120)
Salários E Ordenados	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)
Seguro De Vida	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Despesas Operacionais	(162)														
Produtos Indiretos Diversos	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)	(39)
Serviços Profissionais	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)
Água Mineral/ Bebidas	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Consumo Combustível E Lubrificante	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
Consumo De Água	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
Consumo De Energia Elétrica	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)
Custos Terrenos Vendidos	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
Despesas Com Cartorio	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
Despesas De Correios	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Despesas Telefonias Móveis/Fixa Int	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)
Escritorio Contabil	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Impressora E Material De Escritori	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Internet E Mensalidades...	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Lanches E Refei-ções	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Manut E Materiais Diversos	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Manutenção De Moveis - Reformas E C	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)
Mat E Manut De Maquinas - Instalação	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Material De Copa Cozinha	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Material De Informática	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Material De Limpeza/Conservação/H	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Material E Instrumentos Uso Divers	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Reparos E...	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
Transportes - Ônibus,Taxis,Etc	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Taxas e Licenciamento	(703)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)	(30)
Certificados Digitais	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Ípva Licenciamento E Multas Veicul	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Taxas Com Escrituras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Taxas Diversas	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)
Taxas Estaduais E Municipais	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Taxas Judiciais Processos	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Despesas Previstas	(1.248)	(1.792)	(1.463)	(2.177)	(1.825)	(4.616)	(5.644)	(1.437)	(2.219)	(1.663)	(2.177)	(1.825)	(2.284)	(1.907)	(1.704)
Tratoss JJ	(241)	(448)	(508)	(508)	(467)	(467)	(1.246)	(441)	(441)	(508)	(508)	(467)	(467)	(708)	(708)
Plantio	(558)	(962)	-	(865)	-	(3.377)	(2.206)	-	(1.157)	-	(865)	-	(1.044)	-	-
Colheita	(450)	(382)	(956)	(804)	(1.158)	(773)	(2.193)	(996)	(622)	(1.155)	(804)	(1.158)	(773)	(1.199)	(996)
Lucro Bruto	355	501	1.683	1.303	2.300	(1.203)	(506)	1.628	89	1.236	546	1.752	360	1.212	1.379
Margem Bruta (%)	11,98%	16,55%	43,36%	30,91%	49,36%	-28,99%	-8,61%	42,84%	2,93%	34,01%	15,80%	42,62%	10,64%	31,45%	36,11%
Despesas Gerais / Administrativas	(417)	(514)	(369)	(160)	(115)										
Despesas Com Viagens	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)
Despesas Com Ercilhos Prestados U Iudades ES	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)
Honorarios Autonomos	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)
Serviços De Terceiros	(302)	(399)	(254)	(45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	(63)	(13)	1.314	1.143	2.185	(1.318)	(621)	1.513	(26)	1.121	431	1.637	244	1.097	1.264
Margem EBITDA (%)	-2,11%	-0,42%	33,84%	27,11%	46,89%	-31,77%	-10,57%	39,81%	-0,85%	30,84%	12,47%	39,82%	7,24%	28,47%	33,10%
Depreciação	(345)														
Depreciação E Amortização	(345)	(345)</													

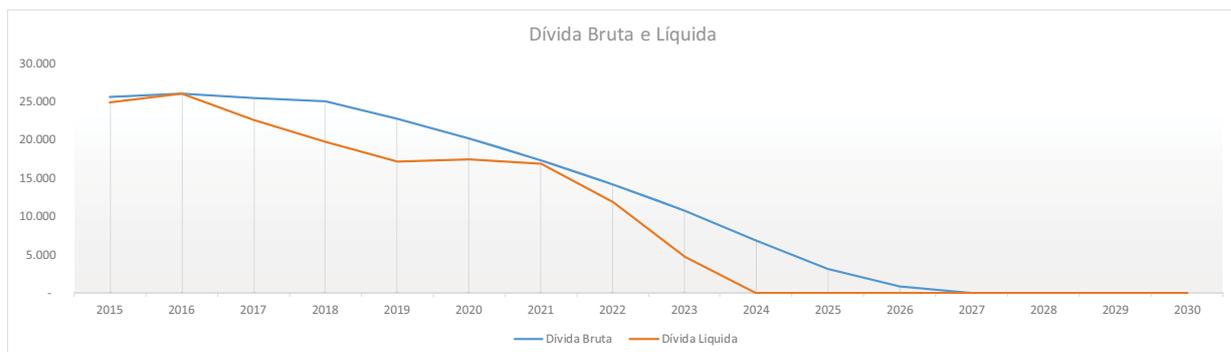
ANEXO III - Dívida/Ebitda

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dívida / EBITDA	34,68	#ND	#ND	15,03	15,05	7,97	#ND	#ND	3,05	#ND	-	-	-	-	-	-



ANEXO IV – Evolução do Passivo

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dívida Bruta	25.683	26.063	25.481	25.072	22.708	20.110	17.253	14.112	10.654	6.847	3.023	784	-	-	-	-
Dívida Líquida	24.888	26.029	22.649	19.740	17.192	17.421	16.833	11.888	4.614	-	-	-	-	-	-	-





MBF Agribusiness Assessoria Empresarial Ltda.

mbf@mbfagribusiness.com www.mbfagribusiness.com

Matriz / Headquarter



Sertãozinho - S.P.

Rua Guerino Giovanini, 255 - Jardim Lopes da Silva - 14169-014 - Sertãozinho / SP / Brasil - +55 16 3946 6474

Filial / Branch



Piracicaba - S.P.

Rua Luiz Rodrigues de Moraes, 189 - sala 33 - Bairro dos Alemães - 13416-254 - Piracicaba / SP / Brasil - +55 19 2532 5855



MBF Agribusiness
Assessoria Empresarial Ltda.

Empresa Analisada:
Grupo Ungaro

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Confidencial

018.E16.04-1 F116



Sertãozinho, 27 de junho de 2016.

**Ilma. Senhora
Valéria Ungaro**

Ref.: Relatório de avaliação patrimonial das empresas J.U. Ungaro Agropastoril Ltda e Ungaro Administração de Bens EPE, incluindo o ativo biológico, máquinas, veículos, equipamentos agrícolas, equipamentos industriais, móveis e utensílios administrativos.

Razão Social	J.U. Ungaro Agro Pastoril Ltda.
CNPJ	59.363.663/0001-13
Endereço	Travessa José Ungaro, 47 – Centro
CEP	15.820-000
Município	Pirangi/SP
Fone:	(11) 94870 5000 e (17) 99785 2999
Contato	Valéria Ungaro
e-mail	Valeria@ungaro.com.br

Quadro 1: Identificação do contratante

Razão Social	Ungaro Administração de Bens SPE Ltda.
CNPJ	19.248.094/0001-40
Endereço	Travessa José Ungaro, 47 – sala 2 – Centro
CEP	15.820-000
Município	Pirangi/SP
Fone:	(11) 94870 5000 e (17) 99785 2999
Contato	Valéria Ungaro
e-mail	Valeria@ungaro.com.br

Quadro 2: Identificação do contratante

Prezada:

Atendendo à solicitação, a MBF Agribusiness apresenta o resultado do **RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL** para as empresas **J.U. Ungaro Agropastoril Ltda e Ungaro Administração de Bens EPE**.

Ressalta-se que este estudo é imparcial e que foi elaborado através de dados coletados e analisados em visita técnica, além de informações fornecidas pelos atuais funcionários nomeados para manutenção documental dos ativos da empresa.



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO PATRIMONIAL.....	4
3. OBJETIVO.....	4
4. HISTÓRICO.....	4
5. LOCALIZAÇÃO.....	6
5.1. Localização da Matriz do Grupo.....	6
5.2. Logística de escoamento da produção.....	7
6. DOCUMENTAÇÃO.....	11
7. NOTA.....	12
8. METODOLOGIA APLICADA PARA VALORAÇÃO.....	12
8.1. Determinação do valor final.....	14
8.2. Metodologia.....	14
8.3. Nível de precisão da avaliação.....	14
8.4. Imóvel.....	14
8.5. Avaliação.....	15
9. AVALIAÇÃO DAS LAVOURAS E IMÓVEIS RURAIS.....	20
9.1. Descrição dos Imóveis.....	20
9.2. Vistoria.....	22
10. AGRÍCOLA.....	31
10.1. Diagnósticos das áreas avaliadas.....	31
11. IMÓVEIS URBANOS, BENFEITORIAS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, MÓVEIS E UTENSÍLIOS.....	40
11.1. Estrutura.....	40
11.2. Construção civil e benfeitorias.....	41
11.3. Veículos, máquinas e equipamentos agrícolas, móveis e utensílios.....	42
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	45
13. ANEXOS.....	47
ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO.....	47
ANEXO II - DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	49
ANEXO III - MÓVEIS E UTENSÍLIOS, VEÍCULOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.....	57
ANEXO IV - VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	70
ANEXO V - AVALIAÇÃO DE IMOVEIS URBANOS.....	73



1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório de Avaliação Patrimonial foi elaborado por solicitação do Grupo J.U. Ungaro, para determinação do real valor de mercado dos bens móveis e imóveis componentes do seu ativo imobilizado, conforme será demonstrado nos itens a seguir.

2. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

A tabela 1 (um) resume o valor encontrado pelo método de avaliação patrimonial. Esse método consiste em avaliar os bens pelo seu potencial e estado de conservação, pelo valor passível de liquidação e negociação individual dos ativos.

No decorrer deste relatório, o resultado será apresentado de forma mais detalhada.

RESUMO DA AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	
Classificação	R\$
Vr. Do Ativo Biológico – Inclui tratos e lavouras (Faz. São João e São José)	1.899.258,20
Imóveis rurais e benfeitorias	85.251.083,82
Imóveis urbanos	7.396.649,28
Veículos, máquinas e equipamentos agrícolas e mobiliário	3.967.219,93
Total geral	98.514.211,23

Tabela 1: Resumo da avaliação

3. OBJETIVO

O presente trabalho visa avaliar máquinas e equipamentos gerais, benfeitorias, bens móveis e imóveis, utensílios e veículos pertencentes ao Ativo Imobilizado do Grupo Ungaro, assim como seus respectivos valores de mercado na data base de 27 de junho de 2016.

Nos itens “Agrícola”, veículos, maquinários e implementos são demonstrados detalhadamente.

Toda a documentação fornecida pela proprietária e informações de terceiros para elaboração do relatório de avaliação, é por premissa considerada de boa fé e válida, não tendo sido efetuado qualquer levantamento ou averiguação quanto a sua veracidade.

4. HISTÓRICO

As empresas avaliadas, doravante denominadas **GRUPO UNGARO**, são compostas por duas empresas e é gerenciado por uma família com mais de 40 anos de experiência. Já atuou



em diversos segmentos do agronegócio como citricultura, cafeicultura, cultivo de cana-de-açúcar e pecuária. Além disso, atua no cultivo de frutas como: mamão, limão, tangerina poncã e goiaba.

Já atuou em diversos segmentos do agronegócio, como citricultura, cafeicultura, arrendamento de cana-de-açúcar e pecuária, além de cultivar frutas como mamão, limão, mexerica poncã e goiaba.

Pirangi foi a primeira região de atuação do **GRUPO UNGARO** e sempre teve destaque na produção de laranja. Em períodos de entressafra, havia produção de outras frutas também, tais como, goiaba, tangerina poncã e limão.

Na Bahia, as fazendas da região foram adquiridas inicialmente para o cultivo de mamão e exploração da pecuária, por meio da criação de gado bovino. Também ao longo dos anos, foi identificado um forte potencial para cultivo de café, produto que se tornou a principal fonte de receita da região.

Em Pereira Barreto, se destaca na produção de cana-de-açúcar e produção de limão e laranja.

Durante a sua alta produção, empregou cerca de 2.200 (dois mil e duzentos) profissionais, especialmente em período de safra. Na entressafra, mantinha em média 800 (oitocentos) profissionais trabalhando no manejo e em suas renovações.

Todo esse trabalho culminou uma receita anual de aproximadamente R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

Outro índice considerável que vale relembrar, é a participação da receita originada entre 2008 e 2010 referente a venda de frutas na receita bruta da empresa aumentou 56,7% para 80,9%.

Porém, em contrapartida, a participação da receita gerada pela venda de café no mesmo período diminuiu de 32,0% para 9,8%, a partir disso, sobreveio a mudança do *mix* de produtos do **GRUPO UNGARO**, que se deveu principalmente, à diminuição das vendas de café em 2010.

Em 2009 foi observado um retrocesso em todas as regiões e, em 2010, apenas a região da Bahia não seguiu a tendência de retomada, sendo a única região a diminuir ainda mais a receita realizada.

A situação das empresas comprova que nos últimos anos, o **GRUPO UNGARO** tem enfrentado dificuldades de liquidez, e atualmente, o processo de dissolução da sociedade também contribuiu para a redução de suas atividades.



Em 2012, com a queda da produtividade e os problemas societários, a crise financeira se intensificou ainda mais.

Entre julho de 2014 e julho de 2015, houve um deterioramento acentuado no **GRUPO UNGARO**, dado que, a fazenda São Benedito no estado da Bahia foi invadida pelo MST.

Em novembro de 2014 houve uma audiência de conciliação acerca da ação de reintegração de posse e das ações demarcatórias de todas as propriedades do Grupo, inclusive propriedades da J.U. Ungaro Agro Pastoral Ltda., ficando cada núcleo familiar na posse de suas glebas.

Em dezembro de 2014, sem alternativas, a empresa dispensou todo seu quadro operacional sem pagamento das rescisões, fechando seus escritórios no estado da Bahia, no Ceagesp e paralisando a embalagem da matriz.

Já em 2015, a administração do **GRUPO UNGARO** iniciou novas medidas para a recomposição.

Sem alternativas para financiamento ou execução das atividades tradicionais com frutas, buscou a efetivação de contratos de parceria e arrendamento com usinas de cana em suas filiais e pagamento de acordos trabalhistas.

Apenas no final de setembro de 2015, após determinação judicial, houve a exclusão dos sócios retirantes do contrato social para que os administradores atuais pudessem agir de forma autônoma, porém, tardiamente.

Diante do cenário de crise financeira, não era mais possível a obtenção de empréstimos junto às Instituições Financeiras para capital de giro e investimentos, culminando no descumprimento de diversas obrigações pelas empresas do grupo econômico.

Dessa forma, coube a entrada do **GRUPO UNGARO** no processo de recuperação judicial, e consecutivamente, este laudo visa atender o determinado pelo Artigo 53 da Lei 11.101, item III, avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

5. LOCALIZAÇÃO

5.1. Localização da Matriz do Grupo.

Ambas as empresas estão localizadas na cidade de **Pirangi – SP**, que faz limites com as cidades de: Bebedouro, Taiapuçu Taiuva, Vista Alegre do Alto, Ariranha, Palmares Paulista, Paraíso e Monte Azul Paulista.

Seu PIB vem principalmente de serviços.



Pirangi tem uma população estimada pelo IBGE em 2015 de 11.220 habitantes em uma área de 215,809 km².

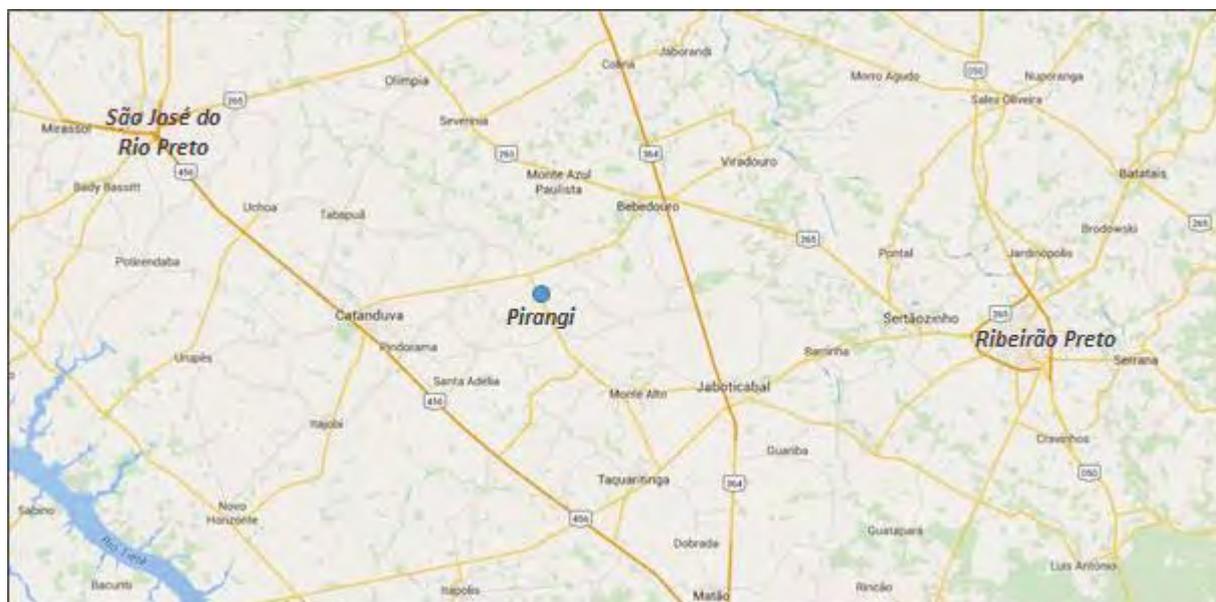


Figura 1: Localização de Pirangi-SP.

Fonte: Google Maps, 2016.

5.2. Logística de escoamento da produção.

As figuras 2 e 3 (dois e três) ilustram a malha logística de transportes a partir das unidades do **GRUPO** até os pontos de embarque e exportações mais próximos.



Figura 3: Malha logística de transportes (SP e MS).

Fonte: Ministério dos Transportes – 2013. Adaptado.





Figura 2: Malha logística de transportes (BA).

Fonte: Ministério dos Transportes – 2013. Adaptado.

Hidrovias

Para as propriedades localizadas em MS e SP, a hidrovia fluvial mais próxima é a hidrovia Tietê-Paraná, que consiste em uma via de navegação que liga a região Sul, Sudeste e Centro-Oeste do país, ao longo dos rios Paraná e Tietê.

Essa hidrovia é de extrema importância para o escoamento de grãos e derivados, cana-de-açúcar, areia, calcário e fertilizantes dos estados de Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Goiás e parte de Rondônia, Tocantins e Minas Gerais.

A hidrovia Tietê-Paraná produz reflexos no Mercosul, pois o escoamento de mercadorias, produtos agrícolas e pessoas até os países vizinhos acontece por meio dessa via.

A administração da hidrovia do Paraná dividiu a extensão navegável do rio Paraná em quatro trechos, sendo que o trecho III, com extensão de 270 km e totalmente situado no reservatório da UHE de Eng.º Sérgio Motta, na divisa dos estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul, passa pelas cidades de Presidente Epitácio e Panorama e recebe as águas do Rio Pardo (trecho III-A), onde possui um trecho navegável de 33 km no Mato Grosso do Sul.

Para a propriedade localizada na Bahia, não há registros de hidrovias fluviais. Destacam-se como modais hidroviários os seguintes portos:

Porto Fluvial de Presidente Epitácio-SP

O porto se localiza na margem esquerda do rio Paraná, no município de Presidente Epitácio (SP), junto à divisa com Mato Grosso do Sul.

Abrange o noroeste do estado de São Paulo e o sudeste de Mato Grosso do Sul, com acessos rodoviários pelas: SP-270/BR-267 e SP-270/BR-374, na direção de Presidente Prudente (SP), encontrando, no trecho, as SP-563/BR-158, e acesso ferroviário pela Unidade Regional Botucatu (UR 2), da Ferrovias Paulistas S.A. (Fepasa), além do acesso fluvial pelo rio Paraná.

Dispõe de um cais acostável com 150 m de extensão e um píer com 10 m de comprimento. Para depósito, conta com um pátio de 15.000 m², destinado à carga geral, madeira e granéis sólidos, com sistema de iluminação para operar 24 horas.

Possui uma grua elétrica Tecnoira 75B, duas moegas alimentadoras por sistema móvel de equipamento transportador de grãos e acessórios. Os equipamentos móveis em operação pertencem à iniciativa privada.

Embora este porto ainda não esteja operante, pode vir a ser um modal de considerável importância para o escoamento da produção da região Oeste de São Paulo e do Estado de Mato Grosso do Sul, devido à sua proximidade.

Porto Marítimo de Santos-SP

O Porto de Santos, localizado nos municípios de Santos e Guarujá, no estado de São Paulo, é o principal porto brasileiro.

A área de influência econômica do porto concentra mais de 50% do produto interno bruto (PIB) do país e abrange principalmente os estados de São Paulo, Minas Gerais, Goiás, Mato Grosso e Mato Grosso do Sul.

Aproximadamente 90% da base industrial paulista está localizada a menos de 200 quilômetros do porto santista. Em 2014 o porto movimentou 111 milhões de toneladas de cargas.

Porto Marítimo de Paranaguá-PR

É um dos principais exportadores de produtos agrícolas, com destaque para a soja em grãos e o farelo de soja. Em 2011, o Porto de Paranaguá, juntamente com o Porto de Antonina, movimentou 41 milhões de toneladas de carga e gerou uma receita cambial de US\$ 17,6 bilhões.



Porto Marítimo de Ilhéus-BA

O porto de Ilhéus, hoje o principal exportador de grãos da Bahia, atendendo a Região Sul, Sudoeste e Oeste do Estado da Bahia e o Norte de Minas Gerais.

Em 2015 movimentou 421.537 toneladas.

Possui capacidade de movimentação de um milhão de toneladas de carga por ano, e tem despontado no segmento do turismo, recebendo a cada ano volume considerável de navios de cruzeiro nos períodos de temporada..

Porto Marítimo de Salvador-BA

O Porto de Salvador desempenha um papel decisivo para a economia baiana, se destacando na movimentação de contêineres, cargas gerais, trigo, celulose e frutas, beneficiado, entre outros fatores, por sua posição estratégica em relação ao Continente Europeu e o Mercosul. Sua área de influência inclui, além da Bahia, o norte de Minas Gerais, Sergipe, Alagoas, Pernambuco, Paraíba, Rio Grande do Norte e Ceará. É também um dos principais destinos das rotas de cruzeiros marítimos do litoral brasileiro.

Em 2015, o porto movimentou um total de 4,3 milhões de tonelada, sendo que o seu Terminal de Contêineres atingiu o recorde de operação com 290,2 mil TEUs.

Rodovias

A rodovia BR 262, interliga as propriedades localizadas em Inocência-MS, Pereira Barreto-SP, Sud Menucci-SP, à BR 456 em São José do Rio Preto-SP e a partir daí, à São Paulo, capital.

A rodovia BR 267, interliga a propriedade localizada em Santo Antonio do Aracanguá-SP a São Paulo, capital.

A BR 456 interliga as propriedades da região de Pirangi-SP à São Paulo, capital.

A partir de São Paulo, o acesso aos portos se dá através da BR 050.

A BR 101, principal rodovia translitorânea brasileira, permite o escoamento da produção da propriedade localizada em Prado-BA até os portos de Ilhéus e Salvador.

Ferrovias

Como as propriedades se localizam em sua maioria no estado de São Paulo, todas possuem fácil acesso à malha ferroviária, como descrito:

A EF 364 interliga as propriedades localizadas em Inocência-MS, Pereira Barreto-SP, Sud Menucci-SP e Pirangi-SP até o Porto de Santos.



A EF 366 conecta a propriedade localizada em Santo Antonio do Aracanguá-SP com a EF 364 em Itirapina-SP.

Devido à sua localização, a propriedade de Prado-BA não possui acesso à malha ferroviária.

Portos Secos

São recintos alfandegados de uso público, situados em zona secundária, nos quais são executadas operações de movimentação, armazenagem e despacho de mercadorias e bagagens, sob controle aduaneiro, tais como: processamento de despacho aduaneiro de importação e de exportação, possibilitando a interiorização desses serviços no país.

O acesso aos portos secos pode ser realizado por modal rodoviário, ferroviário ou ainda fluvial, e a partir deles, todas as operações de exportação são direcionadas aos portos marítimos.

Porto Seco de Maringá-PR: Localizado estrategicamente no Norte do Paraná, na cidade de Maringá, é rota do Mercosul para as grandes regiões metropolitanas brasileiras. Conta com uma área total de 65.000 metros quadrados (m²), dentre eles 7.000 m² de armazém coberto, 760 m² de câmara frigorífica e 27.000 m² de pátio asfaltado para estacionamento de caminhões.

Ainda em conjunto com o porto seco existe uma estrutura logística de suporte que inclui Centros de Distribuição (CD), com uma área de armazéns de 25.000 m², além de uma estrutura de escritórios para usos diversos e de um terminal de cargas aéreo com voos quinzenais.

Porto Seco de Ponta Grossa-PR: Ainda em licitação para sua construção, passará a ser mais uma alternativa de escoamento da produção regional.

A intenção do órgão federal é que a Estação Aduaneira do Interior (EADI) seja utilizada para produtos em geral.

6. DOCUMENTAÇÃO

As documentações fornecidas pelo solicitante para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica compreende as matrículas relacionadas no Anexo I-Documentação, devidamente lavradas nos respectivos Cartórios do Registro de Imóveis de suas Comarcas.



Tais documentações podem ser consultadas anexadas ao processo 1000302-96.2016.8.26.0698, registrado no Foro Distrital de Pirangi, da Comarca de Monte Alto (SP) ou na mídia digital que acompanha este parecer.

7. NOTA

Nesta avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

8. METODOLOGIA APLICADA PARA VALORAÇÃO

A MBF utilizou de seu corpo técnico, com experiência prática nas diversas áreas operacionais do agronegócio, de seu banco de dados mantido através de acordos com diversas instituições públicas e privadas ligadas ao setor, além de pesquisa própria.

Além disso, verificou-se a existência real de cada bem avaliado, conferindo as informações quanto ao fabricante, marca, modelo e demais características operacionais de cada bem, além do estado de conservação para atribuição de nova vida útil remanescente.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel e aos bens móveis que os tornariam com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

Os bens móveis foram avaliados “no estado” aparente que foram vistoriados. Não foram feitos testes de funcionamento e qualidade nos mesmos.

Eventualmente para os equipamentos que não estão em operação, podem estar faltando alguma peça ou acessórios dos mesmos, não sendo possível identificá-los.

Como referência para a realização dos trabalhos, foram utilizadas as listas de registro patrimonial do Balanço Patrimonial do Grupo, em anexo nos autos.

Os valores encontrados e apresentados como sendo o valor atual de reposição dos bens avaliados foram estabelecidos com base em catálogos, cotações e/ ou lista de preços solicitados para produtos iguais ou similares, considerando pagamento à vista, diretamente com os fabricantes, representantes ou comerciantes.

O critério específico para elaboração deste relatório foi estabelecido pelo valor em uso:

“Valor em uso é o valor dos bens em uso como parte integrante de uma empresa, levando-se em consideração a idade, condições, utilidade e mercado,



mas sem considerar se os ganhos justificam um investimento a este valor sobre os bens.”

Para cálculo da depreciação dos bens avaliados, utilizou-se o método de soma global arbitrária.

Vilbrandt e Dryden, em seu clássico livro “Chemical Engineering Plant Design”, 4ª edição, definem depreciação como sendo: “... a perda inevitável de valor da fábrica, equipamento e materiais no decurso de tempo, causado por:

1. Ação química ou corrosão.
2. Ação física:
 - 2.1. Deterioração
 - 2.2. Deterioração
 - 2.3. Decrepitude
 - 2.4. Abrasão
 - 2.5. Desgaste normal
 - 2.6. Manutenção deferida ou reparos
3. Inadequacidade
4. Obsolescência

Foram adotados para os estados de conservação de cada bem uma escala de 0% a 100% em relação ao bem novo, igual ou similar ao cotado. Para os casos que foram cotados no mercado de usados, foi atribuído um percentual de 100% para o estado de conservação em que se encontram.

A avaliação foi realizada de acordo com a Norma 14653-5 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ao nível de precisão III e fundamentação I, que é aquela que se baseia em informações com comprovação expressa dos elementos que contribuíram para a convicção do valor, os quais estão indicados de forma resumida, porém atualizados, semelhantes, confiáveis e contemporâneos.

Portanto, como o avaliador nada mais faz do que medir uma magnitude econômica, ele procurou meios para que inevitáveis erros estivessem dentro da tolerância, atingindo desse modo, o correto valor de mercado do bem avaliado na data da elaboração do relatório.

Os signatários não assumem responsabilidade sobre a matéria legal, fiscal ou



engenharia, incluídas as implícitas para os exercícios de suas funções, principalmente estabelecidas por leis, códigos ou regulamentos próprios.

Também não foram efetuadas investigações sobre defeito de títulos, hipotecas, superposição e outros, por não integrarem o objeto desta avaliação.

8.1. Determinação do valor final

Conceito de Valor de Mercado: é o preço de uma livre compra e venda à vista.

Nas normas para avaliação de imóveis, do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE destaca-se o sentido amplo de valor de mercado.

“O valor pelo qual se realizaria uma compra e venda entre as partes desejosas, mas não obrigadas, e transação, ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem.”

8.2. Metodologia

Foram utilizados os métodos definidos pelas NBR 14.653-/01 e 14.653-3/4 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ ou as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

8.3. Nível de precisão da avaliação

Este trabalho obedece as diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-3/4 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

8.4. Imóvel

Para atender os objetivos mencionados, o trabalho foi assim estruturado:

Pesquisa de mercado:

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Comparativo Direto", que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, pelo qual selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

Pesquisa dirigida:

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para



embasar as conclusões deste trabalho.

Também foram realizadas pesquisas eletrônicas (internet) em páginas especializadas em negócios, onde são publicados anúncios de vendas de propriedades rurais, considerando-se os últimos 6 meses como período de referência.

8.5. Avaliação

Critério

Para esta avaliação estabelecemos o critério de Valor de Mercado, assim definido:

- **Valor de mercado**

Quantia mais provável, pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

- **Tratamento dos elementos coletados – fatores utilizados no valor unitário**

Para a obtenção de valores unitários, dividiu-se o preço global pela respectiva área do comparativo.

- **Fator oferta:**

Adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

- **Altitude e topografia:**

Pereira Barreto (SP): Localiza-se a uma latitude 20°38'18" sul e a uma longitude 51°06'33" oeste, estando a uma altitude de 347 metros, a uma distância de 628 Km da capital do estado. Apresenta relevo plano, suavemente ondulado.

Sud Menucci (SP): Localiza-se a uma latitude 20°41'27" sul e a uma longitude 50°55'26" oeste, estando a uma altitude de 386 metros, a uma distância de 616 quilômetros da capital do estado. Apresenta relevo plano, suavemente ondulado.

Santo Antonio do Aracanguá (SP): Localiza-se a uma latitude 20°56'12" sul e a uma longitude 50°29'44" oeste, estando a uma altitude de 385 metros, a uma distância de 559 Km da capital do estado. Apresenta relevo plano, suavemente



ondulado.

Pirangi (SP): Localiza-se a uma latitude 21°05'29" sul e a uma longitude 48°39'28" oeste, estando a uma altitude de 538 metros, a uma distância de 384 Km da capital do estado. Apresenta relevo plano, suavemente ondulado.

Ibirá (SP): Localiza-se a uma latitude 21°04'49" sul e a uma longitude 49°14'27" oeste, estando a uma altitude de 446 metros, a uma distância de 422 Km da capital do estado. Apresenta relevo plano, suavemente ondulado.

Itajobi (SP): Localiza-se a uma latitude 21°19'05" sul e a uma longitude 49°03'16" oeste, estando a uma altitude de 453 metros, a uma distância de 403 Km da capital do estado. Apresenta relevo plano, suavemente ondulado.

Inocência (MS): Localiza-se a uma latitude 19°43'47" sul e a uma longitude 51°55'47" oeste, estando a uma altitude de 502 metros, a uma distância de 330 Km da capital do estado. Apresenta relevo plano, suavemente ondulado.

Prado (BA): Localiza-se a uma latitude 17°19'58" sul e a uma longitude 39°13'39" oeste, estando a uma altitude de 502 metros, a uma distância de 671 Km da capital do estado. Apresenta relevo plano, suavemente ondulado.

- **Capacidade de uso da terra:**

Na tabela 02 (dois) foram adotados os fatores determinados pela tabela de classificação criada pelo Eng. Agrônomo Otávio Teixeira Mendes Sobrinho, constante do trabalho do também Eng. Agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma, Avaliação de Propriedades Rurais, publicado no livro “Engenharia de Avaliações - Editora Pini”.



CLASSE	TERRAS PRÓPRIAS PARA	PROBLEMAS DE CONSERVAÇÃO	CONSERVAÇÃO DE FERTILIDADE EXIGE	RENDA LÍQUIDA RESULTANTE DE	FATOR
I	CULTURAS	SEM	ADUBO DE MANUTENÇÃO	terras cultiváveis aparentemente sem problemas de conservação	100
II	CULTURAS	PEQUENOS	PRÁTICAS SIMPLES (NIVELAMENTO)	terras cultiváveis com problemas simples de conservação	95
III	CULTURAS	SÉRIOS	PRÁTICAS COMPLEXAS (TERRACEAMENTO)	terras cultiváveis com problemas complexos de conservação	75
IV	CULTURAS OCASIONAIS NÃO CONSECUTIVAS - 2 ANOS E PASTAGENS - 3 ANOS	SEM	XX	terras cultiváveis ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação	55
V	SÓ PASTAGENS	SEM	XX	terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens e reflorestamentos, sem necessidade de práticas especiais de conservação	50
VI	SÓ PASTAGENS	PEQUENOS	PRÁTICAS SIMPLES	terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens e reflorestamentos, com problemas simples de conservação	40
VII	SÓ FLORESTAS	SÉRIOS	PRÁTICAS COMPLEXAS (ESTRADAS DE ACESSO)	terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens e reflorestamentos, com problemas sérios de conservação	30
VIII	ABRIGO SILVESTRE	SEM	XX	terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente de recreação ou para fins de armazenamento de água	20

Tabela 2: Capacidade de uso do solo

- **Situação e acesso:**

Será adotado o critério de Norton, onde se considera o fator 1,0, por tratar-se de estrada pavimentada e de grande circulação e conservação:

Acessibilidade	Escala (%)	Fator
Ótima - Estrada asfaltada, tráfego permanente	100	1
Muito boa - Estrada de 1ª. Classe, não asfaltada, tráfego permanente	95	0,95
Boa - Estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente	90	0,9
Regular - Estrada não pavimentada, traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções	80	0,8
Ruim - Fecho nas servidões, interrupção na chuva	75	0,75
Péssima - Fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte	70	0,7
Encravada	60	0,6

Tabela 3: Acessibilidade

- **Fórmula de homogeneização:**

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, ordenamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica abaixo:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

ONDE:

Vu = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

VT = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

At = Área do terreno

F1, F2, F3,..Fn= Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.....

Amostra	VU (R\$/un)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	VUH (R\$/un)
1	10.837,44	0,9	1	1	1	1	1	1	9.753,69
2	9.259,26	0,9	1	1	1	1	1	1	8.333,33
3	7.589,29	0,9	1	1	1	1	1	1	6.830,36
4	10.521,15	0,9	1	1	1	1	1	1	9.469,03
5	11.125,24	0,9	1	1	1	1	1	1	10.012,71
6	9.515,01	0,9	1	1	1	1	1	1	8.563,51
7	6.603,77	0,9	1	1	1	1	1	1	5.943,40
Média	9.350,16								8.415,15
LEGENDA									
VU	Valor Unitário	F5		Transposição					
F1	Fator de Fonte ou Oferta	F6		Área					
F2	Capacidade de Uso	F7		Topografia					
F3	Recursos Hídricos	VUH		Valor Unitário Homogeneizado					
F4	Acesso								

Tabela 4: Homogeneização

• **Tratamento estatístico:**

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas “Normas”), descartando-se os elementos discordantes.

Tratamento estatístico		
d/s crítico	1,65	tabelado
t (Student - tabelado)	1,53	tabelado
n: número de elementos da amostra	7	
n: número de graus de liberdade (n-1)	6	
Média Aritmética "x"	8.415,15	
Calculo do desvio padrão (S)	1.533,21	

Tabela 5: Tratamento estatístico





MBF Agribusiness
Assessoria Empresarial Ltda.



AVALIAÇÃO DAS LAVOURAS E IMÓVEIS RURAIS.

9. AVALIAÇÃO DAS LAVOURAS E IMÓVEIS RURAIS.

9.1. Descrição dos Imóveis

Detalhamento dos imóveis

De acordo com vistoria realizada "in loco" e documentação fornecida pelo solicitante, o imóvel avaliando apresenta as seguintes características:

Zoneamento

Os imóveis fazendas e sítios, enquadram-se na classificação de Zona Rural, e os imóveis lotes e terrenos, se enquadram-se na classificação de Zona Urbana, de acordo com a Lei de Zoneamento do Município (Tabela 6).

Detalhamento do imóvel	Faz. Sto. Antonio	Faz. Cachoeira	Faz. União	Sítio Tietê	Sítio Campestre	Faz. São Joaquim
Localização	Inocência-MS	Inocência-MS	Pereira Barreto-SP	Pereira Barreto-SP	Sud Menucci-SP	Sto. A. Aracanguá-SP
Matrícula	6300	6264	22801	21895	23317	76168
Área total (ha)	693,8977	581,8742	141,3944	107,7834	75,0309	885,9828
Configuração	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
Topografia	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana
Solo	Seco	Seco	Seco	Seco	Seco	Seco

Detalhamento do imóvel	Sítio São José	Sítio São José II	Faz. São Salvador	Faz. Reunidas	Faz. São João I	Faz. São Benedito
Localização	Ibirá-SP	Ibirá-SP	Elisiário-SP	Pirangi-SP	Marapoama-SP	Prado-BA
Matrícula	42708	42537	42278-42279	26336 a 26338-26610 a 26612	3347-4669-4670-6781-6849-10989	16776
Área total (ha)	203,7994	85,8844	211,8175	109,8505	159,3839	1.442,44
Configuração	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
Topografia	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana	Plana
Solo	Seco	Seco	Seco	Seco	Seco	Seco

Tabela 6: Zoneamento

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do terreno avaliando, foi realizado um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogêneos para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferiu-se o seguinte valor para pagamento à vista:



VALORAÇÃO DOS IMOVEIS RURAIS E BENFEITORIAS				
Descrição	Faz. S. Joaquim do Ribeirão	Faz. Tietê	Faz. União	Sit. Campestre
Área de indenização (ha):	885,9828	106,7834	141,3944	75,0309
Propriedade:	Faz. S. Joaquim do Ribeirão	Faz. Tietê	Faz. União	Sit. Campestre
Proprietário:	J. U. Ungaro Agro Pastoral	J. U. Ungaro Agro Pastoral	J. U. Ungaro Agro Pastoral	J. U. Ungaro Agro Pastoral
Município:	S. Ant. do Aracanguá - SP	Pereira Barreto - SP	Pereira Barreto - SP	Sud Menucci - SP
Comarca:	Araçatuba - SP	Pereira Barreto - SP	Pereira Barreto - SP	Pereira Barreto - SP
Matrícula:	76168	21895	22801	23317
Vr. de reposição da area (R\$)	32.949.773,55	3.088.776,03	4.089.920,66	2.170.315,29
Vr. depreciado das area(R\$)	25.627.601,65	2.647.522,31	3.505.646,28	2.839.153,72
Vr. reposição benfeitorias (R\$)	3.388.236,48	-	119.250,00	-
Vr. depreciado benfeitorias (R\$)	1.920.525,74	-	59.625,00	-
Vr. Total de Reposição	36.338.010,03	3.088.776,03	4.209.170,66	2.170.315,29
Vr. Total Depreciado	27.548.127,39	2.647.522,31	3.565.271,28	2.839.153,72

VALORAÇÃO DOS IMOVEIS RURAIS E BENFEITORIAS				
Descrição	Faz. Reunidas	Faz. Reunidas	Faz. Reunidas	Faz. Reunidas-Gleba "A"
Área de indenização (ha):	23,2887	7,8508	19,5284	46,7895
Propriedade:	Faz. Reunidas	Faz. Reunidas	Faz. Reunidas	Faz. Reunidas-Gleba "A"
Proprietário:	J. U. Ungaro Agro Pastoral			
Município:	Pirangi - SP	Pirangi - SP	Pirangi - SP	Pirangi - SP
Comarca:	Monte Alto - SP			
Matrícula:	26336	26337	26338	26610
Vr. de reposição da area (R\$)	962.342,98	324.413,22	806.958,68	1.933.451,45
Vr. depreciado das area(R\$)	769.874,38	259.530,58	645.566,94	1.546.761,16
Vr. reposição benfeitorias (R\$)	4.601,44	1.551,18	3.858,47	9.244,78
Vr. depreciado benfeitorias (R\$)	1.304,64	439,80	1.093,99	2.621,17
Vr. Total de Reposição	966.944,41	325.964,40	810.817,14	1.942.696,23
Vr. Total Depreciado	771.179,02	259.970,38	646.660,93	1.549.382,33

VALORAÇÃO DOS IMOVEIS RURAIS E BENFEITORIAS				
Descrição	Faz. Reunidas-Gleba "B"	Faz. Reunidas-Gleba "C"	Faz. S. João I	Faz. S. João I
Área de indenização (ha):	11,9490	0,4441	26,1685	21,8852
Propriedade:	Faz. Reunidas-Gleba "B"	Faz. Reunidas-Gleba "C"	Faz. S. João I	Faz. S. João I
Proprietário:	J. U. Ungaro Agro Pastoral			
Município:	Pirangi - SP	Pirangi - SP	Marapoama - SP	Marapoama - SP
Comarca:	Monte Alto - SP	Monte Alto - SP	Novo Horizonte - SP	Novo Horizonte - SP
Matrícula:	26611	26612	3347	4669
Vr. de reposição da area (R\$)	493.758,68	18.352,27	1.189.477,27	994.781,82
Vr. depreciado das area(R\$)	395.006,94	14.681,82	865.074,38	723.477,69
Vr. reposição benfeitorias (R\$)	2.360,90	87,75	42.011,53	35.135,02
Vr. depreciado benfeitorias (R\$)	669,39	24,88	20.090,55	16.802,10
Vr. Total de Reposição	496.119,58	18.440,02	1.231.488,80	1.029.916,84
Vr. Total Depreciado	395.676,33	14.706,70	885.164,93	740.279,78

VALORAÇÃO DOS IMOVEIS RURAIS E BENFEITORIAS				
Descrição	Faz. S. João I			
Área de indenização (ha):	51,6888	21,7932	23,2809	14,5673
Propriedade:	Faz. S. João I			
Proprietário:	J. U. Ungaro Agro Pastoral			
Município:	Marapoama - SP	Marapoama - SP	Marapoama - SP	Marapoama - SP
Comarca:	Novo Horizonte - SP			
Matrícula:	4670	6781	6849	10989
Vr. de reposição da area (R\$)	2.349.490,91	990.600,00	1.058.222,73	662.150,00
Vr. depreciado das area(R\$)	1.708.720,66	720.436,36	769.616,53	481.563,64
Vr. reposição benfeitorias (R\$)	82.982,42	34.987,32	37.375,71	23.386,69
Vr. depreciado benfeitorias (R\$)	39.683,45	16.731,46	17.873,63	11.183,87
Vr. Total de Reposição	2.432.473,33	1.025.587,32	1.095.598,43	685.536,69
Vr. Total Depreciado	1.748.404,11	737.167,83	787.490,16	492.747,50



VALORAÇÃO DOS IMOVEIS RURAIS E BENFEITORIAS				
Descrição	Faz. S. José	Faz. S. Salvador - Gleba I	Faz. S. Salvador - Gleba II	Sít. Cachoeira dos Bernardinos (S.José)
Área de indenização (ha):	203,7994	60,4102	151,4073	85,8844
Propriedade:	Faz. S. José	Faz. S. Salvador - Gleba I	Faz. S. Salvador - Gleba II	Sít. Cachoeira dos Bernardinos(S.José)
Proprietário:	J. U. Ungaro Agro Pastoril	J. U. Ungaro Agro Pastoril	J. U. Ungaro Agro Pastoril	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Município:	Ibirá - SP	Elisário - SP	Elisário - SP	Ibirá - SP
Comarca:	Catanduva - SP	Catanduva - SP	Catanduva - SP	Catanduva - SP
Matrícula:	42708	42278	42279	42537
Vr. de reposição da area (R\$)	9.263.609,09	2.745.918,18	6.882.150,00	3.903.836,36
Vr. depreciado das area(R\$)	6.737.170,25	1.997.031,40	5.005.200,00	0,00
Vr. reposição benfeitorias (R\$)	543.557,63	196.056,03	491.379,19	229.064,08
Vr. depreciado benfeitorias (R\$)	271.778,82	87.482,20	219.258,40	114.532,04
Vr. Total de Reposição	9.807.166,72	2.941.974,22	7.373.529,19	4.132.900,44
Vr. Total Depreciado	7.008.949,07	2.084.513,61	5.224.458,40	114.532,04

VALORAÇÃO DOS IMOVEIS RURAIS E BENFEITORIAS			
Descrição	Faz. S. Benedito	Faz. Cachoeira	Faz. Santo Antonio
Área de indenização (ha):	1.442,4427	581,8742	693,8977
Propriedade:	Faz. S. Benedito	Faz. Cachoeira	Faz. Santo Antonio
Proprietário:	J. U. Ungaro Agro Pastoril	J. U. Ungaro Agro Pastoril	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Município:	Prado - BA	Inocência - MS	Inocência - MS
Comarca:	Prado - BA	Inocência - MS	Inocência - MS
Matrícula:	16776	6264	6300
Vr. de reposição da area (R\$)	23.000.000,00	5.289.765,45	6.308.160,91
Vr. depreciado das area(R\$)	16.000.000,00	4.087.546,03	4.874.487,98
Vr. reposição benfeitorias (R\$)	427.812,42	-	-
Vr. depreciado benfeitorias (R\$)	227.692,00	-	-
Vr. Total de Reposição	23.427.812,42	5.289.765,45	6.308.160,91
Vr. Total Depreciado	16.227.692,00	4.087.546,03	4.874.487,98

Tabela 7: Valoração dos imóveis rurais e benfeitorias

9.2. Vistoria

Localização e Acesso

Os imóveis avaliados foram visitados e registrados em imagens por técnicos da MBF Agribusiness. Como complemento, também foram registradas as coordenadas geográficas das respectivas propriedades.

Os imóveis localizam-se nas seguintes regiões administrativas:

R.A. de Araçatuba (SP):

Fazenda São Joaquim (Santo Antonio do Aracanguá-SP), localizada às margens da Rodovia SP 463 Km 73 sob as coordenadas 20°56'25.2"S 50°26'53.7"W. Propriedade arrendada a terceiros, possui lavouras de citrus e milho. Apresenta mata ciliar, próxima a cursos de água e com rede elétrica.





Foto 1: Rede elétrica. Faz. S. Joaquim. P6090267



Foto 2: Cerca de alambrado. Faz. S. Joaquim. P6090343



Foto 3: Mata ciliar. P6090253



Foto 4: Açude. P6090266

R.A. de Andradina:

Fazenda União (Pereira Barreto-SP). Localizada às margens da Rod. SP 563, distante 2,2 Km do Rio Tietê, sob as coordenadas 20°38'00.3"S 51°08'19.3"W. Propriedade arrendada a terceiros para implantação de lavoura de banana. Próxima a cursos de água e rede elétrica.



Foto 5: Plantação de bananas. P6090361



Foto 6: Rio Tietê ao fundo. P6090352

Sítio Tietê (Pereira Barreto-SP). Localizada às margens da Rod. SP 563, distante 3,0 Km do Rio Tietê, sob as coordenadas 20°37'35.5"S 51°08'03.1"W. Não há lavouras

implantadas. Solo em fase de pré plantio de canteiro de mudas de cana de açúcar. Próxima a cursos de água, porém sem rede elétrica.



Foto 7: Sítio Tietê. Cercas. P6090378



Foto 8: Rio Tietê ao fundo. P6090376

Sítio Campestre (Sud Menucci-SP): Localizada às margens da estrada vicinal de acesso à Sud Menucci, distante cerca de 4,7 Km da cidade, com 2,5 Km em acesso por terra, sob as coordenadas 20°40'11.6"S 50°56'33.0"W. Não há lavouras implantadas. Próxima a cursos de água e sem rede elétrica.



Foto 9: Sítio Campestre. P6090387



Foto 10: Sítio Campestre. Cercas. P6090391

R.A. de Barretos:

Fazenda Reunidas I (Pirangi-SP): Com acesso pela Rodovia 323 (Km 35 + 570 m) e por estrada de terra (1 Km), dista cerca de 5 Km do município de Pirangi sob as coordenadas geográficas 21°07'52.3"S 48°39'55.7"W. Destinada à produção de cana de açúcar. Apresenta nascente de água e com proximidade com rede elétrica.

Fazenda Reunidas II (Pirangi-SP): Com acesso pela Rodovia 323 (Km 35 + 570 m) e por estrada de terra (1 Km), dista cerca de 5 Km do município de Pirangi sob as coordenadas geográficas 21°07'44.4"S 48°39'52.2"W. Destinada à produção de cana

de açúcar. Apresenta nascente de água e com proximidade com rede elétrica.

R.A. de S. J. Rio Preto:

Fazenda São João I (Itajobi-SP): Com acesso pela rodovia vicinal Marapoama-Elisiário, dista cerca de 5 Km do município de Marapoama e 17 Km de Itajobi sob as coordenadas geográficas 21°12'45.1"S 49°07'37.2"W. Destinada à produção de cana de açúcar. Apresenta nascente de água e com proximidade com rede elétrica.

Fazenda São José (Ibirá-SP): Com acesso pela rodovia vicinal Antonio Bernardo de Souza (Km 2), dista cerca de 4 Km do município de Ibirá, sob as coordenadas geográficas 21°06'50.2"S 49°08'16.3"W. Destinada à produção de cana de açúcar. Apresenta nascente de água e com proximidade com rede elétrica.

Fazenda São José II (Ibirá-SP): Com acesso pela rodovia vicinal Antonio Bernardo de Souza (Km 2), dista cerca de 4 Km do município de Ibirá, sob as coordenadas geográficas 21°07'51.8"S 49°07'54.2"W. Destinada à produção de cana de açúcar. Apresenta nascente de água e com proximidade com rede elétrica.

Fazenda Salvador (Elisiário-SP): Com acesso pela rodovia vicinal Comendador Chafic Saab, dista cerca de 4,6 Km do município de Elisiário, sob as coordenadas geográficas 21°10'24.5"S 49°04'34.1"W. Destinada à produção de cana de açúcar. Apresenta nascente de água e com proximidade com rede elétrica.

Costa Leste de MS:

Fazenda Santo Antonio e Fazenda Cachoeira (Inocência-MS): Com acesso pela Rodovia MS 316 em acesso por estrada de terra, dista cerca de 54 Km do município de Inocência sob as coordenadas geográficas 19°32'56.4"S 52°17'23.9"W. Destinada à pecuária, sem lavouras implantadas. Próxima a cursos de água, proximidade com rede elétrica.





Foto 11: Porteira de acesso. P6100472



Foto 12: Área de pastagem. Faz. S. Antonio. P6100473



Foto 13: Faz. Cachoeira. P6100483



Foto 14: Reserva florestal. P6100482

Litoral Sul Baiano:

Fazenda São Benedito (Prado-BA): Com acesso pela Rodovia BR 101 (Km 831 + 550 m) em acesso por estrada de terra (18 Km), dista cerca de 85 Km do município de Prado, sob as coordenadas geográficas 17°13'30.5"S 39°27'34.6"W. Atualmente destinada à cafeicultura,. Próxima a cursos de água, proximidade com rede elétrica.

Benfeitorias rurais



Foto 15: Moradias. FSJ_P6090333



Foto 16: Escritorio. FSJ_P6090264



Foto 17: Balança. FSJ_P6090238



Foto 18: Silo p/ citrus. FSJ_P6090263



Foto 19: Barracões. FSJ_P6090305



Foto 20: Barraca de vendas. FSJ_P6090346



Foto 21: Currais. FSJ_P6090246



Foto 22: Barraca de vendas. FSJ_P6090346



Foto 23: Benfeitorias



Foto 24: Benfeitorias





Foto 25: Benfeitorias



Foto 26: Benfeitorias



Foto 27: Benfeitorias



Foto 28: Benfeitorias

Características dos logradouros de situação.

Santo Antonio do Aracanguá-SP: Pertencente à Região Administrativa de Araçatuba, localiza-se a oeste da capital do estado, a cerca de 560 km de distância. Ocupa uma área de 1.308,432 km² e sua população total é de 8.169 habitantes (IBGE-Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2015).

Sua economia é baseada na agropecuária, comércio e no setor sucroenergético, com um PIB (Produto Interno Bruto) *per capita* de cerca de R\$ 21.602,96 e um IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal) de 0,757.

Pereira Barreto-SP: Pertencente à Região Administrativa de Andradina, localiza-se a oeste da capital do estado, a cerca de 630 km de distância. Ocupa uma área de 974,247 km² e sua população total é de 25.767 habitantes (IBGE, 2015).

Sua economia é baseada na agropecuária, comércio e no setor sucroenergético, com um PIB *per capita* de cerca de R\$ 22.158,64 e IDHM de 0,766.

Sud Menucci-SP: Pertencente à Região Administrativa de Andradina, localiza-se a oeste da capital do estado, a cerca de 615 km de distância. Ocupa uma área de 594,744 km² e sua população total é de 7.712 habitantes (IBGE, 2015).

Sua economia é baseada na agropecuária, comércio e no setor sucroenergético, com um PIB *per capita* de cerca de R\$ 24.897,83 e IDHM de 0,747.

Pirangi-SP: Pertencente à Região Administrativa de Barretos, localiza-se a noroeste da capital do estado, a cerca de 380 km de distância. Ocupa uma área de 215,809 km² e sua população total é de 11.220 habitantes (IBGE, 2015).

Sua economia é baseada na agropecuária, comércio e no setor sucroenergético, com um PIB *per capita* de cerca de R\$ 17.273,76 e IDHM de 0,756.

Ibirá-SP: Pertencente à Região Administrativa de São José do Rio Preto, localiza-se a noroeste da capital do estado, a cerca de 420 km de distância. Ocupa uma área de 271,912 km² e sua população total é de 11.861 habitantes (IBGE, 2015).

Sua economia é baseada na agropecuária, comércio e no setor sucroenergético, com um PIB *per capita* de cerca de R\$ 15.822,59 e IDHM de 0,740.

Elisiário-SP: Pertencente à Região Administrativa de São José do Rio Preto, localiza-se a noroeste da capital do estado, a cerca de 400 km de distância. Ocupa uma área de 93,980 km² e sua população total é de 3.451 habitantes (IBGE, 2015).

Sua economia é baseada na agropecuária, comércio e no setor sucroenergético, com um PIB *per capita* de cerca de R\$ 16.381,50 e IDHM de 0,747.

Marapoama-SP: Pertencente à Região Administrativa de São José do Rio Preto, localiza-se a noroeste da capital do estado, a cerca de 415 km de distância. Ocupa uma área de 111,267 km² e sua população total é de 2.885 habitantes (IBGE, 2015).

Sua economia é baseada na agropecuária, comércio e no setor sucroenergético, com um PIB *per capita* de cerca de R\$ 47.232,01 e IDHM de 0,752.

Itajobi-SP: Pertencente à Região Administrativa de São José do Rio Preto, localiza-se a noroeste da capital do estado, a cerca de 400 km de distância. Ocupa uma área de 502,066 km² e sua população total é de 15.177 habitantes (IBGE, 2015).

Sua economia é baseada na agropecuária, comércio e no setor sucroenergético, com um PIB *per capita* de cerca de R\$ 26.015,69 e IDHM de 0,730.

Inocência-MS: Pertencente à Costa Leste Sul Matogrossense, localiza-se a



oeste da capital do estado, a cerca de 330 Km de distância. Ocupa uma área de 5.776,028 Km² e sua população total é de 7.664 habitantes (IBGE, 2015).

Sua economia é baseada na agropecuária, comércio e no setor sucroenergético, com um PIB *per capita* de cerca de R\$ 23.294,32 e IDHM de 0,681.

Prado-BA: Pertencente à Litoral Sul baiano, localiza-se ao sul da capital do estado, a cerca de 670 Km de distância. Ocupa uma área de 1.687,347 Km² e sua população total é de 29.218 habitantes (IBGE, 2015).

Sua economia é baseada na agropecuária, comércio, setor sucroenergético e turismo, com um PIB *per capita* de cerca de R\$ 10.347,90 e IDHM de 0,621.

Tipo de ocupação circunvizinha

Santo Antonio do Aracanguá, Pereira Barreto, Sud Menucci e Santo Antonio do Aracanguá (SP): A região possui ocupação homogênea caracterizada por fazendas, sítios e chácaras, apresentando densidade de edificação com nível econômico médio a elevado. A principal atividade da região é a agropecuária agricultura em geral, florestas para produção de madeira e resinas.

Pirangi, Ibirá, Marapoma, Elisiário e Itajobi (SP): A região possui ocupação homogênea caracterizada por fazendas, sítios e chácaras, apresentando densidade de edificação com nível econômico médio a elevado. As principais atividades da região são a agropecuária, agricultura (citrus e cana de açúcar), florestas para produção de madeira e resinas em menor volume.

Inocência (MS): A região possui ocupação homogênea caracterizada por fazendas, sítios e chácaras, apresentando densidade de edificação com nível econômico médio a elevado. A principal atividade da região é a agropecuária agricultura geral, florestas para produção de madeira e resinas em menores volumes.

Prado (BA): A região possui ocupação homogênea caracterizada por fazendas, sítios e chácaras, apresentando densidade de edificação com nível econômico médio a elevado. As principais atividades da região são a agropecuária agricultura (fruticultura), além do turismo.

Melhoramentos públicos

Santo Antonio do Aracanguá, Pereira Barreto, Sud Menucci e Santo Antonio do Aracanguá (SP): Todas as propriedades da região possuem fácil acesso às rodovias asfaltadas e rede de energia elétrica.



Pirangi, Marapoama, Elisiário, Ibirá e Itajobi (SP): Todas as propriedades da região possuem fácil acesso às rodovias asfaltadas e rede de energia elétrica.

Inocência (MS): As propriedades da região possuem acesso por estrada de terra, com proximidade da rede elétrica.

Prado (BA): A propriedade localizada na região possui fácil acesso às rodovias asfaltadas e proximidade da rede elétrica.



Foto 29: Rodovia asfaltada.



Foto 30: Rodovia de acesso em terra.

10. AGRÍCOLA

10.1. Diagnósticos das áreas avaliadas

Foram visitadas todas as propriedades do grupo.

As principais características edafoclimáticas concernentes às propriedades analisadas se encontram abaixo detalhadas.

Condições Edafoclimáticas

Com base nos registros climáticos e na classificação de solos, a região apresenta condições favoráveis à agricultura em geral.

A seguir são apresentadas as análises acerca de solos e climas na região de abrangência das propriedades do Grupo.

Solos

Para o estudo dos solos considerou-se a região onde se localiza cada uma das propriedades do Grupo, utilizando-se o novo “Sistema Brasileiro de Classificação de Solos” - SiBCS-Embrapa, 2006.

Praticamente em todas as propriedades, constata-se que o solo predominante é o Argissolo, cuja drenagem é considerada boa e a fertilidade variável em função dos

materiais primários, sendo necessária, em geral, a realização de correção do pH e adubação, com base em análises de solos.

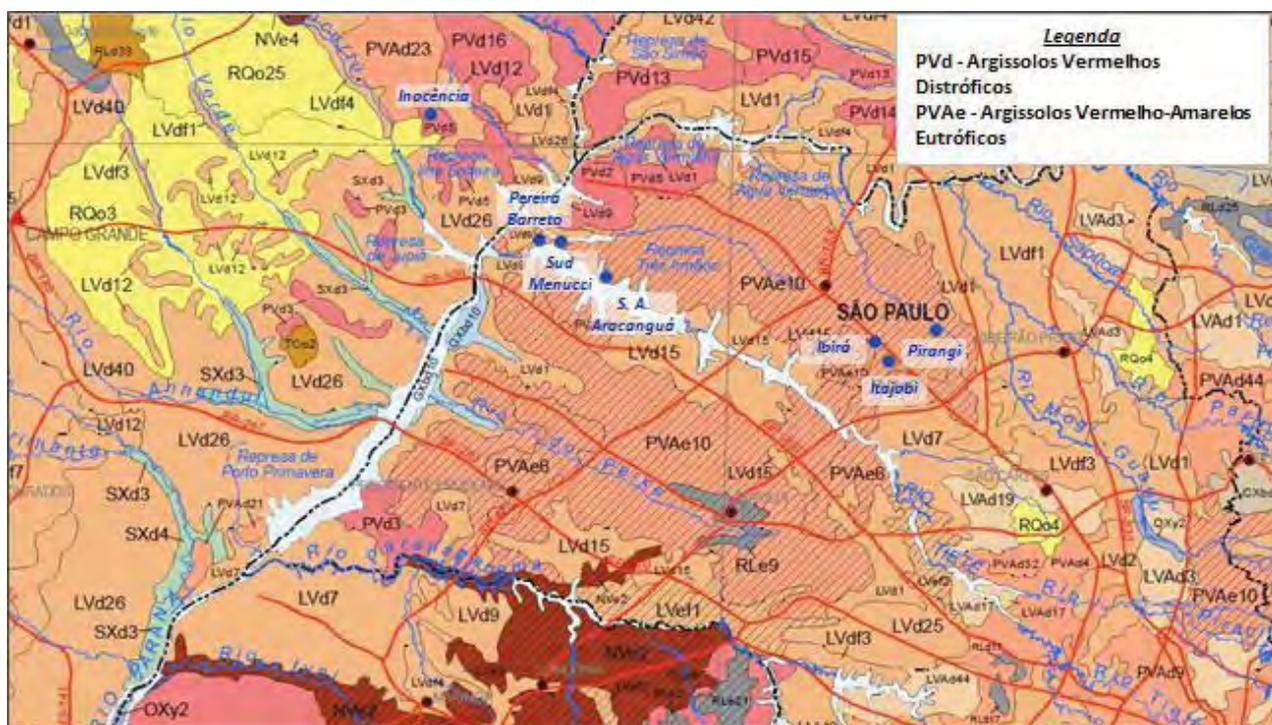


Figura 3: Mapa de Solos (SP e MS)

Fonte: Embrapa-SiBCS, 2006.

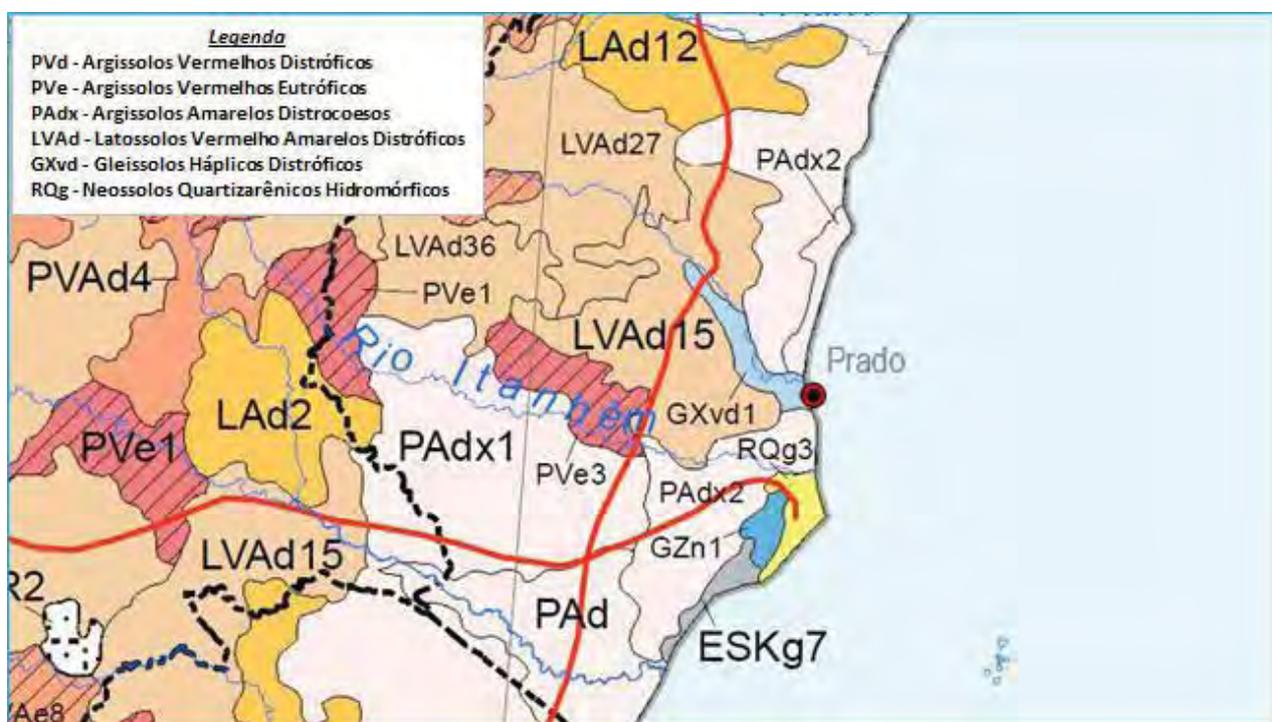


Figura 4: Mapa de Solos (BA)

Fonte: Embrapa-SiBCS, 2006.

Conceituação:

Argissolos: solos de origem mineral, com baixa ou alta saturação de argila em



Este documento foi protocolado em 27/06/2016 às 21:18, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça de São Paulo e LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000302-96.2016.8.26.0698 e código ED461F.

sua composição. Apresentam características moderadamente ácidas, com baixa ou alta saturação por bases (Distróficos ou Eutróficos). Sua coloração varia de vermelho a vermelho-amarelo, em decorrência dos materiais secundários.

- Argissolos Vermelhos Distróficos: solos com saturação por bases baixa ($V < 50\%$), na maior parte dos primeiros 100 cm do horizonte B (inclusive BA).
- Argissolos Vermelho-Amarelos Eutróficos: solos com saturação por bases elevada ($V \geq 50\%$) na maior parte dos primeiros 100 cm do horizonte B (inclusive BA).

Latosolos: solos de origem mineral, em avançado estágio de intemperização, normalmente profundos e normalmente ácidos com baixa saturação por bases (Distróficos) ou aluminicos. São solos típicos de regiões equatoriais e tropicais, com relevo levemente ondulado.

- Latosolos Vermelho-Amarelos Distróficos: solos com saturação por bases baixa ($V < 50\%$), na maior parte dos primeiros 100 cm.

Gleissolos: Os solos desta classe encontram-se permanente ou periodicamente saturados por água, salvo se artificialmente drenados. A água permanece estagnada internamente ou a saturação é por fluxo lateral no solo. Caracterizam-se, assim, pela forte gleização, em decorrência do regime de umidade redutor, virtualmente livre de oxigênio dissolvido, em razão da saturação por água durante todo o ano, ou pelo menos por um longo período, associado à demanda de oxigênio pela atividade biológica. São solos característicos de regiões litorâneas.

- Gleissolos Háplicos Distróficos: Solos com argila de atividade baixa e baixa saturação por bases ($V < 50\%$) na maior parte dos primeiros 100cm a partir da superfície do solo.

Neossolos: solos novos de origem mineral ou material orgânico pouco espesso, em processo de formação.

- Neossolos Quartzarênicos Hidromórficos: Solos com presença de lençol freático elevado durante grande parte do ano, na maioria dos anos, imperfeitamente ou mal drenados



Clima

Quanto à classificação climática, conforme o modelo de Köppen (in Heras, 1972), o qual se baseia na precipitação e temperatura média do ar, a região de abrangência do estudo que compreende os Estado de São Paulo e Costa Leste Sul Matogrossense, se enquadra no tipo climático AW (destaque em amarelo, Tabela 8), ou seja, tropical úmido com inverno seco e verão chuvoso, onde a temperatura média do mês mais frio é inferior a 18°C e a do mês mais quente superior a 22°C, enquanto os totais pluviométricos anuais são inferiores a 2.500 milímetros (mm).

Para a Costa Sul Baiana (destaque em verde, Tabela 8), a região se enquadra no tipo climático Am, Clima tropical quente e úmido é uma transição entre o tipo climático Af e Aw. Caracteriza-se por apresentar temperatura média do mês mais frio sempre superior a 18°C apresentando uma estação seca de pequena duração que é compensada pelos totais elevados de precipitação.

Classificação climática de Köppen simplificada por Setzer (1966)						
Temperatura Média Normal		Total de chuvas do mês mais seco (Pms)	Total de chuva anual (P)	Descrição do tipo de clima segundo Köppen		Símbolo
do mês mais frio	do mês mais quente			(Climas Úmidos)		
≥ 18°C	≥ 22°C	≥ 60mm		TROPICAL	Sem estação seca	Af
				TROPICAL		
≥ 18°C	≥ 22°C	< 60mm	< 2.500 - 27,27.Pms	TROPICAL com chuvas excessivas		Aw
< 18°C	< 22°C	< 30mm	≥ 2.500 - 27,27.Pms	SUB TROPICAL	Inverno seco	Cwa
		< 30mm				Cwb
	≥ 22°C	≥ 30mm	Cfa			
	< 22°C		Cfb			

Tabela 8: Diagrama de Köppen

Pluviometria

Segundo o registro histórico dos últimos 20 anos, coletado junto à CIAGRO para as propriedades localizadas no Estado de São Paulo e ANA para as demais propriedades, os dados pluviométricos da região indicam uma média anual histórica



entre 1.196 mm e 1.394mm (Tabela 9).

Registro Pluviométrico - Médias 1996 a 2016															
Propriedade	Local Base	Dist. Média (Km)	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
S. A. Aracanguá-SP	Araçatuba-SP	29,0	317,1	197,9	139,2	70,6	67,7	48,0	25,2	26,1	88,9	100,4	135,8	176,7	1.393,6
P. Barreto e Sud Menucci (SP)	Ilha Solteira-SP	40,0	250,9	171,5	165,3	67,8	56,6	34,7	12,5	19,9	59,4	87,0	146,9	184,0	1.256,5
Pirangi-SP	Bebedouro-SP	27,0	272,1	218,2	175,5	61,7	48,1	30,5	15,2	18,7	63,9	100,2	167,8	201,4	1.373,3
Fonte: CIIAGRO - Centro integrado de informações agrometeorológicas, 2016															
Prado-BA	Prado-BA	0,0	78,5	54,9	134,9	135,2	107,0	90,3	94,6	62,6	64,4	99,5	161,1	112,6	1.195,7
Inocência-MS	Inocência-MS	0,0	247,8	186,9	177,8	86,9	62,0	26,9	22,7	16,9	56,6	97,3	178,5	187,2	1.347,3
Fonte: ANA - Agência Nacional de Águas, 2016															

Tabela 9: Histórico Pluviométrico.

Fontes: CIIAGRO e ANA, 2016

O gráfico 1 (um) ilustra os volumes médios de chuvas anuais entre 1996 e 2016. Observa-se que em todas as região analisadas, o volume anual de chuvas supera 1.100 mm, o que evidencia ausência de déficit hídrico severo.

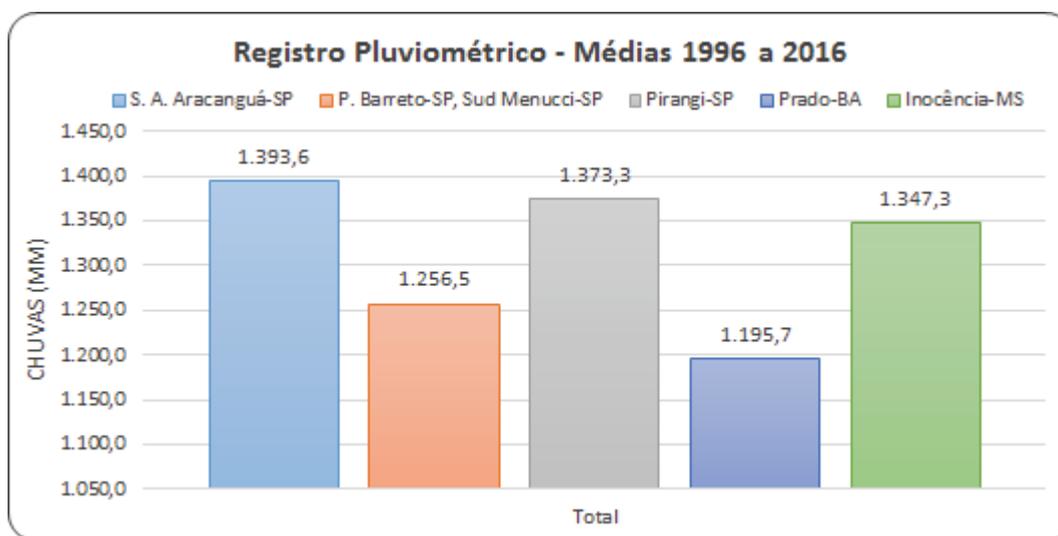


Gráfico 1: Pluviometria. Médias Anuais.

O gráfico 2 (dois) ilustra a média pluviométrica mensal entre os anos de 1996 e 2016.



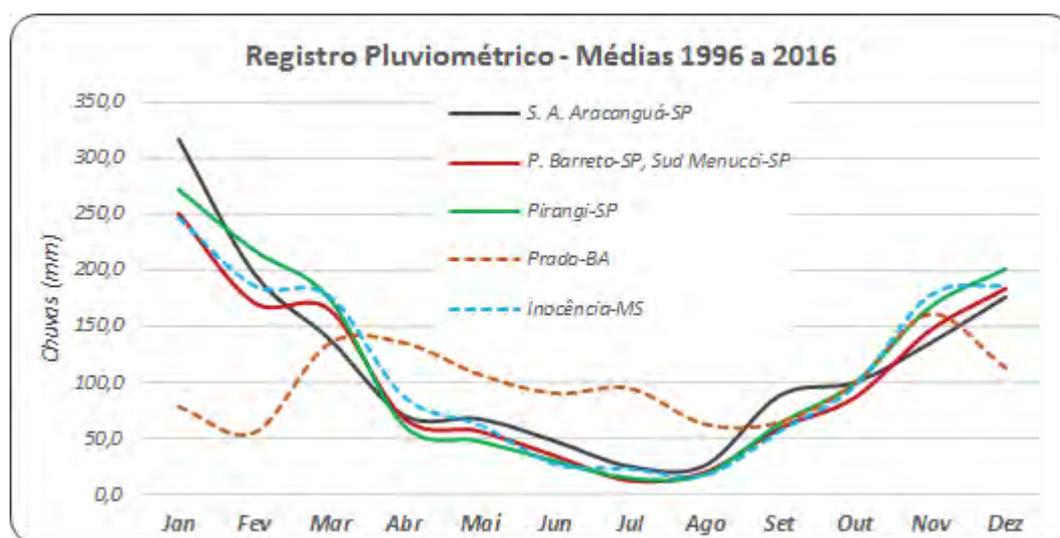


Gráfico 2: Histórico Pluviométrico.

Padrão das Lavouras

O volume total das áreas avaliadas somam 4.698,14 ha, devido à crise, atualmente o grupo é responsável por parte das fazendas e algumas propriedades foram arrendadas para usinas e agricultores.

Exceto a Fazenda São Benedito localizada em Prado no estado da Bahia, que atualmente está invadida pelo movimento MST, todas as propriedades visitadas apresentam lavouras com bom padrão de desenvolvimento, sem falhas e livre de plantas daninhas. O status atual das áreas demonstram que as áreas estão recebendo adequadas práticas agrícolas.

As imagens ilustrativas correspondem às propriedades visitadas.

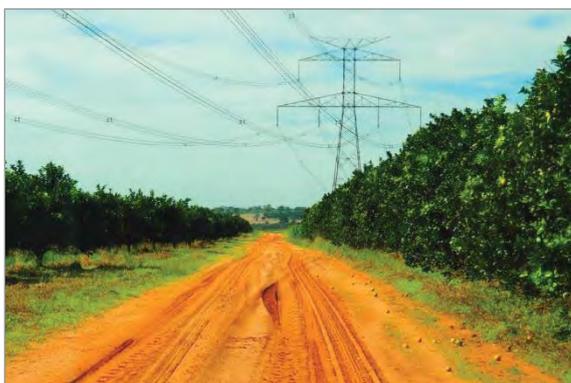


Foto 31: Pomar de laranjas. Faz. S. Joaquim. P6090271



Foto 32: Plantação de milho. Faz. S. Joaquim. P6090298



Foto 33: Plantação de bananas. Faz. União. P6090347



Foto 34: Rio Tietê ao fundo. Faz. União. P6090351



Foto 35: Solo em preparo. Sit. Tietê. P6090367



Foto 36: Rio Tietê ao fundo. Sit. Tietê. P6090376



Foto 37: Solo em preparo. Sit. Campestre. P6090383



Foto 38: Sítio Campestre. P6090389





Foto 39: Faz. São José.

Foto 40: Faz. São José



Foto 41: Faz. São Salvador

Foto 42: Faz. São Salvador





Foto 43: Faz. São Salvador



Foto 44: Faz. São Salvador



Foto 45: Faz. São Salvador



Foto 46: Faz. São Salvador



Foto 47: Faz. São João I



Foto 48: Faz. São João I

Encerramento

Valor total do imóvel para mercado

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, os imóveis rurais de propriedade do **GRUPO UNGARO**, localizados nas regiões previamente mencionadas, enquadram-se tanto em Zona Rural como Urbana e, de acordo com a Lei de Zoneamento dos Municípios supra mencionados, são avaliados pela MBF para Valor

de Mercado **em R\$ 85.251.083,82 (Oitenta e cinco milhões, duzentos e cinquenta e um mil, oitenta e três reais e oitenta e dois centavos)** referente ao valor dos imóveis rurais e benfeitorias e, **R\$ 1.899.258,20 (Um milhão, oitocentos e noventa e nove mil, duzentos e cinquenta e oito reais e vinte centavos)** referente ao valor do Ativo Biológico, considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

11. IMÓVEIS URBANOS, BENFEITORIAS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, MÓVEIS E UTENSÍLIOS

11.1. Estrutura

As edificações da empresa J.U. Ungaro Agropastoril Ltda e Ungaro Administração de Bens EPE se encontram em funcionamento toda a estrutura administrativa (Departamento Financeiro, Recursos Humanos, Contabilidade etc.). As demais áreas que compõem a estrutura do imóvel avaliado, estão com as atividades suspensas, tais como: Recebimento, posto de abastecimento e troca de óleo, oficinas (elétrica e mecânica), lavador de veículos, borracharia, almoxarifado e galpão para o beneficiamento e para empacotamento de frutas.

O grupo procurou centralizar neste imóvel a maioria das máquinas e equipamentos, que antes eram alocados nas fazendas do grupo. Salienta-se que ainda há máquinas e equipamentos nas fazendas.

Durante a vistoria procurou-se identificar os pontos relevantes, da edificação avaliada, tais como acesso, segurança, conservação das benfeitorias, dos moveis e utensílios encontrados no local.

Notou-se que a estrutura da Matriz é satisfatória, atendendo as necessidades do negócio que o grupo desenvolvia. Destaca-se que para esta estrutura voltar a operar normalmente, serão necessárias manutenções/revisões básicas, visto que o grupo cessou suas atividades no final de 2014. Também será necessário a retiradas das máquinas e equipamentos que hoje estão alocados neste imóvel.

Pesquisas de mercado apontam o valor de R\$ 15 a 20 mil para revisão da linha de seleção, beneficiamento e empacotamento.

As condições de conservação do imóvel e seus respectivos setores podem ser observados nas fotos 50 a 55.





Foto 50: Estrutura Matriz



Foto 51: Faz. Estrutura Matriz



Foto 52: Estrutura Matriz



Foto 5349: Faz. Estrutura Matriz



Foto 54: Estrutura Matriz



Foto 55: Faz. Estrutura Matriz

11.2. Construção civil e benfeitorias

Os valores foram obtidos pelo preço de reposição com a devida depreciação física. A planilha está exposta no ANEXO V, cujo valor total avaliado corresponde a

R\$ 7.266.649,28 (Sete milhões, duzentos e sessenta e seis mil, seiscentos e quarenta e nove reais e vinte e oito centavos).



Foto 56 a 6150: Construção civil e benfeitorias

11.3. Veículos, máquinas e equipamentos agrícolas, móveis e utensílios

Para identificar os bens utilizou-se a lista de registro de imobilizados agrícolas constante nos autos e que fazem parte dos registros contábeis das empresas J.U. Ungaro Agropastoril Ltda e Ungaro Administração de Bens EPE.



O Anexo III demonstra a valoração dos bens encontrados fisicamente durante a visita.

Diversos maquinários e equipamentos foram encontrados desmontados, não sendo avaliada sua real condição de funcionamento.



Foto 62: Máq. Beneficiamento de citrus. P6090306



Foto 63: Motores e transformadores. P6090310



Foto 64: Equip. desmontados. P6090312



Foto 65: Caminhão Inativo. P6090328







Foto 66 a 75: Veículos, máquinas e equipamentos agrícolas, móveis e utensílios

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As regiões visitadas, apresentam bom potencial para as atividades e culturas estabelecidas. Para culturas que são mais exigentes, principalmente frutas, incrementou-se manejos diferenciados, como irrigação, fertirrigação, etc.

Ressalta-se que as propriedades encontram-se em localizações favoráveis, próximas às principais vias de escoamento da produção.

No geral as edificações e os sistemas de irrigação das fazendas do estado de São Paulo, necessitam de reparos, para voltar a produzir citros, e atualmente a maior parte está arrendada para o cultivo de cana e em menor proporção, para poncã, goiaba e banana.

Após os vencimentos dos contratos, o grupo pretende cultivar cana nessas áreas.

As fazendas do estado Mato Grosso do Sul, estão formadas em pasto de capim brachiaria, possuem cerca, estando aptas para a criação de gado. Tratos culturais no pasto faz-se necessário para melhorar a produtividade.

Conforme já comentado, a fazenda localizada no estado da Bahia foi ocupada pelo MST. Devido a esta ocupação não foi mais possível, cultivar mamão e nem cuidar das lavouras de café já estabelecida. Atualmente a cultura do café já não é mais viável economicamente. Vale destacar que vários bens desta propriedade já foram e estão sendo saqueados.

Referente a máquinas e equipamentos, observou-se que a maioria necessitam de revisão e reparos.

Os valores dos veículos foram cotados a preços de mercado, considerando-se seu estado de conservação, desconsiderando eventuais débitos junto aos órgãos fiscalizadores.

As análises realizadas pela MBF Agribusiness apontam uma valoração total da unidade em cerca de R\$ 98.384.211,23 milhões.

MBF Agribusiness Assessoria Empresarial Ltda.
CREA SP 0846463



Marcos Antonio Françaia
Sócio-diretor



Marcos Antonio Kashiwa
Técnico Florestal
CREA SP 5063324295



Miriam Carla de Paula
Engenheira Agrônoma
CREA SP 5063471482

13. ANEXOS

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO

Comarca	Mat.	Imóvel	Área	Proprietário
Araçatuba	76.168	Fazenda São Joaquim do Ribeirão	885,9828 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Catanduva	42.537	Sítio Cachoeira dos Bernardinos (S.José)	85,8844 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Catanduva	42.708	Fazenda São José	203,7994 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Catanduva	42.278	Fazenda São Salvador - Gleba I	60,4102 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Catanduva	42.279	Fazenda São Salvador - Gleba II	151,4073 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Inocência/MS	6.264	Fazenda Cachoeira	581,8742 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Inocência/MS	6.300	Fazenda Santo Antonio (objeto de divisão – Proc. 0800254-02.2012.8.12.0036)	693,8977 ha (Unif. das matrículas 1.909, 1.931, 1.932 e 1.933)	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Monte Alto	14.103	Lote 1 Quadra A- Pq Resid.Ungaro	257,62 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	14.104	Lote 2 Quadra A- Pq Resid.Ungaro	275,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	14.105	Lote 3 Quadra A- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	14.106	Lote 4 Quadra A- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	14.107	Lote 5 Quadra A- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	14.108	Lote 6 Quadra A- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	14.109	Lote 7 Quadra A- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	14.110	Lote 8 Quadra A- Pq Resid.Ungaro	275,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	14.111	Lote 9 Quadra A- Pq Resid.Ungaro	257,62 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.157	Lote 1 Quadra B- Pq Resid.Ungaro	257,62 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.158	Lote 2 Quadra B- Pq Resid.Ungaro	275,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.159	Lote 3 Quadra B- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.160	Lote 4 Quadra B- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.161	Lote 5 Quadra B- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.162	Lote 6 Quadra B- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.163	Lote 7 Quadra B- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.164	Lote 8 Quadra B- Pq Resid.Ungaro	275,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.165	Lote 9 Quadra B- Pq Resid.Ungaro	257,62 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.166	Lote 1 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	257,62 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.167	Lote 2 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	275,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.168	Lote 3 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.169	Lote 4 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.170	Lote 5 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.171	Lote 6 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.172	Lote 7 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.173	Lote 8 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	275,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.174	Lote 9 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	257,62 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.175	Lote 10 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	257,62 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.176	Lote 11 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	275,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.177	Lote 12 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.178	Lote 13 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.179	Lote 14 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.180	Lote 15 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.181	Lote 16 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.182	Lote 17 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	275,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.183	Lote 18 Quadra C- Pq Resid.Ungaro	257,62 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.184	Lote 1 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	257,62 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.185	Lote 2 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	275,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.186	Lote 3 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.187	Lote 4 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.188	Lote 5 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.189	Lote 6 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.190	Lote 7 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.191	Lote 8 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	275,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.192	Lote 9 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	257,62 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.193	Lote 10 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	257,62 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.194	Lote 11 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	275,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE



Monte Alto	28.195	Lote 12 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.196	Lote 13 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.197	Lote 14 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.198	Lote 15 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.199	Lote 16 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.200	Lote 17 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	275,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.201	Lote 18 Quadra D- Pq Resid.Ungaro	257,62 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.202	Lote 1 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	257,62 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.203	Lote 2 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	275,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.204	Lote 3 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.205	Lote 4 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.206	Lote 5 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.207	Lote 6 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.208	Lote 7 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.209	Lote 8 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	275,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.210	Lote 9 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	257,62 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.211	Lote 10 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	283,91 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.212	Lote 11 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	295,45 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.213	Lote 12 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	285,75 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.214	Lote 13 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	276,05 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.215	Lote 14 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	266,35 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.216	Lote 15 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	256,65 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.217	Lote 16 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	259,04 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.218	Lote 17 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	259,88 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	28.219	Lote 18 Quadra E- Pq Resid.Ungaro	266,93 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	12.019	R.Dr.Rodrigues Alves-Pirangi-SP	223,24 m2 49,98 m2 construção	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Monte Alto	12.697	R.Rodolfo Marconato, 340	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	12.704	R.Álvaro Mendes de Campos, 187	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	12.703	R.Álvaro Mendes de Campos, 157	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	12.702	R.Álvaro Mendes de Campos, 147	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	12.701	R.Álvaro Mendes de Campos, 137	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	12.700	R.Álvaro Mendes de Campos, 127	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	12.699	R.Álvaro Mendes de Campos, 106	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	12.871	R.Álvaro Mendes de Campos, 304	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	13.104	R.Adriano Scardelato, 888	257,58 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Monte Alto	7.797	Travessa José Ungaro, 47	5.394,40 m2	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Monte Alto	1.039	Trav.Maria Neusa Girade Santos, 48	2.862 m2	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Monte Alto	26.336	Fazenda Reunidas	23,2887 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Monte Alto	26.337	Fazenda Reunidas	7,8508 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Monte Alto	26.338	Fazenda Reunidas	19,5284 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Monte Alto	26.610	Fazenda Reunidas-Gleba "A"	46,78,9525 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Monte Alto	26.611	Fazenda Reunidas-Gleba "B"	11,94,896 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Monte Alto	26.612	Fazenda Reunidas-Gleba "C"	0,44,4125 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Monte Alto	17.919	Terreno na Rua Dr. Afonto Pena	130 m2	Agro Pecuária 3 Poderes
Novo Horizonte	3.347	Fazenda São João I	26,1685 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Novo Horizonte	4.669	Fazenda São João I	21,8852 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Novo Horizonte	4.670	Fazenda São João I	51,6888 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Novo Horizonte	6.781	Fazenda São João I	21,7932 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Novo Horizonte	6.849	Fazenda São João I	23,2809 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Novo Horizonte	10.989	Fazenda São João I	14,5673 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Pereira Barreto	23.317	Sítio Campestre	75,0309 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Pereira Barreto	22.801	Fazenda União	141,3944 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Pereira Barreto	21.895	Fazenda Tietê	106,7834 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril
Pereira Barreto	14.951	Lote 21 Quadra L - Jardim Alvorada	250,00 m2	Ungaro Administração de Bens SPE
Prado/BA	16.776	Fazenda São Benedito	1.442,4427 ha	J. U. Ungaro Agro Pastoril

Tabela 4: Relação de bens imóveis.



ANEXO II – DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

FAZENDA SÃO JOAQUIM DO RIBEIRÃO						
Tipo:	Barracão de Frutas	Barraca para vendas de Frutas	Casa 1	Casa 2	Casa 3	Casa 4
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Superior	Médio	Médio	Médio	Médio	Médio
Pé direito:	5	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Estado de conservação:	Regular/repou o simples	Regular/repou o simples	Regular/repou o simples	Regular/repou o simples	Regular/repou o simples	Regular/repou o simples
Idade:	18	13	23	23	23	23
Estrutura:	Metálica	Madeira	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Revestimento:		Madeira	Tijolo aparente	Tijolo aparente	Tijolo aparente	Tijolo aparente
Cobertura:	Metálica	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Telha cerâmica
Dependências Internas:						
Área Construída (m²):	3000	50	100	100	100	100
Piso:	Concreto	Concreto	Cerâmica	Cerâmica	Cerâmica	Cerâmica
Parede:		Madeira	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Forro:		Sem forro	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira
Caixilhos:		Madeira	Ferro	Ferro	Ferro	Ferro
Porta:		Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira

Tipo:	Casa 5	Casa 6	Casa 7	Casa 8	Casa 9	Casa 10
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Médio	Médio	Médio	Médio	Médio	Médio
Pé direito:	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Estado de conservação:	Regular/repou o simples					
Idade:	23	23	23	23	23	23
Estrutura:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Revestimento:	Tijolo aparente					
Cobertura:	Telha cerâmica					
Dependências Internas:						
Área Construída (m²):	100	100	100	100	100	80
Piso:	Cerâmica	Cerâmica	Cerâmica	Cerâmica	Cerâmica	Cerâmica
Parede:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Forro:	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira
Caixilhos:	Ferro	Ferro	Ferro	Ferro	Ferro	Ferro
Porta:	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira

Tipo:	Casa 11	Casa 12	Caixa da balança	Poço	Casa de bombas
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Médio	Médio	Médio	Médio	Médio
Pé direito:	2,6	2,6			2,6



Estado de conservação:	Regular/reparo simples				
Idade:	23	23	13	8	23
Estrutura:	Alvenaria	Concreto	Alvenaria	Concreto	Alvenaria
Revestimento:	Tijolo aparente	Alvenaria			Concreto
Cobertura:	Telha cerâmica	Telha cerâmica			Fibrocimento
Dependências Internas:					
Área Construída (m ²):	120	80	10	1	60
Piso:	Cerâmica	Cerâmica	Concreto	Concreto	Concreto
Parede:	Alvenaria	Alvenaria			Alvenaria
Forro:	Madeira	Madeira			Sem forro
Caixilhos:	Ferro	Ferro			Madeira
Porta:	Madeira	Madeira			Madeira

CACHOEIRA BERNARDINO - FAZ. SÃO JOSÉ						
Tipo:	Barracão	Casa do lavador e lavador	Escritório	Casa 1	Casa 2	Casa 3
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Superior	Econômico	Econômico	Econômico	Econômico	Econômico
Pé direito:	4	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Estado de conservação:	Regular/reparo simples	Regular/reparo simples	Regular/reparo simples	Regular/reparo simples	Regular/reparo simples	Regular/reparo simples
Idade:	23	23	28	23	23	23
Estrutura:	Madeira	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Revestimento:		Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Cobertura:	Fibrocimento	Fibrocimento	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Telha cerâmica
Dependências Internas:						
Área Construída (m ²):	470	60	49	154	75,9	109,04
Piso:	Concreto	Concreto	Cimento comum	Cimento comum	Cimento comum	Cimento comum
Parede:		Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Forro:		Sem forro	Sem forro	Sem forro	Sem forro	Sem forro
Caixilhos:		Ferro	Madeira	Ferro	Ferro	Ferro
Porta:		Ferro	Madeira	Ferro	Ferro	Ferro

Tipo:	Casa 4	Casa 5	Casa 6	Casa 7	Casa de bomba
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Econômico	Econômico	Econômico	Econômico	Econômico
Pé direito:	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Estado de conservação:	Regular/reparo simples				
Idade:	23	23	23	33	18
Estrutura:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Revestimento:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Cobertura:	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Policarbonato
Dependências Internas:					
Área Construída (m ²):	75,9	77	75,9	84	6
Piso:	Cimento comum				
Parede:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Forro:	Sem forro	Sem forro	Madeira	Sem forro	Sem forro



Caixilhos:	Ferro	Ferro	Ferro	Ferro	
Porta:	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	

FAZENDA SÃO SALVADOR							
Tipo:	Casa 1	Casa 2	Casa 3	Casa 4	Casa 5	Casa 6	Poço
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Médio	Simple	Simple	Simple	Simple	Simple	Médio
Pé direito:	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	
Estado de conservação:	Reparos simples e importantes	Regular/reparo simples					
Idade:	33	23	23	23	23	23	5
Estrutura:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Revestimento:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	
Cobertura:	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Telha cerâmica	
Dependências Internas:							
Área Construída (m²):	129,5	97,9	97,9	97,6	87,6	75,6	1
Piso:	Cerâmica	Cerâmica	Cerâmica	Cerâmica	Cerâmica	Cerâmica	Concreto
Parede:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	
Forro:	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	
Caixilhos:	Ferro	Ferro	Ferro	Ferro	Ferro	Ferro	
Porta:	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	

Tipo:	Cobertura	Barracão	Lavador	Casa de bomba 1	Casa de bomba 2	Casa de bomba 3
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Econômico	Econômico	Simple	Econômico	Econômico	Econômico
Pé direito:	2,2	4	2,2	2,2	2,2	2,8
Estado de conservação:	Regular/reparo simples					
Idade:	8	23	20	18	13	23
Estrutura:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Revestimento:		Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Cobertura:	Telha cerâmica	Alumínio	Fibrocimento	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Laje
Dependências Internas:						
Área Construída (m²):	17,5	456	30	9	6	80
Piso:	Cimento comum	Concreto e terra	Cimento comum	Cimento comum	Cimento comum	Cimento comum
Parede:		Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Forro:			Sem forro	Sem forro	Sem forro	Laje
Caixilhos:						
Porta:				Ferro	Ferro	Ferro

FAZENDA REUNIDAS		
Tipo:	Barracão	Casa de bombas e reservatório



Nº de Pavimentos:	1	1
Padrão de Construção:	Econômico	Médio
Pé direito:	3	2,8
Estado de conservação:	Reparos importantes	Regular/reparo simples
Idade:	33	28
Estrutura:	Madeira	Alvenaria
Revestimento:		Alvenaria
Cobertura:	Alumínio	Laje
Dependências Internas:		
Área Construída (m²):	91,8	8
Piso:	Concreto e terra	Concreto
Parede:		Alvenaria
Forro:		Laje
Caixilhos:		Ferro
Porta:		Ferro

FAZENDA SÃO JOÃO I						
Tipo:	Casa 1	Casa do lavador e lavador	Casa 2	Casa 3	Casa 4	Barracão
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Econômico	Econômico	Econômico	Econômico	Econômico	Médio
Pé direito:	2,8	2,6	2,8	2,8	2,8	3
Estado de conservação:	Regular e reparos simples	Reparos importantes	Regular e reparos simples			
Idade:	23	38	23	23	23	13
Estrutura:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Madeira
Revestimento:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	
Cobertura:	Telha cerâmica	Fibrocimento				
Dependências Internas:						
Área Construída (m²):	80	20	75,7	106	101,9	300
Piso:	Cerâmica	Cimento comum	Cimento comum	Cimento comum	Cimento comum	Terra
Parede:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	
Forro:	Sem forro					
Caixilhos:	Ferro	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	
Porta:	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	Madeira	

FAZENDA UNIÃO		
Tipo:	Casa 1	Casa 2
Nº de Pavimentos:	1	1
Padrão de Construção:	Econômico	Econômico
Pé direito:	2,8	2,8
Estado de conservação:	Regular e reparos simples	Regular e reparos simples
Idade:	23	23
Estrutura:	Alvenaria	Alvenaria
Revestimento:	Alvenaria	Alvenaria
Cobertura:	Telha cerâmica	Telha cerâmica
Dependências Internas:		
Área Construída (m²):	63	96
Piso:	Cimento comum	Cimento comum



Parede:	Alvenaria	Alvenaria
Forro:	Sem forro	Madeira
Caixilhos:	Ferro	Ferro
Porta:	Madeira	Madeira

FAZENDA SÃO BENEDITO							
Tipo:	Galpão oficina	Barracão	Cobertura	Rampa do lavador	Casa do lavador	Caixa de água	Poço Artesiano
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1		
Padrão de Construção:	Médio	Médio	Simples	Médio	Econômico	Médio	Médio
Pé direito:	5	4	4		2,6		
Estado de conservação:	Regular e reparos simples	Novo e regular	Regular e reparo simples	Regular e reparo simples			
Idade:	13	23	23	23	13	23	13
Estrutura:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Revestimento:	Alvenaria				Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Cobertura:	Telha alumínio	Fibrocimento	Fibrocimento		Fibrocimento		
Dependências Internas:							
Área Construída (m²):	426	896	384	6	11,18	6	1
Piso:	concreto	Terra	Terra				
Parede:	Alvenaria						
Forro:	Sem forro						
Caixilhos:							
Porta:					Madeira		

Tipo:	Cobertura do Tanque	Cobertura	Galpão da Sede	Lavanderia	Lavanderia	Lagoa	Casa de bomba
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Médio	Médio	Médio	Simples	Simples	Médio	Simples
Pé direito:	2,8	3	2,7	2,6	4		
Estado de conservação:	Regular e reparo simples						
Idade:	13	13	23	23	23	31	23
Estrutura:	Alvenaria	Madeira	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria		Alvenaria
Revestimento:	Alvenaria		Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria		Alvenaria
Cobertura:	Fibrocimento	Fibrocimento	Telha cerâmica	Fibrocimento	Fibrocimento		Fibrocimento
Dependências Internas:							
Área Construída (m²):	8	1000	600	60	70	1000	60
Piso:	terra	terra	Cimento comum	Concreto	Concreto		Cimento comum
Parede:			Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria		Alvenaria
Forro:							Sem forro
Caixilhos:			Ferro	Madeira			
Porta:			Madeira	Madeira	Ferro		Ferro

Tipo:	Depósito de material	Casa	Casa	Casa de bomba	Casa	Curral	Casa
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Simples	Simples	Simples	Simples	Simples	Médio	Simples
Pé direito:	2,8	2,6	2,8	2,6	2,6		
Estado de conservação:	Regular e reparo simples						
Idade:	23	28	23	23	18	13	38
Estrutura:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Madeira	Alvenaria



Revestimento:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria		Alvenaria
Cobertura:	Fibrocimento	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Fibrocimento	Madeira	Telha cerâmica
Dependências Internas:							
Área Construída (m ²):	15,34	38,28	38,82	40	44,4	120	82
Piso:	Cimento comum	Cimento comum	Cimento comum	Cimento comum	Cimento comum		Cimento comum
Parede:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria		Alvenaria
Forro:	Sem forro	Sem forro	Sem forro	Sem forro	Sem forro		Sem forro
Caixilhos:		Madeira	Madeira	Madeira	Madeira		Madeira
Porta:	Ferro	Madeira	Madeira	Ferro	Madeira		Madeira

Tipo:	Cobertura da caixa de água	Galpão	Casa	Galpão Mamão	Casa de gotejamento	Reservatório	Casa de bomba
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1		1
Padrão de Construção:	Simples	Médio	Simples	Médio	Médio	Médio	Simples
Pé direito:	2,2	2,8	2,6	3	2,8		2,6
Estado de conservação:	Regular e reparo importantes	Regular e reparo simples					
Idade:	21	18	18	23	23	23	23
Estrutura:	Madeira	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria		Alvenaria
Revestimento:			Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria		Alvenaria
Cobertura:	Fibrocimento	Fibrocimento	Telha cerâmica	Telha de alumínio	Fibrocimento		Fibrocimento
Dependências Internas:							
Área Construída (m ²):	20	1000	40	1000	100	500	40
Piso:	Terra	Terra	Cimento comum	Terra	Cimento comum		Cimento comum
Parede:			Alvenaria		Alvenaria		Alvenaria
Forro:	Sem forro	Sem forro	Sem forro	Sem forro	Sem forro		Sem forro
Caixilhos:	Madeira		Madeira				
Porta:			Madeira		Ferro		Ferro

Tipo:	Casa do transformador	Curral	Galpão de Mamão	Galpão	Guarita	Casa de bombas	Casa
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Médio	Médio	Simples	Simples	Média	Simples	Simples
Pé direito:	5		3	3	2,8	2,6	2,6
Estado de conservação:	Regular e reparo simples	Regular e reparo simples	Regular e reparo simples	Reparos importantes	Regular/ reparos simples	Reparos importantes	Regular e reparos simples
Idade:	23	23	23	21	23	23	23
Estrutura:	Alvenaria	Madeira	Alvenaria	Madeira	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Revestimento:	Alvenaria				Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Cobertura:	Laje de concreto	Fibrocimento	Fibrocimento	Fibrocimento	Fibrocimento	Fibrocimento	Fibrocimento
Dependências Internas:							
Área Construída (m ²):	5	200	1200	1000	20	6	80
Piso:	Cimento comum		Terra	Terra	Cimento comum	Fibrocimento	Cimento comum
Parede:	Alvenaria					Alvenaria	Alvenaria
Forro:	Laje de concreto		Sem forro	Sem forro	Laje	Sem forro	Sem forro
Caixilhos:					Ferro		Madeira
Porta:	Ferro				Ferro		Madeira

Tipo:	Casa 16	Casa	Casa	Casa de bomba	Casa 12	Casa	Casa de bomba
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Simples	Simples	Simples	Simples	Simples	Simples	Simples
Pé direito:	2,6	2,6	2,6	2,4	2,6	2,6	2,6
Estado de conservação:	Regular e reparos simples	Reparos importantes					
Idade:	23	23	23	23	23	18	13
Estrutura:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria



Revestimento:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Cobertura:	Fibrocimento	Fibrocimento	Fibrocimento	Fibrocimento	Fibrocimento	Fibrocimento	Fibrocimento
Dependências Internas:							
Área Construída (m²):	40	60	60	40	80	60	10
Piso:	Cimento comum	Terra					
Parede:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Forro:	Sem forro	Sem forro					
Caixilhos:	Madeira	Madeira	Madeira	Ferro	Madeira	Madeira	
Porta:	Madeira	Madeira	Madeira	Ferro	Madeira	Madeira	Madeira

Tipo:	Casa de bomba	Casa	Casa da sede	Galpão	Casa	Casa	Casa
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Simple	Simple	Simple	Médio	Simple	Simple	Simple
Pé direito:	2,6	2,6	2,8	3	2,6	2,8	2,8
Estado de conservação:	Regular/reparos simples	Reparos importantes	Reparos importantes				
Idade:	23	23	23	13	23	48	38
Estrutura:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Revestimento:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Cobertura:	Fibrocimento	Fibrocimento	Telha cerâmica	Fibrocimento	Telha cerâmica	Telha cerâmica	Telha cerâmica
Dependências Internas:							
Área Construída (m²):	40	80	120	600	60	100	80
Piso:	Concreto	Cimento comum	Cerâmica	Terra	Cimento comum	Cerâmica	Cimento comum
Parede:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria		Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Forro:	Sem forro	Sem forro	Madeira		Sem forro		Sem forro
Caixilhos:		Madeira	Madeira		Madeira	Madeira	Madeira
Porta:	Ferro	Madeira	Madeira		Madeira	Madeira	Madeira

Tipo:	Curral	Casa	Casa	Prédio Subestação	Casa da balança	Caixa Balança	Prédio
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Médio	Simple	Simple	Superior	Médio	Simple	Médio
Pé direito:	2,9	2,6	2,6	6	2,8		
Estado de conservação:	Regular/reparos simples	Regular	Regular/reparo simples				
Idade:	13	23	23	23	23	13	23
Estrutura:	Madeira	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Revestimento:		Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Cobertura:	Fibrocimento	Fibrocimento	Telha cerâmica	Laje de concreto	Laje de concreto		Laje
Dependências Internas:							
Área Construída (m²):	2000	60	70	12	45	20	23
Piso:	Terra	Cimento comum	Cimento comum	Concreto	Cerâmica	Concreto	Cimento comum
Parede:		Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria		Alvenaria
Forro:		Sem forro	Sem forro	Laje de concreto	Laje de concreto		Sem forro
Caixilhos:		Madeira	Madeira		Ferro		Ferro
Porta:		Madeira	Madeira	Ferro	Ferro		Ferro

Tipo:	Poço artesiano	Prédio Secador de Café	Banheiro	Prédio da subestação	Alambrado Secador do café	Casa
Nº de Pavimentos:	1	1	1	1	1	1
Padrão de Construção:	Médio	Médio	Simple	Superior	Médio	Simple
Pé direito:		4	2,6	8		2,6
Estado de conservação:	Regular/reparo simples	Novo/regular	Novo/regular	Reparos importantes	Novo/regular	Reparos importantes
Idade:	8	8	8	33	5	33
Estrutura:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria		Alvenaria



Revestimento:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria		Alvenaria
Cobertura:		Fibricimento	Telha de alumínio	Laje de concreto		Telha cerâmica
Dependências Internas:						
Área Construída (m²):	1	2600	60	70	200	70
Piso:	Cimento comum	Cimento comum	Cimento comum	Cimento comum		Cimento comum
Parede:		Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria		Alvenaria
Forro:		Sem forro	Sem forro	Laje de concreto		Sem forro
Caixilhos:						Madeira
Porta:		Ferro	Ferro	Ferro		Madeira

Tipo	Descrição	Marca	Modelo	Ano	Quant	Vr. Total Reposição (R\$)	Vr. Total Depreciação (R\$)
Informatica	ARQUIVO ACO C/ 4 GAVETAS				1	199,00	150,00
Informatica	ARQUIVO ACO C/ 4 GAVETAS				1	199,00	150,00
Informatica	ARQUIVO ACO C/ 4 GAVETAS				1	199,00	150,00
Informatica	ARQUIVO ACO C/ 4 GAVETAS				1	199,00	150,00
Informatica	ARQUIVO ACO C/ 4 GAVETAS				1	199,00	150,00
Informatica	ARQUIVO ACO C/ 4 GAVETAS				1	199,00	150,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO			1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO			1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO			1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO			1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO			1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO	ARBUS GOLD	1999	1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO	ARBUS GOLD	1999	1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO	ARBUS	2003	1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO	ARBUS GOLD	2003	1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO	ARBUS GOLD	2001	1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO	ARBUS GOLD	1999	1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO	ARBUS GOLD	2002	1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO	ARBUS GOLD		1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO	ARBUS GOLD	2003	1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	ATOMIZADOR ARBUS 2000 - TURBINA ALTA	JACTO	ARBUS GOLD	2005	1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	BALANCA 70000KG				1	35.000,00	25.000,00
Equipamentos / Implementos	BALANÇA DE VARÃO 150KG MODELO MENOR	FIZZOLA			1	450,00	300,00
Equipamentos / Implementos	BALANCA VARAO 150KG - FILIZOLA	FILIZOLA	VARAO 150KG	2000	1	450,00	300,00
Equipamentos / Implementos	BALANCA VARAO 150KG - FILIZOLA	FILIZOLA	VARAO 150KG	2000	1	450,00	300,00
Equipamentos / Implementos	BANCADA ELETRICA - multitestete elétrico para veículos BPE-2	MAGAR			1	1.600,00	1.200,00
Equipamentos / Implementos	BARRA HERBICIDA 1,60MTS				1	1.500,00	800,00
Equipamentos / Implementos	BARRA HERBICIDA 1,60MTS				1	1.500,00	800,00
Equipamentos / Implementos	BARRA HERBICIDA 2,2 MTS - MATAO			2009	1	1.500,00	800,00
Equipamentos / Implementos	BARRA HERBICIDA C/PISTAO				1	1.500,00	800,00
Equipamentos / Implementos	BEBEDOIRO DAGUA				1	978,00	800,00
Equipamentos / Implementos	BEBEDOIRO DAGUA MODELO SEM GALÃO				1	200,00	120,00
Equipamentos / Implementos	BEBEDOIRO DE AGUA	CANOVAS		2006	1	200,00	120,00
Equipamentos / Implementos	BIGORNA				1	480,00	300,00
Equipamentos / Implementos	BIGORNA				1	480,00	300,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA 2000 LTS				1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA 2000 LTS FMC (MAIS BARATO)				1	8.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA 2000 LTS JACTO				1	13.500,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA ABASTECIMENTO DIESEL - MATRIZ				1	2.350,00	1.700,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA ABASTECIMENTO DIESEL - SAO BENEDITO				1	2.350,00	1.700,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA COSTAL 20 LTS - JACTO	JACTO	PJH	2005	1	2.350,00	1.700,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA FMC				1	4.200,00	3.500,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA GRAXA				1	100,00	100,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 100/5 - KSB	KSB	100/5		1	8.400,00	7.800,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 100/6				1	9.000,00	7.800,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 100/6		100/6		1	9.000,00	7.800,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 100/6		100/6		1	9.000,00	7.800,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 100/7- CACAMBA HIDR PISTAO				1	9.000,00	7.800,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 100/7- KSB	KSB	100/7		1	9.000,00	7.800,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 100/7- KSB	KSB	100/7		1	9.000,00	7.800,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 100/7- KSB	KSB	100/7		1	9.000,00	7.800,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 125/4		125/4		1	2.000,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 125/4	KSB	125/4		1	2.000,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 125/4		125/4		1	2.000,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 125/400 - IMBIL	IMBIL	125/400		1	2.000,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 125/500-2		125/500-2		1	2.000,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 125/500-2		125/500-2		1	2.000,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	BOMBA IRRIGACAO 150/3		150/3		1	12.000,00	8.000,00



Tipo	Descrição	Marca	Modelo	Ano	Quant	Vr. Total Reposição (R\$)	Vr. Total Depreciado (R\$)
Equipamentos / Implementos	CAMBÃO				1	155,00	120,00
Equipamentos / Implementos	CAMBÃO				1	155,00	120,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1313 TRUCK			1981	1	38.000,00	32.330,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ 912	MERCEDES BENZ	MB912	1989	1	44.999,00	38.250,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1113 TOCO			1979	1	40.000,00	34.000,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1113 TOCO			1979	1	25.000,00	15.000,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1113 TRUCK	MERCEDES BENZ	L1113 TRUCK	1980	1	40.000,00	36.000,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1113 TRUCK	MERCEDES BENZ		1981	1	25.000,00	21.250,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1113 TRUCK			1978	1	40.000,00	34.000,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1113 TRUCK			1978	1	25.000,00	21.250,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1113 TRUCK			1978	1	40.000,00	34.000,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1113 TRUCK			1978	1	25.000,00	21.250,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1113 TRUCK			1978	1	40.000,00	34.000,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1113 TRUCK			1978	1	25.000,00	20.000,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1313 TRUCK	MERCEDES BENZ		1977	1	40.000,00	34.000,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1313 TRUCK			1980	1	40.000,00	36.000,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1313 TRUCK			1980	1	40.000,00	36.000,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1313 TRUCK			1981	1	40.000,00	36.000,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1519			1981	1	30.000,00	21.000,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L1519			1981	1	30.000,00	25.500,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ L2213			1986	1	50.000,00	42.500,00
Veículos	CAMINHAO MERCEDES-BENZ LK1313 TOCO			1982	1	40.000,00	34.000,00
Veículos	CAMINHAO VOLKSWAGEN 7.90S	VOLKS		1992	1	30.000,00	25.500,00
Equipamentos / Implementos	CARREGADOR BATERIA AUTOMOTIVO				1	180,00	150,00
Equipamentos / Implementos	CARREGADOR BATERIA AUTOMOTIVO				1	180,00	150,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA 4 RODAS	JU - F. PROPRIA	4 RODAS	2005	1	3.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA 4 RODAS	JU - F. PROPRIA	4 RODAS	2005	1	3.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA 4 RODAS				1	3.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA 4 RODAS				1	3.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 02 RODAS	JU - F. PROPRIA			1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 02 RODAS	JU - F. PROPRIA			1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 02 RODAS	JU - F. PROPRIA			1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 02 RODAS	JU - F. PROPRIA			1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 02 RODAS	JU - F. PROPRIA			1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 02 RODAS	JU - F. PROPRIA			1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 02 RODAS	JU - F. PROPRIA			1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 02 RODAS	JU - F. PROPRIA	2 RODAS		1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 02 RODAS	JU - F. PROPRIA	2 RODAS	2006	1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 02 RODAS	JU - F. PROPRIA	2 RODAS	2003	1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 02 RODAS				1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 02 RODAS	JU - F. PROPRIA	2 RODAS	2006	1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 02 RODAS	JU - F. PROPRIA	2 RODAS	2006	1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 02 RODAS	JU - F. PROPRIA	02 RODAS	2006	1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 04 RODAS	JU - F. PROPRIA			1	3.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 04 RODAS	JU - F. PROPRIA			1	3.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 04 RODAS	JU - F. PROPRIA			1	3.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 04 RODAS	JU - F. PROPRIA			1	3.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 04 RODAS	JU - F. PROPRIA		2007	1	3.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 04 RODAS	JU - F. PROPRIA		2007	1	3.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 04 RODAS	JU - F. PROPRIA	4 RODAS	2001	1	3.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 04 RODAS	JU - F. PROPRIA	2 RODAS	2006	1	3.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 2 RODAS	JU - F. PROPRIA		2003	1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 2 RODAS FILIPADA	JU - F. PROPRIA			1	2.400,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA 4 RODAS	JU - F. PROPRIA			1	3.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA BASCULANTE	SCHMILBLIC	MULK	2006	1	10.000,00	10.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA AGRICOLA BASCULANTE C/ MUNCK	SCHMILBLIC		2005	1	25.000,00	25.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA GUINCHO -			2007	1	6.000,00	6.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA GUINCHO				1	6.000,00	6.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRETA PLANTAR CANA			2007	1	10.000,00	8.000,00



Tipo	Descrição	Marca	Modelo	Ano	Quant	Vr. Total Reposição (R\$)	Vr. Total Depreciado (R\$)
Equipamentos / Implementos	CARRETA PLANTAR CANA				1	10.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	ASBRASIL			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	METAL LAVRAS			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	ASBRASIL			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	ASBRASIL			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	ASBRASIL			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	ASBRASIL			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	ASBRASIL			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	ASBRASIL			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	ASBRASIL			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	ASBRASIL			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	ASBRASIL			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	ASBRASIL			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	ASBRASIL			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	ASBRASIL			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO DE IRRIGACAO	ASBRASIL			1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO TIRAR CAMBIO				1	850,00	700,00
Equipamentos / Implementos	CARRINHO TIRAR CAMBIO				1	850,00	700,00
Equipamentos / Implementos	CARRIOLA -OFICINA				1	100,00	70,00
Equipamentos / Implementos	CARROCERIA CANAVIEIRAS				1	15.000,00	9.000,00
Equipamentos / Implementos	CARROCERIA CANAVIEIRAS				1	15.000,00	9.000,00
Equipamentos / Implementos	CARROCERIA CANAVIEIRAS				1	15.000,00	9.000,00
Informatica	CENTRAL PABX				1	289,99	180,00
Informatica	COFRE SEGURANCA				1	350,00	300,00
Informatica	COFRE SEGURANCA				1	500,00	300,00
Informatica	COFRE SEGURANCA				1	350,00	300,00
Informatica	COFRE SEGURANCA				1	500,00	300,00
Informatica	COFRE SEGURANCA				1	500,00	300,00
Equipamentos / Implementos	COFRE SEGURANCA				1	350,00	300,00
Equipamentos / Implementos	COFRE SEGURANCA				1	500,00	300,00
Equipamentos / Implementos	COFRE SEGURANCA				1	350,00	300,00
Equipamentos / Implementos	COFRE SEGURANCA				1	500,00	300,00
Equipamentos / Implementos	COFRE SEGURANCA				1	350,00	300,00
Equipamentos / Implementos	COLADOR PNEU				1	170,00	150,00
Equipamentos / Implementos	COMPRESSOR AR 100 LIBRAS		100LB	2008	1	1.100,00	900,00
Equipamentos / Implementos	COMPRESSOR AR 15VL/230		15VL/230	2005	1	1.600,00	1.300,00
Equipamentos / Implementos	COMPRESSOR AR 175 LIBRAS		175LB	2008	1	1.500,00	1.300,00
Equipamentos / Implementos	COMPRESSOR AR WAYNE	WAYNE		2005	1	2.800,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	COMPRESSOR DE AR RCH150L - CHAPERINI	CHAPERINI	RCH150L	2008	1	2.300,00	1.700,00
Equipamentos / Implementos	COMPRESSOR PNEUMÁTICO PARA PODÃO				1	800,00	800,00
Equipamentos / Implementos	CORRENTÃO 8 TN				1	29.600,00	20.000,00
Equipamentos / Implementos	CULTIVADOR CANA QUEIMADA C/ M07M-1-OP		M07M-1OP	2003	1	4.000,00	3.500,00
Equipamentos / Implementos	CULTIVADOR FORA DE USO				1	2.000,00	1.200,00
Equipamentos / Implementos	CULTIVADOR HIDRAULICO 6 HASTE		4 HASTES		1	4.000,00	3.800,00
Equipamentos / Implementos	EMBALAGEM COM CLASSIFICADORES E FORNO (COMPLETA)				1	250.000,00	180.000,00
Veiculos	EMPILHADEIRA YALE	YALE	EMPILHADEIRA	1994	1	25.000,00	18.000,00
Equipamentos / Implementos	EMRROLADEIRA MANGUEIRA (carrinho de irrigação)	ASBRASIL			1	1.800,00	1.400,00
Equipamentos / Implementos	EMRROLADEIRA MANGUEIRA (carrinho de irrigação)	ASBRASIL			1	1.800,00	1.400,00
Equipamentos / Implementos	ENLEIRADOR PALHA				1	4.800,00	1.200,00
Equipamentos / Implementos	ENRROLADEIRA DE MANGUEIRA (carrinho de irrigação)	ASBRASIL			1	1.400,00	1.400,00
Equipamentos / Implementos	ENRROLADEIRA DE MANGUEIRA (carrinho de irrigação)	ASBRASIL			1	1.400,00	1.400,00
Equipamentos / Implementos	ENRROLADEIRA DE MANGUEIRA (carrinho de irrigação)	ASBRASIL			1	1.400,00	1.400,00
Equipamentos / Implementos	ENRROLADEIRA DE MANGUEIRA (carrinho de irrigação)	ASBRASIL			1	1.400,00	1.400,00
Equipamentos / Implementos	ENRROLADEIRA MANGUEIRA (carrinho de irrigação)	ASBRASIL			1	1.800,00	1.400,00
Equipamentos / Implementos	ESMERIL				1	120,00	90,00
Equipamentos / Implementos	ESMERIL				1	120,00	90,00
Equipamentos / Implementos	ESMERIL				1	120,00	90,00
Equipamentos / Implementos	ESMERIL BANCADA - grande 3,5 CV 220/380v				1	3.000,00	2.000,00



Tipo	Descrição	Marca	Modelo	Ano	Quant	Vr. Total Reposição (R\$)	Vr. Total Depreciado (R\$)
Equipamentos / Implementos	ESMERIL BANCADA - pequeno 1,5 CV 220/380v				1	1.300,00	900,00
Equipamentos / Implementos	ESMERIL-OFICINA				1	800,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ESMERIL-OFICINA				1	800,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ESPAÇADOR				1	359,00	250,00
Equipamentos / Implementos	ESPARRAMADEIRA CALCARIO				1	10.500,00	9.000,00
Equipamentos / Implementos	ESPARRAMADEIRA CALCARIO				1	10.500,00	9.000,00
Informatica	ESTANTE ACO				1	70,00	70,00
Informatica	ESTANTE ACO				1	70,00	70,00
Informatica	ESTANTE ACO				1	70,00	70,00
Informatica	ESTANTE ACO				1	70,00	70,00
Informatica	ESTANTE ACO				1	70,00	70,00
Informatica	ESTANTE ACO				1	70,00	70,00
Informatica	ESTANTE ACO				1	70,00	70,00
Informatica	ESTANTE ACO 05 PARTIÇÕES				1	70,00	70,00
Informatica	ESTANTE ACO 5 REPARTIÇÕES				1	70,00	70,00
Informatica	ESTANTE ACO 5 REPARTIÇÕES				1	70,00	70,00
Informatica	ESTANTE ACO 6 REPARTIÇÕES				1	80,00	70,00
Informatica	ESTANTE ACO 6 REPARTIÇÕES				1	80,00	70,00
Informatica	ESTANTE ACO 6 REPARTIÇÕES				1	80,00	70,00
Informatica	ESTANTE MADEIRA				1	250,00	120,00
Equipamentos / Implementos	FORRAGEIRA				1	1.200,00	800,00
Equipamentos / Implementos	FURADEIRA 1/2"				1	150,00	120,00
Equipamentos / Implementos	FURADEIRA 3/8"				1	120,00	80,00
Equipamentos / Implementos	FURADEIRA BANCADA COMPLETA C MOTOR 1,5				1	2.300,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	FURADEIRA BANCADA COMPLETA C MOTOR 1,5 (cv, rotação)				1	2.300,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	FURADEIRA ELETRICA-OFICINA				1	250,00	120,00
Equipamentos / Implementos	FURADEIRA ELETRICA-OFICINA				1	250,00	100,00
Equipamentos / Implementos	FURADEIRA IMPACTO 1/2"				1	140,00	80,00
Equipamentos / Implementos	FURADEIRA IMPACTO 1/2"				1	140,00	80,00
Equipamentos / Implementos	FURADEIRA LATERAL BANCADA				1	2.700,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	GAIOLA BOIDEIRA			2007	1	9.500,00	8.000,00
Informatica	GAVETEIRO ACO				1	290,00	160,00
Móveis / Utensílios	GELADEIRA 280LTS - CONSUL	CONSUL			1	349,90	200,00
Equipamentos / Implementos	GERADOR ENERGIA GAS. 6.0 KVA 6000WTSSELETRICA			2007	1	2.450,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	GRADE 32 DISCOS				1	5.900,00	4.800,00
Equipamentos / Implementos	GRADE 32 DISCOS HIDRAULICA	GRADE TATU			1	5.000,00	4.000,00
Equipamentos / Implementos	GRADE ARRASTO 296X4	TATU	4 PLACA		1	1.200,00	1.200,00
Equipamentos / Implementos	GRADE ARRASTO 32X20 - PICCIN	PICCIN			1	2.000,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	GRADE ARRASTO CONTROLE REMOTO 24X28	TATU	24X28		1	17.000,00	12.000,00
Equipamentos / Implementos	GRADE ARRASTO HIDRAULICA 14X26	GRADE TATU			1	6.000,00	4.000,00
Equipamentos / Implementos	GRADE ARRASTO HIDRAULICA 28X18 - BALDAN	BALDAN	DUPLA LATERAL	1998	1	4.500,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	GRADE CANA				1	3.600,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	GRADE NIVELADORA 32 DISCOS			2003	1	4.700,00	2.800,00
Equipamentos / Implementos	GRADE NIVELADORA BIA SPR24X18	BALDAN	24X18	2001	1	2.000,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	GRADE ROMA SUPER TATU 24 DISCOS				1	5.000,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	GUILHOTINA BANCADA - cortar lata				1	180,00	150,00
Equipamentos / Implementos	GUILHOTINA BANCADA - cortar lata kaerk PM-1				1	450,00	150,00
Equipamentos / Implementos	GUINCHO HIDRAULICO 2TN			1999	1	2.300,00	1.500,00
Equipamentos / Implementos	GUINCHO-OFICINA - 20tn?				1	900,00	900,00
Equipamentos / Implementos	HIDRO-HOLL 90/320	METAL LAVRAS		1998	1	60.000,00	45.000,00
Equipamentos / Implementos	HIDRO-ROLL	TURBOMAQ			1	32.000,00	30.000,00
Equipamentos / Implementos	HIDRO-ROLL	TURBOMAQ			1	32.000,00	30.000,00
Equipamentos / Implementos	HIDRO-ROLL	TURBOMAQ			1	32.000,00	30.000,00
Equipamentos / Implementos	HIDRO-ROLL 90/320	METAL LAVRAS		1999	1	60.000,00	45.000,00
Equipamentos / Implementos	HIDRO-ROOL - METAL LAVRAS MOD. 90/320	METAL LAVRAS			1	60.000,00	45.000,00
Equipamentos / Implementos	HIDRO-ROOL - METAL LAVRAS MOD. 90/320	METAL LAVRAS			1	60.000,00	45.000,00
Equipamentos / Implementos	HIDRO-ROOL - METAL LAVRAS MOD. 90/320	METAL LAVRAS			1	60.000,00	45.000,00
Equipamentos / Implementos	HIDRO-ROOL 90/320	METAL LAVRAS		2005	1	60.000,00	45.000,00



Tipo	Descrição	Marca	Modelo	Ano	Quant	Vr. Total Reposição (R\$)	Vr. Total Depreciação (R\$)
Equipamentos / Implementos	HIDRO-ROOL 90/320	METAL LAVRAS		2005	1	60.000,00	45.000,00
Informatica	IMPRESSORA LASER 1012 - HP	EPSON	LASER JET 1015	2005	1	390,00	150,00
Informatica	IMPRESSORA BROTHER		DCP-8080DN		1	949,00	400,00
Informatica	IMPRESSORA BROTHER		DCP-8080DN		1	949,00	400,00
Informatica	IMPRESSORA BROTHER		DCP-8080DN		1	949,00	400,00
Informatica	IMPRESSORA EPSON FX2190	EPSON	FX2190	2006	1	249,00	100,00
Informatica	IMPRESSORA EPSON FX2190	EPSON	FX2190	2006	1	250,00	100,00
Informatica	IMPRESSORA EPSON FX890	EPSON	FX890	2011	1	250,00	100,00
Informatica	IMPRESSORA HP 1120 MULTIFUNCIONAL	HP	LASER JET 1015	2009	1	300,00	100,00
Informatica	IMPRESSORA HP LASERJET 1015	HP	LASER JET 1015	2008	1	215,00	100,00
Informatica	IMPRESSORA LASER 1012 - HP	EPSON	LASER JET 1015	2005	1	130,00	100,00
Informatica	IMPRESSORA LASER JET 1012 - HP				1	130,00	100,00
Informatica	IMPRESSORA LASER JET 1015 - HP	HP	LASER JET 1015	2007	1	215,00	100,00
Informatica	IMPRESSORA LASERJET 1015 - HP	EPSON	LASER JET 1015	2005	1	130,00	100,00
Informatica	IMPRESSORA MATRICIAL FAX 890				1	389,99	100,00
Informatica	IMPRESSORA MULTI FUNCIONAL		DCP-8080DN		1	949,00	400,00
Informatica	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL X-3470			2011	1	49,00	30,00
Informatica	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL X-3470				1	49,00	30,00
Equipamentos / Implementos	KIT COAGRIL P/ HERBICIDA C/ 15 BOMBA COSTAL	COAGRIL	TROPICAL		1	6.000,00	6.000,00
Equipamentos / Implementos	KIT COAGRIL P/ HERBICIDA C/ 15 BOMBA COSTAL	COAGRIL	TROPICAL		1	6.000,00	6.000,00
Equipamentos / Implementos	LAMINA DIANTEIRA PLAINA				1	1.600,00	1.200,00
Equipamentos / Implementos	LAMINA DIANTEIRA PLAINA				1	1.600,00	1.200,00
Informatica	LINK - 2mb Embratel				1	189,90	90,00
Informatica	LINK - 2mb Embratel				1	189,90	90,00
Informatica	LINK - 2mb Embratel				1	189,90	90,00
Equipamentos / Implementos	LIXADEIRA BOSCH 220V GWS-12				1	290,00	250,00
Equipamentos / Implementos	LIXADEIRA BOSCH 220V GWS-12				1	290,00	250,00
Equipamentos / Implementos	LIXADEIRA BOSCH 220V GWS-12				1	290,00	250,00
Equipamentos / Implementos	MACACO CARROCEIRA 20TN				1	800,00	600,00
Equipamentos / Implementos	MACACO CARROCEIRA 20TN				1	800,00	600,00
Equipamentos / Implementos	MACACO CARROCEIRA 20TN				1	800,00	600,00
Equipamentos / Implementos	MACACO CARROCEIRA 20TN				1	800,00	600,00
Equipamentos / Implementos	MACACO JACARE-OFICINA				1	400,00	150,00
Equipamentos / Implementos	MACACO JACARE-OFICINA				1	400,00	150,00
Equipamentos / Implementos	MAÇARICO COM CARRINHO				1	490,00	450,00
Móveis / Utensílios	MAQUINA CALCULAR ELETRICA PR3000 - PROCALC				1	50,00	20,00
Móveis / Utensílios	MAQUINA CALCULAR ELETRICA PR3000 - PROCALC				1	50,00	20,00
Móveis / Utensílios	MAQUINA CALCULAR ELETRICA PR3000 - PROCALC	PROCALC			1	50,00	20,00
Móveis / Utensílios	MAQUINA CALCULAR ELETRONICA - ELGIN MB7123	ELGIN			1	160,00	50,00
Móveis / Utensílios	MAQUINA CALCULAR ELETRONICA CS2181 - SHARP	SHARP			1	210,00	50,00
Móveis / Utensílios	MAQUINA CALCULAR ELETRONICA MB7123 - ELGIN	ELGIN			1	160,00	50,00
Móveis / Utensílios	MAQUINA CALCULAR ELETRONICA MB7123 - ELGIN	ELGIN			1	160,00	50,00
Móveis / Utensílios	MAQUINA CALCULAR ELETRONICA PR4000 - PROCALC	PROCALC			1	619,92	50,00
Móveis / Utensílios	MAQUINA ESCREVER MANUAL - FACIT	FACIT			1	400,00	150,00
Equipamentos / Implementos	MAQUINA REMENDAR CAMARA DE AR				1	150,00	120,00
Equipamentos / Implementos	MAQUINA REMENDO PNEUS				1	150,00	120,00
Equipamentos / Implementos	MAQUINA SERRA TICO-TICO - BOSCH				1	150,00	120,00
Equipamentos / Implementos	MAQUINA SOLDA	BAMBOZZI	TDC 435ED	2005	1	2.500,00	1.900,00
Equipamentos / Implementos	MAQUINA SOLDA	BAMBOZZI	TDC 435ED	2005	1	2.500,00	1.900,00
Equipamentos / Implementos	MAQUINA SOLDA	BAMBOZZI	TDC 435ED		1	2.500,00	1.900,00
Equipamentos / Implementos	MAQUINA SOLDA BAMBOZZI	BAMBOZZI	TDC 435ED	2005	1	2.400,00	1.900,00
Equipamentos / Implementos	MAQUINA SOLDA BAMBOZZI	BAMBOZZI	TDC 435ED	2005	1	2.400,00	1.900,00
Veículos	MERCEDES-BENZ	MERCEDES BENZ	MB2423	2002	1	93.000,00	85.500,00
Veículos	MERCEDES-BENZ L1113 TRUCK			1978	1	39.000,00	27.300,00
Informatica	MESA C/ 8 DISORIAS BAIA				1	1.000,00	600,00
Informatica	MESA C/ 8 DISORIAS BAIA				1	1.000,00	600,00
Informatica	MESA ESCRITORIO 130X60				1	90,00	60,00
Informatica	MESA ESCRITORIO 130X60				1	90,00	60,00



Tipo	Descrição	Marca	Modelo	Ano	Quant	Vr. Total Reposição (R\$)	Vr. Total Depreciado (R\$)
Informatica	MESA ESCRITORIO 130X60				1	90,00	60,00
Informatica	MESA ESCRITORIO 130X60				1	90,00	60,00
Informatica	MESA ESCRITORIO 130X60				1	90,00	60,00
Informatica	MESA ESCRITORIO 130X60				1	90,00	60,00
Informatica	MESA ESCRITORIO 130X60				1	90,00	60,00
Informatica	MESA ESCRITORIO 130X60				1	90,00	60,00
Informatica	MESA ESCRITORIO FORMICA				1	60,00	30,00
Informatica	MESA ESCRITORIO FORMICA EM L				1	189,90	100,00
Informatica	MESA ESCRITORIO FORMICA EM L				1	189,90	100,00
Informatica	MESA MICRO COMPUTADOR FORMICA				1	169,00	70,00
Informatica	MESINHA ESCRITORIO				1	100,00	70,00
Informatica	MESINHA MADEIRA				1	50,00	30,00
Informatica	MICRO COMPUTADOR CELERON 2.5 256MB - INTEL	INTEL	CELERON	2006	1	210,00	150,00
Informatica	MICRO COMPUTADOR CELERON 2.5 256GRAM - INTEL	INTEL	CELERON	2005	1	210,00	150,00
Informatica	MICRO COMPUTADOR CELERON 2.53 512 RAM - INTEL	INTEL	CELERON	2006	1	149,00	70,00
Informatica	MICRO COMPUTADOR CELERON 2.5GHZ	INTEL	CELERON	2007	1	210,00	150,00
Informatica	MICRO COMPUTADOR CELERON 256MB - INTEL	INTEL	CELERON	2005	1	210,00	150,00
Informatica	MICRO COMPUTADOR CELERON 256MB - INTEL	INTEL	CELERON	2005	1	210,00	150,00
Informatica	MICRO COMPUTADOR CORE 2 DUO 2.4 HD320 - INTEL	INTEL		2008	1	350,00	200,00
Informatica	MICRO COMPUTADOR CORE 2 DUO 2.6 GHZ 2 GIGA RAM HD320	INTEL	PENTIUM	2011	1	350,00	200,00
Informatica	MICRO COMPUTADOR INTELCELERON2.6GHZ 2GB RANHD500GB	INTEL	CELERON	2011	1	280,00	200,00
Informatica	MICRO COMPUTADOR PENTIUM IV 256MB - INTEL	INTEL	PENTIUM	2005	1	99,00	60,00
Informatica	MICROCOMPUTADOR ATHON 1.15GHZ - AMD				1	99,00	60,00
Informatica	MICROCOMPUTADOR CELERON 2.4GHZ - INTEL	INTEL	CELERON	2006	1	210,00	150,00
Informatica	MICROCOMPUTADOR CELERON 2.5GHZ - INTEL	INTEL	CELERON	2007	1	210,00	150,00
Informatica	MICROCOMPUTADOR CELERON 2.66 GHZ 1GB - INTEL	INTEL	CELERON	2007	1	219,00	150,00
Informatica	MICROCOMPUTADOR CELERON 2.66 GHZ 1GB - INTEL	INTEL	CELERON	2007	1	219,00	150,00
Informatica	MICROCOMPUTADOR CELERON 2.66 GHZ 1GB - INTEL	INTEL	CELERON	2007	1	219,00	150,00
Informatica	MICROCOMPUTADOR CELERON 2.66 GHZ 512MB - INTEL	INTEL	CELERON	2005	1	120,00	60,00
Informatica	MICROCOMPUTADOR CELERON D 1.6GHZ HD80 GB2	INTEL	CELERON	2008	1	208,50	100,00
Informatica	MICROCOMPUTADOR CELERON D1.6GHZ 1GB HD40 INTEL	INTEL	CELERON	2008	1	219,00	100,00
Informatica	MICROCOMPUTADOR CELERON DUAL CORE 512MB HD80	INTEL	CELERON	2007	1	149,00	70,00
Informatica	MICROCOMPUTADOR PENTIUM IV 256MB HD40 - INTEL	INTEL	CELERON	2006	1	99,00	40,00
Informatica	MICROCOMPUTADORINTEL CELERON2.6GHZ 2GB RAN HD500GB	INTEL	CELERON	2011	1	275,00	150,00
Informatica	MICROCOMPUTADORINTEL CELERON 2.6GHZ 2GB RAN HD 500GB	INTEL	CELERON	2011	1	275,00	150,00
Informatica	MONITOR 15" 500G - LG	LG	LG15"	2006	1	99,99	60,00
Informatica	MONITOR 15" STUDIOWORKS 520SI - LG	LG	LG15"	2006	1	99,99	60,00
Informatica	MONITOR LCD 15" - LG	LG	LG15"	2008	1	99,99	60,00
Informatica	MONITOR LCD LG - FLATRON	LG	LG15"	2007	1	99,99	60,00
Informatica	MONITOR TUBO 15"				1	23,00	20,00
Equipamentos / Implementos	MORSA BANCADA 5"				1	280,00	200,00
Equipamentos / Implementos	MORSA BANCADA 5"				1	280,00	200,00
Equipamentos / Implementos	MORSA BANCADA 5"				1	280,00	200,00
Equipamentos / Implementos	MORSA BANCADA 5"				1	280,00	200,00
Equipamentos / Implementos	MORSA BANCADA 5"				1	280,00	200,00
Veiculos	MOTO HONDA NXR 150 BROS ES	HONDA	XLR125ES	2004	1	2.500,00	1.500,00
Veiculos	MOTO HONDA NXR 150 BROS ES	HONDA	NXR150 BROS	2006	1	4.140,00	2.484,00
Veiculos	MOTO HONDA NXR 150 BROS ES	HONDA	NXR150 BROS	2007	1	4.140,00	2.484,00
Veiculos	MOTO HONDA NXR 150 BROS ES	HONDA	NXR150 BROS	2007	1	4.140,00	2.484,00
Veiculos	MOTO HONDA NXR 150 BROS ES	HONDA	NXR150 BROS	2008	1	5.170,00	2.585,00
Equipamentos / Implementos	MOTO SERRA REVISADA - stihl ms381				1	750,00	500,00
Equipamentos / Implementos	MOTOBOMBA 5CV	WEG	5CV		1	800,00	600,00
Equipamentos / Implementos	MOTOBOMBA ELETRICA 30CV - WEG	WEG	30CV		1	3.000,00	2.200,00
Equipamentos / Implementos	MOTOBOMBA SUBMERSA 15CV - GEREMIA	GEREMIA	15CV		1	3.000,00	2.200,00
Equipamentos / Implementos	MOTOBOMBA YANMAR NT95F/KSB40332	YANMAR			1	1.200,00	900,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR DN11 - SCANIA 112/113	SCANIA	112/113		1	10.000,00	10.000,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 150CV	WEG	150CV		1	18.840,00	15.700,00



Tipo	Descrição	Marca	Modelo	Ano	Quant	Vr. Total Reposição (R\$)	Vr. Total Depreciado (R\$)
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 150CV	BUFALO	150CV		1	18.840,00	15.700,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 150CV	BUFALO	150CV		1	18.840,00	15.700,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 150CV	WEG	150CV		1	18.840,00	15.700,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 150CV	WEG	150CV		1	18.840,00	15.700,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 150CV	WEG	150CV		1	18.840,00	15.700,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 175CV	WEG	175CV	1999	1	13.074,00	10.895,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 175CV	BUFALO	175CV		1	13.074,00	10.895,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 175CV	BUFALO	175CV		1	13.074,00	10.895,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 175CV	WEG	175CV		1	13.074,00	10.895,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 175CV - WEG	WEG	175CV	1997	1	13.074,00	10.895,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 175CV - WEG	WEG	175CV		1	13.074,00	10.895,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 180CV	WEG	180CV		1	13.074,00	10.895,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 250CV GE	GE	250CV		1	21.840,00	18.200,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO 300CV	WEG	300CV		1	31.332,00	26.110,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO TIPO B8				1	2.880,00	2.400,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO TIPO B8	YANMAR	B8		1	2.880,00	2.400,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ELETRICO TIPO B9	YANMAR			1	2.880,00	2.400,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ESTACIONARIO MWM	MWM			1	11.700,00	9.750,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ESTACIONARIO - SCANIA	SCANIA			1	10.000,00	10.000,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ESTACIONARIO 75 SCANIA	SCANIA			1	12.000,00	12.000,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ESTACIONARIO MWM 6 CILINDROS	MWM	15CV		1	12.000,00	9.750,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ESTACIONARIO SCANIA 112	SCANIA	112		1	12.000,00	12.000,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ESTACIONARIO SCANIA DS11	SCANIA	DS11		1	12.000,00	12.000,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ESTACIONARIO VALMET				1	5.000,00	5.000,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ESTACIONARIO VALMET (capacidade)	VALMET			1	5.000,00	5.000,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR ESTACIONARIO VALMET65 - 40/33/2 KSB	VALMET	65		1	5.000,00	5.000,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR MB	MERCEDEZ	OM352	2003	1	18.000,00	15.800,00
Equipamentos / Implementos	MOTOR OM355 - ESTACIONARIO	MERCEDEZ	OM355		1	7.000,00	7.000,00
Informatica	NOBREAK ESTABILIZADOR 2.2KVA - SMS	SMS	MANEGER3	2011	1	1.750,00	400,00
Informatica	NOBREAK ESTABILIZADOR 2.2KVA - SMS	SMS	MANEGER3	2011	1	1.750,00	400,00
Informatica	NOBREAK ESTABILIZADOR 2.2KVA - SMS	SMS	MANEGER3		1	1.750,00	400,00
Informatica	NOBREAK ESTABILIZADOR 2.2KVA - SMS	SMS	MANEGER3		1	1.750,00	400,00
Informatica	NOBREAK ESTABILIZADOR 2.2KVA - SMS	SMS	MANEGER3		1	1.750,00	400,00
Informatica	NOTEBOOK - toshiba pentium 4 XP				1	479,00	200,00
Informatica	NOTEBOOK - toshiba pentium 4 XP				1	479,00	200,00
Informatica	NOTEBOOK - toshiba pentium 4 XP				1	479,00	200,00
Veiculos	ONIBUS MERCEDES-BENZ OF1318	MERCEDESSENZ		1992	1	15.990,00	13.591,50
Veiculos	ONIBUS MERCEDES-BENZ OF1620	MERCEDESSENZ		1994	1	17.000,00	14.450,00
Veiculos	ONIBUS MERCEDES-BENZ OF1620	MERCEDESSENZ		1994	1	17.000,00	14.450,00
Equipamentos / Implementos	PICADEIRA DE CANA	NOGUEIRA		2003	1	3.700,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	PLAINA BANCADA MARCENARIA				1	3.500,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PLAINA DIANTEIRA COM LAMINA - BALDAN				1	1.600,00	1.200,00
Equipamentos / Implementos	PLAINA DIANTEIRA COM LAMINA - TATU				1	1.600,00	1.200,00
Equipamentos / Implementos	PLAINA DIANTEIRA PD275X4 DUPLIO - BALDAN	BALDAN	PD275X4	2004	1	1.600,00	1.200,00
Equipamentos / Implementos	PLAINA HIDRAULICA DIANTEIRA C/ LAMINA - TATU	TATU	C/ LAMINA	1999	1	7.000,00	4.500,00
Equipamentos / Implementos	PLAINA HIDRAULICA DIANTEIRA C/ LAMINA - TATU	TATU	C/ LAMINA	1998	1	7.000,00	4.500,00
Equipamentos / Implementos	PLAINA SERRA				1	2.410,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	PLAINA TRASEIRA			2003	1	1.800,00	1.200,00
Equipamentos / Implementos	PLAINA TRASEIRA HIDRAULICA - BALDAN	BALDAN	C/ LAMINA	1999	1	1.800,00	1.200,00
Equipamentos / Implementos	PLANTADEIRA 4 LINHAS - BALDAN	BALDAN	4 LINHAS		1	9.000,00	7.000,00
Equipamentos / Implementos	POLICORTE C/MOTOR				1	1.200,00	800,00
Equipamentos / Implementos	POLICORTE ELETRICO-OFICINA				1	1.200,00	800,00
Equipamentos / Implementos	POLICORTE PEQUENO				1	380,00	300,00
Equipamentos / Implementos	PONTA CARÇAÇA - (diferencial)	MERCEDEZ	OM352	2003	1	2.000,00	1.700,00
Equipamentos / Implementos	PONTA CARÇAÇA - (diferencial)	MERCEDEZ	OM352	2003	1	2.000,00	1.700,00
Informatica	PRATELEIRA ACO				1	80,00	50,00
Informatica	PRATELEIRA ACO				1	80,00	50,00
Informatica	PRATELEIRA ACO				1	80,00	50,00

Este documento foi protocolado em 27/06/2016 às 21:18, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000302-96.2016.8.26.0698 e código ED461F.



Tipo	Descrição	Marca	Modelo	Ano	Quant	Vr. Total Reposição (R\$)	Vr. Total Depreciado (R\$)
Informatica	PRATELEIRA ACO				1	80,00	50,00
Informatica	PRATELEIRA ACO				1	80,00	50,00
Informatica	PRATELEIRA ACO				1	80,00	50,00
Informatica	PRATELEIRA ACO				1	80,00	50,00
Informatica	PRATELEIRA ACO				1	80,00	50,00
Informatica	PRATELEIRA ACO				1	80,00	50,00
Informatica	PRATELEIRA ACO				1	80,00	50,00
Informatica	PRATELEIRA ACO				1	80,00	50,00
Informatica	PRATELEIRA FERRO GRANDE - ALM DE VENENO				1	150,00	120,00
Informatica	PRATELEIRA FERRO GRANDE - ALM DE VENENO				1	150,00	120,00
Informatica	PRATELEIRA FERRO GRANDE - ALM DE VENENO				1	150,00	120,00
Informatica	PRATELEIRA MADEIRA				1	250,00	100,00
Informatica	PRATELEIRA MADEIRA				1	250,00	100,00
Informatica	PRATELEIRA MADEIRA				1	250,00	100,00
Equipamentos / Implementos	PRENSA HIDRAULICA 60TN C/INJETOR E BOMBA				1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	PRENSA HIDRAULICA 60TN C/INJETOR E BOMBA				1	2.200,00	1.800,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADO TORRE E HASTE PARA HERBICIDA - KO	CORAL			1	5.000,00	4.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 2000 - FMC				1	8.000,00	4.500,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 2000 LITROS KO	CORAL			1	6.000,00	6.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 2000LTS	FMC			1	4.500,00	4.500,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 2000LTS	JACTO	ARBUS	1999	1	12.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 2000LTS	JACTO	ARBUS	2005	1	12.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 2000LTS	JACTO	ARBUS	2001	1	12.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 2000LTS - FMC	FMC			1	12.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 2000LTS - FMC	FMC			1	4.500,00	4.500,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 2000LTS - FMC	FMC	BANDEIRANTE	2005	1	12.000,00	4.500,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 2000LTS - JACTO	JACTO			1	12.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 2000LTS - JACTO	JACTO			1	12.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 2000LTS - JACTO	JACTO			1	12.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 2000LTS - JACTO	JACTO	CORAL		1	12.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 2000LTS - JU	JACTO			1	12.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 400LTS - FMC	FMC	BANDEIRANTE		1	4.500,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 400LTS - KO	CORAL	KO	2003	1	4.500,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 500LTS - FMC	FMC			1	3.500,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 500LTS - FMC	FMC	BANDEIRANTE	2005	1	3.500,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 540LTS	JACTO			1	6.200,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 600LTS			2002	1	6.200,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 600LTS - ATOMIZADOR ARBUS 2000	JACTO	CONDOR	2003	1	6.200,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 600LTS - CONDOR	JACTO	CONDOR	2002	1	6.200,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 600LTS - JACTO	JACTO			1	6.200,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 600LTS - JACTO	JACTO			1	6.200,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 600LTS - JACTO	JACTO	CONDOR		1	6.200,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 600LTS - JACTO	JACTO	CORAL		1	6.200,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 600LTS - JACTO	JACTO	CONDOR		1	6.200,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 600LTS - JACTO (DESMONTADO)	JACTO			1	6.200,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR 600LTS JATAO SUPER	JACTO			1	17.000,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR CORAL 2000LTS - JACTO	JACTO			1	12.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR CORAL 2000LTS - JACTO	JACTO			1	12.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR CORAL 2000LTS - JACTO	JACTO			1	12.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	PULVERIZADOR CORAL 2000LTS - JACTO	JACTO	CORAL		1	12.000,00	8.000,00
Informatica	RACK VERTICAL				1	349,00	250,00
Móveis / Utensílios	RADIO AMADOR FIXO - MOTOROLA SM50	MOTOROLA			1	180,00	150,00
Móveis / Utensílios	RADIO AMADOR FIXO PRO3150 - MOTOROLA	MOTOROLA			1	260,00	100,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA BALDAN RD1500				1	5.500,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA CENTRAL - LAVRALE RDU110	ER LAVRALE	RDU110	2012	1	4.200,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA DUPLA	TATU	DUPLA	1998	1	3.400,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA DUPLA CENTRAL SR300	KAMAQ			1	3.400,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA DUPLA CENTRAL SR300	KAMAQ	SR300	1998	1	3.400,00	800,00



Tipo	Descrição	Marca	Modelo	Ano	Quant	Vr. Total Reposição (R\$)	Vr. Total Depreciação (R\$)
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA DUPLA LATERAL - BALDAN	BALDAN	DUPLA LATERAL	1998	1	9.000,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA DUPLA LATERAL SR300	KAMAQ	SR300	2005	1	9.000,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA DUPLA TATU	TATU	DUPLA LATERAL	2004	1	7.500,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA FS220 - STHILL	STHILL		2011	1	550,00	500,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA FS220 - STHILL	STHILL			1	550,00	500,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA KAMAQ				1	8.000,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA MANUAL FS220 - STHILL	STHILL		2011	1	550,00	500,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA NINJA 260 - KAMAQ	KAMAQ			1	8.000,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA NINJA 260 - KAMAQ	KAMAQ	KAMAQ 260	2010	1	8.000,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA NINJA 260 CRUISER - KAMAQ	KAMAQ	CRUISER 260	2007	1	8.000,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA NINJA 260 CRUISER - KAMAQ	KAMAQ	CRUISER 260	2007	1	8.000,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA NINJA 260 CRUISER - KAMAQ	KAMAQ	CRUISER 260	2007	1	8.000,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA RC23100CL	TATU			1	6.000,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA RC23100CL	TATU	RC23100CL		1	6.000,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA SAMURAI	KAMAQ			1	3.400,00	800,00
Equipamentos / Implementos	ROCADEIRA SAMURAI SR 300	KAMAQ	SR300	2005	1	3.400,00	800,00
Equipamentos / Implementos	RODOLUVEL DUPLO 74 BICOS				1	300,00	300,00
Informatica	ROTEADOR				1	39,00	20,00
Informatica	ROTEADOR				1	39,00	20,00
Informatica	SCANNER - HP Scanjet G2410	HP			1	90,00	50,00
Veiculos	SCANIA T113H 360 4X2	SCANIA	T113H 360 4X2	1993	1	65.000,00	55.250,00
Veiculos	SCANIA T113H 360 4X2	SCANIA	T113H 360 4X2	1993	1	65.000,00	55.250,00
Veiculos	SEMI-REBOQUE KRONE	KRONE	CARGA SECA	1990	1	20.000,00	14.000,00
Veiculos	SEMI-REBOQUE FACCHINI GRANELEIRA	FACCHINI	GRANELEIRA	1993	1	23.900,00	22.400,00
Veiculos	SEMI-REBOQUE FACCHINI GRANELEIRA	FACCHINI	GRANELEIRA	1994	1	23.900,00	22.400,00
Veiculos	SEMI-REBOQUE FACCHINI GRANELEIRA	FACCHINI	GRANELEIRA	1994	1	23.900,00	14.340,00
Veiculos	SEMI-REBOQUE FACCHINI GRANELEIRA	FACCHINI	GRANELEIRA	1994	1	23.900,00	16.730,00
Veiculos	SEMI-REBOQUE RANDON BASCULANTE	RANDON	CACAMBA	2005	1	35.000,00	24.500,00
Veiculos	SEMI-REBOQUE RANDON BASCULANTE	RANDON		2004	1	25.000,00	21.250,00
Veiculos	SEMI-REBOQUE RANDON CARGA SECA	RANDON	CARGA SECA	1990	1	20.000,00	17.000,00
Veiculos	SEMI-REBOQUE RANDON CARGA SECA	RANDON	CARGA SECA	1190	1	20.000,00	16.000,00
Veiculos	SEMI-REBOQUE RANDON GRANELEIRA	RANDON	GRANELEIRA	1995	1	17.000,00	11.900,00
Veiculos	SEMI-REBOQUE RANDON GRANELEIRA	RANDON	GRANELEIRA	1996	1	24.000,00	16.800,00
Veiculos	SEMI-REBOQUE RANDON GRANELEIRA	RANDON	GRANELEIRA	1991	1	20.000,00	10.000,00
Veiculos	SEMI-REBOQUE RANDON GRANELEIRA	RANDON	GRANELEIRA	1996	1	24.000,00	16.800,00
Veiculos	SEMI-REBOQUE RANDON GRANELEIRA	RANDON		1995	1	17.000,00	14.450,00
Equipamentos / Implementos	SERRA CIRCULAR BANCADA				1	380,00	300,00
Equipamentos / Implementos	SERRA TICO-TICO - MAQUITA				1	180,00	150,00
Informatica	SERVIDOR XEON 3.6GH 2GB - INTEL	INTEL	PENTIUM		1	999,00	500,00
Informatica	SERVIDOR XEON 3.6GH 2GB - INTEL	INTEL	PENTIUM	2005	1	999,00	500,00
Informatica	SERVIDOR XEON 3.6GH 4GB - INTEL	INTEL	PENTIUM		1	999,00	500,00
Equipamentos / Implementos	STARPLAN LAMINA C/ PNEUS				1	16.500,00	12.000,00
Equipamentos / Implementos	STARPLAN LAMINA C/ PNEUS				1	16.500,00	12.000,00
Veiculos	STRADA 1.4 FIRE FLEX	FIAT	STRADA 1.4	2007	1	19.890,00	16.906,50
Veiculos	STRADA 1.4 WORKING	FIAT	STRADA 1.4	2012	1	22.900,00	16.030,00
Veiculos	STRADA 1.4 WORKING	FIAT	STRADA 1.4	2013	1	22.900,00	16.030,00
Veiculos	STRADA 1.8 TREK FLEX	FIAT	STRADA 1.4 FLEX	2004	1	21.000,00	15.393,00
Equipamentos / Implementos	SUBSOLADOR FLORESTAL - DMB				1	4.000,00	4.000,00
Equipamentos / Implementos	SUBSOLADOR JUMBOMATIC 9 HASTES- JAN	JAN	JUMBOMATIC		1	4.500,00	4.500,00
Equipamentos / Implementos	SULCADOR 2 LINHA	DMB	2 LINHA	2005	1	1.000,00	800,00
Equipamentos / Implementos	SUPORTE TIRAR MOTOR				1	150,00	150,00
Equipamentos / Implementos	SUPORTE TIRAR MOTOR				1	150,00	150,00
Equipamentos / Implementos	SUPORTE TIRAR MOTOR				1	150,00	150,00
Equipamentos / Implementos	TALHA 20 TN			1993	1	12.000,00	8.000,00
Equipamentos / Implementos	TANQUE 2000 LTS				1	2.800,00	1.200,00
Equipamentos / Implementos	TANQUE D AGUA 4.000 LTS - FACCHINI			2008	1	7.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	TANQUE D AGUA 4.000 LTS - FACCHINI			2008	1	7.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	TANQUE D'AGUA 4000LTS	FACCHINI			1	7.800,00	3.000,00

Este documento foi protocolado em 27/06/2016 às 21:18, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000302-96.2016.8.26.0698 e código ED461F.



Tipo	Descrição	Marca	Modelo	Ano	Quant	Vr. Total Reposição (R\$)	Vr. Total Depreciação (R\$)
Equipamentos / Implementos	TANQUE D'AGUA 4000LTS				1	7.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	TANQUE D'AGUA 4000LTS				1	7.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	TANQUE D'AGUA CAMINHAO	FACCHINI			1	7.800,00	3.000,00
Equipamentos / Implementos	TANQUE DIESEL				1	2.000,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	TANQUE DIESEL				1	2.000,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	TANQUE DIESEL AEREO 10000LTS				1	2.000,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	TANQUE DIESEL AEREO 15000LTS - VERONA	VERONA	AEREO 15000LTS	2003	1	6.500,00	4.000,00
Equipamentos / Implementos	TANQUE DIESEL AEREO 8000LTS - VERONA	VERONA	AEREO 8000LTS		1	2.000,00	2.000,00
Equipamentos / Implementos	TANQUE DIESEL AERERO 15000LTS - VERONA	VERONA	AEREO		1	10.800,00	4.000,00
Informatica	TELEFONE FIXO	SIEMENS	EUROSET 3005		1	15,00	15,00
Informatica	TELEFONE FIXO	SIEMENS	EUROSET 3005		1	15,00	15,00
Informatica	TELEFONE FIXO	SIEMENS	EUROSET 3005		1	15,00	15,00
Informatica	TELEFONE FIXO	SIEMENS	EUROSET 3005		1	15,00	15,00
Móveis / Utensílios	TELEVISAO COLORIDA C/ VIDEO CASSETE				1	99,00	80,00
Veículos	TOYOTA HILUX 3.0D 4X4	TOYOTA	HILUX 3.0D 4X4	2009	1	75.900,00	64.515,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 25KVA		150KVA		1	1.250,00	950,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 25KVA		150KVA		1	1.250,00	950,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 25KVA		150KVA		1	1.250,00	950,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 150KVA	ZAGO	150KVA		1	4.300,00	3.800,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 150KVA	ZAGO	150KVA		1	4.300,00	3.800,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 150KVA	ZAGO	150KVA		1	4.300,00	3.800,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 15KVA ITAIPI	ITAIPI	15KVA		1	1.150,00	1.150,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 15KVA ITAIPI	ITAIPI	15KVA		1	1.150,00	1.150,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 15KVA ITAIPI	ITAIPI	15KVA		1	1.150,00	1.150,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 15KVA ITAIPI	ITAIPI	15KVA		1	1.150,00	1.150,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 15KVA ITAIPI	ITAIPI	15KVA		1	1.150,00	1.150,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 15KVA ITAIPI	ITAIPI	15KVA		1	1.150,00	1.150,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 225KVA	ZAGO	225KVA	2000	1	8.300,00	5.500,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 225KVA	ZAGO	225KVA	2000	1	8.300,00	5.500,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 45KVA	ZAGO	45KVA	2000	1	3.000,00	2.200,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 5 KVA	ZAGO	5KVA		1	850,00	600,00
Equipamentos / Implementos	TRANSFORMADOR 75KVA	ZAGO	75KVA	2000	1	3.650,00	2.200,00
Veículos	TRATOR DE LARGATA D6SR	MASSEY		1998	1	120.000,00	102.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 265			1978	1	20.000,00	12.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 265 FRUTEIRO	MASSEY	265	2002	1	20.000,00	12.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275	MASSEY	275	1989	1	27.000,00	15.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275	MASSEY		1989	1	27.000,00	15.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275	MASSEY		1999	1	24.500,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275	MASSEY		1999	1	24.500,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275	MASSEY	275	1986	1	24.500,00	15.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275	MASSEY	275	1983	1	25.000,00	15.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275	MASSEY	275	1993	1	30.000,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275	MASSEY	275	1992	1	28.000,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275	MASSEY	275	1998	1	30.000,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275	MASSEY	275	1981	1	30.000,00	15.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275	MASSEY	275	1992	1	28.000,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275	MASSEY	275	2002	1	33.000,00	19.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275	MASSEY	275	1986	1	24.500,00	15.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275			1989	1	33.000,00	15.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275			1989	1	24.500,00	15.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275 - DESMONTADO			1983	1	10.000,00	8.500,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275 ADVANCED			2007	1	30.000,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275 ADVANCED			2003	1	33.000,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275 ADVANCED			2007	1	30.000,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275 ADVANCED			2007	1	30.000,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275 ADVANCED			2007	1	30.000,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275 ADVANCED			2007	1	30.000,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275 ADVANCED CAFEIRO	MASSEY	275 ADVANCED	2005	1	50.000,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 275/4	MASSEY		1989	1	27.000,00	17.000,00

Este documento foi protocolado em 27/06/2016 às 21:18, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000302-96.2016.8.26.0698 e código ED461F.



Tipo	Descrição	Marca	Modelo	Ano	Quant	Vr. Total Reposição (R\$)	Vr. Total Depreciado (R\$)
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 290			1984	1	30.000,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MASSEY FERGUSON 65X	MASSEY		1973	1	9.000,00	7.650,00
Veículos	TRATOR MF 275X4 ADVANCED	MASSEY	275 ADVANCED	2007	1	49.000,00	17.000,00
Veículos	TRATOR MF275 CAFEIRO-DESMONTADO	MASSEY			1	20.000,00	8.500,00
Veículos	TRATOR VALMET 85ID- DESMONTADO	MASSEY		1980	1	15.000,00	8.500,00
Equipamentos / Implementos	TUBO ACETILENO GRANDE				1	1.000,00	600,00
Veículos	UNO VIVACE 1.0 FLEX	FIAT	VIVACE 1.0 FLEX	20012	1	24.890,00	17.423,00
Veículos	VOLVO FH12 380 4X2T	VOLVO	FH12 380 4X2	2006	1	90.000,00	72.000,00
Veículos	VOLVO NL10 340 4X2	VOLVO	NL10 340 4X2	1994	1	34.800,00	27.840,00
Veículos	VOLVO NL10 340 4X2	VOLVO	NL10 340 4X2	1994	1	34.800,00	17.400,00
VALOR TOTAL						5.511.608,17	3.967.219,93

Este documento foi protocolado em 27/06/2016 às 21:18, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000302-96.2016.8.26.0698 e código ED461F.



ANEXO IV - VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS

VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS – FAZENDA SÃO JOAQUIM					
Itens	Área (m ²)	R\$/m ²	Idade	Vr. Reposição (R\$)	Valor Depreciado (R\$)
Barracão de Frutas	3.000,00	370,00	18	1.110.000,00	666.000,00
Barracão para vendas de Frutas	50,00	320,00	13	16.000,00	9.600,00
Casa 1	100,00	900,00	23	90.000,00	45.000,00
Casa 2	100,00	900,00	23	90.000,00	45.000,00
Casa 3	100,00	900,00	23	90.000,00	45.000,00
Casa 4	100,00	900,00	23	90.000,00	45.000,00
Casa 5	100,00	900,00	23	90.000,00	45.000,00
Casa 6	100,00	900,00	23	90.000,00	45.000,00
Casa 7	100,00	900,00	23	90.000,00	45.000,00
Casa 8	100,00	900,00	23	90.000,00	45.000,00
Casa 9	100,00	900,00	23	90.000,00	45.000,00
Casa 10	80,00	900,00	23	72.000,00	36.000,00
Casa 11	120,00	900,00	23	108.000,00	54.000,00
Casa 12	80,00	900,00	23	72.000,00	36.000,00
Casa 13	100,00	900,00	23	90.000,00	45.000,00
Barracão	2.400,00	370,00	23	888.000,00	532.800,00
Escritório	100,00	1.324,60	23	132.460,00	79.476,00
Casa da balança	30,00	1.324,60	23	39.738,00	23.842,80
Caixa da balança	10,00	1.094,71	13	10.947,10	7.662,97
Poço	1,00	16.891,38	8	16.891,38	11.823,97
Casa de bombas	60,00	370,00	23	22.200,00	13.320,00
VALOR TOTAL				3.388.236,48	1.920.525,74

Tabela 2

VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS – FAZENDA UNIÃO					
Itens	Área (m ²)	R\$/m ²	Idade	Vr. Reposição (R\$)	Valor Depreciado (R\$)
Casa 1	63,00	750,00	23	47.250,00	23.625,00
Casa 2	96,00	750,00	23	72.000,00	36.000,00
VALOR TOTAL				119.250,00	59.625,00

Tabela 3

VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS - FAZENDA REUNIDAS					
Itens	Área (m ²)	R\$/m ²	Idade	Vr. Reposição (R\$)	Valor Depreciado (R\$)
Barracão	91,80	207,00	33	19.002,60	4.370,60
Casa de bombas e reservatório	8,0	337,74	15	2.701,92	1.783,27
Poço	1,0	16.810,83	5	16.810,83	11.767,58
VALOR TOTAL				38.515,35	17.921,45

Tabela 4

VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS - FAZENDA SÃO JOÃO I					
Itens	Área (m ²)	R\$/m ²	Idade	Vr. Reposição (R\$)	Valor Depreciado (R\$)
Casa 1	80,00	733,46	23	58.676,80	29.338,40
Casa 2	75,70	733,46	23	55.522,92	27.761,46
Casa 3	106,00	733,46	23	77.746,76	38.873,38
Casa do lavador e lavador	20,00	733,46	38	14.669,20	1.760,30
Barracão	300,00	164,21	13	49.263,00	24.631,50
VALOR TOTAL				255.878,68	122.365,05

Tabela 5

VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS - FAZENDA SÃO JOSÉ E SÃO JOSE II					
Itens	Área (m ²)	R\$/m ²	Idade	Vr. Reposição (R\$)	Valor Depreciado (R\$)
Barracão	470	501,17	23	235.549,90	117.774,95
Casa do lavador e lavador	60	392,22	23	23.533,20	11.766,60
Escritório	49	729,96	25	35.768,04	17.884,02



Casa 1	154	729,96	20	112.413,84	56.206,92
Casa 2	75,9	729,96	20	55.403,96	27.701,98
Casa 3	109,04	729,96	20	79.594,84	39.797,42
Casa 4	75,9	729,96	20	55.403,96	27.701,98
Casa 5	77	729,96	20	56.206,92	28.103,46
Casa 6	75,9	729,96	20	55.403,96	27.701,98
Casa 7	84	729,96	30	61.316,64	30.658,32
Casa de bombas	6	337,74	15	2.026,44	1.013,22
VALOR TOTAL				772.621,71	386.310,86

Tabela 6

VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS - FAZENDA SÃO SALVADOR					
Itens	Área (m ²)	R\$/m ²	Idade	Vr. Reposição (R\$)	Valor Depreciado (R\$)
Casa	129,50	750,00	33	97.125,00	33.993,75
Casa	97,90	750,00	23	73.425,00	36.712,50
Casa 4	97,90	750,00	23	73.425,00	36.712,50
Casa	97,60	750,00	23	73.200,00	36.600,00
Casa 2	87,60	750,00	23	65.700,00	32.850,00
Casa	75,60	750,00	23	56.700,00	28.350,00
Poço	1,00	16.810,83	5	16.810,83	12.608,12
Cobertura	17,50	108,95	8	1.906,63	1.487,17
Barracão	456,00	326,85	23	149.043,60	74.521,80
Lavador	30,00	1.165,75	20	34.972,50	6.994,50
Casa de bombas	9,00	130,74	15	1.176,66	670,70
Casa de bombas	6,00	207,00	10	1.242,00	968,76
Casa de irrigação	80,00	533,85	23	42.708,00	4.270,80
VALOR TOTAL				687.435,22	306.740,60

Tabela 7

VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS - FAZENDA SÃO BENEDITO					
Itens	Área (m ²)	R\$/m ²	Idade	Vr. Reposição (R\$)	Valor Depreciado (R\$)
Galpão oficina	426,00	323,61	13	137.857,86	82.714,72
Barracão	896,00	323,61	23	289.954,56	144.977,28
Cobertura	384,00	129,44	23	49.704,96	20.379,03
Rampa do lavador	6,00	1.078,70	23	6.472,20	2.588,88
Casa do lavador	11,18	431,48	13	4.823,95	964,79
Rampa do lavador	6,00	1.078,70	23	6.472,20	2.588,88
Casa do lavador	11,18	431,48	13	4.823,95	1.929,58
Caixa de água	6,00	1.618,05	23	9.708,30	4.854,15
Poço arteziano	1,00	16.644,34	13	16.644,34	8.322,17
Cobertura do tanque	8,00	107,87	13	862,96	172,59
Cobertura	1.000,00	107,87	13	107.870,00	21.574,00
Galpão Sede	600,00	528,56	23	317.136,00	63.427,20
Lavanderia	60,00	496,20	23	29.772,00	5.954,40
Casa de bombas	70,00	528,56	23	36.999,20	3.699,92
Reservatório	1.000,00	129,44	31	129.440,00	0,00
Casa de bombas	60,00	528,56	23	31.713,60	6.342,72
Depósito de Material	15,34	528,56	23	8.108,11	1.621,62
Casa	38,28	981,62	28	37.576,41	7.515,28
Casa	38,82	722,73	23	28.056,38	5.611,28
Casa de bombas	40,00	258,89	23	10.355,60	2.071,12
Casa	44,40	528,56	18	23.468,06	4.693,61
Curral	120,00	118,66	13	14.239,20	2.847,84
Casa 15	82,00	722,73	38	59.263,86	7.111,66
Cobertura da caixa de água	20,00	107,87	21	2.157,40	215,74
Galpão	1.000,00	204,95	18	204.950,00	40.990,00
Casa	40,00	722,73	23	28.909,20	5.781,84



VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS - FAZENDA SÃO BENEDITO					
Itens	Área (m ²)	R\$/m ²	Idade	Vr. Reposição (R\$)	Valor Depreciado (R\$)
Galpão de Mamão	1.000,00	204,95	23	204.950,00	40.990,00
Casa de gotejamento	100,00	431,48	23	43.148,00	8.629,60
Reservatório	500,00	129,44	23	64.720,00	12.944,00
Casa de bombas	40,00	528,56	23	21.142,40	4.228,48
Casa do transformador	5,00	1.823,00	23	9.115,00	1.823,00
Curral	200,00	172,59	23	34.518,00	6.903,60
Galpão mamão	1.200,00	528,56	23	634.272,00	126.854,40
Galpão	1.000,00	107,87	21	107.870,00	21.574,00
Guarita	20,00	528,56	23	10.571,20	2.114,24
Casa de bombas	6,00	258,89	38	1.553,34	310,67
Casa 9	80,00	528,56	23	42.284,80	8.456,96
Casa 16	40,00	722,73	23	28.909,20	5.781,84
Casa	60,00	722,73	23	43.363,80	8.672,76
Casa	60,00	722,73	23	43.363,80	8.672,76
Casa bombas	40,00	528,56	23	21.142,40	4.228,48
Casa 12	80,00	528,56	23	42.284,80	8.456,96
Casa	60,00	528,56	18	31.713,60	6.342,72
Casa de bombas	10,00	161,81	13	1.618,10	323,62
Casa de bombas	40,00	431,48	23	17.259,20	3.451,84
Casa	80,00	722,73	23	57.818,40	11.563,68
Casa sede	120,00	722,73	23	86.727,60	17.345,52
Galpão	600,00	161,81	13	97.086,00	19.417,20
Casa	60,00	722,73	23	43.363,80	8.672,76
Casa	100,00	981,62	48	98.162,00	19.632,40
Casa	80,00	722,73	38	57.818,40	11.563,68
Curral	2.000,00	107,87	13	215.740,00	43.148,00
Casa	60,00	722,73	23	43.363,80	8.672,76
Casa	70,00	722,73	23	50.591,10	10.118,22
Predio subestação	12,00	1.823,00	23	21.876,00	4.375,20
Casa da balança	45,00	1.046,34	23	47.085,30	9.417,06
Caixa da balança	20,00	1.154,21	13	23.084,20	4.616,84
Prédio	240,00	1.046,34	23	251.121,60	50.224,32
Poço arteziano	1,00	16.644,34	8	16.644,34	3.328,87
Prédio do secador de café	2.600,00	1.046,34	8	2.720.484,00	544.096,80
Banheiro	60,00	528,56	8	31.713,60	6.342,72
Predio subestação	70,00	1.823,00	33	127.610,00	25.522,00
Cerca do secador	200,00	140,23	5	28.046,00	5.609,20
Casa	70,00	722,73	33	50.591,10	10.118,22
VALOR TOTAL				7.070.067,18	1.543.495,68

Tabela 8

Este documento foi protocolado em 27/06/2016 às 21:18, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000302-96.2016.8.26.0698 e código ED461F.



ANEXO V - AVALIAÇÃO DE IMOVEIS URBANOS

AVALIAÇÃO DE IMOVEIS URBANOS								
Comarca	Mat.	Imóvel	Área	Un	Casa/Lote	Vr. Repos. (R\$)	Vr. Deprec. (R\$)	Proprietário
Monte Alto	14.103	Lote 1 Qd. A- Pq Resid.Ungaro	257,62	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	14.104	Lote 2 Qd. A- Pq Resid.Ungaro	275,00	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	14.105	Lote 3 Qd. A- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	14.106	Lote 4 Qd. A- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	14.107	Lote 5 Qd. A- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	14.108	Lote 6 Qd. A- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	14.109	Lote 7 Qd. A- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	14.110	Lote 8 Qd. A- Pq Resid.Ungaro	275,00	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.158	Lote 2 Qd. B- Pq Resid.Ungaro	275,00	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.159	Lote 3 Qd. B- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.160	Lote 4 Qd. B- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.161	Lote 5 Qd. B- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.162	Lote 6 Qd. B- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.163	Lote 7 Qd. B- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.164	Lote 8 Qd. B- Pq Resid.Ungaro	275,00	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.165	Lote 9 Qd. B- Pq Resid.Ungaro	257,62	m²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.166	Lote 1 Qd. C- Pq Resid.Ungaro	257,62	m²	Lote	72.133,60	57.706,88	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.168	Lote 3 Qd. C- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.170	Lote 5 Qd. C- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.179	Lote 14 Qd. C- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.183	Lote 18 Qd. C- Pq Resid.Ungaro	257,62	m²	Lote	72.133,60	57.706,88	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.185	Lote 2 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	275,00	m²	Lote	77.000,00	61.600,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.186	Lote 3 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.187	Lote 4 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.188	Lote 5 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.189	Lote 6 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.191	Lote 8 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	275,00	m²	Lote	77.000,00	61.600,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.192	Lote 9 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	257,62	m²	Lote	72.133,60	57.706,88	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.193	Lote 10 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	257,62	m²	Lote	72.133,60	57.706,88	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.194	Lote 11 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	275,00	m²	Lote	77.000,00	61.600,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.195	Lote 12 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.196	Lote 13 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.197	Lote 14 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.198	Lote 15 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.199	Lote 16 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.200	Lote 17 Qd. D- Pq Resid.Ungaro	275,00	m²	Lote	77.000,00	61.600,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.202	Lote 1 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	257,62	m²	Lote	72.133,60	57.706,88	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.203	Lote 2 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	275,00	m²	Lote	77.000,00	61.600,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.204	Lote 3 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.205	Lote 4 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.206	Lote 5 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.207	Lote 6 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.208	Lote 7 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	250,00	m²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.209	Lote 8 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	275,00	m²	Lote	77.000,00	61.600,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.210	Lote 9 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	257,62	m²	Lote	72.133,60	57.706,88	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.211	Lote 10 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	283,91	m²	Lote	79.494,80	63.595,84	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.212	Lote 11 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	295,45	m²	Lote	82.726,00	66.180,80	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.213	Lote 12 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	285,75	m²	Lote	80.010,00	64.008,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.214	Lote 13 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	276,05	m²	Lote	77.294,00	61.835,20	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.215	Lote 14 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	266,35	m²	Lote	74.578,00	59.662,40	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.216	Lote 15 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	256,65	m²	Lote	71.862,00	57.489,60	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.217	Lote 16 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	259,04	m²	Lote	72.531,20	58.024,96	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.218	Lote 17 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	259,88	m²	Lote	72.766,40	58.213,12	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	28.219	Lote 18 Qd. E- Pq Resid.Ungaro	266,93	m²	Lote	74.740,40	59.792,32	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	12.019	R.Dr.Rodrigues Alves-Pirangi-SP	223,24	m²	Lote	62.507,20	50.005,76	J. U. Ungaro Agro Pastoril



			49,98	m ²	Casa	130.000,00	104.000,00	
Monte Alto	12.697	R.Rodolfo Marconato, 340	250,00	m ²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	12.704	R.Álvaro Mendes de Campos, 187	250,00	m ²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	12.703	R.Álvaro Mendes de Campos, 157	250,00	m ²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	12.702	R.Álvaro Mendes de Campos, 147	250,00	m ²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	12.701	R.Álvaro Mendes de Campos, 137	250,00	m ²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	12.700	R.Álvaro Mendes de Campos, 127	250,00	m ²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	12.699	R.Álvaro Mendes de Campos, 106	250,00	m ²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	12.871	R.Álvaro Mendes de Campos, 304	250,00	m ²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	13.104	R.Adriano Scardelato, 888	257,58	m ²	Casa	130.000,00	104.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
Monte Alto	7.797	Travessa José Ungaro, 47	5.394,40	m ²	Matriz	2.300.000,00	1.610.000,00	J. U. Ungaro Agro Pastoral
Monte Alto	1.039	Trav.Maria Neusa Girade Santos, 48	2.862,00	m ²	Matriz	900.000,00	630.000,00	J. U. Ungaro Agro Pastoral
Pereira Barreto	14.951	Lote 21 Qd. L - Jardim Alvorada	250,00	m ²	Lote	70.000,00	56.000,00	Ungaro Admin. de Bens SPE
						9.483.311,60	7.266.649,28	

DE OLIVEIRA ROCHA.

Este documento foi protocolado em 27/06/2016 às 21:18, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça Sao Paulo e LUIZ GASTAO DE OLIVEIRA ROCHA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000302-96.2016.8.26.0698 e código ED461F.