19/09/2023

Número: **5001471-26.2023.8.13.0388**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Luz**
Última distribuição : **26/05/2023**
Valor da causa: **R$ 65.847.426,07**
Assuntos: **Administração judicial**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
ARPERE REPRESENTACOES EIRELI - EPP (AUTOR)	
	MONIQUE HELEN ANTONACCI (ADVOGADO) KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI (ADVOGADO)
LUZA INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS S.A (AUTOR)	
	MONIQUE HELEN ANTONACCI (ADVOGADO) KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI (ADVOGADO)

Outros participantes	
CEMACON MATERIAIS DE CONSTRUCAO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DEBORA GOMES ZOPELAR RODRIGUES (ADVOGADO)
BANCO BS2 S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CRISTINA MORAIS SILVA BRANDAO (ADVOGADO) BARBARA RIBEIRO DE ALMEIDA (ADVOGADO) WANDER JOSE MILAGRES DE SOUZA (ADVOGADO) MAURILIO AUGUSTO FLEURY AMARAL (ADVOGADO)
GOMINHA PNEUS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TULIO MIRANDA DE CARVALHO (ADVOGADO) ANDRE FERNANDES TOME DA SILVA (ADVOGADO)
GOEMIL S/A INDUSTRIA DE PRODUTOS ALIMENTICIOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DIOGO PETTER NESELLO (ADVOGADO) TIAGO NESELLO VITORIO (ADVOGADO) CAIO ZART DAIELLO (ADVOGADO)
AMAFIL INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ANDRE ESCAME BRANDANI (ADVOGADO) ANA PAULA SUCAIAR MAYER (ADVOGADO)
ALPHATASTE INDUSTRIA E COMERCIO DE AROMATIZANTES LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VALDIR LEITE BITENCOURTE (ADVOGADO) WILSON ROBERTO GOMES (ADVOGADO) FELIPE CHRISTOFOLETTI GOMES (ADVOGADO)
GONCALVES & TORTOLA S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	

CASA ALVORADA FERRO E ACO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MOISES SOARES CANCADO (ADVOGADO) LARA MILENA SILVA REIS (ADVOGADO) NOEMIA APARECIDA DOS SANTOS (ADVOGADO)
ITAU UNIBANCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JORGE DONIZETI SANCHEZ (ADVOGADO)
Rio Branco (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARIANA CAMPOS E SOUSA (ADVOGADO) LUIZ EDUARDO ANDRADE MESTIERI (ADVOGADO)
NACIONAL GAS BUTANO DISTRIBUIDORA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	PAULA FREIRE VERISSIMO (ADVOGADO) VALDENIR REIS DE ANDRADE JUNIOR (ADVOGADO) GUSTAVO GONCALVES GOMES (ADVOGADO)
MINISTERIO DA FAZENDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
COOPERATIVA DOS SUINOCULTORES DE ENCANTADO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NATHALIA CESAR MENEZES (ADVOGADO) ELISA CLAUDIA SOTT (ADVOGADO) REINALDO JOSE CORNELLI (ADVOGADO)
MULTSOY INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CRISTIAN RODOLFO WACKERHAGEN (ADVOGADO)
TEAM CREATIF DESIGN LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RICARDO MALACHIAS CICONELO (ADVOGADO)
BORTOLOTI & VAZ LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DIEGO ANTONIO BORTOLOTI (ADVOGADO)
FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NAO-PADRONIZADOS MULTISSETORIAL BS NP (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JULIET MATTOS DE CARVALHO (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES (ADVOGADO)
FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS XP CREDITO MIDDLE (TERCEIRO INTERESSADO)	
	BRUNO ALEXANDRE DE OLIVEIRA GUTIERRES (ADVOGADO)
LIBRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS MULTISSETORIAL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	THAIS DE SOUZA FRANCA (ADVOGADO) FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA (ADVOGADO)
BANCO PINE S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VITOR AUGUSTO BRASIL ALVES (ADVOGADO) ANDREIA REGINA VIOLA (ADVOGADO)
BANCO VOTORANTIM S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TATIANE BITTENCOURT (ADVOGADO) JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
BANCO ABC BRASIL S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JOSE AUGUSTO RODRIGUES TORRES (ADVOGADO) LUIS GUILHERME DIAS MORE (ADVOGADO)

KLABIN S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NOEMIA MARIA DE LACERDA SCHUTZ (ADVOGADO)
BANCO BRADESCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE LUZ (TERCEIRO INTERESSADO)	
TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADVOGADO)

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9905194751	28/08/2023 19:23	PRJ - Grupo Luza_completo	Plano

Plano de Recuperação Judicial

“GRUPO LUZA”

Luza Indústria e Comércio de Alimentos S/A.
CNPJ: 22.135.959/0006-81

Arpere Representações Ltda.
CNPJ: 03.846.999/0001-82

Plano de Recuperação Judicial para apresentação nos autos do Processo nº: 5001471-26.2023.8.13.0338, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Luz/ MG, em cumprimento ao disposto no Artigo 53 da Lei nº 11.101/2005.

SUMÁRIO

1. Considerações Iniciais 4
2. Definições 5
3. Breve Histórico 7
3.1 Estrutura, Certificações, Selos e Produtos: 9
3.2 Razões para o pedido de Recuperação Judicial 18
4. Organização do Plano de Recuperação 21
4.1 Quadro de Credores 21
4.2 Discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados 22
4.2.1 Plano de Reestruturação Operacional e financeiro 22
5 Proposta de pagamento aos Credores da Recuperação Judicial 26
5.1 Classe I – Credores Trabalhistas 27
5.2 Classe II – Garantia Real, Classe III – Quirografários e Classe IV – ME's e EPP's 29
6. Credores Colaborativos 31
6.1 Credores Fornecedores 32
6.2 Credores Financeiros 33
7 Passivos Ilíquidos 35
8 Obrigações Tributárias 36
9 Alienação e Oneração de Ativos Imóveis 37
10 Venda de Bens Móveis 39
11 Alienação e Oneração de Marca 40
12 Venda de UPI (Unidade Produtiva Isolada) 41
13 Leilão Reverso 43
14 Pagamento aos Credores 45
15 Efeitos do plano 47
15.1 Vinculação ao plano 47
15.2 Novação 47
15.3 Quitação 47
15.4 Aditamentos, Alterações ou Modificações 48
16. Conclusão 49
17 – Anexo I 50
18 – Anexo II 51

1. Considerações Iniciais

O presente documento constitui o Plano de Recuperação Judicial das empresas Luza Indústria e Comércio de Alimentos S/A *em recuperação judicial* e Arpere Representações Ltda. *em recuperação judicial*, denominadas “Grupo Luza” *sob* a égide da Lei 11.101/2005.

O requerimento do benefício legal da Recuperação Judicial ocorreu em maio/2023, tendo seu processo sido distribuído perante a Vara Única da Comarca de Luz/ MG sob nº 5001471-26.2023.8.13.0338.

Para a elaboração do Plano de Recuperação Judicial foi contratada a empresa Hergovic Investimentos e Assessoria Empresarial Ltda. O Plano de Recuperação Judicial ora apresentado propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas sujeitas aos efeitos da presente recuperação judicial, demonstra a viabilidade econômico-financeira das empresas bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento apresentada aos credores e a manutenção da unidade produtiva e do objetivo social protegido pela LRF.

São partes integrantes do presente documento o Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro e o Laudo de Avaliação de Ativos, anexos I e II respectivamente.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

2. Definições

Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas ou não, sempre que mencionados, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula, sem prejuízo de que outros termos e expressões possam ser definidos no corpo deste documento. Tais termos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

(i) “Plano" ou "PRJ": É o presente documento, que representa o Plano de Recuperação Judicial, ainda que venha a ser aditado, modificado ou alterado.

(ii) "Recuperandas" ou “Grupo Luza”: Refere-se as empresas Luza Indústria e Comércio de Alimentos S.A *em recuperação judicial*, CNPJ nº 22.135.959/0006-81 “Luza” e Arpere Representações Ltda. *em recuperação judicial*, CNPJ nº 03.846.999/0001-82 “Arpere”.

(iii) "Credores Classe I" ou "Credores Trabalhistas" ou “Classe I”: Credores Concursais detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I, da Lei 11.101.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

(iv) "Credores Classe II" ou "Credores com Garantia Real" ou “Classe II”: Credores Concursais cujos créditos são assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, II, da Lei 11.101.

(v) "Credores Classe III" ou "Credores Quirografários" ou “Classe III”: São os Credores Concursais detentores de créditos quirografários, tal como consta dos artigos 41, inciso III e 83, inciso VI, ambos da Lei 11.101.

(vi) "Credores Classe IV" ou "Credores ME/EPP" ou “Classe IV”: Credores Concursais que sejam qualificados como microempresas ou empresas de pequeno porte, tal como consta dos artigos 41, inciso IV, e 83, inciso IV, ambos da Lei 11.101.

(vii) "Credores" ou "Credores Concursais": São os credores detentores de créditos existentes na data do pedido de recuperação judicial, inscritos no processo de Recuperação Judicial.

(viii) “Publicação da Decisão de Homologação”: É a data da publicação, no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de Minas Gerais, da decisão concessiva da Recuperação Judicial proferida pelo Juízo da Recuperação.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

3. Breve Histórico

A empresa LUZA começou produzindo Pães de Queijo e Broa de Milho para clientes do estado de Minas Gerais no ano de 2015. Em pouco tempo passou a atuar em diversos estados, alcançando todo o Brasil. O sucesso dos produtos possibilitou a expansão produtiva e o início da produção de Pratos Prontos, Salgados e Chipa com receitas tradicionais.

Em poucos anos e já consolidada no mercado nacional, produzindo para grandes marcas próprias do varejo como Carrefour, Grupo Pão de Açúcar, também parcerias de terceirização com as maiores marcas de alimentos do Brasil, iniciou as exportações para os EUA, Canadá, Europa, Oriente Médio e Ásia. Com experiência continental e atendendo as demandas de muitos clientes, a empresa segue lançando novos produtos inovadores que fazem grande sucesso com os consumidores finais com os pães de queijo pré-assados e recheados, os mini pães de queijo da linha Popcheese e muitos outros.

Durante o processo de expansão, como comumente é feito por diversas empresas, foi necessário recorrer a captação de recursos de terceiros. Neste momento a Recuperanda ARPERE, fundada em 2000 com atividade de representação comercial de alimentos e bebidas, se uniu com a LUZA, somando forças a partir da prestação de garantias em seu favor.

Tal estratégia se deu em razão da posição consolidada e estabilidade financeira da ARPERE, visto que para o crescimento da LUZA, além de investir em veículos para

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

a frota, viabilizando a logística entre as cidades atendidas pela empresa, também se fez necessário o investimento em matéria-prima e maquinário.

Ocorre que, ao mesmo tempo em que as Recuperandas investiram na expansão das operações e surtiram efeitos positivos com o aumento de seu faturamento, no ano de 2020 surgiu a Pandemia da COVID-19 que trouxe muitos desafios para as empresas.

A pandemia trouxe a escassez de insumos e de matérias primas, como consequência as Recuperandas viram sua principal matéria-prima, o polvilho, ter uma alta que nos últimos dois anos já atingiu aproximadamente 150%.

Com a chegada da pandemia as Recuperandas se viram em um cenário adverso, onde haviam realizado investimentos para expansão dos negócios e os anos seguintes foram marcados por diversos fatores que atrapalharam suas operações, como aumento no preço das matérias primas e elevação da taxa básica de juros do país.

Com um alto endividamento bancário, o custo de carregamento da dívida tornou insustentável a continuidade dos negócios, não restando alternativa a não ser o pedido de Recuperação Judicial, visando readequar o passivo diante da atual capacidade de pagamento.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

3.1 Estrutura, Certificações, Selos e Produtos:

A fábrica das Recuperandas está localizada no munícipio de Luz/ MG, onde são produzidos diversos produtos que são distribuídos para todos o país e exportados. Para que tudo isso possa acontecer as Recuperandas contam com aproximadamente 234 empregados, cumprindo a função social esperada de uma atividade empresarial.

Abaixo fotos da fábrica na cidade de Luz.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

A grande variedade de produtos, aliada a possibilidade de atendimento aos diferentes clientes e localidades de suas filiais no Brasil e no exterior, torna o Grupo Luza uma das mais completas fornecedoras de alimentos.

Abaixo algumas linhas de produtos:

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Linhas de Pães:

Coquetel
300g, 1kg, 2,5kg

Tradicional
500g, 800g, 1kg, 2.5kg

Lanche
300g, 1kg, 2.5kg

Chipa Tradicional
300g, 1kg

PopCheese 3 Queijos
300g, 1kg

PopCheese Grana Padano
300g, 1kg

Pré-Assado com Requeijão
na Massa - 250g

Pré-Assado Tradicional
1.25kg

Pré-Assado
com Requeijão - 1.25kg

Biscoito 3 Queijos
300g, 1kg

Broinha Mineira
300g, 2,5kg

Mini Pão de Queijo PopKids
300g

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Linha de Salgados:

Bolinho de Queijo 810g 	Coxinha de Frango 260g, 810g 	Coxinha de Frango com Requeijão 810g
Mini Kibe 810g 	Mini Kibe com Requeijão 810g 	Torta de Frango 500g
Bolinho de Bacalhau 260, 810g 	Bolinho de Calabresa 810g 	Torta de Palmito 500g

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Linha de Empanados:

Linha de Pizzas:

Linha de Pães de Alho:

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Pão de Alho Picante
300g

Pão de Alho
Com Queijo - 300g

Linha de Pratos Prontos:

Lasanha de Frango
500g

Panqueca de Carne
600g

Panqueca de Frango
600g

Lasanha Bolonhesa
500g

Lasanha Calabresa
500g

Panqueca de Presunto e Mussarela
600g

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Com certificados e selos nacionais e internacionais o Grupo Luza investe em pesquisa, infraestrutura e treinamento para fabricar produtos de acordo com as mais rigorosas normas técnicas nacionais e internacionais, garantindo a excelência em qualidade de seus produtos alcançando uma produção de 1.000 (mil) toneladas por ano.

Abaixo algumas certificações e selos:

A IFS Food (International Featured Standards) é uma norma internacional para avaliar a conformidade de produtos e processos em relação à segurança de alimentos e qualidade alimentar, composta por padrões uniformes de alimentos, produtos e serviços operados pela IFS, uma associação de varejistas e empresas industriais.

A norma se aplica aos fornecedores em todas as etapas do processamento de alimentos subsequentes ao estágio agrícola. A IFS Food atende aos critérios da GFSI (Global Food Safety Initiative).

Os varejistas, bem como os fabricantes de alimentos, exigem a certificação IFS Food dos fornecedores que estão incluídos em sua cadeia de suprimentos.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

A certificação Halal garante que o alimento atenda aos requisitos da jurisprudência islâmica, isento de qualquer produto proibido para o consumo de muçulmanos (também conhecidos como Haram), e pratica o conceito Halal. É uma forma de segurança adicional de qualidade para todos os consumidores.

A certificação socioambiental FSC - Forest Stewardship Council (Conselho de Manejo Florestal) estimula melhorias ambientais, sociais e econômicas nos setores florestal e agropecuário. Ela reconhece que atuação responsável contribui para a conservação dos recursos naturais, proporciona condições dignas e justas para os trabalhadores e promove boas relações com a comunidade próxima à área, à propriedade ou à empresa certificada.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

As receitas seguem a tradição mineira com ingredientes selecionados cuidadosamente para proporcionar uma experiência única com a missão de alimentar pessoas produzindo alimentos nutritivos, com qualidade, sabor e preço justo. Incentivando o desenvolvimento dos parceiros, colaboradores e sociedade, com respeito ao meio-ambiente e responsabilidade social.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

3.2 Razões para o pedido de Recuperação Judicial

Em linhas gerais, o pedido de recuperação judicial do Grupo Luza tem origem os impactos causados pela pandemia do coronavírus, que gerou uma grande retração em toda atividade industrial, elevou os preços das principais matérias primas utilizadas pelas Recuperandas.

Conforme já mencionado, a alta de 150% nos últimos anos no preço do polvinho impactou negativamente as margens das Recuperandas.

g1 SUL DE MINAS EPTV

Baixa produção de mandioca no Sul de Minas faz preço do polvilho disparar

A falta da matéria-prima do polvilho pode interferir nas gôndolas de supermercados até o final do ano, além de impactar no preço do pão de queijo e de biscoitos.

Por Bom Dia Cidade — Conceição dos Ouros, MG
11/05/2022 10h57 · Atualizado há um ano

Adicionalmente aos impactos causados pela pandemia, as Recuperandas enfrentaram desafios inesperados, como um incêndio em 2020, que resultou na paralisação da produção por trinta dias consecutivos, gerando novos custos significativos para o Grupo, estimados em R$ 1,5 milhão.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Outra situação inesperada ocorreu ao arrendar a unidade localizada em Macaíba/ RN, onde foi necessário aguardar por um período de 10 meses, com custo mensal de duzentos mil reais de aluguel, para o Ministério da Agricultura proceder a liberação, onerando ainda mais o fluxo de caixa das Recuperandas.

A crise se asseverou no iniciou no segundo semestre de 2021, quando a alta dos insumos ainda permanecia significativa nos preços do leite, polvilho, ovo, gordura e diesel.

A inflação em 2022, medida pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), foi de 5,8%. A inflação do grupo alimentação e bebidas alcançou 12,4% e, de todos os itens desse grupo, o único que apresentou peso alto e grande variação (22,1%) foi “Leites e derivados”[1].

Quanto à produção de leite formal, houve em 2022 redução de 5% em relação ao ano anterior, com quase 1 bilhão de litros a menos, o que levou à necessidade do aumento nas importações, que subiram 26,3%[2]. Isso representa 10% do total consumido internamente, o que é muito preocupante, já que anteriormente o patamar variava entre 3% e 5%, segundo a Embrapa[3]

A LUZA já se encontrava em situação econômica desfavorável – mas ainda conseguindo adimplir suas obrigações. Em consequência da pandemia, a alta dos juros e da inflação geraram incapacidade das empresas de continuar reinvestindo, gerando o pior cenário possível para a economia, a combinação de juros e inflação

[1] Disponível em: https://www.ipea.gov.br/cartadeconjuntura/wp-content/uploads/2023/01/230113_cc_58_nota_5_inflacao_agro.pdf
[2] Disponível em: https://ainfo.cnptia.embrapa.br/digital/bitstream/doc/1154264/1/Anuario-Leite-2023.pdf.
[3] Disponível em: https://www.milkpoint.com.br/noticias-e-mercado/giro-noticias/estudo-sobre-mercado-do-leite-e-destaque-na-reuniao-da-cadeia-produtiva-234256/

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

altos. Ao mesmo tempo que a inflação corrói o poder de compra, os altos juros praticados aumentam o custo de carregamento dos endividamentos.

O elevado endividamento junto aos agentes financeiros gerava uma elevada despesa financeira, que suprimia ainda mais as margens do Grupo Luza.

Diante de todo este cenário, não restou alternativa a não ser o pedido de recuperação judicial.

Por meio do instituto recuperacional será possível o Grupo Luza readequar o pagamento de seu endividamento de acordo com sua geração de caixa, protegendo as unidades produtivas e o emprego dos trabalhadores.

O Grupo Luza mantém uma clientela variada, facilita a movimentação de recursos, bens e impostos, desempenhando, assim, um papel significativo no avanço econômico, social e cultural da comunidade. Em outras palavras, está comprometido com a responsabilidade empresarial em várias regiões do país.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

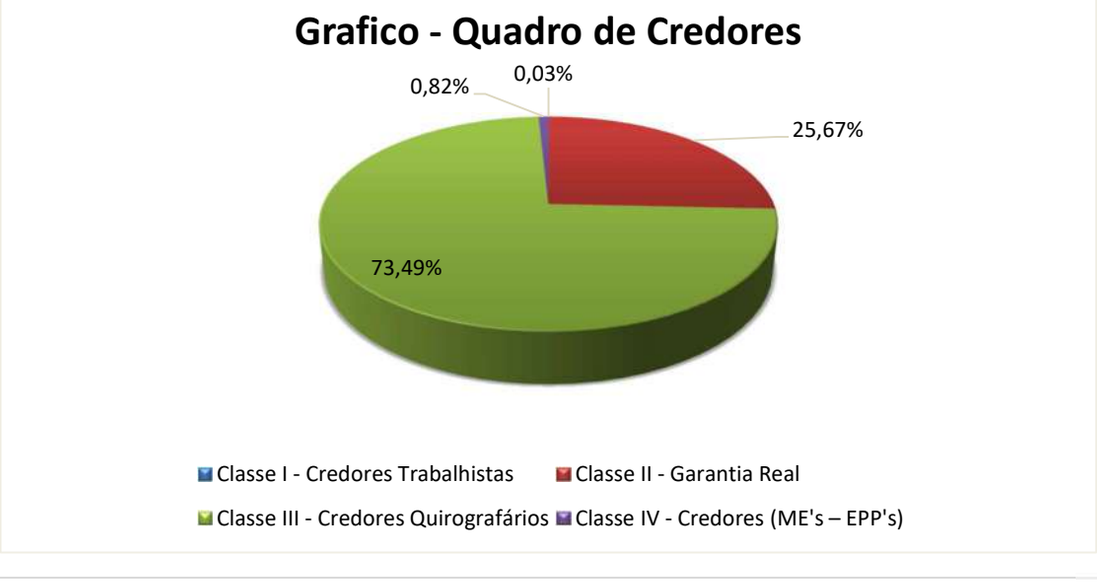
4. Organização do Plano de Recuperação

4.1 Quadro de Credores

Os valores devidos aos Credores Concursais, apresentado pelas Recuperandas conforme a lista de credores, totalizou R$ 65.847.426,07 (sessenta e cinco milhões oitocentos e quarenta e sete mil quatrocentos e vinte e seis reais e sete centavos) sendo:

Classe	Valor	A.V%
Classe I - Credores Trabalhistas	R$ 19.406,33	0,03%
Classe II - Garantia Real	R$ 16.900.347,83	25,67%
Classe III - Credores Quirografários	R$ 48.388.572,48	73,49%
Classe IV - Credores (ME's – EPP's)	R$ 539.099,43	0,82%
Total - R$	**R$ 65.847.426,07**	**100%**

Valores em reais – R$



Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

4.2 Discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados

4.2.1 Plano de Reestruturação Operacional e financeiro

Após o início de sua crise o Grupo Luza, através de sua diretoria, desenvolveu um plano de reestruturação financeiro-operacional baseado nas premissas elencadas nos meios de recuperação previstos e na lucratividade necessária para permitir a liquidação de seus débitos e a manutenção de sua viabilidade no médio/longo prazo, o que depende não só da solução da atual situação de endividamento, mas também, e fundamentalmente, da sua capacidade de geração de caixa. As medidas identificadas no Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional estão incorporadas a um planejamento para o período de 15 (quinze) anos.

As medidas identificadas no Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional estão incorporadas a um planejamento macro das atividades.

As medidas administrativas, financeiras e comerciais listadas no PRJ ainda serão complementadas com outras que se mostrarem viáveis e necessárias para que as Recuperandas se estabilizem e recuperem sua lucratividade e superávit financeiro.

De acordo com o exemplificado no artigo 50 da lei 11.101/05 as Recuperandas poderão utilizar em seu plano de recuperação os seguintes meios:

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

A - **Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas**: É indispensável que as Recuperandas possam, no âmbito da recuperação judicial e dentro dos limites estabelecidos pela LRF e por este Plano, reestruturar as dívidas e equalizar os encargos financeiros contraídos perante os credores concursais. As Recuperandas elaboraram uma forma de pagamento aos Credores Sujeitos e se utilizarão, dentre outros, de prazos e condições especiais para o pagamento de cada um dos credores, conforme será descrito neste PRJ.

B - **Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente**:

As Recuperandas poderão, no intuito de viabilizar o cumprimento integral deste Plano, realizar a qualquer tempo, após sua aprovação e homologação, quaisquer operações de reorganização societária inclusive cisão, incorporação, fusão e/ou associar-se em sociedades de propósito específico, conta de participação, *joint ventures*, entre outras modalidades, a investidores que venham possibilitar ou incrementar as atividades das empresas, com ampliação da atividade da empresa, desde que não implique a inviabilização do cumprimento do proposto neste Plano.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

C - **Dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiros**: Este PRJ visa novar todas as dívidas a ele sujeitos, inclusive aos credores a ele aderentes, trazendo segurança para as Recuperandas e seus Credores em relação ao futuro das atividades e capacidade de pagamento.

- D - **Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica**: Idem ao item "A" supra, a equalização de encargos financeiros prevista nesse PRJ é fundamental para o seu cumprimento e a longevidade das operações do Grupo.

Visando complementar o efeito dos meios de recuperação listados no artigo 50 e utilizados neste PRJ as Recuperandas também vêm adotando, desde o pedido de recuperação judicial, os meios de recuperação abaixo, buscando a superação de seu estado de crise financeira:

E – **Restruturação do Plano de Negócios**: As Recuperandas adotarão novas estratégias de atuação, assim como um novo plano de negócios, podendo definir, dentre outras diretrizes: (i) a reestruturação da abordagem comercial; (ii) as novas

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

práticas de planejamento; (iii) a redução de custos e despesas; entre outras, tudo para melhoria do resultado operacional.

F - **Obtenção e negociação de novas linhas de crédito menos onerosas**: As Recuperandas poderão prospectar e adotar medidas, mesmo durante a Recuperação Judicial, visando à obtenção de Novos Recursos junto a Credores, investidores, instituições financeiras ou outros interessados em aportar recursos nas Recuperandas, observados os termos deste Plano e os artigos 67, 69-A ao 69-F, 84 e 149, todos da Lei 11.101/05. Os Novos Recursos terão natureza extraconcursal para fins do disposto na Lei 11.101/05, podendo contar com a constituição de novas garantias, tudo conforme os termos dos artigos 69-A ao 69-F da Lei 11.101/05.

G – **Diminuição de custos e despesas fixas**: As Recuperandas vem atuando de forma muito dinâmica em medidas que garantam a diminuição de seus gastos fixos. Diversos pontos operacionais e administrativos foram revistos desde o pedido de recuperação judicial de forma a melhorar o desempenho financeiro e garantir os recursos necessários para a continuidade das atividades e o pagamento do endividamento nos moldes de seu PRJ. Muitos cortes já foram efetuados e os estudos seguem sendo realizados corriqueiramente, buscando sempre o equilíbrio financeiro das Recuperandas.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

5 Proposta de pagamento aos Credores da Recuperação Judicial

Para que a proposta de pagamento seja viável se faz necessário que ela seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação das Recuperandas.

Os créditos listados na Relação de Credores do devedor poderão ser modificados, e novos créditos eventualmente poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento de incidentes de habilitação, divergências, ou impugnações de créditos ou acordos. No caso de divergência ou impugnação de credor cujo julgamento ocorra após a Homologação do PRJ e que venha a alterar o percentual devido a determinado credor, tal divergência ou impugnação apenas surtirá efeitos para fins deste PRJ a partir do trânsito em julgado de mencionada decisão, permanecendo íntegros e intactos quaisquer pagamentos efetuados anteriormente com base nos percentuais antigos.

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

Na hipótese da modificação substancial do passivo inserido em quaisquer das classes de credores, as Recuperandas poderão promover a readequação da

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

proposta de pagamento através de aditivo ao plano de recuperação judicial, de forma a assegurar a viabilidade econômica da empresa e a continuidade de suas operações, submetendo tais alterações à AGC específica.

5.1 Classe I – Credores Trabalhistas

Os créditos trabalhistas limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos serão pagos integralmente em até 12 (doze) meses após a publicação da decisão da homologação do Plano de Recuperação Judicial, conforme artigo 54 da lei 11.101/2005. Os valores que excederem os 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos serão pagos conforme proposta da Classe III – Quirografários descrita na cláusula 5.2 deste PRJ.

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 trabalhador, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial e consequente concessão da Recuperação Judicial.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Atualização - Classe I:

Para a atualização dos valores contidos na lista de credores da Classe I, será utilizado o Índice da Taxa Referencial - TR. Esta começará a incidir sobre o passivo da recuperação judicial a partir da data do pedido de Recuperação Judicial. Além da TR, a título de juros remuneratórios, será pago 1% ao ano, com incidência a partir da data do pedido de Recuperação Judicial.

Os valores dos juros e atualização monetária apurados no período compreendido entre a data do pedido de recuperação judicial e 30 (trinta) dias antecedentes à da data de pagamento da primeira parcela do PRJ serão incorporados ao valor principal da dívida e pagos juntamente com o principal, conforme parcelamento apresentado.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

5.2 Classe II – Garantia Real, Classe III – Quirografários e Classe IV – ME's e EPP's

Para o pagamento dos Credores das Classes II, III e IV o plano prevê um deságio de 70% sobre o total dos créditos.

O pagamento será feito em 162 (cento e sessenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira parcela ao final do 19º (décimo nono) mês após a publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Abaixo quadro demonstrativo do percentual de amortização do principal da dívida desagiada:

Período	% da dívida desagiada amortizada ao ano	% da dívida desagiada amortizada ao mês
Ano 1	0,00%	-
Ano 2	1,00%	0,17%
Ano 3	2,00%	0,17%
Ano 4	3,00%	0,25%
Ano 5	4,00%	0,33%
Ano 6	6,00%	0,50%
Ano 7	7,00%	0,58%
Ano 8	8,00%	0,67%
Ano 9	9,00%	0,75%
Ano 10	10,00%	0,83%
Ano 11	10,00%	0,83%
Ano 12	10,00%	0,83%
Ano 13	10,00%	0,83%
Ano 14	10,00%	0,83%
Ano 15	10,00%	0,83%
Total	**100,0%**	

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Os valores pagos serão rateados proporcionalmente entre todos os Credores das Classes II, III e IV.

Atualização: Para a atualização dos valores contidos na lista de credores das Classes II, III e IV será utilizado o Índice da Taxa Referencial - TR. Esta começará a incidir sobre o passivo da recuperação judicial a partir da data do pedido de Recuperação Judicial. Além da TR, a título de juros remuneratórios, será pago 1% ao ano, com incidência a partir da data do pedido de Recuperação Judicial.

Tanto a atualização monetária quanto os juros remuneratórios apurados no período compreendido entre a data do pedido de recuperação judicial e 30 (trinta) dias antecedentes à da data de pagamento da primeira parcela do PRJ, ou seja, ao final do 19º (décimo nono) mês após a publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial, serão incorporados ao valor principal da dívida e pagos conforme fluxo de amortização apresentado.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

6. Credores Colaborativos

As Recuperandas, no intuito de melhorar as condições de recebimento de todos os Credores das Classes II, III e IV, proporcionando a possibilidade de recebimento de seus créditos com deságio menor ou até mesmo sem deságio, propõem uma forma opcional de reversão do deságio, cujo início ocorrerá a partir da publicação da decisão de homologação da aprovação do PRJ.

Para tanto, oferece aos seus Credores – além das propostas ordinárias de pagamento acima apresentadas – a possibilidade de participação nesta proposta complementar de pagamento, subdividida em conformidade com as espécies de Credores que fornecem bens, serviços e recursos financeiros, quais sejam: Financeiros e Fornecedores.

Assim, para efeitos deste PRJ, será considerado Credor Colaborativo todo aquele que manifestamente pleitear adesão à presente Cláusula do Plano e, cumulativamente, conceder crédito às Recuperandas, sob forma de novo recurso ou concessão de prazos para pagamento.

Desta forma, garantirá aos credores das classes II, III e IV da recuperação judicial, além da proposta comum apresentada, a possibilidade de participação nesta proposta adicional.

A vigência da proposta de reversão do deságio e aceleração do pagamento será por tempo indeterminado, porém, limitando-se o recebimento pelo credor do seu crédito de forma integral.

A seguir, as regras desta proposta.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

6.1 Credores Fornecedores

Os Credores Fornecedores que se habilitarem a participar desta forma de reversão do deságio e aceleração de pagamento destinarão novos recursos através da venda a prazo de produtos ou de prestação de serviços para as Recuperandas.

> Os montantes das tranches a serem fornecidas através de venda não terão seu valor mínimo limitado, embora fique a cargo da administração das Recuperandas aceitar a oferta dos fornecedores de acordo com suas necessidades e condições mercadológicas;

> O prazo mínimo a ser concedido para pagamento dos novos fornecimentos de produtos ou serviços será de 60 (sessenta) dias;

> Para reversão do deságio aplicado sobre os créditos será destinado 0,03% sobre o total de cada fatura dos novos fornecimentos para cada dia de prazo concedido para pagamento, respeitando sempre o prazo mínimo de 60 (sessenta) dias.

> O prazo para pagamento será contado a partir da data do recebimento da mercadoria pelas Recuperandas ou da prestação de serviços por parte dos fornecedores.

Exemplo: Fornecimento de R$ 100.000,00 (cem mil reais) com vencimento em 60 (sessenta) dias. Após 60 (sessenta) dias do recebimento da mercadoria ou prestação de serviços serão pagos os R$ 100.000,00 (cem mil reais) referentes ao fornecimento e um dia após este pagamento haverá um pagamento adicional de R$

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1.800,00 (um mil e oitocentos reais) para reversão do deságio do credor que concedeu o crédito.

6.2 Credores Financeiros

Os Credores Financeiros que se habilitarem a participar desta forma de reversão do deságio e aceleração de pagamento destinarão novos recursos através de empréstimos para as Recuperandas;

> Os montantes das tranches a serem fornecidas através de empréstimo não terão valor mínimo definido, embora fique a cargo da administração das Recuperandas aceitar a oferta dos Credores Financeiros de acordo com suas necessidades e condições mercadológicas;

>Os contratos de empréstimo terão taxas de juros pactuadas livremente entre as partes a cada operação;

> Os empréstimos deverão ser utilizados como fomento as operações, tendo vencimento único de 100% do valor emprestado em data estipulada entre as partes a cada empréstimo, com prazo mínimo de 60 (sessenta) dias;

> Para reversão do deságio aplicado sobre os créditos será destinado 0,03% sobre o total de cada empréstimo para cada dia de prazo concedido para pagamento, respeitando sempre o prazo mínimo de 60 (sessenta) dias.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

> O prazo de pagamento será contado a partir da data em que o novo recurso estiver disponível às Recuperandas.

Exemplo: Novo empréstimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) com vencimento em 60 (sessenta) dias. Após 60 (sessenta) dias do valor disponibilizado na conta das Recuperandas serão pagos os R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) acrescidos dos juros pactuados referentes ao novo empréstimo e um dia após este pagamento haverá um pagamento adicional de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) para reversão do deságio do credor que concedeu o crédito.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

7 Passivos Ilíquidos

Todos os Créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente ao processamento da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos ou que sejam objeto de disputa judicial e/ou procedimento arbitral em andamento ou que venha a ser instaurado, também serão novados e estarão integralmente sujeitos aos efeitos do PRJ, nos termos do artigo 49 da LRE, de forma que, se aplicável, o saldo credor a ser liquidado sujeitar-se-á aos termos e condições previstos neste PRJ, desde que a devida liquidação do crédito esteja transitada em julgado. Estes créditos, quando inseridos no Quadro de Credores passarão a receber o valor devido nas formas determinadas pelo Plano, todavia, não terão direito retroativo sobre pagamentos já efetuados no âmbito da recuperação judicial.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

8 Obrigações Tributárias

Embora não sejam diretamente sujeitos ao processo de recuperação judicial, o passivo tributário das Recuperandas também compõe o estoque de dívidas a serem equacionadas para garantir a manutenção das atividades das Recuperandas, motivo pelo qual seu pagamento está previsto nas projeções.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

9 Alienação e Oneração de Ativos Imóveis

Com a aprovação deste Plano de Recuperação Judicial as Recuperandas poderão, caso as condições mercadológicas estejam propícias e/ou necessite de caixa para fomentar suas atividades e cumprir com o plano de recuperação judicial, proceder à alienação/oneração de seus ativos imóveis, seguindo uma das possibilidades de meio de sua recuperação, conforme mencionado na cláusula 4.2.1 item F. No caso de oneração de seus ativos imóveis todo o recurso obtido deverá ser utilizado pela Recuperandas como capital de giro para fomentar suas atividades.

Caso opte pela venda, deverá ocorrer nos moldes do Art. 60 da Lei 11.101/2005, ou seja, sem sucessão por parte do arrematante das obrigações das Recuperandas, inclusive as trabalhistas e fiscais.

Para embasar a venda as Recuperandas deverão apresentar laudo de avaliação feito por empresa especializada e capacitada. Embora o plano já tenha a avaliação do imóvel, esta avaliação deverá ser refeita no momento da venda, caso decidam pela mesma, tendo em vista as oscilações de mercado.

O valor de venda do imóvel deverá ser de no mínimo o valor de avaliação na primeira chamada do leilão/procedimento de venda e de no mínimo 80% do valor de avaliação na segunda chamada. Caso haja alguma proposta com valor inferior e as Recuperandas desejem aceitá-la deverão consultar os credores através de assembleia geral de credores específica para este fim.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Os valores obtidos com a venda do imóvel deverão ser utilizados prioritariamente para quitação de credores que eventualmente detenham o imóvel a ser vendido em garantia, sendo certo que a concretização da venda e liberação de eventuais gravames ocorrerão somente após a satisfação dos créditos que detenham as garantias.

O valor obtido líquido, ou seja, após a quitação de credores que possuam como garantia o imóvel a ser vendido, comissões e demais despesas relativas à venda, serão divididos em duas partes: 20% serão destinados ao pagamento dos credores listados nas classes II, III e IV através de Leilão Reverso, conforme item 13 deste PRJ, e 80% destinados para capital de giro das Recuperandas e fomento das atividades empresariais.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

10 Venda de Bens Móveis

As Recuperandas, visando a renovação de seu ativo e evitar o seu sucateamento, fica autorizada pelos credores através da aprovação deste Plano a efetuar a venda daqueles bens móveis integrantes do ativo imobilizado que por qualquer razão, de acordo com a análise das Recuperandas, tenham se tornado inservíveis, obsoletos, insuficientes dentre outros motivos para a consecução de suas operações. A relação total desses bens consta em seu laudo de avaliação conforme apresentado anexo a minuta do PRJ.

As vendas deverão ser comunicadas ao Juízo competente e à Administração Judicial informando o valor de venda, o adquirente e a destinação dos recursos, quais sejam: injeção de capital de giro nas Recuperandas ou renovação de ativos.

Caso o bem a ser vendido esteja dado em garantia para algum credor, a dívida com este credor relativa ao bem gravado deverá ser quitada prioritariamente, sendo o saldo excedente utilizado pelas Recuperandas nas formas propostas.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

11 Alienação e Oneração de Marca

Com a aprovação deste Plano de Recuperação Judicial as Recuperandas poderão, caso as condições mercadológicas estejam propícias e/ou necessite de caixa para fomentar suas atividades e cumprir com o plano de recuperação judicial, proceder à alienação/oneração de sua (s) marca (s), seguindo uma das possibilidades de meio de sua recuperação, conforme mencionado na cláusula 4.2.1 item F. No caso de oneração de sua (s) marca (s) todo o recurso obtido deverá ser utilizado pela Recuperandas como capital de giro para fomentar suas atividades.

Caso opte pela venda, deverá ocorrer nos moldes do Art. 60 da Lei 11.101/2005, ou seja, sem sucessão por parte do arrematante das obrigações das Recuperandas, inclusive as trabalhistas e fiscais.

Para embasar a venda as Recuperandas deverão apresentar laudo de avaliação feito por empresa especializada e capacitada, considerando a(s) marca(s) de sua propriedade registrada (s) no INPI que deseja vender.

O valor de venda da(s) marca (s) deverá ser de no mínimo o valor de avaliação na primeira chamada do leilão/procedimento de venda e de no mínimo 80% do valor de avaliação na segunda chamada. Caso haja alguma proposta com valor inferior e as Recuperandas desejem aceitá-la deverão consultar os credores através de assembleia geral de credores específica para este fim.

O valor obtido líquido, ou seja, após comissões e demais despesas relativas à venda, serão divididos em duas partes: 20% serão destinados ao pagamento dos credores listados nas classes II, III e IV através de Leilão Reverso, conforme item 13 deste PRJ, e 80% destinados para capital de giro das Recuperandas e fomento das atividades empresariais.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

12 Venda de UPI (Unidade Produtiva Isolada)

As Recuperandas dispõem de diversos processos fabris, podendo estes serem segregados. Com o objetivo possibilitar mais uma alternativa para pagamento dos seus credores e reestruturação, após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, as Recuperandas estarão autorizadas a vender em conjunto ou separadamente cada unidade produtiva isolada. Cada unidade produtiva isolada poderá ser composta pelo parque fabril completo, contendo todas as máquinas e instalações existentes, tecnologias, carteira de clientes e know-how.

Eventualmente, caso seja de interessa dos adquirentes e das Recuperandas, a venda das UPI's poderá incluir a marca e o imóvel em que a unidade esteja instalada (caso ele seja próprio).

A venda das unidades produtivas isoladas ocorrerá nos moldes do Art. 60 da Lei 11.101/2005, ou seja, sem sucessão por parte do arrematante das obrigações das Recuperandas, inclusive as trabalhistas e fiscais.

Para embasar a venda as Recuperandas deverão apresentar laudo de avaliação feito por empresa especializada e capacitada da UPI que será vendida, considerando o valor de venda considerando a forma em que deseja ser vendida (incluindo ou não a marca e o imóvel). Esta avaliação deverá ser feita no momento da venda, caso decidam pela mesma, tendo em vista as oscilações de mercado.

O valor de venda da UPI deverá ser de no mínimo 90% do valor de avaliação. Caso haja alguma proposta com valor inferior as Recuperandas deverão consultar os credores através de assembleia geral de credores específica para este fim.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Os valores obtidos com a venda da UPI deverão ser utilizados prioritariamente para quitação de Credores que detenham qualquer bem relativo à UPI em garantia, sendo certo que a concretização da venda e liberação de eventuais gravames ocorrerão somente após a satisfação dos créditos que detenham as garantias.

O valor obtido líquido, ou seja, após a quitação de credores que possuam como garantia bens da UPI, comissões e demais despesas relativas à venda, será dividido em duas partes, 20% serão destinados ao pagamento dos credores listados nas classes II, III e IV através de Leilão Reverso, conforme item 13 deste plano, e 80% destinados para capital de giro das Recuperandas e fomento das atividades empresariais.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

13 Leilão Reverso

O Leilão Reverso ocorrerá caso seja realizada a venda de ativo imóvel, alienação da marca ou venda da UPI. As Recuperandas informarão qual o saldo disponível para o leilão reverso quando solicitarem a sua realização.

A realização do leilão reverso será convocada por uma Assembleia específica para este fim, respeitando as regras constantes na Lei 11.101/2005, porém, sem necessidade de quórum mínimo e segunda convocação.

Estarão aptos a participar do leilão reverso os credores das Classes II – Garantia Real, Classe III – Quirografários e Classe IV - ME's e EPP's com saldo a receber após a aplicação do deságio e pagamentos até então efetuados conforme o item 5.2 deste plano, que tiverem interesse de ter seus créditos quitados através da concessão de descontos.

A Assembleia de leilão reverso terá as seguintes regras e procedimentos:

a) Abertura: O Administrador Judicial fará a abertura dos trabalhos e informará o montante de recursos disponível para leilão, a quantidade e o valor de credores presentes na Assembleia;

b) Rodadas: Os lances serão efetuados pelas Recuperandas, a partir de um deságio de 99%, percentual este que será reduzido paulatinamente, dando a possibilidade, em cada lance, dos credores que assim o quiserem, participar da oferta. Os Credores poderão então aceitar os lances efetuados pelas Recuperandas no percentual de deságio ofertado em cada lance;

c) Vencedor: Será considerado vencedor de cada rodada o credor que conceder o maior desconto percentual sobre seu atual crédito, independentemente do valor;

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

d) Nova Rodada: Após cada rodada o Administrador Judicial informará o saldo de recursos ainda disponível, caso exista, e iniciará a próxima rodada, onde as Recuperandas voltarão a ofertar o deságio a partir do percentual em que se encerrou a rodada anterior. Serão realizadas tantas rodadas quantas forem necessárias, até exaurimento do recurso;

e) Saldo: O Credor que tiver seu crédito satisfeito apenas parcialmente, permanecerá credor pelo saldo, sendo que este saldo será pago de acordo com as demais formas de pagamento estabelecidas no Modificativo ao Plano de Recuperação;

f) Pagamentos: Os pagamentos serão realizados diretamente pelas Recuperandas, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a partir da publicação da homologação da Assembleia do leilão reverso e liberação dos recursos, caso estejam depositados judicialmente, mediante crédito na conta corrente indicada pelos Credores no momento da habilitação, valendo o comprovante de depósito como recibo de pagamento;

g) Não-Participantes: Os credores que não se interessarem em participar deste leilão ou que, participando, não tiverem seus créditos liquidados, terão seus créditos quitados pelas outras formas propostas no Plano de Recuperação, sem nenhum prejuízo em relação ao aprovado no Modificativo ao Plano;

h) Encerramento: O leilão será considerado encerrado quando for utilizado todo o valor disponível para pagamento dos credores, ou se, havendo saldo de recurso, nenhum credor oferecer lances na última rodada, sendo este saldo destinado ao capital de giro das Recuperandas.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

14 Pagamento aos Credores

Os pagamentos serão realizados diretamente nas contas bancárias dos credores, não sendo permitido pagamentos em nome de terceiros, e o simples recibo de transferência servirá como forma de comprovação do pagamento ao credor.

Servirá igualmente como forma de comprovação de pagamento recibo de pagamento, nos casos de pagamentos que se efetivamente por outros meios que não a transferência eletrônica (TED ou DOC) e o depósito bancário, tais como pagamentos em dinheiro, cheques, compensações, dação em pagamento, dentre outras.

Os Credores terão obrigatoriedade de enviar às Recuperandas os dados bancários para que seja efetuado cada pagamento, mediante correio eletrônico endereçado ao e-mail recuperacaojudicial@maricota.com, em até 30 dias anteriores à data de pagamento prevista os seguintes dados:

- NOME/RAZÃO SOCIAL COMPLETA, C.P.F./C.N.P.J. e TELEFONE;
- CONTATO DO RESPONSÁVEL PELA EMPRESA CONFORME SEU CONTRATO/ESTATUTO SOCIAL;
- INSTITUIÇÃO BANCÁRIA, AGÊNCIA e CONTA CORRENTE PARA O DEPÓSITO.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem enviado o e-mail com os dados bancários não serão considerados como descumprimento do PRJ. No caso de o credor informar os dados bancários com

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

atraso, o início do pagamento ocorrerá em até 90 dias após o recebimento dos dados, sem incidência de ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros. Caso qualquer pagamento ou obrigação estabelecida no presente PRJ estar prevista ou estimada para ser realizada ou satisfeita em dia que não seja dia útil, o referido pagamento/obrigação será realizado ou satisfeito no primeiro dia útil subsequente.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

15 Efeitos do plano

15.1 Vinculação ao plano

As disposições do Plano vinculam as Recuperandas e seus Credores Concursais, e os seus respectivos cessionários e sucessores, a qualquer título, a partir da Data da Homologação.

15.2 Novação

Com a aprovação do Plano e respectiva homologação judicial considerar-se-ão novadas todas as dívidas objeto da recuperação judicial, por força do disposto no Art. 59 da lei nº 11.101/05, acarretando a liberação, por parte dos credores que votarem a favor do plano ou não ressalvarem a não liberação, de todas as garantias, sejam elas reais ou pessoais, inclusive fianças e avais, que tenham sido prestadas até a data de ajuizamento da recuperação judicial.

15.3 Quitação

Após o pagamento integral dos valores novados objeto de recuperação judicial serão os mesmos considerados quitados de forma ampla, geral, irrevogável e irretratável,

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

para nada mais os credores reclamarem das Recuperandas, avalistas ou fiadores, a qualquer título.

15.4 Aditamentos, Alterações ou Modificações

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano de Recuperação Judicial poderão ser propostos pelas Recuperandas a qualquer momento, desde que (i) que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na AGC convocada para tal fim e (ii) que sejam aprovadas pelas Recuperandas e aprovadas pelo quórum mínimo especificado em lei.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

16. Conclusão

Este PRJ está fundamentado no princípio par conditio creditorum, e obriga a Luza Indústria e Comércio de Alimentos S.A e Arpere Representações Ltda ambas em recuperação judicial e todos os credores a eles sujeitos nos termos do artigo 59 da Lei 11.101/2005, do artigo 385 da Lei nº 10.406, de 10.01.2002 e artigo 784, da Lei 13.105/2015.

A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial.

O processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e realizadas, possibilitará que o Grupo Luza se mantenha viável e rentável.

O presente Plano foi desenvolvido para atender, dentre outras coisas, os princípios gerais de direito, as normas da Constituição Federal, as regras de ordem pública e a Lei nº 11.101/2005, também proporciona aos credores maiores benefícios com sua implementação, uma vez que a proposta aqui detalhada não agrega nenhum risco adicional.

Minas Gerais, 25 de agosto de 2023.

Hergovic Investimentos e Assessoria Empresarial Ltda.

Anuentes:

Luza Indústria e Comércio de Alimentos S.A, em recuperação judicial

Arpere Representações Ltda, *em recuperação judicial*

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

17 – Anexo I

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro

Luza Indústria e Comércio de Alimentos S/A.
CNPJ: 22.135.959/0006-81

Arpere Representações Ltda.
CNPJ: 03.846.999/0001-82

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro para apresentação nos autos do Processo nº 5001471-26.2023.8.13.0338, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Luz/MG, consoante a Lei nº 11.101/2005 em atendimento ao seu artigo 53 e seguintes elaborado por Hergovic Investimentos e Assessoria Empresarial Ltda.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

SUMÁRIO

1. Considerações iniciais 4
2. Organização do Plano de Recuperação 6
2.1 Quadro de Credores 6
3. Metodologia 7
4. Projeção das Receitas 9
4.1 Premissas 9
4.1.1 Projeção das Receitas 10
4.1.2 Setor de alimentos congelados no Brasil 11
4.1.3 Projeções e indicadores da economia 13
5 Projeção de Resultados 16
5.1 Premissas 16
5.2 Projeção 18
6 Análises 19
7 Considerações Finais 21

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1. Considerações iniciais

O Laudo de Viabilidade Econômico e Financeiro do Grupo Luza, apresentado neste documento, foi elaborado pela Hergovic Investimentos e Assessoria Empresarial Ltda. e tem como objetivo avaliar a capacidade econômico-financeira, a geração de subsídios para efetivação do Plano e atender as exigências da Lei 11.101/05, conforme é expresso no Art. 53:

> Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convolação em falência, e deverá conter:
>
> I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;
>
> II – demonstração de sua viabilidade econômica; e
>
> III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.
>
> Parágrafo único. O juiz ordenará a publicação de edital contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, observado o art. 55 desta Lei.

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial de exclusividade das Recuperandas, denominadas Luza Indústria e Comércio de Alimentos S.A *em recuperação judicial.* (CNPJ 22.135.959/0006-81) e Arpere Representações Ltda em recuperação judicial. (CNPJ 22.135.959/0006-81).

A Hergovic Investimentos e Assessoria Empresarial Ltda é a responsável pela elaboração deste Laudo de Viabilidade Econômico e Financeiro. As informações fiscais e gerenciais, bem como as premissas utilizadas para as projeções foram fornecidas pelas Recuperandas, a qual é responsável pela sua veracidade.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

As informações fornecidas pelas Recuperandas serviram de base para construção da projeção econômica e financeira ao longo do período de prospecção (período referente aos pagamentos dos créditos oriundos da Recuperação Judicial). As análises contidas neste documento são baseadas em projeção de resultados futuros através de premissas alinhadas juntamente com a diretoria da empresa, refletindo as expectativas que as Recuperandas esperam para o futuro.

As projeções levam em consideração o cenário macroeconômico atual juntamente com as perspectivas do setor de atuação das empresas. No entanto, em se tratando de projeções os cenários apresentados podem não se confirmar, tendo em vista fatores externos a organização, além de alterações no cenário macroeconômico, políticas monetárias e fiscais, riscos de inadimplência, fatores de mercado entre outros. A efetivação das projeções dependerá do cumprimento das medidas de reestruturação apresentadas no Plano, por parte das Recuperandas, além da conciliação das tendências e projeções descritas neste documento.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

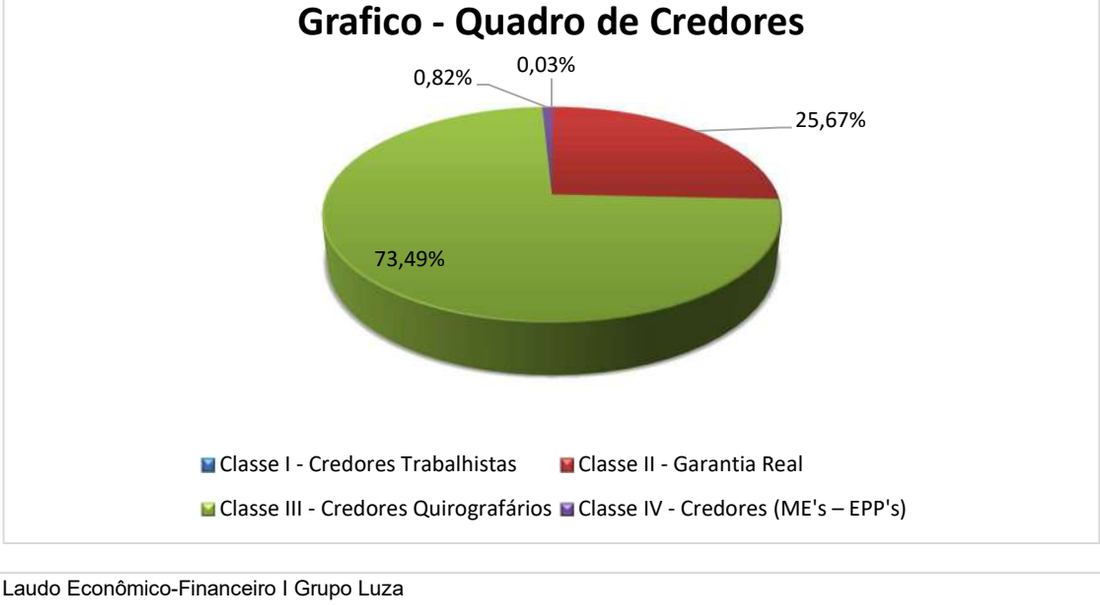
2. Organização do Plano de Recuperação

2.1 Quadro de Credores

Leva-se em conta no presente Laudo a lista de credores apresentada pelas Recuperandas, com valor total de R$ 65.847.426,07 (sessenta e cinco milhões oitocentos e quarenta e sete mil quatrocentos e vinte e seis reais e sete centavos) sendo:

Classe	Valor	A.V%
Classe I - Credores Trabalhistas	R$ 19.406,33	0,03%
Classe II - Garantia Real	R$ 16.900.347,83	25,67%
Classe III - Credores Quirografários	R$ 48.388.572,48	73,49%
Classe IV - Credores (ME's – EPP's)	R$ 539.099,43	0,82%
Total - R$	**R$ 65.847.426,07**	**100%**

Valores em reais – R$



Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

3. Metodologia

O cenário econômico e financeiro das Recuperandas, apresentado neste documento, foi construído através de estimativas de desempenho futuro que fazem parte do planejamento da empresa, tomando como base as medidas e condições integrantes no Plano de Recuperação Judicial e as premissas operacionais, mercadológicas e financeiras definidas.

As informações gerenciais – disponibilizadas pela Luza Indústria e Comércio de Alimentos S.A *em recuperação judicial* e Arpere Representações Ltda *em recuperação judicial* – foram coletadas e tratadas com a finalidade de projetar o resultado econômico e o fluxo de caixa ao longo de 15 (quinze) anos, contemplando os desembolsos para pagamento de passivos de acordo com a proposta apresentada aos credores no Plano de Recuperação Judicial.

Na elaboração e construção deste trabalho foi construída uma ferramenta específica para criação do cenário apresentado, feito com base na modelagem de dados em planilhas eletrônicas que foram realizadas com alto grau de detalhamento, atribuindo confiabilidade e segurança aos resultados.

No desenvolvimento foram utilizadas as informações pertinentes baseadas em relatórios, entrevistas e demonstrativos como, mas não exclusivamente: Demonstrativos de Resultados, Fluxos de Caixa Realizados, Balanço Patrimonial, controles internos de exercícios passados e pesquisas de mercado.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

O Laudo apresentado se baseia na capacidade interna de atingir as premissas definidas e perspectivas evolutivas do cenário atual e futuro, tendo como risco principal o alcance das políticas econômicas de retomada de mercado.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

4. Projeção das Receitas

4.1 Premissas

Para a projeção do volume de receita bruta nos 15 (quinze) anos contemplados no plano foram consideradas as seguintes premissas:

- As premissas de projeção da receita bruta consideram a média projetada pelas Recuperandas de acordo com sua capacidade e o planejamento comercial que vêm sendo colocado em prática desde o pedido de recuperação judicial;
- A expectativa de retomada progressiva da economia, conforme pesquisas e indicadores descritos nos itens 4.1.2 e 4.1.3;
- O volume inicial projetado da receita bruta está totalmente de acordo com a capacidade das empresas. Para o primeiro ano da projeção foi considerado o montante médio de R$ 14,9 milhões milhões/mês de faturamento. Ao longo da projeção a média de crescimento da receita bruta é de 0,25% ao ano, chegando ao volume de faturamento de R$ 185 milhões no 15º (décimo quinto) ano.
- Os valores das receitas não contemplam o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável tentar estimar este indicador de modo adequado, sendo assim, consideram-se os preços projetados em valor presente.

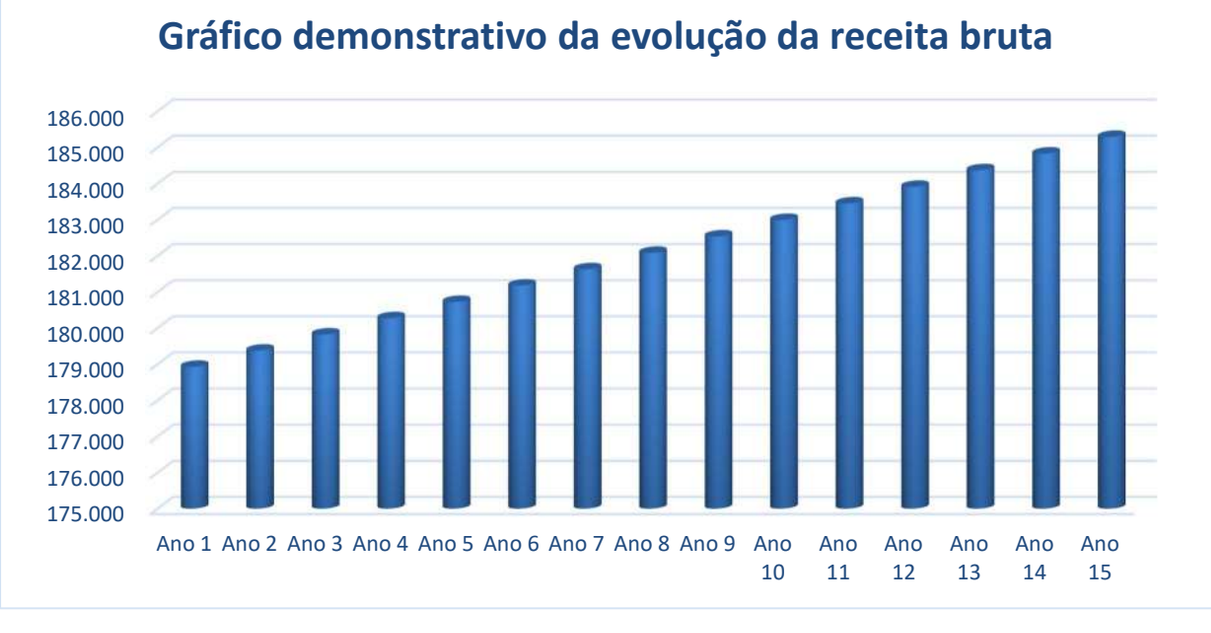
Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

4.1.1 Projeção das Receitas

Período	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
Valor	178.925	179.372	179.820	180.270	180.721	181.172	181.625	182.079

Período	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Total
Valor	182.535	182.991	183.448	183.907	184.367	184.828	185.290	**2.731.351**

Valores em milhares de reais (R$)



Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

4.1.2 Setor de alimentos congelados no Brasil

Os alimentos congelados, como polpas de frutas, vegetais, processados em geral (nuggets, hambúrgueres) há alguns anos fazem parte do dia a dia dos consumidores brasileiros.

Refeições prontas, como pizza, lasanha, feijoada e algumas outras combinações ganharam famílias de produtos, entre eles sopas, cremes, escondidinhos, bobós, parmegianas, picadinhos e muito mais.

Na fabricação do pão de queijo, pode ser usado polvilho doce ou azedo, com resultados diferentes, mas aceitáveis, dependendo da característica do mercado consumidor. A diversificação dos produtos oferecidos é um grande território a ser explorado pelos fabricantes de pão de queijo. Algumas empresas garantem o sucesso com a adição de diferentes sabores, como alho e cebola e pizza. Pães de queijo com temperos exóticos têm mercado garantido como produtos requintados, e o uso de recheios tem se tornado muito comum.

Uma pesquisa do Instituto Foodservice Brasil (IFB) indicou um crescimento de 40% no aumento nas compras dos produtos em maio de 2023, dentre eles estão: carne bovina, azeite, pão de queijo, sal e bata congelada.

Esse movimento já tinha sido iniciado pré-pandemia. Durante a pandemia, as pessoas passaram um tempo grande cozinhando para suas famílias e houve queda no consumo de congelados, pois cozinhar estava na agenda do isolamento. Porém, após os primeiros meses, as pessoas se cansaram da

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

intensidade do preparo de seis refeições ao dia, as empresas acharam meios de oferecer condições adequadas para o home office, a escola passou a oferecer aulas online e a agenda se tornou muito desafiadora. Assim, refeições congeladas passaram a ter grande importância no dia a dia das famílias, independentemente do seu tamanho. Tudo passou a ser congelado: pães, sobremesas, refeições e refeições fit. As pessoas testaram de tudo, e muitos preconceitos do passado caíram por terra.

A indústria de alimentos congelados tem crescido bastante nos últimos tempos. A previsão global para 2029 é um crescimento a um Compound Annual Growth Rate (GAGR) – em português, taxa de crescimento anual composta – de 5,2%. Isto é, a previsão é que este setor específico alcance US$ 408,05 bilhões em 6 anos.

O congelamento é um método bem rápido, versátil e conveniente de conservação de alimentos. Isso porque ele é capaz de manter a própria cor, textura e até o sabor original de alimentos de todos os grupos, incluindo frutas, grãos integrais, proteínas e até laticínios.

Uma pesquisa inédita da consultoria multinacional Kantar Worldpanel aponta que 46,3% dos brasileiros consumiram algum tipo de prato pronto congelado em 2022. O volume equivale a 27 milhões de lares brasileiros. Segundo a empresa, esse comportamento tem ganhado tração devido à pandemia de Covid-19, além da inflação acumulada no setor de alimentos nos últimos anos.

Em 2022, mais de 19 milhões de lares brasileiros, equivalente a 32,7% do total, compraram lasanha congelada, colocando o item como um dos preferidos dos

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

consumidores. A pizza pronta também aparece como um dos pratos mais procurados pelos clientes[1].

O consumo nos lares brasileiros, medido pela Associação Brasileira de Supermercados (Abras), encerrou 2022 com alta de 3,89%% na comparação com 2021. Para 2023, é previsto um crescimento de 2,5% do consumo nos lares.

4.1.3 Projeções e indicadores da economia

A projeção das instituições financeiras para o crescimento da economia brasileira este ano ficou em 2,29%, conforme Boletim Focus do dia 18 de agosto de 2023[2]. Para 2024, a expectativa para o Produto Interno Bruto (PIB) - a soma de todos os bens e serviços produzidos no país - é de crescimento de 1,33%. Para 2025 e 2026, o mercado financeiro projeta expansão do PIB em 1,9% e 2%, respectivamente.

A previsão do mercado financeiro para o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) – considerado a inflação oficial do país – subiu de 4,84% para 4,9% neste ano. Para 2024, a projeção da inflação ficou em 3,86%. Para 2025 e 2026, as previsões são de 3,5% para os dois anos[3].

[1] Disponível em: https://veja.abril.com.br/economia/nova-pesquisa-aponta-que-metade-dos-brasileiros-consomem-pratos-congelados#google_vignette

[2] Disponível em: https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230818.pdf

[3] Disponível em: https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2023-08/mercado-eleva-previsao-da-inflacao-de-484-para-49-este-ano

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Para alcançar a meta de inflação, o Banco Central usa como principal instrumento a taxa básica de juros, a Selic, definida em 13,25% ao ano pelo Comitê de Política Monetária (Copom). Diante da forte queda do IPCA, o Comitê de Política Monetária (Copom) do BC, iniciou, neste mês, um ciclo de redução da Selic.

A última vez em que o BC tinha diminuído a Selic foi em agosto de 2020, quando a taxa caiu de 2,25% para 2% ao ano, em meio à contração econômica gerada pela pandemia de covid-19. Depois disso, o Copom elevou a Selic por 12 vezes consecutivas, num ciclo que começou em março de 2021, em meio à alta dos preços de alimentos, de energia e de combustíveis, e, a partir de agosto do ano passado, manteve a taxa em 13,75% ao ano por sete vezes seguidas.

Para o mercado financeiro, a expectativa é de que a Selic encerre 2023 em 11,75% ao ano. Para o fim de 2024, a estimativa é que a taxa básica caia para

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

9% ao ano. Já para o fim de 2025 e de 2026, a previsão é de Selic em 8,5% ao ano, para os dois anos[4].

A redução da taxa Selic ajuda a estimular a economia. Isso porque juros mais baixos barateiam o crédito e incentivam a produção e o consumo. Por outro lado, taxas mais baixas dificultam o controle da inflação.

No lado da oferta, o setor industrial vem de processo conservador, em que diversos ramos continuam operando com nível de produção menor que no período pré-pandemia. Chamam especial atenção o caso dos bens duráveis e, sobretudo, o dos bens de capital, cujas quedas na margem foram bastante expressivas.

O setor agropecuário tem conseguido escoar a colheita da supersafra no segundo trimestre do ano, mantendo o vigor usual, ainda que esse dinamismo não deva se verificar com a mesma intensidade nos meses subsequentes.

Observa-se que a conjuntura econômica tem um cenário externo favorável tanto para a demanda por commodities brasileiras quanto para o processo de desinflação observado nos índices de preço. O mix de política econômica que prevalece esse ano junta política monetária contracionista e política fiscal atuando de forma compensatória e anticíclica. Essa conjugação de fatores justifica a revisão de projeções no sentido de melhor perspectiva para o crescimento da economia.

[4] Disponível em: https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2023-08/mercado-eleva-previsao-da-inflacao-de-484-para-49-este-ano

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

5 Projeção de Resultados

5.1 Premissas

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico-financeiro:

Foi utilizado o Sistema Tributário atual das empresas, considerando as respectivas alíquotas de cada tributo incidente para as projeções de resultados.

〉 Foi considerado o pagamento de tributos correntes, sendo que as projeções contemplam as alíquotas e a legislação vigente nos âmbitos estadual e federal. No que se refere ao IRPJ e CSLL foi considerado o pagamento quando as Recuperandas obtiverem lucro antes do Imposto de Renda e utilizou-se à prerrogativa de compensação parcial, em virtude de prejuízos acumulados.

〉 Os custos das Recuperandas são compostos pelos custos diretos variáveis, despesas variáveis de venda e custos de produção. Na projeção dos custos foi levado em consideração os custos atuais das Recuperandas e perspectivas do mercado, através da análise de seus demonstrativos gerenciais de anos anteriores, bem como seus gastos no mesmo período.

No custo direto variável destaca-se o gasto com matéria-prima que é a base para a composição dos produtos. Além da matéria-prima, têm-se custos variáveis com embalagens que farão parte da composição do produto final.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Para a projeção considerou-se um percentual de 77,20% sobre a receita bruta para esta conta.

〉 Os custos e despesas fixas contemplam a mão de obra direta e indireta das plantas industriais, custos com serviços de terceiros e demais custos inerentes à manutenção e continuidade do negócio, assim como as despesas administrativas e comerciais. Levando-se em consideração que as Recuperandas terão um crescimento no seu faturamento, projetou-se uma readequação dos gastos fixos, com objetivo de atender o crescimento.

〉 A projeção não contempla efeitos inflacionários, pelos mesmos motivos explanados na projeção da receita. A premissa adotada é de que as Recuperandas mantenham sua capacidade de pagamento anulando o efeito inflacionário de seus gastos aumentando seu preço de venda, e/ou com o ganho de escala de sua atividade e/ou com melhoria de produtividade;

〉 O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes à data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação;

〉 Todas as projeções foram feitas em um cenário realista.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

5.2 Projeção

A seguir a projeção de resultado econômico-financeiro:

Demonstração de resultados	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	TOTAL
Receita bruta	**178.925**	**179.372**	**179.820**	**180.270**	**180.721**	**181.172**	**181.625**	**182.079**	**182.535**	**182.991**	**183.448**	**183.907**	**184.367**	**184.828**	**185.290**	**2.731.351**
Deduções da receita bruta	(26.049)	(26.114)	(26.179)	(26.245)	(26.310)	(26.376)	(26.442)	(26.508)	(26.574)	(26.641)	(26.707)	(26.774)	(26.841)	(26.908)	(26.975)	(397.644)
Receita líquida	**152.876**	**153.258**	**153.641**	**154.025**	**154.410**	**154.796**	**155.183**	**155.571**	**155.960**	**156.350**	**156.741**	**157.133**	**157.526**	**157.920**	**158.314**	**2.333.707**
Custos	(137.210)	(137.553)	(137.897)	(138.242)	(138.587)	(138.934)	(139.281)	(139.629)	(139.979)	(140.328)	(140.679)	(141.031)	(141.384)	(141.737)	(142.091)	(2.094.564)
Lucro Bruto	**15.666**	**15.705**	**15.744**	**15.784**	**15.823**	**15.863**	**15.902**	**15.942**	**15.982**	**16.022**	**16.062**	**16.102**	**16.142**	**16.183**	**16.223**	**239.143**
Despesas administrativas e comerciais	*(1.949)*	*(1.954)*	*(1.959)*	*(1.964)*	*(1.969)*	*(1.974)*	*(1.979)*	*(1.984)*	*(1.989)*	*(1.994)*	*(1.998)*	*(2.003)*	*(2.008)*	*(2.014)*	*(2.019)*	*(29.755)*
Despesa financeira corrente	*(6.710)*	*(6.726)*	*(5.754)*	*(5.769)*	*(5.783)*	*(5.798)*	*(5.812)*	*(5.827)*	*(5.841)*	*(5.856)*	*(5.870)*	*(5.885)*	*(5.900)*	*(5.914)*	*(5.929)*	*(89.374)*
Despesa financeira RJ	*(395)*	*(403)*	*(399)*	*(391)*	*(379)*	*(363)*	*(338)*	*(310)*	*(278)*	*(242)*	*(201)*	*(161)*	*(121)*	*(81)*	*(40)*	*(4.102)*
Lucro antes do IR/CSLL	**6.612**	**6.622**	**7.632**	**7.660**	**7.692**	**7.729**	**7.773**	**7.822**	**7.874**	**7.931**	**7.992**	**8.052**	**8.113**	**8.174**	**8.235**	**115.912**
IR/CSLL	**(2.116)**	**(2.120)**	**(2.447)**	**(2.456)**	**(2.466)**	**(2.478)**	**(2.492)**	**(2.508)**	**(2.525)**	**(2.543)**	**(2.563)**	**(2.583)**	**(2.602)**	**(2.622)**	**(2.642)**	**(37.164)**
Lucro Líquido	**4.495**	**4.502**	**5.185**	**5.204**	**5.226**	**5.251**	**5.281**	**5.314**	**5.349**	**5.387**	**5.428**	**5.470**	**5.511**	**5.552**	**5.593**	**78.748**
(+) Reversão despesa financeira RJ	**395**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**395**
(-) Classe I	**(19)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(19)**
(-) Classe II	**-**	**(52)**	**(103)**	**(155)**	**(207)**	**(310)**	**(362)**	**(414)**	**(465)**	**(517)**	**(517)**	**(517)**	**(517)**	**(517)**	**(517)**	**(5.172)**
(-) Classe III	**-**	**(148)**	**(296)**	**(444)**	**(592)**	**(888)**	**(1.036)**	**(1.185)**	**(1.333)**	**(1.481)**	**(1.481)**	**(1.481)**	**(1.481)**	**(1.481)**	**(1.481)**	**(14.807)**
(-) Classe IV	**-**	**(2)**	**(3)**	**(5)**	**(7)**	**(10)**	**(12)**	**(13)**	**(15)**	**(16)**	**(16)**	**(16)**	**(16)**	**(16)**	**(16)**	**(165)**
(-) Passivo extraconcursal	**(4.626)**	**(3.921)**	**(2.630)**	**(2.447)**	**(2.288)**	**(2.121)**	**(1.956)**	**(1.797)**	**(1.638)**	**(1.480)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(24.904)**
(-) Investimentos	**-**	**-**	**(1.500)**	**(1.800)**	**(2.000)**	**(2.000)**	**(2.000)**	**(2.000)**	**(2.000)**	**(2.000)**	**(3.500)**	**(3.500)**	**(3.500)**	**(3.500)**	**(3.500)**	**(32.800)**
(=) Recomp. de capital de giro acumulada	*245*	*625*	*1.277*	*1.630*	*1.762*	*1.683*	*1.599*	*1.504*	*1.401*	*1.294*	*1.209*	*1.164*	*1.160*	*1.198*	*1.276*	1.276

Valores em milhares de reais (R$)

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

6 Análises

Com base nos resultados projetados é possível destacar:

〉 Com o faturamento projetado, as Recuperandas preveem margem de contribuição média de 10,25% sobre a receita líquida, a qual se mantem percentualmente estável ao longo do tempo.

〉 Ao longo dos 15 (quinze) anos projetados o Grupo Luza mantém suas operações com rentabilidade, gerando caixa para pagamento dos credores. A média de lucro líquido ao longa do período projetado é de 3,37%.

〉 Durante as projeções as Recuperandas acumulam capital de giro próprio, que será necessário para fomentar suas atividades;

〉 Nas saídas de caixa são considerados os pagamentos das dívidas concursais de acordo com o PRJ, do endividamento extraconcursal que compreende o passivo tributário das Recuperandas de acordo os atuais parcelamentos vigentes e expectativas e equacionamento dos demais débitos e, também, são consideradas saídas de caixa para investimentos visando a renovação do maquinário operacional, intensificada após o décimo ano, visando manter a capacidade produtiva;

〉 As projeções consideram o equacionamento de toda a situação de endividamento das Recuperandas, além de conter estimativas para que haja continuidade das operações de forma competitiva;

〉 Constata-se coerência nos demonstrativos e projeções financeiras, e a real possibilidade de geração de caixa para pagamento dos credores. Conforme a projeção, o lucro líquido apurado ao final de cada ano é suficiente para o

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

pagamento da proposta aos credores da recuperação judicial. Desta forma, fica demonstrada a viabilidade da superação da situação de crise econômico-financeira das Recuperandas, permitindo que seja mantida a fonte produtora do emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo assim a preservação das empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

7 Considerações Finais

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira da Luza Indústria e Comércio de Alimentos S.A *em recuperação judicial* e Arpere Representações Ltda *em recuperação judicial*.

Salienta-se que o Plano de Recuperação Judicial apresentado demonstra a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas. Importante ainda destacar que um dos expedientes recuperatórios ao teor do artigo 50 da referida Lei de Recuperação de Empresas, é a “reorganização administrativa”, medida que foi iniciada e encontra-se em implementação.

Portanto, com as projeções para os próximos anos, aliado ao grande *know-how* adquirido ao longo do tempo, combinado ao conjunto de medidas propostas no Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrado a efetiva possibilidade da continuidade dos negócios com a manutenção e ampliação do volume de faturamento, além da geração de novos empregos, proporcionando o pagamento do endividamento inscrito no processo de recuperação judicial.

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela Hergovic Investimentos e Assessoria Empresarial Ltda. na elaboração deste laudo deram-se através da modelagem das projeções financeiras de acordo com as informações e premissas fornecidas pelas Recuperandas. Estas informações alimentaram o modelo de

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

projeções financeiras da consultoria, indicando o potencial de geração de caixa das empresas e consequentemente a capacidade de amortização da dívida.

Deve-se notar que o estudo da viabilidade econômico-financeiro se fundamentou na análise dos resultados projetados para as Recuperandas, e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão das empresas.

As projeções para o período compreendido em 15 (quinze) anos foram realizadas com base em informações da própria empresa e das expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valores do passivo inscrito no processo.

Assim, as mudanças na conjuntura econômica nacional bem como no comportamento das proposições consideradas refletirão nos resultados apresentados neste trabalho.

São Paulo, 25 de agosto de 2023.

Hergovic Investimentos e Assessoria Empresarial Ltda.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

18 – Anexo II

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

MAKE
AVALIAÇÕES EMPRESARIAIS

Laudo de Bens Móveis

DATA: AGOSTO DE 2023

FINALIDADE: AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS

SUMÁRIO

I) **CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1) Identificação
2) Atividades Básicas
3) Conceito de Valor – Fair Value
4) Limitações de Escopo
5) Atendimento às Normas Internacionais – IVS e Red Book
6) A Empresa

II) **METODOLOGIA E CRITÉRIOS – BENS MÓVEIS**

1) Método Comparativo
2) Nível de Rigor
3) Critérios Gerais
4) Avaliação dos Bens Móveis
5) Resumo por Grupos Contábeis

III) **CONCLUSÃO**

IV) **ENCERRAMENTO**

1) Anexos
    a) Levantamento Ativo Imobilizado
    b) Amostras Fotográficas
    c) Dados Sobre a Consultora
2) Declaração de Conformidade com o Código de Ética
3) Termo de Encerramento

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1) Identificação

Contratante: Arpere Representações Ltda. e Luza Industria e Comercio de Alimentos S/A

Endereço: Coronel José Tomás, 1335 – Centro – Luz/MG – CEP-35.595-000 e Coronel José Tomás, 1409 – Centro – Luz/MG – CEP-35.595-000

O trabalho se constitui na determinação do valor dos bens (veículos, máquinas e equipamentos, móveis e utensíliois e instalações) pertencentes ao patrimônio imobilizado das solicitantes, visando o a determinação do preço de mercado.

2) Atividades Básicas

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- Diagnóstico do mercado: levantamentos realizados com base nas informações disponibilizadas pelo contratante;
- Coleta de dados: Utilizados o banco de dados da Consultora, sites específicos e empresas fornecedoras;
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- Considerações finais e conclusão.

3) Conceito de Valor Justo – Fair Value

A avaliação a Valor Justo, ou Fair Value, define o valor de negociação de um ativo ou passivo que esteja sendo vendido. As partes interessadas devem conhecer o negócio, e todos os itens da negociação devem ser analisados de acordo com as condições do mercado no momento.

As normas específicas de ativos incluem informações básicas sobre as características de cada tipo de ativo que influenciam o valor e os requisitos adicionais específicos, abordagens e métodos de avaliação comumente usados.

4) Condições e Limitações

Este laudo técnico segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho foram computados como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis;
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro;
- O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios;
- Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensaram-se considerações legais de mérito, concernentes a títulos, hipotecas, contratos de aluguéis, leasing, empréstimos, permissões de uso etc., providências estas consideradas de caráter jurídico;

5) Atendimento às Normas Internacionais

O presente trabalho avaliatório está embasado dentro das normas Internacionais de avaliação (IVS), em vigor a partir de 31 de janeiro de 2022 e também do Red Book (última edição - janeiro de 2014).

IVSC - International Valuation Standards Council (Conselho para as Normas Internacionais de Avaliação). Trata-se de um organismo internacional que emite normas de âmbito global, as IVS General Standards (Normas Gerais IVS), tendo como pressuposto a aplicabilidade a todos os tipos de bens e a todas as finalidades de avaliação, desenvolvendo ainda as IVS Asset Standards aplicáveis a diferentes tipos de bens como bens imóveis, bens intangíveis, empresas e negócios. O IVSC recomenda o desenvolvimento de Notas de Orientação (Guidance Notes) e documentos informativos (Information Papers) relativos às especificidades de cada país e ao cumprimento (compliance) das normas IVS respeitando as exigências regulamentares locais.

Dentro deste pressuposto, elaboramos as avaliações com o foco em criar segurança e confiança nos trabalhos. O objetivo das Normas Internacionais de Avaliação (IVS) é garantir que os trabalhos de avaliação se utilizem de conceitos e princípios geralmente reconhecidos que promovam transparência e consistência na prática de avaliação.

Certos aspectos das normas não orientam ou ordenam qualquer curso específico de ação, mas fornecem princípios e conceitos fundamentais que devem ser considerados na realização de uma avaliação.

Conforme observado na Estrutura das IVS, caso exigências legislativas, regulamentares ou outras exigências oficiais devam ser seguidas e difiram de alguns dos requisitos das IVS, o avaliador deverá seguir as exigências legislativas, regulamentares ou outras exigências oficiais (chamada de "desvio"). Essa avaliação ainda terá sido realizada em conformidade geral com a IVS. 40.2.

Conforme observado, a IVS preconiza em seu manual que a maioria dos outros conjuntos de exigências, tais como aquelas escritas por organizações profissionais de avaliação, outros órgãos profissionais ou políticas e procedimentos internos de empresas, **não contradizem as IVS** e, em vez disso, normalmente impõem exigências adicionais aos avaliadores. Essas normas podem ser seguidas complementarmente à IVS, sem serem vistas como desvios, desde que todos os requisitos contidos nas IVS sejam cumpridos.

Continuando dentro das determinações da IVS e do Red Book, o laudo segue os seguintes princípios:

- Ética;
- Competência;
- Cumprimento - os avaliadores devem divulgar ou relatar as normas de avaliação publicadas utilizadas no trabalho e cumprir tais normas;
- Base (isto é, Tipo ou Padrão) de Valor;
- Data do Valor (isto é, Data Efetiva/Data de Avaliação);
- Premissas e condições;

- Usuário(s) pretendido(s);
- Escopo do trabalho;
- Identificação do objeto;
- Dados - Os avaliadores devem usar informações e entradas de dados apropriadas, de maneira clara e transparente;
- Metodologia de Avaliação;
- Comunicação da Avaliação;
- Manutenção de Registros.

- As avaliações apresentadas são caracterizadas como avaliações externas, ou seja, foram executadas por avaliadores para clientes que não sejam seus empregadores;

- Os relatórios e informações tem caráter sigiloso, não podendo ser divulgado sem a expressa autorização dos contratantes;

- Serão mantidas informações do trabalho realizado durante o processo de avaliação e da base de dados utilizada, sobre as quais as conclusões foram alcançadas por um período razoável após a conclusão do mesmo, tendo em conta quaisquer requisitos legais ou regulamentares relevantes.

- Dentro das bases de valor definidas pelas IVS, foram utilizadas para a avaliação de bens móveis as seguintes metodologias:

  - Veículois, máquinas e equipamerntos, móveis e utensílios e instalações → Método comparativo de dados de mercado;

- Entende-se como Valor de Reposição, o valor de um bem "novo", que é a base para a determinação do valor de mercado dos bens analisados, tomando-se como requisitos: a vida útil, depreciação, idade aparentes, coeficientes de manutenção, trabalho, etc.;

- Entende-se como depreciação a perda de valor dos ativos ou bens de uma empresa ao longo do tempo. Em outras palavras, a depreciação é definida pelo tempo em que um ativo se mantém operante ou necessário para a linha de produção.

  Os motivos para depreciação podem variar, porém os principais são: desgaste natural, desgaste pelo uso e obsolescência;

- Na definição de vidas úteis nos utilizamos das tabelas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

- As vidas úteis dos bens foram definidas pela média e por grupos contábeis;

7) A Empresa

A determinação e paixão pela culinária de Dona Dirce deram início à Luza Alimentos. A empresa começou produzindo Pães de Queijo e Broa de Milho para clientes do estado de Minas Gerais. Em pouco tempo passou a atuar em diversos estados, alcançando todo Brasil. O sucesso dos produtos possibilitou a expansão produtiva e começou a produção de Pratos Prontos, Salgados, Chipa com receitas tradicionais, sempre com o toque especial da Dona Dirce.

Em poucos anos e já consolidada no mercado nacional, produzindo para grandes Marcas Próprias do varejo como Carrefour, Grupo Pão de Açúcar, também parcerias de terceirização com as maiores marcas de alimentos do Brasil, iniciou as exportações para os EUA, Canadá, Europa, Oriente Médio e Ásia.

Com experiência continental e atendendo as demandas de muitos clientes, a empresa segue lançando novos produtos inovadores que fazem grande sucesso com os consumidores finais como os pães de queijo pré-assados e recheados, os mini pães de queijo da linha Popcheese e muitos outros.

II) METODOLOGIA E CRITÉRIOS

Segundo entendimento e em consonância com as Normas de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, assim se define uma avaliação:

- é a determinação da soma em dinheiro que, num dado momento, se pode atribuir, à vista de um escopo pré-fixado, a um determinado bem;
- é a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa;
- é a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos legais, o valor de um bem;
- é o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos, tendentes a determinar o valor de um bem;
- é a apuração do justo valor, definido como o preço de um bem, em determinada data, se colocado à venda em prazo razoável pelo vendedor, não estando obrigado a vendê-lo, ou pelo comprador, adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para os quaiso mesmo poderá ser destinado, sem contudo estar compelido a realizar acompra.

A metodologia geral empregada na avaliação dos bens móveis como parte do Ativo Imobilizado se constituiu em:

- Planejamento dos serviços e identificação dos ativos a serem avaliados.
- Vistoria para a verificação de existência de cada bem,
- Verificação do estado de conservação de cada bem,
- Pesquisa de mercado junto a fabricantes, fornecedores etc.,
- Estabelecimento do Valor Novo de Reposição do bem, conforme procedimento detalhado em função da finalidade.

- Estabelecimento do valor depreciado, face de sua obsolescência, estado de conservação e vida útil;
- Emissão do Laudo de Avaliação em função de sua finalidade.

A norma específica para os bens móveis neste caso é a **ABNT – NBR 14653.** Os métodos avaliatórios são definidos através de três enfoques básicos, que formam o tripé metodológico da Avaliação:

1. Método comparativo direto de dados de mercado, que consiste em se cotejar o bem com outros similares;
2. Método do custo, que mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de cotações sintéticos ou analíticos considerando a sua depreciação;
3. Método da renda, que consiste em valorar o bem a partir da sua possibilidade de renda futura, e neste caso estaríamos refletindo a valoração econômica.

Na obtenção do valor atual de mercado levaram-se em consideração as depreciações, que em sentido mais específico, determinam a redução de valor e oencurtamento da vida dos bens, em decorrência do uso e desgastes.

Numa acepção mais ampla pode referir-se à queda do valor e ao encurtamento da vida do bem de capital ou ativo, como a proporcionada pelo fluxo de serviço durante o período de uso. Nesta definição mais ampla, incluem-se não só os resultados do uso e desgaste, como ainda o esgotamento, a exaustão, a obsolescência e a inadequação do bem em relação a outros de maior tecnologia.

8) Nível de Rigor

O nível de rigor apresentado abaixo e constantes das normas da ABNT, reforça os princípios da IVS, relativos a precisãode uma avaliação estando condicionados à quantidade, atualidade, confiabilidade e ao tratamento dos elementos pesquisados e compulsados. No presente caso, foram adotados os procedimentos relativos a uma Avaliação de Precisão Normal.

9) Critérios Gerais

Pesquisa de Mercado

Para a determinação de valor dos bens vistoriados pela equipe da Make, foi efetuada pesquisa de mercado com fornecedores, objetivando a determinação dos valores de reposição. Para os bens (máquinas e equipamentos) sem similares no mercado nacional, foi procedida pesquisa às notas fiscais de aquisição e posteriormente realizada atualização monetária pelo índice IPCA - Índice de Preço ao Cnsumidor Amplo.

10)Avaliação dos Bens Móveis

O resultado da avaliação dos bens móveis, encontra-se apresentado de forma individualizada, através de relatórios que possuem os seguintes dados:

10.1) Item: Ordenação sequencial dos bens avaliandos;
10.2) Plaqueta: plaqueta numérica indicando a numeração do patrimônio;
10.3) Descrição: é o detalhamento das características básicas do item avaliando;
10.4) Grupo Contábil: indica a qual grupo contábil o bem pertence;
10.5) Centro de Custo/Setor: área onde se localiza o bem;
10.6) Local: Define se o bem está na administração ou na fábrica
10.7) Unidade: Edificação onde se encontram os bens vistoriados;
10.8) Cidade: Cidade onde se localizam os bens;

10.9) Vida Útil (anos): refere-se à vida útil total do bem, adotada de acordo com os parâmetros técnicos obtidos com base na tabela de "Classificação Genérica dos Bens", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;

10.10) Idade Aparente (anos): definida pelas condições de uso do bem, estado de conservação em que se encontra, manutenções realizadas e condições físicas;

10.11) Saldo de Vida Útil: é a diferença entre a vida útil do bem e sua idade aparente;

10.12) Preço de Reposição: Paa os bens com similares e disponíveis no mercado nacional, considera-se o bem "novo". Para os bens sem similares no mercado nacional foi procedida consulta às notas fiscais de aquisição e atualização pelo índice de inflação IPCA;

10.13)Taxa Residual: taxa percentual restante após a depreciação do bem;

10.14) Coeficiente de Manutenção: Taxa de manutenção estimada para os bens (Tabela de Hélio Caires);

10.15) Coeficiente de Trabalho: Taxa de trabalho estimada para os bens (Tabela de Hélio Caires);

10.16) Preço de Mercado: é o valor do bem, deduzido da depreciação, obsolescência funcional, obsolescência econômica;

10.17) Fonte: Relação de fontes de cotação dos bens.

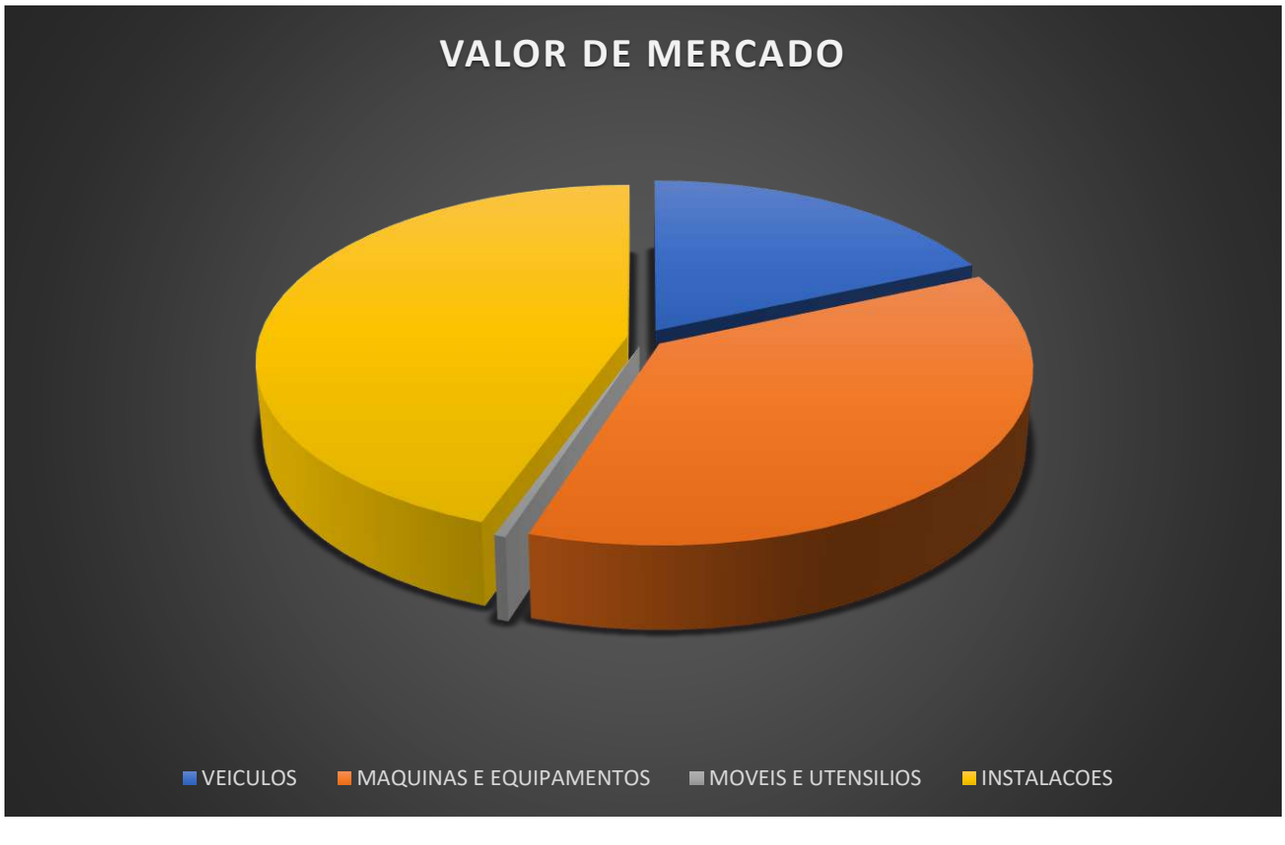
Obs.:

A planilha apresentada neste relatório é parte integrande de uma planilha completa que acompanha este material. Em função do espaço disponível não é possivel uma colagem completa da mesma.

11) Resumo por Grupos Contábeis

GRUPO CONTÁBIL	VALOR DE REPOSIÇÃO - R$	VALOR DE MERCADO – R$	QUANTITATIVO
Instalações	20.780.000,00	9.095.736,25	11
Máquinas e equipamentos	17.136.672,00	5.629.212,59	68
Móveis e utensílios	181.938,00	98.192,67	5
Veículos	5.544.408,00	5.354.217,45	36
Total Geral	**43.643.018,00**	**20.177.358,96**	**120**

Gráfico de Participação



12) Listagem dos Bens Vistoriados

ITEM	DATA	DESCRIÇÃO	Proprietárias	QUANTIDADE	GRUPO CONTABIL	PREÇO DE REPOSIÇÃO - R$	PREÇO DE MERCADO - R$
1	16/08/2023	Alongadeira Verner	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	28.700	16.394
2	16/08/2023	Ar Condicionado tipo Spliter York	Luza	10	MOVEIS E UTENSILIOS	28.000	19.164
3	16/08/2023	Balança Mod. BP15 Divisão 5g Cap. 15Kg	Luza	30	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	29.400	16.794
4	16/08/2023	Balança Mod. BP6 Divisão 2g Cap. 6Kg	Luza	15	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	11.985	6.846
5	16/08/2023	Balança Precisão Filizola Mod. MF6 Divisão 1g 6Kg	Luza	11	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	8.789	5.021
6	16/08/2023	Boleadora Hass 3x220v	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	20.000	11.425
7	16/08/2023	Câmara Frigorifica Mat. Prima 5000x4000x3000cm cap. 20.000kg	Luza	5	INSTALACOES	500.000	285.618
8	16/08/2023	Câmara Frigorifica Mat. Prima 7000x5000x4000cm cap. 30.000kg	Luza	1	INSTALACOES	120.000	68.548
9	16/08/2023	Câmara Frigorifica Mat. Prima cap. 40.000kg	Luza	2	INSTALACOES	360.000	205.645
10	16/08/2023	Câmara Frigorifica Prod. Acabado cap.2.000.000Kg	Luza	1	INSTALACOES	6.000.000	3.427.419
11	16/08/2023	Câmara Frigorifica Prod. Acabado cap.450.000Kg	Luza	1	INSTALACOES	2.000.000	1.142.473

ITEM	DATA	DESCRIÇÃO	Proprietárias	QUANTIDADE	GRUPO CONTABIL	PREÇO DE REPOSIÇÃO - R$	PREÇO DE MERCADO - R$
12	16/08/2023	Câmara Frigorifica Prod. Acabado 8000X4000X3000cm cap.30.000Kg	Luza	2	INSTALACOES	400.000	228.495
13	16/08/2023	Carrinho hidráulico Transpalet capacidade 2000 Kg	Luza	12	MOVEIS E UTENSILIOS	23.088	10.742
14	16/08/2023	Cilindro haas	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	100.000	57.124
15	16/08/2023	Compressor ar de parafuso Wayne/ engersol	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	61.998	35.416
16	16/08/2023	Compressor ar wurth	Luza	3	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	240.000	137.097
17	16/08/2023	Conjunto de balança Multicabeçote c/ empacotadora Indumak	Luza	3	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	1.350.000	771.169
18	16/08/2023	Conjunto de balança Multicabeçote c/ empacotadora Masipack	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	2.000.000	1.142.473
19	16/08/2023	Controlador de Peso fortress/ perfor	Luza	6	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	300.000	171.371
20	16/08/2023	Cozedor de Massa	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	50.000	28.562
21	16/08/2023	cubetadeira Incalfer	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	80.000	45.699
22	16/08/2023	Detector de metais Fortress/ Perfor	Luza	6	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	360.000	205.645
23	16/08/2023	Elevador monta-cargas	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	25.000	14.281

ITEM	DATA	DESCRIÇÃO	Proprietárias	QUANTIDADE	GRUPO CONTABIL	PREÇO DE REPOSIÇÃO - R$	PREÇO DE MERCADO - R$
24	16/08/2023	Empacotadora Embrapac	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	150.000	85.685
25	16/08/2023	empilhadeira eletrica - lind /bt	Luza	3	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	900.000	514.113
26	16/08/2023	Encartuchadora de Pizza e Salgado Makmelt	Luza	4	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	720.000	411.290
27	16/08/2023	Estufa de Crescimento	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	8.960	5.118
28	16/08/2023	Fatiador de Frios Automático Incalfer	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	180.000	102.823
29	16/08/2023	flowpack Squema/ Engepack	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	180.000	102.823
30	16/08/2023	fogões alta presao	Luza	12	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	14.964	8.548
31	16/08/2023	Forno continuo eletrico	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	100.000	57.124
32	16/08/2023	Forno Rototermico	Luza	9	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	1.350.000	771.169
33	16/08/2023	fritadeira manual	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	18.000	10.282
34	16/08/2023	Fritador automatico de Salgados INCALFER	Luza	3	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	1.500.000	856.855
35	16/08/2023	Gerador STEMAC	Luza	5	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	1.500.000	856.855

ITEM	DATA	DESCRIÇÃO	Proprietárias	QUANTIDADE	GRUPO CONTABIL	PREÇO DE REPOSIÇÃO - R$	PREÇO DE MERCADO - R$
36	16/08/2023	grade magnetica	Luza	4	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	39.200	22.392
37	16/08/2023	Linha de montagem e embalagem de pizza	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	125.000	71.405
38	16/08/2023	Linha de montagem e embalagem de pratos prontos	Luza	3	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	1.500.000	856.855
39	16/08/2023	liquidificador Industrial 200litros	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	20.000	11.425
40	16/08/2023	liquidificador Industrial 30litros	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	10.496	5.996
41	16/08/2023	Maquina automatica lavar utensilios - rotainox	Luza	3	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	300.000	171.371
42	16/08/2023	Maquina de Salgado Bralyx	Luza	4	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	400.000	228.495
43	16/08/2023	Maquina de Salgado Incalfer	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	100.000	57.124
44	16/08/2023	Maquina de Salgado Reohn	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	600.000	342.742
45	16/08/2023	Maquina Divisora p/ Pão de Queijo	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	200.000	114.247
46	16/08/2023	maquina estrech	Luza	3	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	111.000	63.407
47	16/08/2023	Maquina Fatiar Filizola Mod.Start Tam.300	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	10.030	5.730

ITEM	DATA	DESCRIÇÃO	Proprietárias	QUANTIDADE	GRUPO CONTABIL	PREÇO DE REPOSIÇÃO - R$	PREÇO DE MERCADO - R$
48	16/08/2023	maquina rechear semi automatica -Indus	Luza	15	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	195.000	111.391
49	16/08/2023	maquina selar caixas papelão	Luza	4	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	40.000	22.849
50	16/08/2023	Masseira penatec	Luza	4	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	320.000	182.796
51	16/08/2023	Masseira Haas Tipo Ares-54 3x220v	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	80.000	45.699
52	16/08/2023	Masseira progresso 300Kg	Luza	3	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	360.000	205.645
53	16/08/2023	Masseira Suprema	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	80.000	45.699
54	16/08/2023	Misturador de pré-mistura 215x95x65cm	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	100.000	57.124
55	16/08/2023	Misturela Hotmix 250 Bralyx	Luza	4	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	360.000	205.645
56	16/08/2023	misturela tedesco	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	24.600	14.052
57	16/08/2023	Panelão 300L	Luza	3	MOVEIS E UTENSILIOS	59.400	40.656
58	16/08/2023	Panelão 500L	Luza	2	MOVEIS E UTENSILIOS	43.000	29.431
59	16/08/2023	Partener	Luza	1	MOVEIS E UTENSILIOS	28.450	19.472

ITEM	DATA	DESCRIÇÃO	Proprietárias	QUANTIDADE	GRUPO CONTABIL	PREÇO DE REPOSIÇÃO - R$	PREÇO DE MERCADO - R$
60	16/08/2023	peneira vibratoria	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	16.000	9.140
61	16/08/2023	Pistola cola quente Polygunt TC 3M 150W	Luza	5	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	10.000	5.712
62	16/08/2023	Ponte niveladora para Doca	Luza	4	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	72.000	41.129
63	16/08/2023	Prensa hidraulica Para Massa	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	120.000	68.548
64	16/08/2023	Prensa para Disco de Pizza	Luza	4	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	28.000	15.995
65	16/08/2023	procesador frios Caf	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	35.000	19.993
66	16/08/2023	Processador de Alimentos Mod. L5-08 Cap. 6 l	Luza	5	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	45.000	25.706
67	16/08/2023	Ralador de Queijo	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	50.000	28.562
68	16/08/2023	Seladora Sunyvale	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	84.500	48.269
69	16/08/2023	Seladoras Dalmak mod.400/ 600 - 220v 35x40x90cm	Luza	4	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	22.800	13.024
70	16/08/2023	sistema exautão pó	Luza	3	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	66.000	37.702
71	16/08/2023	tanque combustivel cap 15.000 litros	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	25.000	14.281

ITEM	DATA	DESCRIÇÃO	Proprietárias	QUANTIDADE	GRUPO CONTABIL	PREÇO DE REPOSIÇÃO - R$	PREÇO DE MERCADO - R$
72	16/08/2023	Tanque de Expansão para leite	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	40.000	22.849
73	16/08/2023	tanque homogenizar requeijão	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	18.450	10.539
74	16/08/2023	tanque isotermico cap 10.000 litros	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	60.000	34.274
75	16/08/2023	tanque isotermico cap 5.000 litros	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	20.000	11.425
76	16/08/2023	Tanques isotérmicos cap. 20.000 litros	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	40.000	22.849
77	16/08/2023	Termo-Datador/Codificador R+D 600-B/6	Luza	3	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	66.000	37.702
78	16/08/2023	Torre de Resfriamento de Água 30.000 L/h	Luza	2	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	36.800	21.022
79	16/08/2023	Transportador de Cargas 150x150cm	Luza	1	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	18.000	10.282
80	16/08/2023	Túnel estatico de Congelamento 4000x4000x2500cm	Luza	2	INSTALACOES	300.000	171.371
81	16/08/2023	Tunel congelamento Girofrezer JBT	Luza	1	INSTALACOES	5.000.000	2.856.183
82	16/08/2023	Tunel congelamento Girofrezer JBT SEM REFRIGERACAO	Luza	1	INSTALACOES	2.500.000	1.428.091
83	16/08/2023	Túnel de Congelamento 500x200x250cm	Luza	10	INSTALACOES	2.000.000	1.142.473

ITEM	DATA	DESCRIÇÃO	Proprietárias	QUANTIDADE	GRUPO CONTABIL	PREÇO DE REPOSIÇÃO - R$	PREÇO DE MERCADO - R$
84	16/08/2023	Túnel estatico de Congelamento 5000x2000x2500cm	Luza	8	INSTALACOES	1.600.000	913.978
85	16/08/2023	FIAT - MOBI LIKE 1.0 8V FLEX Placa – RNA5I71 2021	Luza	1	VEICULOS	51.700	51.700
86	16/08/2023	VOLKSWAGEN - CAMINHAO 24.280 E CONSTELLATION E5 6X2 –PLACA FIW9A81 2022	Luza	1	VEICULOS	440.500	440.500
87	16/08/2023	VOLKSWAGEN - CAMINHAO 13.180 DELIVERY 6X2 E5 – PLACA FKB1C52 2021	Luza	1	VEICULOS	331.700	331.700
88	16/08/2023	IVECO/FIAT - DAILY CHASSI TRUCK 35S14 4X2 – PLACA FFG6113 2012	Luza	1	VEICULOS	94.700	94.700
89	16/08/2023	VOLKSWAGEN - NOVO GOL 1.6 16V MSI FLEX AUT. – PLACA QXD5D93 2020	Luza	1	VEICULOS	49.900	49.900
90	16/08/2023	VOLKSWAGEN - CAMINHAO 30.330 E5 CONSTELLATION 8X2 – PLACA QXA3824 2020	Luza	1	VEICULOS	485.000	485.000
91	16/08/2023	FIAT - NOVA FIORINO WORK HARD 1.4 8V FLEX – PLACA QWY2424 2020	Luza	1	VEICULOS	73.900	73.900
92	16/08/2023	FIAT - NOVA FIORINO WORK HARD 1.4 8V FLEX – PLACA – QUQ2424 2020	Luza	1	VEICULOS	73.900	73.900
93	16/08/2023	VOLKSWAGEN - CAMINHAO 13.180 DELIVERY 6X2 E5 – PLACA FFJ0735 2020	Luza	1	VEICULOS	338.500	338.500
94	16/08/2023	VOLKSWAGEN - CAMINHAO 30.330 E5 CONSTELLATION 8X2 – PLACA RMH7A85 2021	Luza	1	VEICULOS	470.400	470.400

95	16/08/2023	VOLKSWAGEN - CAMINHAO 11.180 DELIVERY E5 4X2 – QQD4606 2019	Luza	1	VEICULOS	279.900	279.900
ITEM	**DATA**	**DESCRIÇÃO**	**Proprietárias**	**QUANTIDADE**	**GRUPO CONTABIL**	**PREÇO DE REPOSIÇÃO - R$**	**PREÇO DE MERCADO - R$**
96	16/08/2023	LAND ROVER - DISCOVERY SPORT SE 2.0 TURBO AUT. – PLACA DMC 4666 DMC4666 2019	Luza	1	VEICULOS	290.000	290.000
97	16/08/2023	RENAULT - KWID ZEN 1.0 12V FLEX RTH3H16 2022	Luza	1	VEICULOS	51.900	51.900
98	16/08/2023	VOLKSWAGEN - CAMINHAO 13.180 DELIVERY 6X2 E5 GCT9J87 2021	Luza	1	VEICULOS	331.700	331.700
99	16/08/2023	RENAULT - KWID ZEN 1.0 12V FLEX RTH3H17 2022	Luza	1	VEICULOS	51.900	51.900
100	16/08/2023	VOLKSWAGEN - CAMINHAO 11.180 DELIVERY E5 4X2 QPV4599 2019	Luza	1	VEICULOS	279.900	279.900
101	16/08/2023	FIAT - NOVA FIORINO 1.4 8V EVO FLEX BYQ8599 2019	Luza	1	VEICULOS	64.700	64.700
102	16/08/2023	FIAT - MOBI LIKE 1.0 8V FLEX RNA5I69 2021	Luza	1	VEICULOS	51.700	51.700
103	16/08/2023	FORD - NOVO KA SE/SE PLUS 1.0 TICVT FLEX BZL7D59 2020	Luza	1	VEICULOS	52.000	52.000
104	16/08/2023	VOLKSWAGEN - CAMINHAO 24.280 E CONSTELLATION E5 6X2 RNB5H79 2021	Luza	1	VEICULOS	415.400	415.400
105	16/08/2023	FIAT - ARGO 1.0 6V FLEX RNQ9H29 2022	Luza	1	VEICULOS	57.000	57.000
106	16/08/2023	VOLKSWAGEN - CAMINHAO 11.180 DELIVERY E5 4X2 QPT1570 2019	Luza	1	VEICULOS	279.900	279.900

107	**16/08/2023**	**VOLKSWAGEN - CAMINHAO 11.180 DELIVERY E5 4X2 QQD4560 2019**	**Luza**	**1**	**VEICULOS**	**279.900**	**279.900**

ITEM	DATA	DESCRIÇÃO	Proprietárias	QUANTIDADE	GRUPO CONTABIL	PREÇO DE REPOSIÇÃO - R$	PREÇO DE MERCADO - R$
108	16/08/2023	FORD - CAMINHAO CARGO 2319 6X2 **GRD3621 1990**	**ARPERE**	**1**	**VEICULOS**	31.470	31.470
109	16/08/2023	TOYOTA - ETIOS SEDAN XS 1.5 16V FLEX **OPX4731 2013**	**ARPERE**	**1**	**VEICULOS**	25.936	25.936
110	16/08/2023	HONDA - MOTO CG 125 FAN KS **FYA3262 2013**	**ARPERE**	**1**	**VEICULOS**	5.196	5.196
111	16/08/2023	HONDA - MOTO XR 250 TORNADO **GYF3482 2002**	**ARPERE**	**1**	**VEICULOS**	4.787	4.787
112	16/08/2023	VOLKSWAGEN - CAMINHAO 24.250 E CONSTELLATION 6X2 **DTC2I13 2008**	**ARPERE**	**1**	**VEICULOS**	137.270	137.270
113	16/08/2023	MITSUBISHI - L200 PICK-UP CAB DUP HPE OUTDOOR 2.5 4X4 MEC. **HGV9E14 2008**	**ARPERE**	**1**	**VEICULOS**	41.025	41.025
114	16/08/2023	CHEVROLET - PICK-UP D20 CONQUEST 4.0 **GPT5475 1994**	**ARPERE**	**1**	**VEICULOS**	47.700	47.700
115	16/08/2023	MITSUBISHI - PAJERO TR4 2.0 4X4 **HDK1937 2005**	**ARPERE**	**1**	**VEICULOS**	34.019,00	24.039
116	16/08/2023	CHEVROLET - PICK-UP D20 CONQUEST 4.0 **GLS3090 1994**	**ARPERE**	**1**	**VEICULOS**	67.503,00	47.700
117	16/08/2023	CHEVROLET – OMEGA SEDAN GLS 2.0 MPFI **GMZ9200 1994**	**ARPERE**	**1**	**VEICULOS**	15.956,00	11.275

118	16/08/2023	CAR REBOQUE **HTS6540 2011**	**ARPERE**	**1**	**VEICULOS**	1.000,00	707
119	16/08/2023	VOLKSWAGEN - SEDAN FUSCA ESPECIAL 1600 **GMG4390 1995**	**ARPERE**	**1**	**VEICULOS**	25.955	25.955
119	16/08/2023	HYUNDAI - HR 2.5 TCI **FWN9900 2004**	**ARPERE**	**1**	**VEICULOS**	55.057	55.057

III - CONCLUSÃO

Após a verificação e o processamento dos dados e informações, e analisando os fatores influenciáveis nos bens avaliandos, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor dos bens nadata da avaliação é de:

R$20.177.358,00 (vinte milhões, cento e setenta e sete mil,trezentos e cinquenta e oito reais)

IV - ENCERRAMENTO

1) Anexos

a) Tabela de Vidas úteis - IBAPE

b) Dados Sobre a Consultora

2) Declaração de Conformidade com o Código de Ética

2) Declaração de Conformidade com o Código de Ética

O signatário atesta que a presente vistoria obedece criteriosamente os seguintes princípios:

- Os bens avaliandos objetos deste laudo foram inspecionados pelos signatários.

- Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesses nos bens envolvidos neste Laudo.

- Os signatários não têm inclinações nem interesses em relação ao assunto deste Laudo, tão pouco em relação à solicitante.

- Este Laudo apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução,ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

- Este Laudo foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigosde Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia,Arquitetura e Agronomia e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações ePerícias de Engenharia.

3) Termo de Encerramento

A Consultora coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários. O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas na legislação própria.

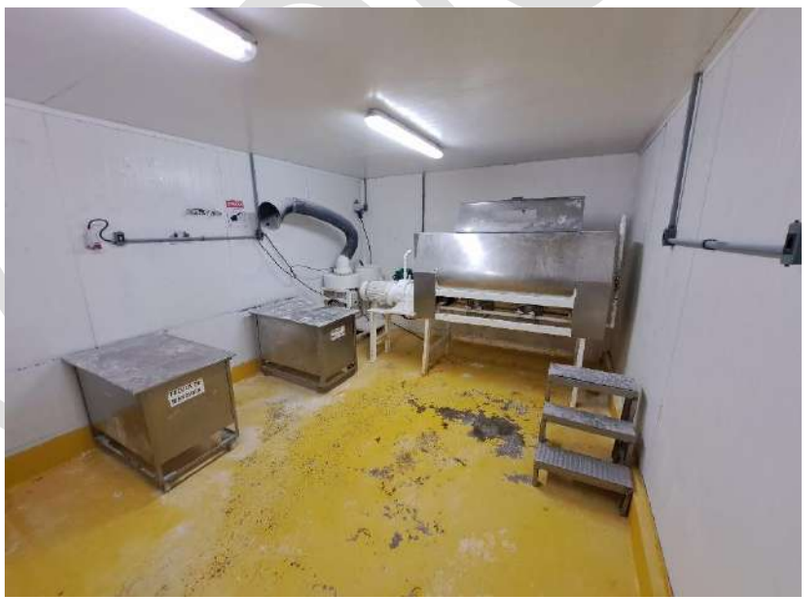
Belo Horizonte, 21 de Agosto de 2023.

Ana Paula de Alvarenga F. Nakid
Engenheira Civil
CREA-MG – 72.388/D

R. Des. Jorge Fontana, 80
Belvedere, Belo Horizonte - MG, 30320-670
Fone: (31) 3261-2220
www.makeavaliacoes.com.br/

VERSÃO FINAL

R. Des. Jorge Fontana, 80
Belvedere, Belo Horizonte - MG, 30320-670
Fone: (31) 3261-2220
www.makeavaliacoes.com.br/



VERSÃO FINAL

R. Des. Jorge Fontana, 80
Belvedere, Belo Horizonte - MG, 30320-670
Fone: (31) 3261-2220
www.makeavaliacoes.com.br/

VISUAL

R. Des. Jorge Fontana, 80
Belvedere, Belo Horizonte - MG, 30320-670
Fone: (31) 3261-2220
www.makeavaliacoes.com.br/

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

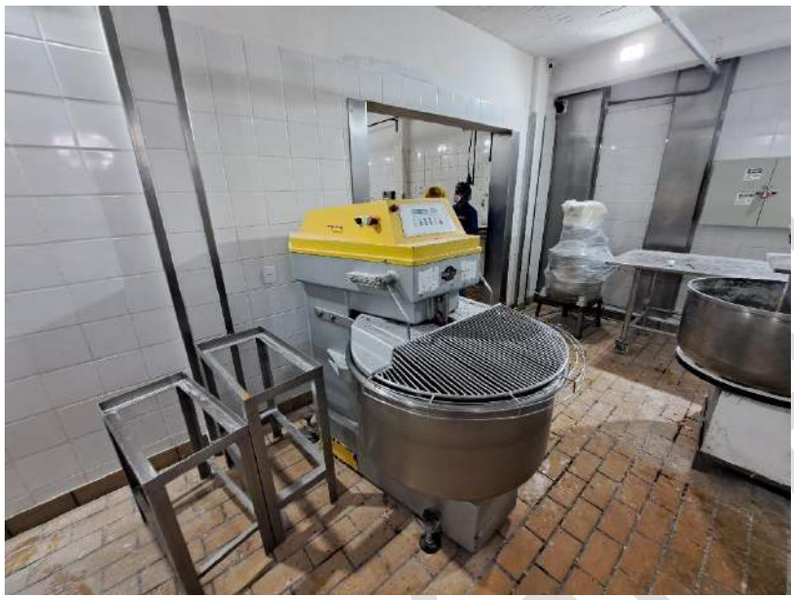
R. Des. Jorge Fontana, 80
Belvedere, Belo Horizonte - MG, 30320-670
Fone: (31) 3261-2220
www.makeavaliacoes.com.br/

VERSÃO DIGITAL

R. Des. Jorge Fontana, 80
Belvedere, Belo Horizonte - MG, 30320-670
Fone: (31) 3261-2220
www.makeavaliacoes.com.br/

VERSÃO DIGITAL

R. Des. Jorge Fontana, 80
Belvedere, Belo Horizonte - MG, 30320-670
Fone: (31) 3261-2220
www.makeavaliacoes.com.br/



VERSÃO DIGITAL

R. Des. Jorge Fontana, 80
Belvedere, Belo Horizonte - MG, 30320-670
Fone: (31) 3261-2220
www.makeavaliacoes.com.br/

VIA DIGITAL

MAKE
AVALIAÇÕES EMPRESARIAIS

Laudo - Avaliação de Imóveis

Agosto - 2023

SUMÁRIO

1. Folha Resumo
2. Considerações Preliminares
   - 2.1. Objeto
   - 2.2. Fundamentos da Avaliação
   - 2.3. Vistoria
3. Métodos e Critérios de Avaliação
   - 3.1. Análise de Regressão
4. Especificação da Avaliação
5. Tratamento dos Dados
   - 5.1. Análise de Correlação
   - 5.2. Poder de Explicação do Modelo
   - 5.3. Significância dos Regressores
   - 5.4. Significância do Modelo
   - 5.5. Valores Observados x Valores Estimados
   - 5.6. Análise de Multicolinearidade
   - 5.7. Análise de Homocedasticidade
   - 5.8. Normalidade de Resíduos
   - 5.9. Análise de Correlação
   - 5.10 Análise de Pontos Influenciantes
6. Tratamento das Benfeitorias
7. Avaliação
8. Declaração de Conformidade com o código de Ética
9. Considerações Finais
10. Encerramento

Anexos

- Fichas dos Imóveis
- Amostras Fotográficas
- Dados Sobre a Consultora

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 FOLHA RESUMO

- **Contratante:** Arpere Representações Ltda. e Luza Industria e Comercio de Alimentos S/A

- **CNPJ:** 03.846.999/0001-82 e 22.135.959/0001-77;

- **Endereço:** Coronel José Tomás, 1335 – Centro – Luz/MG – CEP-35.595-000 e Coronel José Tomás, 1409 – Centro – Luz/MG – CEP-35.595-000,

- **Objeto:** Terrenos e suas benfeitorias pertencentes ao patrimônio imobilizado das contratantes.

- Resultado da avaliação:

Total dos Imoveis→ R$ 40.027.151,00 (quarenta milhões, vinte e sete mil, e cento e cinquenta e um reis.

Belo Horizonte, 17 de agosto de 2023.

Ana Paula de Alvarenga F. Nakid
Engenheira Civil
CREA-MG – 72.388/D

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Número	Imóvel	Matrícula	Cartório	Área	Proprietario	Vr. Escritura	Avaliação		
							Terreno	Benfeitoria	Total
1	Rural	12.490	Luz	8,93 há	Arpere	22.325,00	-	1.705.630,00	1.705.630,00
2	Urbano	5771	Luz	1.106 m2	Arpere	162.418,00	999.000,00	-	999.000,00
3	Urbano	5741	Luz	630 m2	Arpere	320.000,00	302.000,00	-	302.000,00
4	Galpão	12465	Luz	1.123 m2	Arpere	241.268,00	398.601,00	2.058.000,00	2.456.601,00
5	Urbano	11952	Luz	2.227,6 m2	Arpere	100.000,00	3.407.000,00	-	3.407.000,00
6	Urbano	3655	Luz	984 m2	Arpere	157.127,00	875.000,00	-	875.000,00
7	Urbano	20568	Luz	9.500 m2	Arpere	109.250,00	1.125.000,00	-	1.125.000,00
8	Rural	20538	Luz	3,08 há	Arpere	2.095,47	-	205.000,00	205.000,00
9	Rural	13769	Luz	3,36 há	Arpere	2.285,97	-	216.000,00	216.000,00
10	Rural	13773	Luz	3,36 ha	Arpere	2.285,97	-	216.000,00	216.000,00
11	Rural	13771	Luz	3,36 ha	Arpere	2.285,97	-	216.000,00	216.000,00
12	Rural	13772	Luz	3,36 há	Arpere	2.285,97	-	216.000,00	216.000,00
13	Rural	13770	Luz	3,36 há	Arpere	2.285,97	-	216.000,00	216.000,00
14	Rural	13767	Luz	3,36 há	Arpere	2.285,97	-	216.000,00	216.000,00
15	Rural	13768	Luz	3,36 há	Arpere	2.285,97	-	216.000,00	216.000,00
16	Urbano	207590	Barueri	769 m2	Arpere	137.750,00	2.200.000,00	3.855.638,00	6.055.638,00
17	Apto 912	176982	Barueri	65,68 m2	Arpere	262.093,00	600.000,00	-	600.000,00
18	Rural	20536	Luz	3,06 há	Arpere	28.804,52	-	584.460,00	584.460,00
19	Rural	20537	Luz	3,08 há	Arpere	28.992.78	-	588.280,00	588.280,00
20	Rural	20535	Luz	3,01 há	Arpere	28.333,86	-	574.910,00	574.910,00
21	Rural	20534	Luz	3,16 há	Arpere	29.745,84	-	603.560,00	603.560,00
22	Rural	20533	Luz	3,02 há	Arpere	28.427,99	-	576.820,00	576.820,00
23	Rural	20532	Luz	3,01 há	Arpere	28.333,86	-	574.910,00	574.910,00
24	Rural	20529	Luz	3,74 há	Arpere	35.205,52	-	714.340,00	714.340,00
25	Rural	20530	Luz	3,74 há	Arpere	35.205,52	-	714.340,00	714.340,00
26	Rural	20531	Luz	6,05 há	Arpere	56.950,11	-	1.155.550,00	1.155.550,00
27	Apto	51381	São Paulo	45,0 m2	Arpere	70.150,00	340.742,00	-	340.742,00
28	Urbano	6238	Luz	523 m2	Arpere	70.000,00	107.032,00	-	107.032,00
29	Rural	5820	Luz	66,2 há	Arpere	1.490.000,00	-	2.642.000,00	2.642.000,00
30	Rural	272	Luz	90,75 há	Arpere	730.943,00	-	3.710.000,00	3.710.000,00
31	Rural	20315	Luz	90,75 há	Arpere	850.805,00	-	3.710.000,00	3.710.000,00
32	Urbano	20547	Luz	3.843,60 m2	Arpere	475.105,07	3.433.553,00	-	3.433.553,00
33	Urbano	17986	Luz	262,50 m2	Arpere	32.447,47	53.721,00	-	53.721,00
34	Urbano	18007	Luz	262,50 m2	Arpere	32.447,47	53.721,00	-	53.721,00
35	Urbano	18006	Luz	262,50 m2	Arpere	42.000,00	53.721,00	-	53.721,00
36	Urbano	13083	Torre de Pedra	10.043,84 m2	Arpere	20.000,00	80.350,00	-	80.350,00
37	Urbano	13084	Torre de Pedra	10.043,84 m2	Arpere	20.000,00	80.350,00	-	80.350,00

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

38	Urbano	13085	Torre de Pedra	80.350,75 m2	Arpere	60.000,00	311.400,00	-	311.400,00
39	Urbano	13086	Torre de Pedra	20.087,68 m2	Arpere	40.000,00	120.522,00	-	120.522,00
		Total							**40.027.151,00**

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo foi elaborado com a finalidade de determinar o valor de mercado dos terrenos e benfeitorias a interesse da **Arpere Representações Ltda.**

2.1 OBJETO

Constitui objeto do presente laudo, os imóveis urbanos e rurais que compõem o ativo imobilizado das contratantes, localizados no município de Luz/MG, Barueri/SP e São Paulo/SP.

2.2 FUNDAMENTO LEGAL DA AVALIAÇÃO

A avaliação se fundamenta nas normas brasileiras da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, especificamente a NBR 14.653 – 2, NBR 14.653 – 3 que regem a avaliação de imóveis rurais e urbanos, além das normas da legislação brasileira pertinentes.

2.3 VISTORIA

A vistoria e a pesquisa de mercado foram realizadas por profissionais credenciados da Make Avaliações Empresariais, no mês de Agosto de 2023.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

3 METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A metodologia aplicada é decorrente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação, da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Neste trabalho foram utilizados os Métodos "Evolutivo e Comparativo de Dados de Mercado", recomendados pela Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e 3, por Inferência Estatística. No Método Evolutivo, a composição do valor total do imóvel avaliando é obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

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

onde:

- ✓ VI é o valor do imóvel;
- ✓ VT é o valor do terreno;
- ✓ VB é o valor da benfeitoria;
- ✓ FC é o fator de comercialização.

Neste trabalho, o "Método Comparativo de Dados de Mercado" foi utilizado para a avaliação dos terrenos (VT), face à existência de dados suficientes em oferta no mercado. Esta metodologia busca inferir um valor que seja representativo para o imóvel avaliando, tomando como base outros imóveis que possuam tipologia semelhante, utilizando uma amostra populacional que cinja todo o mercado regional.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

3.1 ANÁLISE DE REGRESSÃO

A análise de regressão é um processo estatístico que permite determinar um valor em função das relações entre as variáveis formadoras de valor, também conhecidas como variáveis independentes ou explicativas, e o do bem propriamente dito como variável dependente.

A variável dependente que se quer determinar tem como base, no caso em tela, o Valor Total do Terreno (VT), expresso em unidades monetárias considerando a sua área total em m².

Utilizando esta metodologia científica, podemos minimizar as incertezas sobre a verdadeira média populacional, diminuindo o subjetivismo nas conclusões relativas à formação do valor.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação da avaliação está relacionada com o empenho na obtenção de informações, bem como a qualidade das informações disponíveis e as características que possam ser extraídas do mercado.

As especificações das avaliações são enquadradas em função do grau de fundamentação e de precisão alcançados, conforme quadro a seguir:

Método Comparativo de Dados de Mercado

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes.
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis,
6	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste	10%	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%
Nota: Observar 9.1 a 9.3 desta Norma.				

A utilização de códigos alocados no modelo de regressão implica a obtenção, no máximo, de Grau II de fundamentação.

A utilização de tratamento prévio por fatores de homogeneização para a transformação de variáveis em modelos de regressão implica a obtenção, no máximo, de Grau II de fundamentação.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e sete itens;

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 2.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos Mínimos	**18**	**11**	**7**
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Graus de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	**Grau**		
	III	**II**	**I**
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%
Nota: Observar 9.1 a 9.3 desta Norma.			

A utilização de códigos alocados no modelo de regressão implica na obtenção, no máximo, de grau II de precisão.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Método Evolutivo

Método da quantificação de custo

Tabela 1 — Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado

Tabela 2 — Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição		Grau	
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Tabela 3 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	**8**	**5**	**3**
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

No presente trabalho, foi obtido o Grau de Fundamentação I e Precisão I, conforme enquadramento indicado respectivamente na tabela 2 (Método Comparativo de Dados de Mercado), tabela 3 (Método Evolutivo) e tabela 3 (Método Comparativo de Dados de Mercado).

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

5 TRATAMENTO DOS DADOS

Para o cálculo inferencial estatístico do Método Comparativo de Dados de Mercado foi utilizado o programa de regressão múltipla SISREN® Windows com dados coletados no período de novembro e dezembro de 2022.

A pesquisa procurou refletir informações do mercado, buscando atributos mais assemelhados possíveis ao imóvel avaliando, além de fontes de informações idôneas, informações contemporâneas, quantidade de amostras de acordo com o grau de fundamentação e aplicação de fatores de correção realísticos.

Para cada avaliando foi considerada uma variável dependente, Valor Unitário do Terreno e modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra pode ser verificado nas fichas de avaliação de cada imóvel.

Conforme a NBR 14.653-2 e 3, quando se usam modelos de regressão, devem-se observar os seus pressupostos básicos, apresentados a seguir, principalmente no que concerne à sua especificação, normalidade, homocedasticidadede, não-multicolinearidade, não-autocorrelação, independência e inexistência de pontos atípicos, com o objetivo de obter avaliações não-tendenciosas, eficientes e consistentes.

5.1 ANÁLISE DE CORRELAÇÃO

Para verificação da relação de causa e efeito entre a variação da variável explicada (Valor Unitário do Terreno) e a variação das variáveis explicativas ou independentes analisa-se o Coeficiente de Correlação obtido na

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

modelagem. No presente trabalho, o coeficiente de correlação obtido foi sempre acima de 70%, permitindo o enquadramento como RELAÇÃO FORTE.

5.2 PODER DE EXPLICAÇÃO DO MODELO

Em uma mesma amostra, a explicação do modelo pode ser aferida pelo seu coeficiente de determinação. Conforme a NBR 14.653-2 e 3, deve-se analisar o coeficiente de determinação ajustado, em função dos graus de liberdade perdidos a cada novo parâmetro utilizado. No presente trabalho, os resultados foram satisfatórios.

5.3 SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES.

A significância individual dos parâmetros das variáveis do modelo deve ser submetida ao teste t de Student, em conformidade com as hipóteses estabelecidas quando da construção do modelo. Desta forma, pode-se concluir se cada variável utilizada é importante na formação do valor do imóvel.

Na formulação de hipótese de que uma variável qualquer tenha influência sobre o valor dos imóveis, supõe-se que na amostra, esta apresente um nível de significância bastante reduzido.

No presente trabalho, as variáveis utilizadas apresentaram níveis de significância bem aceitos.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

5.4 SIGNIFICANCIA DO MODELO

Em atendimento à NBR 14.653-2, deve-se submeter a hipótese nula do modelo ao teste F de Snedecor e rejeitada ao nível máximo de significância de 1%.

No presente trabalho, obteve-se f calculado ao nível de significância 0,01, indicando que se pode afirmar com 99,99% de confiabilidade que o modelo obtido é representativo do comportamento do mercado analisado.

5.5 GRÁFICO – VALORES OBSERVADOS X VALORES ESTIMADOS

Observando, segundo a Norma, o poder de predição do modelo, a partir do gráfico de valores observados na abscissa *versus* valores estimados pelo modelo na ordenada, o resultado deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. O presente trabalho obteve a conformação sugerida.

5.6 ANÁLISE DE MULTICOLINEARIDADE

De acordo com a NBR 14.653-2, uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.

No presente trabalho não se observou a presença de colinearidade ou multicolinearidade entre as variáveis utilizadas.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

5.7 ANÁLISE DE HOMOCEDASTICIDADE

A verificação da homocedasticidade pode ser feita, entre outros, por meio dos seguintes processos:

a) análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido;
b) pelos testes de Park e de White

No presente trabalho, realizamos análise gráfica concluindo que o modelo é homocedástico.

5.8 NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Os resíduos padronizados devem apresentar uma tendência à distribuição normal. Esta verificação pode ser feita verificando-se a aderência da amostra aos percentuais verificados na Curva Normal Reduzida, ou seja:

- ✓ 68% dos dados devem estar entre -1 e +1 desvios padrões da média,
- ✓ 90% dos dados devem estar entre -1,64 e +1,64 desvios padrões da média,
- ✓ 95% dos dados devem estar entre -l,96 e +l,96 desvios padrões da média.

No presente trabalho, verificou-se a normalidade dos resíduos, obtendo-se parâmetros próximos à distribuição da Curva normal reduzida.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

5.9 ANÁLISE DE AUTOCORRELAÇÃO

O exame da autocorrelação deve ser precedido pelo pré-ordenamento dos elementos amostrais, em relação a cada uma das variáveis independentes que possivelmente causariam problemas ou em relação aos valores ajustados.

No presente trabalho, verificou-se que não existe auto-correlação, através das ferramentas indicadas pela NBR 14.653-2.

a) pela análise do gráfico dos resíduos cotejados com os valores ajustados, que deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.

5.10 ANÁLISE DE PONTOS INFLUENCIANTES

Deve-se analisar a existência de pontos atípicos pelo gráfico dos resíduos *versus* cada variável independente, como também em relação aos valores ajustados, ou usando técnicas estatísticas mais avançadas, como a estatística de Cook para detectar pontos influenciantes.

No presente trabalho, os dados atípicos perturbadores foram desconsiderados do modelo.

5.11 INTERVALO DE CONFIANÇA

O valor do imóvel será definido pela equação obtida em que as variáveis formadoras de valor são consideradas até os limites da fronteira amostral. A substituição dos atributos definidos no modelo inferencial justificado fornece a estimativa de valor unitário médio para o Imóvel avaliando, bem como um

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

intervalo de confiança com Nível de Confiança de 80%, para essa média, calculado a partir da estatística "t" de Student.

Neste trabalho, foi obtido o menor intervalo de confiança para a determinação do valor do imóvel.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

6 TRATAMENTO DAS BENFEITORIAS

Para se chegar ao valor de mercado das benfeitorias, foram utilizados o Custo Unitário Básico de Construção (CUB) obtido através do Sinduscon/SP, com data base junho de 2020, homogeneizados em consonância com a região/imóvel e aplicado o fator de depreciação da Tabela de Ross & Heidecke, de acordo com as condições físicas do imóvel, conforme as formulações abaixo.

$$VB = ATC \times (CUB \times Cde) \qquad Cde = \frac{100 - IRH}{100}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

ATC = Área total construída

CUB= Custo unitário básico

Cde = coeficiente de depreciação

IRH = índice retirado da Tabela Ross & Heidecke de acordo com o estado, vida útil e idade.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

7 AVALIAÇÃO

O Valor de mercado dos imóveis foi obtido através do método Evolutivo:

VI = (VT + VBT) . FC

onde:

- ✓ VI é o valor do imóvel
- ✓ VT é o valor do terreno
- ✓ VBT é o valor total das benfeitorias
- ✓ FC é o fator de comercialização.

Nas fichas de avaliação que compõem , os valores expressos foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário da região.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

8 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

O signatário atesta que a presente avaliação obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- ✓ Os imóveis objeto deste estudo foram devidamente inspecionados a fim de se obter os elementos necessários à elaboração do trabalho ora apresentado.

- ✓ O mercado foi exaustivamente pesquisado a fim de obter amostras significativas e realistas.

- ✓ O engenheiro avaliador responsável não tem inclinação nem interesse em relação ao objeto deste Laudo.

- ✓ Consideramos que as informações obtidas junto a terceiros são confiáveis e foram fornecidas de boa-fé.

- ✓ O presente trabalho e laudo de avaliação baseiam-se em documentos e informações fornecidos pelas áreas técnicas da CEAGESP. Os avaliadores, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

- ✓ Este Laudo foi elaborado com a observância estrita aos princípios do Código de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho foi elaborado dentro dos princípios normativos da NBR-14.653-1, NBR-14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo que, os dados apresentados estão condizentes com a realidade do momento, representando assim os valores apurados para o período do levantamento físico (julho de 2023). No desenvolvimento desse trabalho não foram observados ressalvas ou fatores limitantes.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

10 ENCERRAMENTO

O profissional responsável, tendo concluído seus trabalhos, apresenta o presente Laudo, em meio eletrônico. O Laudo está digitado, sendo a folha resumo e esta última datada e assinada, colocando-se ao inteiro dispor dos interessados, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Belo Horizonte, 17 de agostoi de 2023.

Ana Paula de Alvarenga F. Nakid
Engenheira Civil
CREA-MG – 72.388/D

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

FICHAS DOS IMÓVEIS

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural em Luz/MG – MATRÍCULA 12.490 – Área de 8,93 há.
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Rodovia MG 176 – sentido Luz – Sentido Dores do Indaia Km 2,7
Bairro	
Município	Luz
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica x	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Baixo - X	Baixo - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Médio - X	Médio -	Normal – X	Via arterial	Média
Elevado	Elevado	Boa	Via coletora x	Grande

4 – TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
8,93 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro x	Seca X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável -	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 1.705.630,00		
Área:	8,93 há		
Valor por m2:	R$19,10		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

2 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano em Luz/MG – MATRÍCULA 5771 – Área de 1.106 m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Rua 12 de Outubro, 377
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo	Baixo	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média - X
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
1.106,0 m2	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra - X
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
Adm Fábrica	500,00	10	regular	Médio

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 209.790,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	R$789.210,00		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

3 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano em Luz/MG – MATRÍCULA 5.741 – Área de 630,0 m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Rua Nossa Senhora de Fátima
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial -	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima (X)	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo	Baixo	Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
630,0 m2	Regular – X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra - X
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$302.000,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	Não aplicável		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	Metodologia:	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

4 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Galpão em Luz/MG – MATRÍCULA 12.465 – Área de 1.123 m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Rua Coronel José Tomás, 1409
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima (X)	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Baixo	Baixo	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Médio - X	Médio - X	Normal – X	Via arterial - X	Média
Elevado	Elevado	Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
1.123,0 m2	Regular – X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina - X
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente - X

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
Galpão Industrial	950,00	10	Reparos simples	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 398.601,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	R$2.058.000,00		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

5 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano em Luz/MG – MATRÍCULA 11.952 – Área de 2.227,60 m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Rua 12 de Outubro, 423
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima (X)	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo	Baixo	Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
2.227,60 m2	Regular – X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente - X

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
Adm. Fábrica	1.600,00	10	regular	Médio

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 374.770,00		
Área:	2.227,60 m2		
Valor por m2:	R$204,65		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	R$3.032.230,00		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

6 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano em Luz/MG – MATRÍCULA 3.655 – Área de 984,0m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Rua 12 de Outubro, 391
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima (X)	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo	Baixo - X	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
984,0 m2	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra - X
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
Adm. Fábrica	400,00	10	regular	médio

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 201.250,00		
Área:	984,0 m2		
Valor por m2:	R$204,65		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	673.750,00		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

7 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano em Luz/MG – MATRÍCULA 20.568 – Área de 9.500 m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Rua 12 de Outubro, s/no.
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima (X)	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo	Baixo - X	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
9.500,0 m2	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina - X
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente - X

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 1.125.000,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	Não aplicável		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	Metodologia:	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural em Luz/MG – MATRÍCULA 20.538– Área de 3,08 há.
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Trevo da cidade de Luz na BR 262 – sentido Bhte/Araxá
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica - X	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Baixo - X	Baixo - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Médio - X	Médio - X	Normal – X	Via arterial - X	Média
Elevado	Elevado	Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,08 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 205.000,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	Não aplicável		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	Metodologia:	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural em Luz/MG – MATRÍCULA 13.769 – Área de 3,36 há.
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Próximo a BR 262 – km 557 – sentido Bhte/Araxá
Bairro	
Município	Córrego Dantas
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica - X	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Baixo - X	Baixo - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Médio - X	Médio - X	Normal – X	Via arterial - X	Média
Elevado	Elevado	Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,36 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 216.000,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	Não aplicável		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	Metodologia:	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural em Luz/MG – MATRÍCULA 13.773 – Área de 3,36 há.
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Próximo a BR 262 – km 557 – sentido Bhte/Araxá
Bairro	
Município	Córrego Dantas
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Baixo - X	Baixo - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Médio - X	Médio - X	Normal – X	Via arterial - X	Média
Elevado	Elevado	Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,36 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina - X
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente - X

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 216.000,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	Não aplicável		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	Metodologia:	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural em Luz/MG – MATRÍCULA 13.771 – Área de 3,36 há.
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Próximo a BR 262 – km 557 – sentido Bhte/Araxá
Bairro	
Município	Córrego Dantas
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo	Baixo	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio	Médio	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,36 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 216.000,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	Não aplicável		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	Metodologia:	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural em Luz/MG – MATRÍCULA 13.772 – Área de 3,36 há.
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Próximo a BR 262 – km 557 – sentido Bhte/Araxá
Bairro	
Município	Córrego Dantas
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Baixo	Baixo	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Médio	Médio	Normal – X	Via arterial	Média
Elevado	Elevado	Boa	Via coletora - X	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,36 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 216.000,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	Não aplicável		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	Metodologia:	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural em Luz/MG – MATRÍCULA 13.770 – Área de 3,36 há.
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Próximo a BR 262 – km 557 – sentido Bhte/Araxá
Bairro	
Município	Córrego Dantas
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Baixo - X	Baixo - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Médio	Médio	Normal – X	Via arterial	Média
Elevado	Elevado	Boa	Via coletora - X	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,36 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 216.000,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	Não aplicável		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	Metodologia:	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural em Luz/MG – MATRÍCULA 13.767 – Área de 3,36 há.
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Próximo a BR 262 – km 557 – sentido Bhte/Araxá
Bairro	
Município	Córrego Dantas
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Baixo - X	Baixo - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Médio	Médio	Normal – X	Via arterial	Média
Elevado	Elevado	Boa	Via coletora - X	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,36 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável - X	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 216.000,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	Não aplicável		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	Metodologia:	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural em Luz/MG – MATRÍCULA 13.768 – Área de 3,36 há.
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Próximo a BR 262 – km 557 – sentido Bhte/Araxá
Bairro	
Município	Córrego Dantas
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Baixo - X	Baixo - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Médio	Médio	Normal – X	Via arterial	Média
Elevado	Elevado	Boa	Via coletora - X	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,36 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 216.000,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	Não aplicável		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	Metodologia:	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbanol em Barueri/SP – 207590 – Área de 769,0 m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Alameda Granada – lote 7 – quadra 9
Bairro	
Município	BARUERI
UF	SP

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima (X)	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo	Baixo	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio	Médio	Ruim	Via rápida	Pouca
Elevado - X	Elevado - X	Normal	Via arterial - X	Média - X
		Boa – X	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
769,0 m2	Regular – X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra - X
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
Casa	600,00	5	novo	alto

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$2.200.000,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	R$3.855.638,00		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	Metodologia:	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Apartamento em Barueri/SP – 176.982 – Área de 65,68m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Alameda Itapecuru, 239
Bairro	
Município	BARUERI
UF	SP

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima (X)	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)	Todos acima (X)

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo	Baixo	Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média -
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
65,68m2	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra – X
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
Apartamento	-	5	novo	Médio

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:	R$600.000,00		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS					
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural – 20.536 – Área de 3,06 ha				
Descrição Geral					
Endereço do Imóvel	Trevo da cidade de Luz – BR 262 – sentido Bhte./Araxá				
Bairro					
Município	LUZ				
UF	MG				

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO				
Usos predominantes	**Infra-estrutura**		**Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)**	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	**Padrão Construtivo no Entorno**	**Condições de Acessibilidade**		
Baixo - X	Baixo - X	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio	Médio	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial	Média
		Boa	Via coletora - X	Grande

4 - TERRENO					
Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,06 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES				
Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO			
Atributos Valorizantes e Desvalorizantes: Localização central de fácil acesso.			
Desempenho de mercado	**Absorção pelo mercado**	**Número de ofertas**	**Nível de demanda**
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO			
VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 584.460,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural – 20.537 – Área de 3,08 ha
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Trevo da cidade de Luz – BR 262 – sentido Bhte./Araxá
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Médio	Médio	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial	Média
		Boa	Via coletora - X	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,08 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 588.280,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural – 20.535 – Área de 3,01 ha
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Trevo da cidade de Luz – BR 262 – sentido Bhte./Araxá
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Médio -	Médio	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial	Média
		Boa	Via coletora - X	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,01 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$574.910,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural – 20.534 – Área de 3,16 ha
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Trevo da cidade de Luz – BR 262 – sentido Bhte./Araxá
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial	Água	Pavimentação	Transporte coletivo	Órgãos públicos
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial	Escolas	Templos
Residencial Unifamliar	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio	Serviços de saúde
Residencial Multifamiliar	Telefone	Iluminação pública	Rede bancária	Segurança Pública
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer	Postos abastecimento
	Todos acima	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Médio	Médio	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial	Média
		Boa	Via coletora - X	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,16 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 603.560,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS					
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural – 20.533 – Área de 3,02 ha				
Descrição Geral					
Endereço do Imóvel	Trevo da cidade de Luz – BR 262 – sentido Bhte./Araxá				
Bairro					
Município	LUZ				
UF	MG				

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO				
Usos predominantes	**Infra-estrutura**		**Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)**	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	**Padrão Construtivo no Entorno**	**Condições de Acessibilidade**		
Baixo - X	Baixo - X	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO					
Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,02 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina - X
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente - X

5 – EDIFICAÇÕES				
Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO			
Atributos Valorizantes e Desvalorizantes: Localização central de fácil acesso.			
Desempenho de mercado	**Absorção pelo mercado**	**Número de ofertas**	**Nível de demanda**
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO			
VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 576.820,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural – 20.532 – Área de 3,01 ha
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Trevo da cidade de Luz – BR 262 – sentido Bhte./Araxá
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,01 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina - X
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente - X

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$574.910,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural – 20.529 – Área de 3,74 ha
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Trevo da cidade de Luz – BR 262 – sentido Bhte./Araxá
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,74 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 714.340,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural – 20.530 – Área de 3,74 ha
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Trevo da cidade de Luz – BR 262 – sentido Bhte./Araxá
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3,74 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 714.340,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural – 20.531 – Área de 6,05 ha
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Trevo da cidade de Luz – BR 262 – sentido Bhte./Araxá
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
6,05 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 1.155.550,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Apartamento em São Paulo - matrícula 51.381 – 45,0 m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Rua Eugênio de Freitas, 355
Bairro	Vila Guilherme
Município	São Paulo
UF	SP

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Baixo - X	Baixo - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Médio - X	Médio - X	Normal – X	Via arterial - X	Média
Elevado	Elevado	Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
45,0 m2	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
Apartamento	45,00	5	novo	médio

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:	R$340.742,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano – 6238 – Área de 523,0 m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Rua Coronel José Tomás, 1321
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
523,0 m2	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 107.032,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural – 5820 – Área de 66,20 ha
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	BR 262 – sentido Araxá/Bhte.
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
66,20 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 2.642.000,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel rural – 272 – Área de 90,75 ha
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	BR 262 – sentido Araxá/Bhte.
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
90,75 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca - X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 3.710.000,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS					
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano – 20.315 – Área de 90,75 ha				
Descrição Geral					
Endereço do Imóvel	BR 262 – sentido Araxá/Bhte.				
Bairro					
Município	LUZ				
UF	MG				

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO				
Usos predominantes	**Infra-estrutura**		**Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)**	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	**Padrão Construtivo no Entorno**	**Condições de Acessibilidade**		
Baixo - X	Baixo - X	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO					
Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
90,75 ha	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES				
Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO			
Atributos Valorizantes e Desvalorizantes: Localização central de fácil acesso.			
Desempenho de mercado	**Absorção pelo mercado**	**Número de ofertas**	**Nível de demanda**
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO			
VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$3.710.000,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano – 20.547 – Área de 3.843,0 m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Rua 12 de Outubro – quadra 1 do loteamento residencial Zita Chaves
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
3.843,0 m2	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra X
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
Adm. Fábrica	1.200,00	10	regular	médio

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 1.030.065,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	R$ 2.403.488,00		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	Metodologia:	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano – 17.986 – Área de 262,50 m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Rua E, lote 01 - quadra 04, do loteamento residencial Zita Chaves
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
262,50 m2	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra X
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 53.721,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano – 18.007 – Área de 262,50 m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Rua E, lote 01 - quadra 04, do loteamento residencial Zita Chaves
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	Acessibilidade	Gabarito viário	Intensidade de Tráfego
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
262,50 m2	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra X
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 53.721,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano – 18.006 – Área de 262,50 m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Rua E, lote 01 - quadra 04, do loteamento residencial Zita Chaves
Bairro	
Município	LUZ
UF	MG

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
262,50 m2	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 53.721,00		
Área:	262,50 m2		
Valor por m2:	R$204,65		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano – 13.083 – Área de 10.043,84 M2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Bairro de Saltinho – área 02
Bairro	
Município	Torre de Pedra - SP
UF	SP

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
10.043,84 M2	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca X	Esquina - X
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente - X

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 80.350,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano – 13.084 – Área de 10.043,84 M2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Bairro de Saltinho – área 03
Bairro	
Município	Torre de Pedra - SP
UF	SP

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
10.043,84 M2	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca X	Esquina
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 80.350,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano – 13.085 – Área de 80.350,75 M2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Bairro de Saltinho – área 04
Bairro	
Município	Torre de Pedra - SP
UF	SP

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
80.350,75 m2	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca X	Esquina - X
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente - X

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 311.400,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

1 - AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES URBANAS / RURAIS	
2 - IDENTIFICAÇÃO	Imóvel urbano – 13.086 – Área de 20.087,68 m2
Descrição Geral	
Endereço do Imóvel	Bairro de Saltinho – área 05
Bairro	
Município	Torre de Pedra - SP
UF	SP

3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura		Serviços públicos e comunitários (até 4 km em torno)	
Comercial - X	Água	Pavimentação - X	Transporte coletivo	Órgãos públicos - X
Industrial	Esgoto sanitário	Esgoto Pluvial - X	Escolas - X	Templos - X
Residencial Unifamliar - X	Energia elétrica	Gás canalizado	Comércio - X	Serviços de saúde - X
Residencial Multifamiliar - X	Telefone	Iluminação pública - X	Rede bancária - X	Segurança Pública - X
Todos acima ( )	Coleta de lixo	Tv à cabo	Lazer - X	Postos abastecimento
	Todos acima (X)	Todos acima ( )	Todos acima ( )	Todos acima ( )

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo no Entorno	Condições de Acessibilidade		
Baixo - X	Baixo - X	**Acessibilidade**	**Gabarito viário**	**Intensidade de Tráfego**
Médio - X	Médio - X	Ruim	Via rápida	Pouca - X
Elevado	Elevado	Normal – X	Via arterial - X	Média
		Boa	Via coletora	Grande

4 - TERRENO

Área (m²)	Forma	Topografia	Cota	Superfície	Situação
20.087,68 m2	Regular - X	Plana - X	Nível logradouro - X	Seca X	Esquina - X
	Irregular	Acidentada	Acima nível logradouro	Alagável	Meio de quadra
		Muito acidentada	Abaixo nível logradouro		Mais de uma frente - X

5 – EDIFICAÇÕES

Descrição	Área (m²)	Idade aparente (anos)	Conservação (Ruim etc.)	Padrão construtivo (baixo – médio – alto)
-	-	-	-	-

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Atributos Valorizantes e Desvalorizantes:
Localização central de fácil acesso.

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
Recessivo - X	Curto prazo	Baixo - X	Baixa - X
Normal	Médio prazo	Médio	Média
Aquecido	Longo prazo - X	Elevado	Elevada

7 – AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO TERRENO:	R$ 120.522,00		
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES:	**Não aplicável**		
Método de depreciação:	Coeficientes de depreciação de Ross & Heideck		
Precisão/Fundamentação :	I / I	**Metodologia:**	Comparativo de dados de mercado e custo de reedição

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

AMOSTRAS FOTOGRÁFICAS

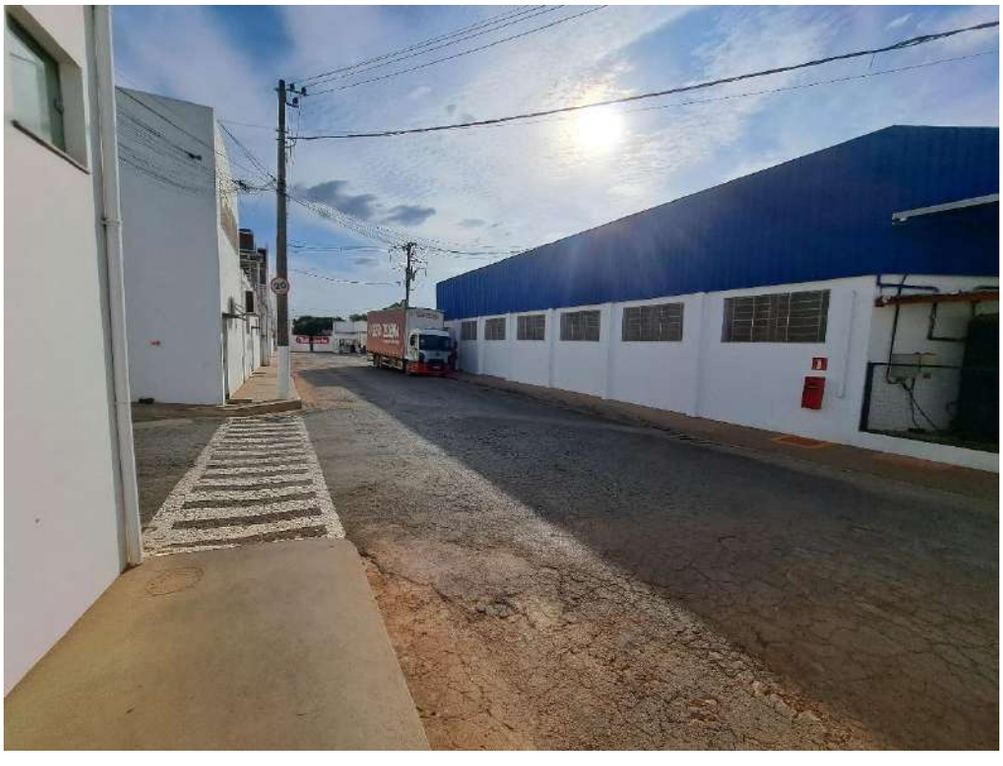
Unidade Fabril – Luz/MG

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

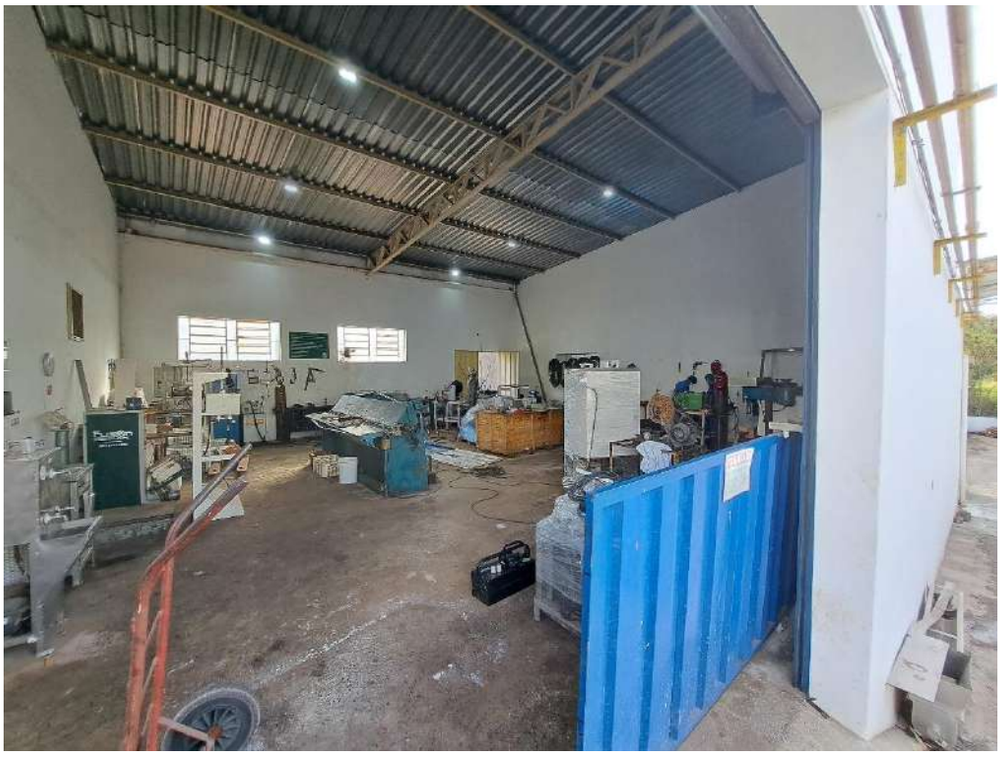
Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19



Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19



Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

DADOS SOBRE A CONSULTORA

Empresa

AVALIAÇÕES EMPRESARIAIS

Site: www.makeavaliacoes.com.br

E-mail: comercial@makeavaliacoes.com.br

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

PERFIL

Fundada em 1993, a Make é uma empresa de consultoria especializada em avaliações patrimoniais e econômicas.

Soma-se a estas especializações sua expertise na elaboração de planos de desenvolvimento regionais e municipais, com diversos trabalhos nas áreas de diagnósticos econômicos e sociais.

Vale ressaltar seus trabalhos para entidades como o Sebrae/MG, CEMIG/VALE, através do desenvolvimento de diagnósticos municipais e perspectivas de desenvolvimento local, focado em entrevistas, diagnósticos e implantação de ações, cujo foco é a geração de uma base de dados confiável para a implantação de medidas eficazes para dinamização econômica de populações afetadas por grandes obras (usinas hidrelétricas) – UHE Funil, UHE Aimorés.

Neste contexto, foram desenvolvidos trabalhos nas áreas de avaliações patrimoniais (bens móveis e imóveis), avaliações econômicas (fundos de comércio), avaliações de ativos biológicos, reuniões com associações de bairros, lideranças locais, lideres comunitários e entidades públicas locais.

Experiência e qualidade são os elementos principais que norteiam o trabalho da Make Avaliações Empresariais com profissionais altamente qualificados, investindo continuamente em treinamentos, tecnologia e equipamentos.

MAKE

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

REGISTRO

Registro nos Conselhos:

- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais – CREA-MG - sob nº 059546
- Conselho Regional de Contabilidade de Minas Gerais – CRC–MG - sob o nº 03.00944/o
- Conselho Regional de Administração de Minas Gerais – CRA-MG – sob o nº 03.004596/O
- Conselho Regional de Economia de Minas Gerais – CORECON – sob o nº 562
- IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

OBJETIVOS

Visão: " Ser reconhecida como uma empresa de excelência no mercado brasileiro, por realizar serviços de alta qualidade técnica, de acordo com as normas vigentes, com atuação no mercado nacional continuando a se expandir no segmento em que atua , com o compromisso de aperfeiçoamento contínuo de seus profissionais ."

Missão: " Atender e superar as expectativas dos nossos clientes e parceiros, fornecendo serviços com qualidade diferenciada, através da elevada qualificação de nossos profissionais, atuando com responsabilidade, agregando valor aos empreendimentos de nossos clientes."

Valores:

- Respeito aos Clientes.
- Excelência e Qualidade.
- Ética nas negociações.
- Foco no Capital Humano.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Para desenvolver as avaliações, a Make adota metodologias atualizadas e modelos específicos universalmente aplicáveis, que se configuram como os mais precisos no mercado, garantindo segurança na determinação dos valores e conferindo confiabilidade ao trabalho.

Avaliações Patrimoniais – Bens Móveis

O trabalho compreende a elaboração de laudo de avaliação (valor de reedição) dos bens móveis com a finalidade de se levantar a carga patrimonial e a valoração dos bens

É iniciada pelo levantamento de informações, no qual serão localizados, cadastrados e fotografados os itens mais relevantes componentes de cada grupo contábil. Nesta etapa, o objetivo é a formação de uma base de dados que deverá referenciar a elaboração dos laudos específicos a serem emitidos na etapa posterior devendo consubstanciar as seguintes características de cada item: unidade inventariada, número do item, descrição do bem; grupo contábil, centro de custo, localização na unidade, vida útil em anos, idade aparente em anos, saldo de vida útil em anos, coeficiente de depreciação, preço de mercado – valor líquido de venda, saldo de vida útil econômica, depreciação anual, valor residual, e fontes da pesquisa de mercado.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Bens Móveis

Para a levantamento e avaliação dos bens móveis, são adotados os seguintes procedimentos:

- **Coleta de Dados** → Levantamento dos dados relativos às condições de uso do bem e seu estado, tendo em vista as manutenções e revisões relacionadas com sua vida útil, e o local de utilização/instalação;
- **Diagnóstico** → Conhecimento das características do bem no estado em que se encontra, objetivando a determinação de sua idade aparente e seu correspondente valor líquido de venda;
- **Pesquisa de Mercado** → Determinação dos preços de reedição e correspondente vida útil total dos bens (Custo Atribuído – "Deemed Cost").

Etiqueta de patrimônio RFID (RF tag ou etiqueta RFID)→ Uma etiqueta de patrimônio RFID basicamente é o chip e antena que podem ser encapsulados em diversos formatos e materiais como: plástico, tecido, madeira, couro, vidro, epóxi, etc, de forma a assegurar a total proteção ao chip ao mesmo tempo que assegura a integridade da aplicação para a qual foi projetado: ambientes limpos até ambientes hostis, altas temperaturas, ambientes úmidos, produtos corrosivos, etc.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Imóveis

Na emissão do laudo de avaliação de imóveis são contempladas todas as características relevantes consubstanciando as seguintes características:

- Identificação/tipo;
- Documentação disponibilizada pelo contratante;
- Localização;
- Características da região;
- Características da edificação;
- Diagnóstico do mercado;
- Avaliação do imóvel;
- Tomadas fotográficas.

Os trabalhos abrangem todo o detalhamento recomendado pelas normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR - 14.653 – 2 e 3 - Avaliação de Propriedades Urbanas e Rurais, bem como a análise da documentação dos imóveis, objetivando determinar a real situação da unidade avaliada, promovendo o cadastramento completo do ativo representado pelo bem sob avaliação.

Para a avaliação dos imóveis normalmente são utilizados os seguintes métodos:

- Comparativo direto dos dados de mercado: para aferição de valor do terreno;
- Evolutivo: para definição do valor construtivo do imóvel;
- Involutivo: indisponibilidade de amostras comparáveis.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Imóveis

São as seguintes as etapas:

- **Coleta de Dados** → Levantamento dos dados relativos às condições de uso do imóvel, tendo em vista as manutenções relacionadas com sua vida útil;
- **Pesquisa de Mercado do Terreno** → Determinação dos preços com base em imóveis com as mesmas características e mesma região;
- **Pesquisa de Mercado da Benfeitoria** → Determinação dos preços de reposição das benfeitorias e idade aparente do imóvel;
- **Modelagem Matemática** → Produção de um modelo científico que explica a relação entre as variáveis intrínsecas às características do imóvel e o seu valor de mercado. Nesta etapa, será utilizado o SISDEA, que é o único software no mercado nacional com Análise de Envoltória de Dados, Redes Neurais Artificiais, Inferência Estatística (Regressão Linear e Não Linear Múltipla) e técnicas de Monte Carlo a serviço da Engenharia de Avaliações, que permite a elaboração de trabalhos inovadores respeitando os níveis de rigor exigidos nas normas técnicas.
- **Emissão do laudo** → Reuniões de consolidação entre a Empresa e a Consultora, objetivando a edição final do laudo.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Ativos Biológicos

O pronunciamento técnico CPC 29 Ativo Biológico e Produto Agrícola tem por objetivo especificar o reconhecimento contábil para os estoques dos ativos biológicos de onde se extraem os produtos agrícolas e para o estoque derivado da produção agrícola derivado desses ativos no momento de sua colheita ou obtenção.

Abaixo, alguns exemplos de ativos biológicos e seus produtos agrícolas:

- O gado para produção de leite é ativo biológico que produz o produto agrícola "leite";
- O pé de café é o ativo biológico que produz o produto agrícola "café";
- O eucalipto é o ativo biológico que produz o produto agrícola "madeira";
- Se os bezerros machos que nascem são destinados à venda, eles são considerados produto agrícola, e se as fêmeas se destinam à futura produção de leite, são consideradas ativos biológicos.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

SERVIÇOS – AVALIAÇÕES ECONÔMICAS

Valuation e Fundo de Comércio

Os trabalhos de avaliação de negócios compreendem a compilação de dados das demonstrações financeiras consolidadas dos empreendimentos bem como dos orçamentos e metas a fim de se determinar a exata dimensão econômico-financeira dos negócios.

Nestas condições, as avaliações são processadas utilizando-se o modelo do Fluxo de Caixa Descontado, que no caso, se nos apresenta como o mais indicado tendo em vista a evolução prevista para os desempenhos da empresa em volume e rentabilidade, o que assegura a devida consideração dos valores agregados na sua estruturação e performance no mercado.

Os trabalhos são desenvolvidos considerando as capacidades de geração de caixa e seus ativos tangíveis e intangíveis (capacidade operacional, capital intelectual e outros valores), agregados na estruturação das empresas.

As documentações necessárias para a elaboração dos laudos, compreendendo dados financeiros, balanços, metas orçamentárias, e demais informações técnicas, são normalmente, fornecidas pelas equipes dos empreendimentos, sendo por premissa considerada boa e válida

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

SERVIÇOS – AVALIAÇÕES ECONÔMICAS

Valuation e Fundo de Comércio

Os trabalhos são elaborados de acordo com as Normas Técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, dentro dos postulados da **NBR-14.653-4 - Empreendimentos.**

Trata-se de trabalhos fundamentados em indicadores, informações e dados econômicos, sujeito a alterações de natureza conjuntural, sendo válido para a sequência de fatos econômicos.

Avaliação de Fundo de Comércio – para os trabalhos de avaliação dos fundos de comércio, pela escassez de dados, principalmente no que se referem aos dados financeiros, os trabalhos de avaliação consideram as características de empreendimentos semelhantes, bem como de entrevistas com os gerentes/ proprietários, de forma a se obter a modelagem necessária para o desenvolvimento do fluxo de caixa descontado . Dados de faturamento e custo são arbitrados pelo proprietário e, na maioria dos casos, supervalorizando faturamento e subavaliando os custos.

De posse dessas informações e no período estipulado para interrupção do funcionamento do negócio, são estipulados os horizontes para o cálculo do Lucro Cessante via desenvolvimento do fluxo de caixa descontado.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

SERVIÇOS

Teste de Recuperabilidade – "Impairment Test"

É a apresentação de forma prudente do valor real líquido de realização dos Ativos da empresa, em atendimento aos enunciados emitidos pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, ao pronunciamento CPC-01 – Comitê de Pronunciamentos Contábeis e à Lei 11.638/07.

Esses dispositivos confirmam que para os Ativos descontinuados ou disponíveis para venda, as perdas deverão ser reconhecidas pelo seu valor de mercado ou pelo valor de Ativos similares, ou seja, pelo valor líquido de venda.

Avaliação de Ativo Intangível - É a identificação da diferença resultante entre o preço de mercado da empresa e o seu valor contábil. Esta avaliação precifica os itens relativos à marca, patentes, processos, acervo técnico, carteira de clientes e direitos de exclusividade ou autorais.

Laudo de PPA - (PPA - Purchase Price Allocation) – Laudo de Alocação de Preço de Compra → Laudo que visa decompor o preço de compra da empresa adquirida, identificando os ativos tangíveis e os possíveis ativos intangíveis, tendo como resultado um refinamento do valor de Goodwill.

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

CLIENTES

VLI · PLASDIL · BONSUCESSO · copapa · Copart

Correio Braziliense · MadreCor · VALE · Estado de Minas · TV Alterosa

sabin · epo · TENCO · Paranasa · Tabocas

Amália · Fundação FIAT · inpEV · Banco Pottencial · Vilma

VIABRASIL · CENTRO · MORETZSOHN · Grupo Santa Casa de Belo Horizonte · Santa Casa Montes Claros - MG

attps tecnologia · MICROCITY · SUPER NOSSO · NOVACAA

montesanto · especial Vera Cruz · Leo · MANGALARGA MARCHADOR

MILPLAN · Grupo SISA · ETM Martins · PATRUS Transportes Urgentes

MAKE

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19

CLIENTES

MASTER BRASIL · Gulozitos · Ofner · ORTENG · MANGALARGA MARCHADOR

SERVAS · CEAGESP · CODEMIG · MGS

Correios

SENAI FIEMG

bhpress

MAKE

Número do documento: 23082819231919900009901282570
https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082819231919900009901282570
Assinado eletronicamente por: KLEBER DE NICOLA BISSOLATTI - 28/08/2023 19:23:19