

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO/SP**

Recuperação Judicial

Autos sob o n.º 1011207-40.2019.8.26.0510

**FRICOCK – FRIGORIFICAÇÃO, AVICULTURA, INDÚSTRIA
E COMÉRCIO EIRELI – “em recuperação judicial” (“Fricock” ou
“Recuperanda”) e MARCO ANTONIO SILVEIRA PEDREIRA (“Marco
Antonio” ou “Recuperando”) em conjunto denominados “Grupo Fricock”,**
já devidamente qualificados, nos autos de sua **RECUPERAÇÃO JUDICIAL em
epígrafe**, vêm, respeitosamente, perante Vossa Excelência, por seu advogado
que esta subscreve, em atenção à r. Decisão de fls. 1.384/1.388, proferida aos
18/12/2019, a qual deferiu o processamento da presente recuperação judicial e
fora publicada em 14/02/2020, consoante certidão de fls. 1.868, **apresentar o
Plano de Recuperação Judicial (“PRJ” ou “Plano”) (Doc. I) e Laudo de
Viabilidade (Doc. II), à luz do art. 53, incisos I a III, da Lei nº 11.101/2005
(“LRF”)**

Insta esclarecer que a apresentação do Plano está sendo
realizada dentro do prazo, tendo em vista a dilação de 60 (sessenta) dias no
prazo que foi concedido por meio da decisão de fls. 2.214/2.215, decisão que
foi publicada no dia 23/04/20, iniciando-se, assim, a contagem de 60 (sessenta)
dias no 17/04/2020 e com término do prazo previsto para 17/06/2020.

Ante o exposto, nos termos do Parágrafo único do artigo 53 da
Lei 11.101/05 requer digno-se este I. Juízo Recuperacional a publicação de
edital para que os credores se manifestem no prazo legal.

BARACAT

Advocacia

Nestes termos, pedem deferimento.

Rio Claro/SP, 16 de junho de 2020.

ABDO KARIM MAHAMUD BARACAT NETTO

OAB/SP 303.680

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL



RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE FRICOCK
FRIGORIFICAÇÃO, AVICULTURA, INDÚSTRIA E
COMÉRCIO EIRELI E MARCO ANTONIO
SILVEIRA, EM CURSO PERANTE A 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO, ESTADO
DE SÃO PAULO, NOS AUTOS DE Nº 1011207-
40.2019.8.26.0510

Rio Claro/SP – junho – 2020



Fricock – Frigorificação, Avicultura, Indústria e Comércio EIRELI – “Em Recuperação Judicial” (“Fricock” ou “Recuperanda”), sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.373.319/0001-17, com sede à Rua 8B, nº 1.331, CEP 13.506-740, Vila Indaiá, Rio Claro -SP e Marco Antonio Silveira Pedreira (“Marco Antonio” ou “Recuperando”), produtor rural, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.794.888-49 e nos CNPJ’S/MF sob os nºs 34.612.305/0001-76 (empresário individual); CNPJ 13.496.326/0001/01 e filiais e CNPJ/MF sob o nº 08.007.003/0001-69, doravante denominados simplesmente como “Grupo Fricock”, propõem o seguinte Plano de recuperação judicial, nos termos da Lei nº 11.101/2005.

A elaboração do presente PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL foi um trabalho conjunto e detalhado do sócio da empresa e produtor rural, dos profissionais responsáveis pela gestão da empresa e do seu patrono e equipe da BARACAT ADVOCACIA.



ÍNDICE

1. Glossário	5
1.1. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO	5
2. Introdução	8
2.1. SUMÁRIO EXECUTIVO	8
2.2. CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E SEU OBJETIVO	8
2.3. APRESENTAÇÃO DO GRUPO FRICOCK	9
2.3.3. MERCADO DE ATUAÇÃO	12
2.3.4. A PANDEMIA DO CORONAVÍRUS (COVID-19) E AS PERSPECTIVAS PARA O SETOR AGRÍCOLA BRASILEIRO 13	14
2.3.5. RAZÕES DA CRISE E DO DESEQUILÍBRIO FINANCEIRO	16
3. Plano de recuperação – implementação e premissas	16
3.1. OBJETIVOS	16
3.2. O CONSELHO GESTOR DA CRISE	17
3.3. OS MEIOS DE RECUPERAÇÃO ADOTADOS	17
3.3.1. REORGANIZAÇÃO OPERACIONAL	17
3.3.2. ESTRATÉGIA PARA OS PRODUTOS E MERCADO	19
3.3.3. FONTES DE FINANCIAMENTO	20
3.3.4. ALTERAÇÃO DE COTAS - BUSCA DE INVESTIDORES	20
3.3.5. RETOMADA DA RENTABILIDADE	20
3.3.6. RETOMADA DA CREDIBILIDADE	21
3.3.7. FERRAMENTAS DE GESTÃO	21
3.3.8. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO	21
3.4. PLANEJAMENTO DE VENDAS E ESTRATÉGIAS COMERCIAIS	22
3.5. OUTROS MEIOS DE RECUPERAÇÃO	22
3.6. ALIENAÇÃO DE ATIVOS	23
3.7. VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA (ART. 53, II, DA LRF)	24
3.7.1. PREMISSAS ADOTADAS NAS PROJEÇÕES FUTURAS	26
3.7.2. PROJEÇÕES DE GERAÇÃO DE CAIXA	26
3.8. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES	27
3.9. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES	27
3.9.1. PAGAMENTO AOS CREDORES - TRABALHISTAS	28
3.9.2. PAGAMENTO AOS CREDORES - GARANTIA REAL	29
3.9.3. PAGAMENTO AOS CREDORES – QUIROGRAFÁRIOS	30
3.9.4. PAGAMENTO AOS CREDORES – QUIROGRAFÁRIOS EPP/ME	30
3.10. PAGAMENTO DE CREDORES ESSENCIAIS E ESTRATÉGICOS	31
3.11. OBTENÇÃO DE RECURSOS PARA PAGAMENTO DOS CREDORES SUJEITOS AO PLANO	32
3.11.1. AMORTIZAÇÃO DOS CREDORES – RECUPERAÇÃO JUDICIAL	32
4. Disposições finais	32
4.1. EFEITOS DA APROVAÇÃO DO PRJ	33
4.1.1. AÇÕES JUDICIAIS	33
4.1.2. MODIFICAÇÕES NO PRJ	34
4.1.3. NOVAÇÃO DOS CRÉDITOS	34





4.1.4.	COMPENSAÇÃO.....	34
4.1.5.	BAIXA DE PROTESTOS.....	34
4.1.6.	DESCUMPRIMENTO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	34
4.2.	ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	35
4.3.	COMUNICAÇÃO.....	35
4.4.	CRÉDITOS – MODIFICAÇÃO, IMPUGNAÇÃO E DIVERGÊNCIA	35
4.5.	CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS	35
4.6.	GARANTIAS PESSOAIS	36
4.7.	FALÊNCIA E EXECUÇÃO ESPECÍFICA.....	36
4.8.	QUITAÇÃO	36
4.9.	ELEIÇÃO DE FORO	36



1. GLOSSÁRIO

1.1. Regras de Interpretação

Com objetivo de equiparar o entendimento de todos os envolvidos, os termos e expressões abaixo listados, sempre que utilizados neste Plano de recuperação judicial, terão os significados que lhe são atribuídos neste Capítulo. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou no feminino, sem alteração de significado. Este Plano deve ser interpretado, conforme preconizam os artigos 47 e seguintes da Lei nº 11.101/2005.

- **FRICOCK-FRIGORIFICAÇÃO, AVICULTURA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.373.319/0001-17 E FILIAL ("Fricock"), **MARCO ANTONIO SILVEIRA PEDREIRA** ("Marco Antonio"), inscrito no CPF/MF sob o nº 045.794.888-49 CNPJ 34.612.305/0001-76, CNPJ 13.496.326/0001/01 E FILIAIS, CNPJ 08.007.003/0001-69 OU **RECUPERANDOS**: Sociedade empresária e produtor rural, autores do pedido de recuperação judicial sob o nº 1011207-40.2019.8.26.0510, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro/SP, Estado de São Paulo, e que apresentam o Plano de recuperação judicial, leia-se, **GRUPO FRICOCK**.
- **Lei de Recuperação e Falências ("LRF")**: Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, que regula os processos de falência e de recuperação judicial e extrajudicial no Brasil, e suas alterações subsequentes.
- **Juízo da Recuperação**: COMARCA DE RIO CLARO, na 2ª VARA CÍVEL, Estado de São Paulo, ou qualquer outro Juízo que seja declarado competente para o processamento e o julgamento da Recuperação Judicial.
- **Administrador Judicial**: R4C Assessoria Empresarial LTDA. – Adm. Judicial, nomeada pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo ou quem vier a substituí-lo.
- **Conselho Gestor da Crise**: Conselho formado para a realização do diagnóstico da crise, tomador de decisões, que identifica, planeja e implementa medidas estratégicas pertinentes.
- **Plano de Recuperação Judicial ("PRJ" ou "Plano")**: Plano apresentado na forma e nos termos do art. 53 da LRF, no qual são expostos os meios de recuperação a serem adotados e as condições de pagamento dos credores.
- **Assembleia Geral de Credores ("AGC")**: Assembleia formada nos termos e para as finalidades especificadas do art. 35 e seguintes da Lei 11.101/05, composta pelos credores relacionados no art. 41 da LRF (titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho; titulares de créditos com garantia real; titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados).



- **Créditos Sujeitos ao Plano:** Cada um dos créditos e obrigações do GRUPO FRICOCK existentes na data do Pedido, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, estejam ou não constantes da Lista de Credores, que tenham ou não participado da Assembleia Geral de Credores, e que não estejam excetuados pelo art. 49, §§3º e 4º, e art. 194, ambos da Lei de Falências. Os Créditos sujeitos ao Plano se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e, em razão disso, são passíveis de serem novados pelo Plano. São créditos sujeitos ao Plano, dentre outros: (i) os valores dos Créditos que superarem o valor dos bens dados em alienação fiduciária em garantia ou dos créditos dados em cessão fiduciária em garantia, conforme o caso; (ii) os valores dos créditos decorrentes de sentenças e decisões judiciais e arbitrais, inclusive multas de qualquer tipo, proferidas em processos judiciais e arbitrais ajuizados antes ou depois da data do Pedido, e relativos a eventos ocorridos anteriormente à data do Pedido; (iii) os valores dos créditos decorrentes de avais, fianças ou outras garantias pessoais prestadas, anteriormente à data do pedido, pela sociedade GRUPO FRICOCK para assegurar o pagamento de dívidas de outras sociedades ou de terceiros; e (iv) obrigações pecuniárias e não pecuniárias relativas a fatos geradores ocorridos anteriormente à data do pedido.
- **Classe I -Credores Trabalhistas:** classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, I, da LRF.
- **Classe II - Credores Garantia Real:** classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, II, da LRF.
- **Classe III - Credores Quirografários:** classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, III, da LRF.
- **Classe IV –Credores Quirografários EPP/ME:** classe representante dos credores titulares de créditos definidos no art. 41, IV, da LRF.
- **Deferimento do processamento:** Decisão proferida pelo Juízo da 2ª VARA CÍVEL da Comarca de RIO CLARO, Estado de São Paulo na data de 18 de dezembro de 2019, deferindo o processamento da recuperação judicial, nos termos do art. 52 da Lei 11.101/05.
- **Quadro Geral de Credores (“QGC”):** Quadro ou relação de credores consolidado e homologado na forma do art. 18, da Lei 11.101/05.
- **Análise de Viabilidade Econômico-Financeira:** As projeções da Análise de Viabilidade Econômico-Financeiras se baseiam em diversas premissas de natureza econômica ou mercadológica que podem sofrer alterações de forma imprevista, e modificar as conclusões da Análise de Viabilidade Econômico-Financeira. Nesse sentido, entre os principais riscos a que o Plano está sujeito, destacam-se os seguintes: (i) atrasos e dificuldades na implementação do Plano; (ii) variações substanciais nos preços de insumos; (iii) condenações judiciais ou arbitrais; (iv) greves e perdas de mão de obra qualificada; (v) cancelamento de contratos ou inadimplemento de clientes; (vi) dificuldades técnicas e operacionais na execução de projetos; e (vii) alterações do cenário macroeconômico, com mudança nas taxas de juros e câmbio.
- **Crédito Trabalhista:** cada um dos créditos sujeitos ao Plano decorrente da legislação do



trabalho ou de acidente de trabalho, inclusive os honorários advocatícios devidos a pessoas naturais (profissionais liberais autônomos), a fim de assegurar a sua natureza alimentar.

- **Crédito Trabalhista Controvertido:** Crédito Trabalhista que for objeto de reclamação trabalhista, de habilitação ou divergência de crédito, de impugnação ou habilitação de crédito, ou de qualquer outro litígio que esteja pendente de julgamento ou de trânsito em julgado ou que, por qualquer motivo, não seja líquido, certo e incontroverso.
- **Crédito Trabalhista Incontroverso:** Crédito Trabalhista líquido, certo e incontroverso.
- **Crédito Quirografário:** cada um dos créditos sujeitos ao Plano pertencente a credor sujeito ao Plano, classificado na Lista de Credores ou por decisão proferida em Impugnação ou Habilitação de Crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso III do art. 41 da LRF, ou qualquer outro crédito sujeito ao Plano que não se enquadre como Crédito Trabalhista ou como Crédito com Garantia Real.
- **Crédito com Garantia Real:** cada um dos créditos sujeitos ao Plano pertencente a Credor, classificado pela Lista de Credores ou por decisão proferida em impugnação ou habilitação de crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso II do art. 41 da LRF.
- **Crédito de ME e EPP:** cada um dos créditos sujeitos ao Plano pertencente a credor sujeito ao Plano classificado pela Lista de Credores ou por decisão proferida em impugnação ou habilitação de crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso IV do art. 41 da LRF.
- **Homologação Judicial do Plano:** a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação Judicial ou pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ou outro que seja competente, que concede a recuperação judicial ao GRUPO FRICOCK, nos termos do art. 58, *caput*, ou do art. 58, §1º, da LRF.
- **UPI:** Qualquer Unidade Produtiva Isolada do GRUPO FRICOCK, para os fins da aplicação do art. 60 da LRF, inclusive, sem exceção, qualquer imóvel, estabelecimento ou conjunto de bens organizado para a consecução de uma finalidade econômica específica.
- **Credores Essenciais:** Serão considerados credores essenciais àqueles que, possuam alguma condição especial de recebimento do seu crédito, tendo em vista a sua especialidade e disponibilidade, e ainda exclusividade de serviço e/ou produto, por qualquer motivo, de aplicabilidade impossível aos demais credores.
- **Credores Fomentadores:** São credores que fornecem matérias-primas e serviços essenciais à continuidade das atividades do GRUPO FRICOCK e que receberão o respectivo tratamento previsto neste Plano, desde que manifestem a sua concordância em receber pagamento pelos créditos listados na recuperação judicial e novos fornecimentos de matérias-primas e serviços.
- **Leilão Reverso:** contará sempre com um lance de deságio mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do saldo existente na data, incluindo o desconto do Prêmio de Pontualidade, atualizado até o final do mês anterior.





- **Taxa Referencial (TR):** taxa de juros da economia brasileira, sendo divulgada, nos principais portais econômicos em valores diários, mensais e histórico anual. O valor da TR é de responsabilidade do Banco Central do Brasil (BACEN).

2. INTRODUÇÃO

2.1. SUMÁRIO EXECUTIVO

A Lei no. 11.101/2005 traz em seu Art. 47 a essência da recuperação judicial de empresas, ou seja, visa a manutenção do negócio e do emprego dos trabalhadores, bem como o pagamento dos créditos devidos.

Desse modo, nos termos do art. 53 da referida Lei, as empresas do Grupo Fricock vêm por meio do presente instrumento, apresentar seu plano de recuperação judicial.

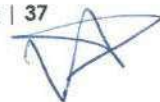
Para elaboração do Plano de Recuperação, a diretoria do Grupo Fricock, com extrema vontade e empenho para atingir seus objetivos, contratou assessoria jurídica e financeira. E por esta razão, apresenta este plano de recuperação judicial, elaborado com estrita observância do espírito norteador da Lei de Recuperação de Empresas, visando buscar um direcionamento e ponto comum entre a relevante função social das empresas do Grupo Fricock e os interesses dos seus credores, convergindo desta forma no espírito principal da Lei.

Assim, este Plano de recuperação judicial é apresentado com todas as premissas aplicadas para a sua construção, incluindo a projeção de resultados e fluxo de caixa para os próximos exercícios, o que permite uma visualização clara e objetiva do desempenho econômico-financeiro durante a sua vigência, e consequentemente, sua viabilidade e capacidade de pagamento a seus credores.

2.2. CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E SEU OBJETIVO

O objetivo do presente Plano de recuperação judicial é apresentar a história do GRUPO FRICOCK, a sua trajetória, as decisões corporativas que foram tomadas no passado, o presente momento da empresa, do mercado e do país, bem como a visão e estratégia para o futuro, com o fito de gerar aumento em seu caixa, a fim de manter as suas atividades empresariais, bem ainda, a realização do pagamento de todos os seus credores, conforme a nova realidade do Grupo Fricock

Este Plano representa, na visão do Grupo Recuperando, uma alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado de suas obrigações, após as dificuldades narradas, permitindo a manutenção da fonte produtora, dos empregos, dos interesses dos credores e promovendo a preservação de sua função social e o estímulo à atividade econômica, uma vez que a empresa é muito importante para os municípios e regiões, onde possui suas principais plantas – o frigorífico e suas





granjas.

Os métodos estudados e os meios de recuperação judicial apresentados neste Plano de recuperação judicial têm como principal escopo abrandar e anular receios de seus credores, bem como explicitar as oportunidades disponíveis ao Grupo Fricock para vislumbrar o seu soerguimento econômico, cumprindo o objetivo primordial da LRF, qual seja, a manutenção da sua função social, à luz do artigo 47, da citada lei, *in verbis*:

“Art. 47. A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”.

Desta feita, os meios de recuperação estabelecidos neste Plano de recuperação judicial ensejarão em aumento do caixa do Grupo Fricock, sendo plenamente possível o seu crescimento, quitando o seu passivo, bem ainda, mantendo as suas operações empresariais, gerando maior número de empregos diretos e indiretos, conforme os princípios basilares da LRF.

2.3. APRESENTAÇÃO DO GRUPO FRICOCK

2.3.1. BREVE HISTÓRICO

Em atividades há 54 (cinquenta e quatro) anos, o GRUPO FRICOCK foi idealizado pelo senhor MARCO ANTONIO SILVEIRA PEDREIRA, que desde a sua infância, juntamente com o seu genitor, Antônio Silveira Pedreira, exerce a atividade de produtor rural.

Em 11/07/1966, o senhor Marco Antonio fundou a FRICOCK -FRIGORIFICAÇÃO, AVICULTURA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO EIRELI, com o objetivo de preparar, abater frangos e temperá-los para comércio.



FRANGO TEMPERADO

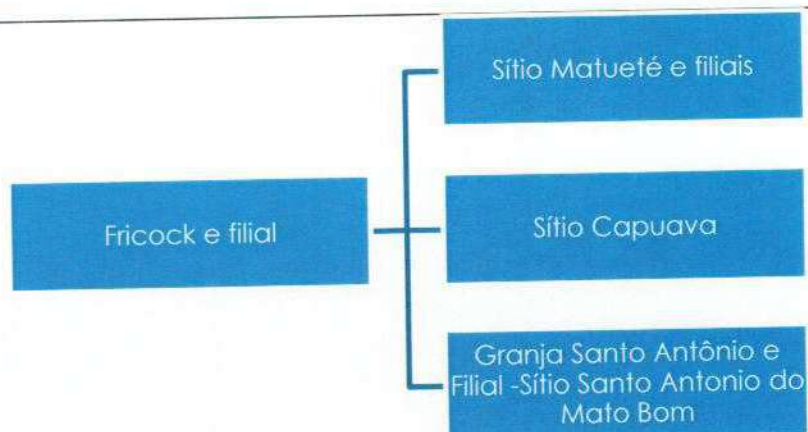
Pronto para assar, com tempêiro suave e sempre suculento.



Desse modo, com a junção de todo o conhecimento adquirido pelo senhor Marco Antonio, o Grupo Fricock cresceu rapidamente, tornando-se referência no setor da avicultura, haja vista que possui *know how* no seu setor de atuação, visando sempre a realização de melhorias em seu parque industrial e criadouros de frangos, alcançando a excelência de sua produção, seguindo o lema "Todos os dias sempre melhor", oferecendo, assim, um produto de sabor diferenciado.



Diante do crescimento da Fricock, iniciaram na produção e criação de frangos para abate, a fim de fomentar a atividade da Fricock, na linha de produtos temperados com ênfase em carcaças para "assadores", ensejando na seguinte estrutura organizacional:



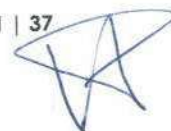
Para a consecução da sua atividade empresarial, o Grupo Fricock detém 4 (quatro) sítios de produção ("pintinhos de 1 dia"), criação e engorda de frangos, denominados granjas, todos situados nas proximidades de Rio Claro/SP, sendo que todos os sítios já chegaram a empregar 230 (duzentos e trinta) empregados nas unidades industriais e 110 (cento e dez) empregados nas granjas.



Salienta-se que, os frangos são comercializados à Fricock, que realiza o abate e os tempera para comércio, sendo estes comercializados para todo o Brasil, possuindo clientes de alta envergadura no mercado, tais como, Enxuto, Shibata Supermercados, Supermercados Compre Bem, Pantoja, incluindo grandes padarias e rotisseries em todo o estado de São Paulo. Veja-se:



Enxuto Supermercados





Como se vê, trata-se de uma estrutura societária e operacional extremamente comum no setor da avicultura, principalmente, quando envolve a produção e a comercialização de frangos temperados.

Atualmente, o Grupo Fricock emprega 182 (cento e oitenta e dois) colaboradores diretos entre a Fricock e suas granjas de criação e engorda de frangos para abate.

Assim, é absolutamente certo que o Grupo Fricock é detentor de grande credibilidade nos setores da avicultura e abate de frangos, de modo que exerce um papel de suma importância no estado de São Paulo, uma vez que gera centenas de empregos diretos e indiretos, fomentando, portanto, a economia local e nacional.

2.3.2. RESPONSABILIDADE SOCIAL

O GRUPO FRICOCK produz com a consciência de que a qualidade de vida é essencial. Nosso programa de bem-estar físico e mental dos colaboradores é de vital importância, dentre as nossas metas de crescimento, mantemos sob controle os agentes atentos à saúde do colaborador.

Nesse sentido, investimos e implantamos diversas iniciativas de proteção operacional, inclusive direcionadas para contenção da pandemia ocasionada pelo Coronavírus (COVID-19).

Logo, considera-se prioridade de sua política empresarial o respeito aos animais e meio ambiente, levando em conta o desenvolvimento tecnológico e as expectativas das partes interessadas, de maneira que trabalhamos continuamente para alcançar melhorias e diminuir os impactos adversos ao meio ambiente, resultando, assim, em benefícios para a sociedade.

2.3.3. MERCADO DE ATUAÇÃO

Com base em relatórios divulgados pelo Rabobank (*multinacional holandesa bancária e de serviços financeiros. Sediada em Utrecht, nos Países Baixos, sendo líder global em serviços de financiamento para alimentação, agro financiamento e sustentabilidade orientada*) e outras instituições, as perspectivas para a avicultura em 2020 são um pouco mais positivas do que em 2019, quando os mercados sofreram um excesso de oferta relativa.

Segundo os relatórios, um dos principais impulsionadores da recuperação gradual será a força



continua nos fluxos comerciais para a Ásia, a fim de abastecer mercados afetados pela peste suína africana, como China, Vietnã, Coréia do Sul e Filipinas. Isto porque, de acordo com os relatórios esses fluxos comerciais serão positivos para os preços da carne, embora estejam sujeitos à crescente volatilidade.

Salienta-se que, o Brasil é o segundo maior produtor e o maior exportador de carne de frango do mundo, logo o volume de exportação também é fator determinante para o sucesso da atividade.

Contudo, os custos de produção devem ser maiores no Brasil, de acordo com os relatórios, as projeções mostram que a produção brasileira de grãos em 2020 deve ser semelhante ao da temporada anterior, mesmo com ligeira expansão da área plantada. Desta forma, podemos avaliar que os custos na produção avícola brasileira apresentem um ligeiro aumento em 2020.

2.3.4. A PANDEMIA DO CORONAVÍRUS (COVID-19) E AS PERSPECTIVAS PARA O SETOR AGRÍCOLA BRASILEIRO

A pandemia do Coronavírus (Covid-19) tem impactos não apenas na saúde pública, mas, também, em outros aspectos sociais, como exemplo a produção e a comercialização de alimentos.

O Brasil, como um dos principais produtores e exportadores de alimentos, está em condições de manter e mesmo ampliar as suas contribuições para a segurança alimentar ao fornecer produtos de qualidade e em quantidades suficientes para atender diversos países importadores.

No intuito de cumprir esse papel, não basta que tenha condições de manter e ampliar as suas exportações, faz-se necessário que os países importadores vislumbrem credibilidade, bem ainda, confiem no país como um pilar de segurança alimentar.

Em virtude da pandemia do Coronavírus (COVID-19), o governo determinou o fechamento de estabelecimentos comerciais, escolas, universidades, templos religiosos e a impossibilidade de realização de eventos, com objetivo de evitar aglomeração de pessoas, ante a alta transmissibilidade do vírus, o chamado *lockdown*.

Mesmo com esta determinação, inúmeros clientes da Fricock tiveram que realizar adaptação no atendimento presencial, repensando os modelos de seus negócios. Um determinado nicho de clientes teve as suas atividades reduzidas ou até mesmo, paralisadas. Por outro lado, as redes de hipermercados/supermercados aumentaram os seus pedidos, trazendo, em princípio, um equilíbrio no faturamento do Grupo Fricock.



Inobstante à pandemia, o Grupo Recuperando está reunindo forças e se aliando a parceiros estratégicos para manter as suas atividades, bem como buscar um crescimento sustentável de suas operações.

2.3.5. RAZÕES DA CRISE E DO DESEQUILÍBRIO FINANCEIRO

De fato, quando da propositura do pedido de recuperação judicial, o Grupo Fricock expôs as razões da crise e do desequilíbrio financeiro que atravessam momentaneamente, mas de forma sintetizada, sem se aprofundar de forma demasiada, tendo em vista a necessidade de celeridade no ajuizamento do seu pedido, motivo pelo qual passa a expor as causas que geraram a crise econômico-financeira nas atividades do Grupo Recuperando.

É certo que, atuando na avicultura há 54 anos, ao longo de sua história o Grupo Fricock construiu um negócio, que possuiu praticamente todos os elos da cadeia produtiva do frango de corte, posto que se inicia com a produção de pintinhos de 1 (um) dia, passando pela granja de engorda e, finalmente o abate de aves.

Insta consignar que manter a qualidade sempre foi objetivo principal de todos os elos da cadeia produtiva, entretanto, no aspecto dos custos de produção, sofrem interferência direta dos principais insumos, milho e soja, que constituem mais de 50% (cinquenta por cento) do custo de produção.

Além de não conseguir controlar os custos por se tratarem de insumos comoditizados, cujos preços variam de acordo com o mercado, que nos últimos anos expressou valores recordes para os grãos mencionados, resultado de uma política pró exportação de grãos, falta de estoque regulador, em alguns anos precipitação abaixo do normal, portanto, fatores que não são controláveis.

Ademais, o Grupo Fricock também sofreu para repassar as elevações ao preço do produto final, apesar de ser a principal proteína animal para o brasileiro, especialmente os de baixa renda, que possui demanda intrinsecamente ligada à renda do consumidor, esta sofreu grande achatamento nos últimos anos.

Atualmente, mais de 50% (cinquenta por cento) da produção está concentrada nas mãos de duas empresas BRF S.A. e JBS S.A.

Somados a tais fatores, ao término do ano de 2015, ano pós-crise hídrica e com preços internacionais em baixa, o setor de avicultura passou por momentos de combinações catastróficas, haja vista que no ano de 2016 começou o enfretamento das dificuldades habituais concomitantemente com as demais dificuldades do setor, quais sejam, crise econômica, com forte redução de renda, incentivo à





exportação de grãos, incluindo subsídio do governo para o frete do produto ao porto, abundância de crédito para as empresas específicas e absoluta redução de crédito para as empresas pequenas do setor. E mais: operações da polícia federal, as quais visavam combater a corrupção dos agentes públicos, que culminaram em um escândalo sanitário internacional, ocasionando dificuldades nas exportações de maneira abrupta e muito prejudicial ao setor.

Não bastasse o abarrotado de fatores negativos, ocorreu a greve de caminhoneiros, a qual gerou prejuízos diretos, relacionados à falta de matéria-prima para ração dos animais, impossibilidade de entrega de produtos, inclusive com perdas de produto já carregado preso em bloqueios.

O Grupo Fricock enfrentou, ainda, o corte drástico de financiamentos na área de abate e processamento, aumento dos custos, redução dos preços de venda e a redução da demanda. Ou seja, a alta dos custos e a redução do faturamento, o que ensejou um círculo vicioso, gerando fragilidade à economia do Grupo Fricock.

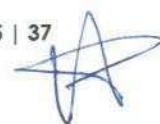
No entanto, ante as dificuldades, o Grupo Fricock permaneceu trabalhando em um ambiente de crise há mais de 3 (três) anos, na luta para manter as vagas de trabalho, continuar fornecendo aos consumidores um produto de qualidade reconhecida, buscando o foco em produtos de qualidade e conveniência.

Diante disso, as empresas do Grupo Fricock encontram-se operantes, porém extremamente necessitadas de prazo para reequilibrar o seu fluxo de caixa por meio de medidas, as quais possam minimizar os impactos dos problemas financeiros que ora passam.

Ademais, em tal cenário, ao sofrer o primeiro protesto, as empresas do Grupo Fricock tiveram a interrupção de linha de crédito em Bancos de primeira linha, forçando-a a buscar recursos em Fundos e *Factorings*, com taxas mais altas.

Nessa toada, a retração do crédito em razão da crise econômica global, as taxas de juros praticadas pelas instituições financeiras mostraram-se elevadas demais, ao mesmo tempo em que as margens de lucro foram achatadas na tentativa de não perder as vendas.

Atentando que essa crise econômica não afetou, tão somente, as empresas do Grupo Fricock, tendo ocorrido um esfriamento global da economia desde final de 2014 até os dias de hoje, gerando grande queda nos resultados das empresas de diversos setores até hoje, inclusive gigantes do segmento que se socorreram à lei de Recuperação Judicial.





Inúmeros foram os esforços postos em prática pelo Grupo Fricock para poder superar tal período adverso, mas outras sequelas vieram a se juntar às anteriores, completando um quadro de dificuldades cada vez maior.

Em que pese todo o exposto, o Grupo Recuperando acredita ser momentânea a sua atual situação, sendo este estado de dificuldade financeira transitório, posto que já foram tomadas as devidas medidas administrativas, comerciais e operacionais indispensáveis para equilibrar a receita/caixa, com redução de despesas/custos, de forma que com a aprovação deste Plano de recuperação judicial, o Grupo irá seguir o seu rumo de crescimento.

3. PLANO DE RECUPERAÇÃO – IMPLEMENTAÇÃO E PREMISSAS

Realmente, limitando a retomada e o aumento de faturamento do Grupo Fricock devido à Pandemia do Covid19, e analisando por meio do acompanhamento do mercado e dos números disponibilizados por órgãos governamentais, acreditamos que este cenário econômico mudará, mesmo que de forma tímida, no decorrer de 2021, acentuando-se no decorrer dos anos seguintes.

A recessão que afetou o país durante os últimos anos e mais recentemente com a pandemia do Coronavírus (COVID19), a qual afetou a economia Global “represou” investimentos, públicos e privados. Consequentemente, o desemprego e outros fatores estagnaram, afetando sensivelmente as vendas dos produtos.

Sem embargo da demanda represada, o Grupo Recuperando está apostando em um potencial crescimento para os meses pós-liberação dos estabelecimentos comerciais. Somando, a elevação de crédito para as empresas, tendência de queda das taxas de juros e a política externa buscando novos investimentos, acreditamos no reaquecimento da demanda do segmento e de nossos produtos.

3.1. OBJETIVOS

O presente PRJ tem os seguintes objetivos principais: (I) preservar o GRUPO FRICOCK como entidade econômica geradora de empregos, tributos e riquezas, assegurando o exercício da sua função social; (II) viabilizar a superação da crise econômico-financeira deflagrada nos últimos anos, restabelecendo-se o valor econômico da empresa e seus ativos; e, (III) atender o interesse dos credores de forma a permitir sua continuidade, mediante composição baseada em uma estrutura de pagamentos compatível com a nova realidade da empresa e potencial de geração de caixa, no contexto da Recuperação Judicial e período subsequente.





Especificamente, o PRJ proposto confere a cada um dos credores um fluxo de pagamento ordenado que lhes assegura um retorno aceitável, a ser provido pelo GRUPO FRICOCK em situação mais favorável do que seria eventualmente em um caso de falência, e, consequentemente, liquidação patrimonial.

3.2. O CONSELHO GESTOR DA CRISE

No intuito de impulsionar o trabalho de recuperação da empresa, foi estabelecido um Conselho Gestor da Crise formado pela diretoria da empresa, advogados, consultores e auditores externos, com o objetivo de controlar a crise e replanejar a empresa de uma maneira global. A administração das empresas está engajada na sobrevivência da companhia e retomada da rentabilidade.

Uma verdadeira força-tarefa foi implementada, visando a busca de soluções para a retomada da geração de caixa e a melhoria operacional. Todos os setores da empresa estão sendo revistos, partindo do princípio de que todos devem ser reinventados e realinhados a uma nova estratégia. Para melhorar a capacidade de geração de valor para a empresa, as soluções estão focadas em políticas de corte de custos, melhoria de eficiência operacional, replanejamento e posicionamento de preço.

O Conselho Gestor da Crise já iniciou suas ações emergenciais para a modificação do cenário atual da empresa, controlando a crise, planejando a sua reestruturação e recuperação. Apresentam-se, a seguir, as ações que já foram ou serão tomadas e que fazem parte do plano de recuperação da empresa.

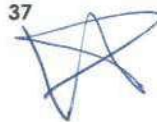
3.3. OS MEIOS DE RECUPERAÇÃO ADOTADOS

Neste item, abordaremos os métodos adotados e as estratégias em desenvolvimento para neutralizar o momento de *stress* financeiro do GRUPO FRICOCK, bem ainda, e para atingir um resultado operacional sem prejuízos e vislumbrar a oportunidade de superar a crise, mantendo o benefício e contribuição social.

3.3.1. REORGANIZAÇÃO OPERACIONAL

O Conselho Gestor da Crise iniciou uma enorme revisão de todas as despesas administrativas, comerciais e de recursos humanos, de forma inédita na história da empresa. Esta revisão acarretou uma mudança no quadro geral de empregados, otimizando os níveis de custos e buscando diminuir o total gasto mensalmente.

Tais medidas visam minimizar drasticamente esses prejuízos, buscando incessantemente um ajuste para que, como primeira meta, a empresa pare de gerar prejuízos.





O próximo objetivo é atingir seu *break-even*, quando os gastos são iguais às entradas e ainda não geram lucros, mas, também, não geram prejuízo. Posteriormente, no médio prazo, visa-se voltar a pleitear a recuperação de uma melhor rentabilidade, para saldar todos os compromissos com seus credores, conforme será apresentado neste Plano.

Entre as medidas implementadas e a implementar estão:

- Reestruturação do departamento comercial, visando recuperar os clientes perdidos e os processos de captação de novos clientes.
- Melhoria de gestão comercial, passando de “passivo” para “ativo” e atuante, com metas de visitas e contratos de fornecimento de longo e médio prazo firmados com as redes de hipermercados ou supermercados.
- Nova política de remuneração da equipe comercial, na qual os vendedores ganham comissões, de acordo com as pontuações alcançadas, e observando as margens.
- Parceria estratégica com novas empresas de representação comercial, objetivando aumentar o *market share*.
- Parceria estratégica com líderes de mercado para trabalhos específicos de abate de frangos.
- Desenvolvimento e integração de toda a plataforma tecnológica utilizada, a fim de fornecer controle, indicadores e melhoria dos custos, margens e prazos das linhas de produtos, turnos, clientes, entre outros em tempo real.
- Desenvolvimento e implantação de um novo conceito de apoio à gestão centralizada. Este conselho de apoio à gestão centralizada acompanhará todo o processo, desde as análises das propostas comerciais, controles dos custos de produção, logística, financeiro, contabilidade e análise dos indicadores.
- Redução dos custos fixos com folha de pagamento, implementando a política de remuneração variável, que será sobre os resultados globais das empresas.
- Implantação da gestão Orçamentária, aplicando a metodologia (OBZ - orçamento base zero é uma metodologia direta e de alto impacto para reduções significativas de gastos. É indicado para empresas que necessitam de reestruturação e de uma melhor alocação e controle de recursos). Focando o horizonte, inicialmente dos próximos 30 (trinta) dias e estendendo para os próximos 12 (doze) meses, analisando todas as rubricas de receitas e despesas.



- Redução do quadro de empregados do setor administrativo, para trabalhar com uma equipe mais otimizada e proporcional à nova realidade que a empresa passa a ter após o pedido de Recuperação Judicial.
- Novo modelo de avaliação dos empregados, focado em atender as suas necessidades e identificar os talentos que auxiliem no desenvolvimento do Grupo Recuperando

Todas as decisões acima e outras de menor expressão diminuirão a necessidade de capital de giro, infraestrutura e pessoal, bem como colocarão a empresa em linha com sua nova estratégia: manter somente os seus melhores clientes, contratos e produtos com margens aceitáveis, mesmo que isso signifique uma redução no tamanho do faturamento da empresa.

Portanto, terminado o período de ajustes, a empresa passará a ter geração de caixa positiva e poderá iniciar o ciclo de pagamento de seus credores. O Conselho Gestor da Crise acredita que somente com o engajamento de todos os envolvidos, teremos uma real reestruturação da empresa. Uma nova cultura meritocrática está em desenvolvimento na empresa, de modo que os colaboradores foram orientados a reduzir custos e sempre olhar para o resultado, sempre vislumbrando o crescimento do Grupo

3.3.2. ESTRATÉGIA PARA OS PRODUTOS E MERCADO

O GRUPO FRICOCK trabalha na precificação de seus produtos, mirando margens maiores e não se abstendo de buscá-las. Os gestores da empresa possuem vastos conhecimentos em seu mercado e estão trabalhando próximos às equipes estratégicas ligadas a cada tipo de segmento e clientes, buscando, assim, desenvolver novas tecnologias e processos produtivos que criem maiores margens e otimizem recursos.

Pretende-se alterar as estratégias operacionais para possibilitar maior produtividade da equipe, tais como firmar parcerias que visem maior viabilidade econômica e operacional para os novos produtos e representantes da Marca.

Após o deferimento do processamento da Recuperação Judicial, a empresa entrou em uma nova fase que irá manter política comercial de descontos e prazos, para que a empresa se mantenha dentro de um ciclo de capital de giro saudável e não tenha prejuízos financeiros.

Destarte, independente das constantes variações do mercado, o GRUPO FRICOCK trabalha para acompanhar essas mudanças e superar a grave crise que assolou a empresa nos últimos anos.





3.3.3. FONTES DE FINANCIAMENTO

Anteriormente à pandemia do COVID-19, o mercado de crédito no Brasil já tinha diminuído gradativamente a sua propensão a conceder novas linhas, pois o risco econômico (variável exógena a qualquer negócio) estava alto. Na atualidade, com as políticas de incentivo para aquecimento, a economia dos governos estaduais e federais aumentou a oferta de recursos, porém o risco continua elevado e a burocracia está inviabilizando o acesso a estes recursos.

Apesar do momento acima mencionado, o GRUPO FRICOCK vem intensificando esforços no sentido de negociar o financiamento das operações, negociando taxas mais atraentes e menos onerosas com novas instituições financeiras parceiras, junto a fornecedores e outros tipos de fomentadores.

Temos, portanto, que o mercado entende que apesar da atual crise, o GRUPO FRICOCK tem potencial para superá-la com o suporte da Recuperação Judicial e o balizamento do passivo atual.

3.3.4. ALTERAÇÃO DE COTAS - BUSCA DE INVESTIDORES

Os gestores da empresa entendem que após manter a diretriz de somente realizar vendas de produtos com margem, precisará manter um bom nível de faturamento. Dada a dificuldade de obtenção de crédito, uma solução interessante é receber novos investimentos, viabilizando o aceleração do processo de reestruturação e retomada do crescimento da empresa.

Desse modo, a alienação de unidades de produção, como forma de captação de investimento, está sendo autorizada com a aprovação do presente plano.

3.3.5. RETOMADA DA RENTABILIDADE

Com efeito, todos os esforços da administração concentram-se para que o GRUPO FRICOCK volte a ser rentável, inicialmente estancando os prejuízos, causados, principalmente, pelas vendas de produtos sem margem e com recebimentos incertos (clientes de alto risco) e, posteriormente, a reestruturação da operação como um todo.

Apesar dos inúmeros fatores que modificaram o mercado de atuação da empresa nos últimos anos, o sócio acredita na capacidade da empresa de se reinventar e voltar a ser rentável, como já foi no



passado. Para tal, as políticas e os controles implementados no momento são rígidos e voltadas para o resultado, conforme exposto neste Plano de recuperação.

3.3.6.RETOMADA DA CREDIBILIDADE

Como parte deste processo de retomada de credibilidade, o GRUPO FRICOCK está proativamente informando a seus parceiros comerciais sobre o andamento do procedimento recuperacional. A política adotada é de 100% (cem por cento) de transparência. Ainda, a empresa fornece orientação para àqueles parceiros que estão, pela primeira vez envolvidos em um processo de Recuperação Judicial.

Assim, a segurança passada é a mesma, porque a empresa está com “as portas abertas” para quem deseja entender o dia a dia de suas atividades e sua ânsia por reestruturação.

3.3.7.FERRAMENTAS DE GESTÃO

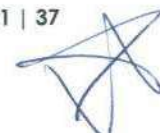
Uma nova ferramenta de gestão está sendo estudada, com o objetivo de ser implantada no GRUPO FRICOCK, a fim de mensurar custos de forma mais precisa e reforçar os necessários ajustes na área de controladoria. Com isso, atualmente, há um preparo para obter melhor controle de custos, análise da rentabilidade por linha de produtos, e por tipos de clientes, além de melhorar o controle dos insumos.

Conclui-se que, o processo de descentralização da tomada de decisão está em curso de forma gradativa, visto que as obrigações e delegações estão com os gestores, contando com o acompanhamento próximo dos sócios. Somado a isto, um acompanhamento intenso dos empregados, o que ajuda na identificação de talentos e motivação no ambiente de trabalho.

3.3.8.PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

O Conselho Gestor da Crise está trabalhando na elaboração e implantação de um renovado planejamento estratégico, envolvendo a definição de novas políticas, estratégias e objetivos. Além disso, trabalha também na implantação de um orçamento, a ser acompanhado, mensalmente, visando corrigir distorções dentro do próprio período em trânsito para evitar prejudicar a rentabilidade operacional.

Dentro dessa estratégia, os gerentes estão mais próximos do acompanhamento de cada processo, pois adicionado ao fornecimento de informações/indicadores atualizados quinzenalmente, haverá também o controle de mudanças de curso entre uma quinzena e outra, com o fito de identificar





possíveis gargalos e eventos que provoquem atrasos e descumprimento de tratativas comerciais, já que estes resultam na não liquidação das faturas, impactando diretamente o fluxo de caixa.

3.4. PLANEJAMENTO DE VENDAS E ESTRATÉGIAS COMERCIAIS

A administração está empenhada na retomada e aumento da rentabilidade da empresa. Com esse objetivo, diversas ações estão sendo avaliadas, tais como: direcionar esforços para os canais de venda de maior margem de contribuição, com menor custo e maior valor agregado, otimizar o processo logístico, melhorar a sinergia entre as equipes internas e representantes, bem ainda, estabelecer planos de metas e recompensas sobre os resultados.

Nessa senda, a multiplicidade de estratégias comerciais busca diminuir o prazo médio ("giro") de recebimentos e estoques, e o aumento de margem, de maneira que haja aceleração na recomposição do capital de giro e estabelecendo uma melhor previsão do futuro financeiro.

Dessa forma, o Grupo Fricock criou uma equipe de representantes e novos processos de atendimento, sendo certo que esta equipe será treinada e estruturada para atender melhor os seus clientes, com conhecimento e capacidade de apoiar os pontos de venda para que os clientes também obtenham os melhores resultados com nossos produtos.

3.5. OUTROS MEIOS DE RECUPERAÇÃO

O Conselho Gestor da Crise está analisando detalhadamente a viabilidade de cada meio de recuperação, de maneira que a reestruturação e recuperação do Grupo Fricock preencherá todos os requisitos legais, bem ainda, os preconizados no art. 50 da Lei 11.101/05:

- ✓ *Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;*
- ✓ *Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitando os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;*
- ✓ *Venda ou arrendamento de Unidade Produtiva Isolada;*
- ✓ *Alteração do controle societário;*
- ✓ *Aumento de capital social;*
- ✓ *Venda parcial dos bens;*
- ✓ *Emissão de valores mobiliários;*
- ✓ *Trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;*



- ✓ *Redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva;*
- ✓ *Dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiros;*
- ✓ *Constituição de sociedade de credores;*
- ✓ *Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial e;*
- ✓ *Constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.*

Ressalta-se que, o art.50, da LRF não esgota os meios de reestruturação e recuperação do Grupo, haja vista que não prevê eventuais meios administrativos para a reestruturação da empresa.

Desta feita, neste Plano serão enumerados os meios para a reestruturação e recuperação do Grupo Fricock, conforme o quanto disposto na LRF.

3.6. ALIENAÇÃO DE ATIVOS

O GRUPO FRICOCK poderá, a partir da Homologação Judicial do Plano gravar, substituir ou alienar bens do seu ativo permanente, sem prejuízo às demais alienações de bens ou outras transações previstas pelo Plano, respeitando-se os direitos contratuais, gravames e demais restrições que sejam aplicáveis a tais ativos. Decorrido o prazo de 2 (dois) anos, após a Homologação Judicial do Plano, o GRUPO FRICOCK poderá alienar livremente quaisquer bens de seu ativo circulante ou permanente que não se encontrem gravados, não sendo aplicáveis as restrições previstas neste Plano ou no art. 66, da LRF.

Em qualquer caso, a alienação será feita ao proponente que ofertar as melhores condições para o cumprimento do Plano, nos termos da LRF, atendidas as demais condições previstas neste Plano. Fica a critério do GRUPO FRICOCK optar por qualquer modalidade de Procedimento Competitivo, observada a regra prevista no art. 142, da LRF.

Na eventualidade do GRUPO FRICOCK realizar a alienação de ativos, após a data do pedido de Recuperação Judicial, o negócio será reconhecido por seus credores como válido e eficaz, desde que tenha sido submetido à aprovação do Juízo da Recuperação Judicial.

Outrossim, como sabido, o Grupo Fricock é formado por plantas distintas, as quais abrangem as granjas (Santo Antonio; Matueté; Capuava; Santo Antonio do Mato Bom e Santo Antonio do Bairro Alto



) e pelo frigorífico da Fricock e Graxaria, passando a ser prioridade neste momento o fortalecimento de todas as suas atividades, de forma a gerar maior eficiência em todos os aspectos.

Dessa maneira, o Grupo Fricock poderá se valer de meios de Recuperação, a exemplo, a alienação de UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA (UPI), consoante preconiza o art. 60, da LRF, senão veja:

“Art. 60. Se o plano de recuperação judicial aprovado envolver alienação judicial de filiais ou de unidades produtivas isoladas do devedor, o juiz ordenará a sua realização, observado o disposto no art. 142 desta Lei.

Parágrafo único. O objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, observado o disposto no § 1º do art. 141 desta Lei”.

Insta consignar que o produto da alienação da UPI será destinado para a quitação do passivo do Grupo Fricock, sujeito a este PRJ, bem ainda, para o seu soerguimento econômico, com a possibilidade de recomposição do seu fluxo de caixa.

Ademais, a UPI poderá alcançar os demais bens isolados, como a linha de produtos da Fricock, carcaça de frango temperado, produtos *in natura* e miúdos do frango e a própria marca Fricock, sendo todas as alienações realizadas, conforme os preceitos estabelecidos na LRF.

Em vista disso, que o presente Plano dispõe sobre a alienação de UPI, a qual eventualmente será pormenorizada no momento de eventual alienação.

Destarte, o Grupo Fricock reitera que a alienação de UPI possua o único propósito de auferir recursos para a sua reestruturação e recuperação, bem ainda, para o pagamento dos seus credores.

3.7. VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA (Art.53, II, da LRF)

De fato, ao longo de sua história, repisa-se, o Grupo Fricock primou pela qualidade de seus produtos, bem como de seus clientes, objetivando sempre obter destaque em comparação a seus concorrentes.

Consoante acima explicitado, o Grupo Fricock é sedimentado nos setores em que atua, qual seja, setor da avicultura e abate de frangos, de maneira que criou um tempero do frango inigualável, priorizando a qualidade e os controles de qualidade.



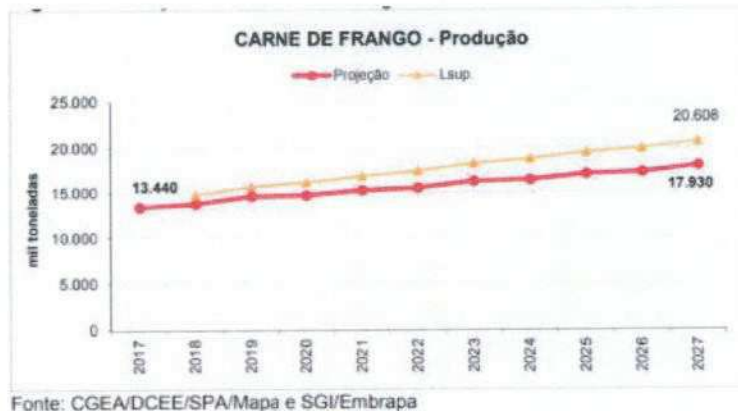
Conquanto, devemos analisar o futuro econômico do Grupo Fricock com base na análise do seu setor de mercado.

Como anteriormente mencionado, foram inúmeros fatores que levaram a uma queda no setor de avicultura no Brasil, somado à pandemia do Coronavírus (COVID-19), a qual afetou a economia mundial, caracterizando uma recessão.

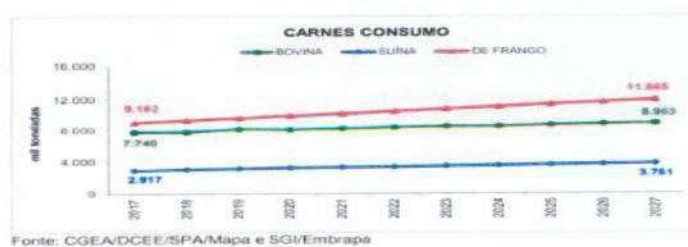
A despeito de todos esses fatores, as pesquisas demonstram que as exportações de carne de frango ganharam força - mesmo diante do cenário de pandemia - e tendem a crescer muito mais.

No Brasil, as vendas tendem a aumentar, uma vez que houve a redução do poder de compra da população brasileira, o que está impulsionando as cotações de carne de frango, de acordo com o Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada (Cepea), da Esalq/USP.

A produção de carne de frango no Brasil irá crescer nos próximos 10 (dez) anos, atingindo uma taxa de crescimento de 33,4%, isto é, 2,8% ao ano, passando, assim, de 17.930 mil toneladas em 2027, de acordo com o estudo de projeção da produção agropecuária brasileira para a próxima década, divulgado pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (Mapa). Confira-se:



Ademais, o estudo projeta, ainda, um crescimento de 29,5% no consumo da carne de frango nos próximos 10 (dez) anos, sendo o crescimento anual projetado para o consumo da carne de frango é de 2,6% até 2027. Denota-se:





Esses fatos econômicos, comprovam a viabilidade econômica do Grupo Fricock, que possui produtos de alta qualidade e diferenciados em seu mercado de atuação, tendo em vista a receita única do seu tempero, pelo que todos os fatores de mercado irão auxiliar em sua reestruturação.

Assim, é de meridiana clareza a viabilidade econômica do Grupo Fricock, reiterada pelo laudo anexo a este PRJ, razão pela qual resta demonstrada ao Juízo Recuperacional, aos credores e demais interessados, que o negócio do grupo tem amplo potencial, pelo que poderá se reerguer, cumprindo com os princípios basilares da LRF.

3.7.1.PREMISSAS ADOTADAS NAS PROJEÇÕES FUTURAS

É indispensável que o disposto abaixo seja cumprido para que o GRUPO FRICOCK possa recompor o capital de giro necessário para garantir a continuidade de suas atividades e para a preservação de seus ativos, bem como para o desenvolvimento do seu plano de negócios de forma redimensionada, sem prejuízo a seus colaboradores.

O modelo de projeção futura de faturamento e caixa esperado adota algumas premissas, com objetivo de calibrar o modelo e ter uma melhor projeção do futuro da empresa. Todos os ajustes feitos são de ordem exógena, ou seja, não há nenhuma influência dos gestores do GRUPO FRICOCK sob as premissas adotadas. São valores como: taxa de crescimento anual; dissídio anual; inflação e reajustes de preços; correção monetária e juros, sendo que para este modelo foram consideradas premissas conservadoras, trabalhando-se o mais próximo da realidade econômica do país e da produção industrial nacional.

Portanto, visou-se a minimização de distorções para que o plano seja viável em sua execução.

3.7.2.PROJEÇÕES DE GERAÇÃO DE CAIXA

A seguir apresenta-se a capacidade de geração de caixa do Grupo Recuperando. O cenário traçado utiliza bases exequíveis e fundamentos de redução de custos, bem como otimização da cadeia produtiva, melhoria da eficiência e mudança estratégica com relação ao portfólio de produtos. Esse cenário permitirá o GRUPO FRICOCK saldar as dívidas sujeitas à Recuperação Judicial.





RESULTADOS BASEADOS NO CENÁRIO (milhares de reais)									
ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
(+) Receitas bruta da atividade	35.456	35.988	36.528	37.076	37.817	38.952	39.341	39.735	40.132
(-) Deduções da Receita Bruta	1.688	1.713	1.739	1.765	1.800	1.854	1.873	1.891	1.910
(=) Receita líquida	33.768	34.275	34.789	35.311	36.017	37.098	37.469	37.843	38.222
(-) Custos Vendas/Serviços	28.780	29.125	29.416	29.711	30.008	30.608	30.914	31.223	31.535
(-) Despesas Operacionais	3.866	4.252	4.252	4.295	4.359	4.403	4.447	4.491	4.536
(=) Resultado Operacional EBITDA	1.123	898	1.120	1.306	1.650	2.087	2.108	2.129	2.150
(-) Despesas Financeiras	120	120	120	120	120	120	120	120	120
(+) Receitas Financeiras	40	40	40	41	41	42	42	42	43
(+) Outras Receitas Operacionais	1.290	1.290	1.290	1.315	1.329	1.342	1.355	1.369	1.382
(-) Outras Despesas Operacionais	250	250	250	250	250	250	250	250	250
(=) Resultado Operacional Líquido	2.083	1.857	2.080	2.292	2.650	3.101	3.135	3.170	3.206
(=) Resultado Antes de IRPJ e CSLL	151	1.540	1.295	1.506	1.865	2.315	2.350	2.441	2.477
(-) Provisões (IRPJ e CSLL)	7	69	58	68	84	104	106	110	111
RESULTADO DRE	144	1.471	1.236	1.439	1.781	2.211	2.244	2.331	2.365
	0%	4%	3%	4%	5%	6%	6%	6%	6%

RESULTADOS BASEADOS NO CENÁRIO									
ANO	10	11	12	13	14	15	16	17	
(+) Receitas bruta da atividade	40.533	40.939	41.348	41.761	42.179	42.601	43.027	43.457	
(-) Deduções da Receita Bruta	1.929	1.949	1.968	1.988	2.008	2.028	2.048	2.068	
(=) Receita líquida	38.604	38.990	39.380	39.774	40.171	40.573	40.979	41.389	
(-) Custos Vendas/Serviços	31.851	32.169	32.491	32.816	33.144	33.475	33.810	34.148	
(-) Despesas Operacionais	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536	
(=) Resultado Operacional EBITDA	2.217	2.285	2.353	2.422	2.491	2.562	2.633	2.704	
(-) Despesas Financeiras	120	120	120	120	120	120	120	120	
(+) Receitas Financeiras	43	44	44	45	45	46	46	46	
(+) Outras Receitas Operacionais	1.396	1.410	1.424	1.439	1.453	1.468	1.482	1.497	
(-) Outras Despesas Operacionais	250	250	250	250	250	250	250	250	
(=) Resultado Operacional Líquido	3.287	3.369	3.451	3.535	3.619	3.705	3.791	3.878	
(=) Resultado Antes de IRPJ e CSLL	2.558	2.640	2.722	2.806	2.890	2.976	3.062	3.149	
(-) Provisões (IRPJ e CSLL)	115	119	123	126	130	134	138	142	
RESULTADO DRE	2.443	2.521	2.600	2.680	2.760	2.842	2.924	3.007	
	6%	6%	6%	6%	7%	7%	7%	7%	

3.8. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES

No caso do GRUPO FRICOCK, a relação de credores é composta por 490 (quatrocentos e noventa) credores, divididos entre as 04 (quatro) classes formais: Trabalhistas (Classe I), 359 credores; Garantia Real (Classe II), 5 credores; Quirografários (Classe III), 89 credores; e, ME e EPP (Classe IV), 37 credores. O montante dos créditos existentes na data-base da elaboração deste Plano é de **R\$ 30.513.380,17** (trinta milhões, quinhentos e treze mil e trezentos e oitenta reais e dezessete centavos).

3.9. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Abaixo será apresentada a proposta de pagamento aos credores, a qual é baseada nos números e premissas adotadas até então no presente documento. Elucida-se que, visa-se sempre manter a função social do GRUPO FRICOCK, de modo que a seguir seguem as melhores estratégias e propostas que justificam a continuidade da geração de empregos, pagamento de impostos e credores.





Dessa forma, com o objetivo de assegurar o integral cumprimento deste Plano e, sobretudo, a manutenção da atividade econômica desenvolvida, o GRUPO FRICOCK projetou que as obrigações financeiras aqui assumidas, bem como as de ordem operacional a que se compromete neste novo momento, serão financiadas mediante a não recomposição do capital físico e por meio dos resultados obtidos a partir da operação.

3.9.1. PAGAMENTO AOS CREDORES - TRABALHISTAS

O GRUPO FRICOCK sempre prezou e reconhece o esforço dos seus colaboradores. Assim, neste momento de dificuldade financeira, prioriza seus ex-colaboradores e os atuais, conforme proposta a seguir:

- 3.9.1.1. **CARÊNCIA** - Não haverá carência, o pagamento será realizado pelo valor integral no prazo de até 12 (doze) meses contados a partir da decisão de homologação deste Plano.
- 3.9.1.2. **DESÁGIO** - Não haverá deságio.
- 3.9.1.3. **JUROS** - Não haverá incidência de juros, sendo que os valores serão pagos, conforme estabelecido na relação de credores apresentada pela Administradora Judicial, nos termos do art. 7º, § 2º, da LRF, bem como valores residuais posteriormente habilitados ou modificados mediante decisão judicial transitada em julgado, atendendo, ademais, o disposto no art. 9º, inciso II.
- 3.9.1.4. **PAGAMENTO** - Será realizado em até 12 (doze) meses após a decisão de homologação do plano de Recuperação Judicial pelo Juízo competente.
- 3.9.1.5. O GRUPO FRICOCK pode antecipar os pagamentos dos Créditos Trabalhistas, desde que, sejam respeitadas a igualdade entre os credores pertencentes à classe dos Credores Trabalhistas.
- 3.9.1.6. Os créditos trabalhistas que forem controversos, ou seja, que sejam objeto de disputa judicial, somente serão pagos após o trânsito em julgado da decisão que julgar o referido crédito, desde que, seja devidamente habilitado, nos autos da Recuperação Judicial e com a homologação pelo Juízo da Recuperação Judicial. Para fins de pagamento, serão respeitadas as disposições previstas acima.



Isso porque, o Grupo Recuperando apresentou, quando do seu pedido inicial, os valores descritos por credores trabalhistas com base em seu pedido junto à justiça especializada trabalhista, com o fito de preservar o seu direito de reserva de crédito, bem ainda, para fins de projeção de fluxo de pagamento, de modo a cumprir o quanto estabelecido na LRF.

- 3.9.1.7. LIQUIDAÇÃO** - Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada da Classe I, dos credores trabalhistas do GRUPO FRICOCK, nada mais sendo devido, seja a que título for.

3.9.2. PAGAMENTO AOS CREDITORES - GARANTIA REAL

Apresentamos agora esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos credores com garantia real, Classe II.

- 3.9.2.1. CARÊNCIA** - Será de 24 (vinte e quatro) meses para início dos pagamentos dos valores, contados a partir da data da decisão que homologar o Plano.
- 3.9.2.2. DESÁGIO** - Será de 70% (setenta por cento).
- 3.9.2.3. JUROS** - Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR + 1% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados da data da decisão que homologar o Plano e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial, que determinar a modificação ou inclusão do crédito, desde que transitada em julgado;
- 3.9.2.4. PAGAMENTO** - Pagamento do valor de 30% (trinta por cento) do crédito indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelos valores indicados pela própria Administradora Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aqueles apurados em Impugnações/Habilitações de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 180 (cento e oitenta) meses, após 24 (vinte e quatro) meses de carência, contados da decisão que homologar o Plano e;
- 3.9.2.5. LIQUIDAÇÃO** - Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada da Classe II, dos credores com garantia real do GRUPO FRICOCK, nada mais sendo devido, seja a que título for.



3.9.3.PAGAMENTO AOS CREDORES – QUIROGRAFÁRIOS

Apresentamos agora esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos credores quirografários, Classe III:

- 3.9.3.1. **CARÊNCIA** - Serão 24 (vinte e quatro) meses para início dos pagamentos, contados da decisão que homologar o Plano.
- 3.9.3.2. **DESÁGIO** -Será de 70% (setenta por cento).
- 3.9.3.3. **JUROS**- Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR + 1% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados da data da decisão que homologar o Plano e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial, que determinar a modificação ou inclusão do crédito, desde que transitada em julgado;
- 3.9.3.4. **PAGAMENTO** - Pagamento do valor 30% (trinta por cento) do crédito indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelos valores indicados pela própria Administradora Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aqueles apurados em Impugnações/Habilitações de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 180 (cento e oitenta) meses, após 24 (vinte e quatro) meses de carência, contados da decisão que homologar o Plano e;
- 3.9.3.5. **LIQUIDAÇÃO** - Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada da Classe III, dos credores quirografários do GRUPO FRICOCK, nada mais sendo devido, seja a que título for.

3.9.4.PAGAMENTO AOS CREDORES – QUIROGRAFÁRIOS EPP/ME

Apresentamos agora, esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos credores quirografários EPP/ME, Classe IV.

- 3.9.4.1. **CARÊNCIA** - Serão 12 (doze) meses para início dos pagamentos, contados da data da decisão que homologar o Plano.
- 3.9.4.2. **DESÁGIO** -Será de 50% (cinquenta por cento).





3.9.4.3. JUROS - Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR + 1% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados da data da decisão que homologar o Plano e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito, desde que transitada em julgado.

3.9.4.4. PAGAMENTO - Pagamento do valor de 50% (cinquenta por cento) do crédito indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelos valores indicados pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aqueles apurados em Impugnações/Habilitações de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 96 (noventa e seis) meses, após 12 (doze) meses de carência, contados da data da decisão que homologar o Plano.

3.9.4.5. LIQUIDAÇÃO - Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada da Classe IV, dos credores quirografários EPP/ME do GRUPO FRICOCK, nada mais sendo devido, seja a que título for.

3.10. PAGAMENTO DE CREDORES ESSENCIAIS E ESTRATÉGICOS

Os Credores Essenciais e os Credores Estratégicos receberão seus respectivos créditos sujeitos ao Plano na forma a ser estipulada em acordos bilaterais que, poderão, a qualquer tempo serem celebrados entre tais credores sujeitos ao Plano e o GRUPO FRICOCK sendo, para todos os efeitos, parte integrante deste Plano. Referidos acordos atenderão às necessidades dos Credores Essenciais e dos Credores Estratégicos, de maneira que mantenham as suas condições de continuar a fornecer produtos ao GRUPO FRICOCK, e poderão prever a alteração das condições de pagamento estabelecidas no Plano, inclusive no que diz respeito a deságios e prazos de pagamento. Esta disposição tem por objetivo incentivar o fornecimento, pelos Credores Essenciais de produtos e serviços, e pelos Credores Estratégicos financiadores, de linhas de crédito essenciais à retomada e à manutenção das atividades do GRUPO FRICOCK, de forma a permitir as condições de fazer frente às demais obrigações, inclusive de pagamento, estabelecidas no Plano.



3.11. OBTENÇÃO DE RECURSOS PARA PAGAMENTO DOS CREDORES SUJEITOS AO PLANO

O GRUPO FRICOCK poderá, a seu único e exclusivo critério, utilizar o valor obtido com alienação de ativos, bem como qualquer outro recurso, advindo de qualquer outra fonte, para realizar ou antecipar o pagamento das parcelas devidas aos credores sujeitos ao Plano a qualquer momento.

3.11.1. AMORTIZAÇÃO DOS CREDORES – RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O cenário de amortização dos credores da recuperação judicial segue a mesma linha dos comentários supracitados e demonstrados, conforme tabela abaixo.

RESULTADOS BASEADOS NO CENÁRIO (milhares de reais)									
ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
(-) Total Amortizações Dívidas da RJ	1.932	56	524	524	524	524	524	468	468
(-) Classe I - Trabalhista	1.932								
(-) Classe II - Garantia Real			133	133	133	133	133	133	133
(-) Classe III - Quirografário			335	335	335	335	335	335	335
(-) Classe IV - Quiro/EPP e ME		56	56	56	56	56	56		
ANO	10	11	12	13	14	15	16	17	
(-) Total Amortizações Dívidas da RJ	468	468	468	468	468	468	468	468	
(-) Classe I - Trabalhista									
(-) Classe II - Garantia Real	133	133	133	133	133	133	133	133	
(-) Classe III - Quirografário	335	335	335	335	335	335	335	335	
(-) Classe IV - Quiro/EPP e ME									

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

Considerando a programação da recuperação exposta no presente PRJ serão observadas as seguintes regras:

- Independente da moeda que venha expressar o endividamento do GRUPO FRICOCK em face de cada um dos seus credores, o seu respectivo pagamento, bem como a atualização de qualquer valor será realizado em moeda corrente nacional do Brasil (Reais) e atualizado conforme o item -3.9 PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES;
- Os valores devidos aos credores nos termos deste PRJ serão pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou transferência eletrônica disponível (TED), cabendo aos credores informar diretamente a Recuperanda sua respectiva conta bancária com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do pagamento previsto e não será considerado como evento de descumprimento, caso o pagamento não possa ser efetuado em tempo devido pelo atraso por parte dos credores de informarem respectivos seus dados bancários. Neste caso, a critério dos Recuperandos, conforme o caso, os pagamentos



devidos aos credores que não tiverem informado as suas contas bancárias poderão ser realizados em Juízo. Não haverá incidência de juros, multas ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão dos credores não terem informado em tempo suas contas bancárias aos Recuperandos;

- O valor ou obrigação assumida neste Plano, será quitada em dias úteis e, caso o vencimento recaia sob fins de semana ou feriados municipal, estadual e federal ficará postergado o pagamento para o 1º dia útil subsequente.
- Os credores não receberão, em hipótese alguma, quaisquer valores que ultrapassem o valor estabelecido e aprovado neste PRJ, pois o cumprimento do PRJ implica em quitação total.

4.1. EFEITOS DA APROVAÇÃO DO PRJ

O PRJ aprovado em AGC e homologado pelo Juízo da Recuperação, concedendo da Recuperação judicial (i) obrigará os Recuperandos e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial aos termos deste Plano, assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título; (ii) implicará, em relação às Recuperandas e seus coobrigados, avalistas/fiadores a novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial.

4.1.1. AÇÕES JUDICIAIS

Após a aprovação e homologação do PRJ na forma da Lei, por força da novação disposta no presente PRJ, serão extintas todas as ações de cobrança, execuções judiciais ou qualquer outro tipo de medida judicial ajuizada contra os Recuperandos, seus respectivos coobrigados, avalistas e fiadores, bem como quaisquer outras sociedades relacionadas, inclusive por avais e fianças. Igualmente, as penhoras judiciais decorrentes dessas execuções, e outras eventuais constrições existentes, serão liberadas.

Os processos judiciais e arbitrais de conhecimento ajuizados por credores sujeitos ao Plano que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos foros, até que haja a fixação do valor do crédito sujeito ao Plano, ocasião em que o credor sujeito ao Plano deverá providenciar a habilitação da referida quantia no Quadro Geral de Credores, para recebimento nos termos do Plano. Em hipótese alguma haverá pagamento de credores sujeitos ao Plano de forma diversa da estabelecida no Plano, inclusive em processos judiciais ou arbitrais ajuizados que estiverem em curso quando da Homologação Judicial do Plano ou que forem ajuizados após a Homologação Judicial do Plano.



4.1.2. MODIFICAÇÕES NO PRJ

Conforme previsto nos artigos 45 e 58 da LRF, o presente PRJ poderá ser alterado, exclusivamente, por parte e decisão dos Recuperandos, independentemente, do seu descumprimento, em AGC convocada para esta finalidade, deduzidos os pagamentos porventura já realizados. As alterações do PRJ obrigarão todos os credores concursais, inclusive os dissidentes.

4.1.3. NOVAÇÃO DOS CRÉDITOS

Todos os créditos sujeitos ao presente PRJ são novados por sua homologação judicial e serão pagos conforme detalhamento contido no mesmo PRJ, seguindo todos os quesitos de valor, forma, condições e prazos estabelecidos e nada mais.

4.1.4. COMPENSAÇÃO

O GRUPO FRICOCK poderá compensar, a seu critério, quaisquer créditos sujeitos ao Plano com créditos detidos pelo GRUPO FRICOCK contra os respectivos credores sujeitos ao Plano, quando tais créditos se tornarem líquidos, e até o valor de referidos créditos sujeitos ao Plano, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente Plano.

Com relação à retenção de créditos a compensar, o GRUPO FRICOCK poderá reter o pagamento de créditos sujeitos ao Plano na hipótese de ser credora dos respectivos credores sujeitos ao Plano, desde que os créditos detidos contra os respectivos Credores Sujeitos ao Plano sejam objetos de litígio, com o objetivo de que tais créditos sejam compensados com os créditos sujeitos ao Plano quando se tornarem líquidos.

4.1.5. BAIXA DE PROTESTOS

Após a aprovação e homologação do PRJ na forma da Lei, por força da novação prevista no artigo 59 da LRF, deverão ser cancelados todos os protestos de títulos que se referem a créditos sujeitos aos efeitos da presente recuperação judicial, efetuados contra os CNPJs dos Recuperandos - matriz e filiais - de forma a cumprir o estabelecido neste Plano.

4.1.6. DESCUMPRIMENTO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento deste Plano, o GRUPO FRICOCK poderá requerer ao Juízo da Recuperação Judicial, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da apuração do referido evento de descumprimento, a convocação de Assembleia Geral de Credores



para deliberar a respeito de eventual emenda, alteração ou modificação ao Plano que saneie ou supra tal descumprimento, sem que durante esse período qualquer credor sujeito ao Plano possa requerer a convalidação da Recuperação Judicial em Falência.

4.2. ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O processo de Recuperação Judicial será encerrado a qualquer momento após a Homologação Judicial do Plano, a requerimento do Grupo Recuperando, desde que, todas as obrigações que se vencerem em até 2 (dois) anos após sua homologação sejam cumpridas.

4.3. COMUNICAÇÃO

Todas e quaisquer notificações, requerimentos, pedidos e comunicações, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e endereçadas às Recuperandas, nos autos da Recuperação Judicial, ou via e-mail contato-rj@fricock.com.br.

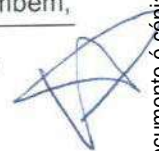
4.4. CRÉDITOS – MODIFICAÇÃO, IMPUGNAÇÃO E DIVERGÊNCIA

Os Créditos sujeitos ao PRJ poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos pela Administradora Judicial, ao preparar a sua Relação de Credores, bem como na consolidação do Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação ou impugnação de crédito.

Nas hipóteses de serem reconhecidos novos Créditos Concursais com a sua consequente inclusão no Quadro Geral de Credores ou os Créditos Concursais já reconhecidos na Lista de Credores vierem a ser alterados por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, os novos Créditos, ou o valor alterado de Créditos já reconhecidos, serão pagos na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da respectiva decisão judicial. Neste caso, as regras de pagamento de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado.

4.5. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS

Os Credores Concursais poderão ceder ou transferir livremente seus créditos contra os Recuperandos, observando-se que independentemente de a cessão ser feita por lei ou contrato, estarão sempre sujeitos aos efeitos deste PRJ, especialmente em relação a valores, condições e prazos de pagamentos, devendo o credor informar as premissas estabelecidas ao cessionário. Devem, também,





informar a ocorrência da cessão aos Recuperandos, bem como noticiar em Juízo, sob pena de ineficácia em relação aos Recuperandos, e à validade integral de eventual pagamento.

4.6. GARANTIAS PESSOAIS

Por cautela, fica expressamente estabelecido que não obstante a novação disposta neste PRJ, o seu cumprimento implicará e ratificará a extinção de todas as obrigações solidárias, acessórias e quaisquer outras garantias, inclusive por avais e fianças, assumidas pelos Recuperandos e por seu sócio, bem como por terceiros. Igualmente, as penhoras judiciais e outras eventuais constrições existentes, serão liberadas.

4.7. FALÊNCIA E EXECUÇÃO ESPECÍFICA

Na hipótese de decretação de falência durante o período de 2 (dois) anos após a concessão da Recuperação Judicial pelo Juízo da Recuperação Judicial, os credores terão restituídos os seus direitos originais, descontados eventuais pagamentos que porventura já tenham sido realizados pelo Grupo Recuperando na forma deste PRJ.

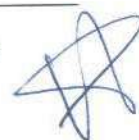
4.8. QUITAÇÃO

Após o pagamento integral de quaisquer créditos conforme disposto neste PRJ, serão os mesmos considerados totalmente quitados e automaticamente passada a ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais se reclamar qualquer título contra os Recuperandos, ou eventuais coobrigados, garantidores, fiadores ou avalistas, por parte dos credores.

4.9. ELEIÇÃO DE FORO

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou que estiverem relacionadas a este Plano ou aos créditos sujeitos à Recuperação Judicial serão resolvidas:

- i. Pelo Juízo da Recuperação Judicial até a prolação da decisão de encerramento da Recuperação Judicial, e desde que não esteja pendente recurso com efeito suspensivo contra a referida decisão; e
- ii. Cessada a competência do Juízo da Recuperação Judicial, fica fixada a perante a 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO, no Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer litígios advindos do presente Plano.





Este PRJ é firmado pelos representantes legais do Grupo Recuperando, assim constituídos na forma dos respectivos contratos sociais.

Rio Claro, 16 de junho de 2020


FRICOCK - FRIGORIFICAÇÃO, AVICULTURA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.


MARCO ANTONIO SILVEIRA PEDREIRA

GRUPO FRICOCK

Laudo Econômico-Financeiro

São Paulo, 15 de junho de 2020

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS	3
2. LIMITAÇÕES	4
3. CONTEXTUALIZAÇÃO	5
3.1. DO HISTÓRICO E INFORMAÇÕES DO GRUPO FRICOCK.....	5
3.2. SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA DO GRUPO FRICOCK	6
4. ANÁLISE DE MERCADO	7
4.1. PERSPECTIVAS PARA O MERCADO GLOBAL AVÍCOLA EM 2020	7
4.2. A PANDEMIA DA COVID-19 E AS PERSPECTIVAS PARA O SETOR AGRÍCOLA BRASILEIRO	8
4.3. INDICADORES DE MERCADO BRASILEIRO	9
4.4. DADOS MACROECONÔMICOS	10
5. PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	11
5.1. RECEITA DE VENDA COM PRODUTOS	13
5.2. DEDUÇÕES DAS RECEITAS COM VENDA DE PRODUTOS	13
5.3. CUSTOS OPERACIONAIS	13
5.4. RESULTADOS ECONÔMICOS	14
5.5. CUSTOS E DESPESAS	14
5.6. GERAÇÃO DE CAIXA	14
5.7. PAGAMENTO DAS OBRIGAÇÕES DO PRJ	14
5.8. ANÁLISE DE VIABILIDADE	15
6. CONCLUSÃO	15
7. DISPOSIÇÕES FINAIS	15

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente Laudo Econômico-Financeiro ("Laudo") tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira no âmbito do Plano de Recuperação Judicial Consolidado ("PRJ") das empresas: Fricock Frigorificação, Avicultura, Indústria e Comércio Eireli, CNPJ 56.373.319/0001-17 e filiais, Marco Antonio Silveira Pedreira, CPF 045.794.888-49, CNPJ 34.612.305/0001-76, CNPJ 13.496.326/0001/01 e filiais, CNPJ 08.007.003/0001-69 e quaisquer outros CNPJ's sob sua titularidade, nos termos do art. 52 da Lei nº 11.101/05 em conjunto doravante denominadas como "Grupo Fricock" ou "Recuperandos").

Este Laudo foi elaborado pela NEXUS SERVIÇOS CORPORATIVOS EIRELI - 36.987.518/0001-08, mencionada neste documento como (NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS), única e exclusivamente como subsídio à elaboração do PRJ das Recuperandos e não se confunde com, superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ e não deve ser desagregado, fragmentado ou utilizado em partes pelas Recuperandos e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados.

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos, informações macroeconômicas e de mercado, bem como informações e dados disponibilizados pelo Grupo Fricock e por seus funcionários, administradores, consultores e demais prestadores de serviço ("Dados e Informações").

A NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas no Laudo e não oferece qualquer garantia em relação a tais estimativas. Nesta perspectiva, as conclusões aqui apresentadas são resultantes da análise dos Dados e Informações, além de projeções macroeconômicas e de mercado, assim como sobre performance e resultados decorrentes de eventos futuros, e estão sujeitas às seguintes considerações:

- O Laudo ora apresentado envolve questões de julgamentos objetivos e subjetivos face à complexidade das análises dos Dados e Informações e às fontes de informações consultadas ao longo das análises;
- Nenhum dos sócios ou profissionais da NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS tem qualquer interesse financeiro no Grupo Fricock;
- Os honorários estimados para a execução deste trabalho não foram baseados e não têm qualquer relação com os valores aqui reportados, assim como não são variáveis em função destes;
- Este Laudo foi feito com base em informações disponibilizadas pelo Grupo Fricock, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo de trabalho da NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS qualquer tipo de investigação independente e/ou procedimento de auditoria. Desta forma, a NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS não assume qualquer responsabilidade pela imprecisão dos Dados e Informações utilizados neste Laudo;
- Este Laudo foi preparado com a finalidade de avaliar a viabilidade das Recuperandos no âmbito do PRJ, a NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS não é responsável perante terceiros por qualquer ato ou fato decorrente da sua utilização para qualquer outro fim que não o aqui declarado;

- Este Laudo foi desenvolvido a pedido do Grupo Fricock e não deve ser interpretado por qualquer terceiro como instrumento de decisão para investimento ou opinião em relação ao PRJ;
- A NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS não será responsável por atualizar este relatório em relação a eventos e circunstâncias que possam ocorrer posteriormente à data de referência do mesmo;
- Algumas das considerações descritas neste Laudo são baseadas em eventos futuros que representam a expectativa do Grupo Fricock e de seus administradores, consultores e demais prestadores de serviço, à época em que tais considerações foram elaboradas. Assim, os resultados apresentados neste Laudo representam meras projeções, razão pela qual podem diferir dos resultados que vierem a ser concretizados.

Dentre os dados e informações utilizadas para elaboração deste Laudo, há informações públicas e informações fornecidas pelo Grupo Fricock, que têm como objetivo proporcionar o detalhamento necessário de suas operações, investimentos, estrutura de capital e capacidade de geração de caixa. Este Laudo, sujeito às premissas e assunções nele declaradas, pretende oferecer uma visão da capacidade financeira das Recuperandos no âmbito do PRJ, de modo a permitir a avaliação da sustentabilidade e exequibilidade da continuação das operações das Recuperandos.

2. LIMITAÇÕES

De acordo com a Lei no 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, este Laudo avalia a viabilidade econômico-financeira das Recuperandos, no âmbito do PRJ, com certas cláusulas de limitações.

Portanto, este Laudo, suas conclusões, bem como seus apêndices e anexos, não devem ser interpretados, ou utilizados, sem levar em consideração tais cláusulas.

Este Laudo, bem como as opiniões e conclusões nele contidas, foram realizados para o Grupo Fricock no contexto do seu PRJ. Este Laudo é constituído de 13 páginas e não deverá ser manuseado ou distribuído, a quem quer que seja, em partes, hipótese em que nenhuma responsabilidade poderá ser atribuída à NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS.

Qualquer usuário e/ou receptor deste Laudo deve estar ciente das condições, premissas e assunções que nortearam sua elaboração, das situações de mercado e econômicas do Brasil, assim como ao segmento econômico no qual o Grupo Fricock está inserido.

As diferenças entre o conteúdo deste Laudo e o de documentos que tenham o mesmo objeto deste trabalho se devem exclusivamente à utilização de distintas fontes de informação e a aplicação de diferentes metodologias de tratamento de dados. A NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS não tem qualquer responsabilidade por tais eventuais diferenças.

Os serviços da NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS para elaboração deste Laudo não representam uma auditoria, revisão, exame ou outro tipo de atestação, da forma como essas expressões encontram-se identificadas pelo Conselho Federal de

Contabilidade ("CFC"). Assim sendo, não expressamos qualquer forma de garantia sobre assuntos contábeis, demonstrações financeiras, informações financeiras, ou sobre controles internos do Grupo Fricock.

Não emitimos opinião profissional sobre a aplicação dos princípios contábeis de acordo com as Normas Internacionais de Serviços Relacionados (International Standard on Related Services - ISRS 4410), e suas alterações ou interpretações subsequentes. Este Laudo não constitui parecer legal ou jurídico.

Não conduzimos uma revisão ou investigação independente para identificar fraudes ou atos ilegais.

A NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS não tem qualquer responsabilidade sobre o estudo, análise e apresentação de custos e investimentos projetados no cenário de recuperação judicial do Grupo Fricock.

Este trabalho não abrange a avaliação de custos operacionais, bem como potenciais melhorias de processos do Grupo Fricock que possam gerar potenciais reduções de custos, e otimizações operacionais e administrativas.

As considerações apresentadas neste Laudo são práticas comuns em estudos desta natureza, as quais acreditamos ter, e somos reconhecidos publicamente como tendo, significativo conhecimento e experiência. Os serviços prestados são limitados a tais conhecimentos e experiências e não representam auditoria, assessoria ou serviços relacionados a impostos, que podem ser fornecidos pela NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS. Não obstante essas limitações, a conclusão contida neste Laudo não foi destinada ou escrita pela NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS para ser usada, e não deverá ser usada, pelo destinatário ou qualquer terceiro com o propósito de evitar sanções que possam ser impostas pela legislação fiscal brasileira.

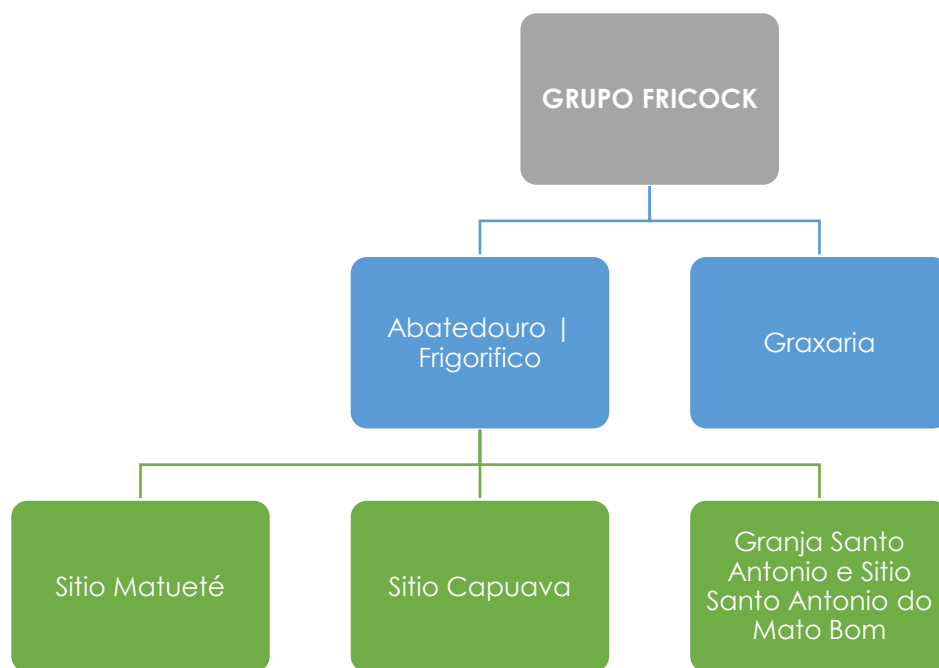
3. CONTEXTUALIZAÇÃO

3.1. Do Histórico e informações do Grupo Fricock

Em atividades há 54 (cinquenta e quatro) anos, o Grupo Fricock cresceu e tornando-se referência no setor da avicultura, haja vista que possui know-how no seu setor de atuação.

As atividades empresariais do Grupo Fricock detêm uma complexa e completa estrutura de sítios de produção, iniciando ("pintinhos de 1 dia"), criação e engorda de frangos, denominados granjas, todos situados nesta Comarca de Rio Claro/SP.

Destaque-se a todo o quadro de produção, criação e engorda de frangos do Grupo Fricock.



O Grupo Fricock atua no setor da avicultura há décadas, construindo ao longo de sua história, um negócio que possui praticamente todos os elos da cadeia produtiva do frango de corte.

Os frangos são fornecidos à Fricock, que realiza o abate e os tempera para comércio, sendo estes comercializados para todo o Brasil, possuindo clientes de MEI (micro empreendedores individuais) a grandes grupos varejistas.

O Grupo Fricock conta com aproximadamente 118 (cento e dezoito)) colaboradores diretos, gerando outros milhares de empregos indiretos, bem como, tributos de competência federal, estadual e municipal por ano. Ademais, há relação de interdependência com outros produtores rurais, envolvendo, neste aspecto, milhares de empresários e trabalhadores da zona rural.

3.2. Situação Econômico-Financeira do Grupo Fricock

A atual situação econômico-financeira do Grupo Fricock é consequência da combinação de diversos fatos ocorridos nos últimos anos.

Atuando na avicultura há, ao longo de sua história o Grupo Fricock construiu um negócio, que possuiu praticamente todos os elos da cadeia produtiva do frango de corte. Indo desde a produção de pintinhos, passando pela granja de engorda e finalmente o abate de aves.

Os custos de produção sofrem interferência direta dos principais insumos, milho e soja que constituem mais de 50% do custo de produção. Se torna muito difícil prever e controlar os custos por se tratar de insumos commoditizados, cujos preços variam de acordo com o mercado, e nos últimos anos alcançaram valores recordes para os dois grãos mencionados, sendo resultado de uma política pró exportação de grãos. Os resultados foram a falta de estoque regulador, em outros tempos disponibilidades abaixo do normal.

O Brasil é o segundo maior produtor e o maior exportador de carne de frango do mundo, logo o volume de exportação também é fator determinante para o sucesso da atividade. Atualmente mais de 50% (cinquenta por cento) da produção está concentrada nas mãos de duas gigantes do setor, a BRF e JBS.

Somados a tais fatores, ao término do ano de 2015, ano pós crise hídrica e com preços internacionais em baixa, o setor passou a viver um momento de combinações catastróficas. Em 2016 começou a enfrentar outras perdas econômicas do setor, crise econômica, com forte redução de renda, incentivo à exportação de grãos, com subsídio do governo para o frete do produtor ao porto, abundância de crédito para empresas específicas e absoluta redução de crédito para empresas pequenas do setor. E para fechar o período de crise, a operações da polícia federal, que visavam combater a corrupção de agentes públicos, mas que culminou em um escândalo sanitário internacional e dificultando as exportações de maneira abrupta e muito prejudicial ao setor.

Não bastasse todos os fatores negativos, somamos a greve de caminhoneiros que gerou prejuízos diretos, relacionados a falta de matéria-prima para ração dos animais, impossibilidade de entrega de produtos, inclusive com perdas de produto já carregado preso em bloqueios.

Ademais, o Grupo Fricock enfrenta, ainda, o corte drástico de financiamentos na área de abate e processamento, aumento dos custos, redução dos preços de venda e redução da demanda. Ou seja, a alta dos custos e a redução do faturamento, o que ensejou um círculo vicioso, gerando fragilidade à economia do Grupo Fricock

Em tal cenário, ao sofrer o primeiro protesto, a requerente teve imediatamente a interrupção de linha de crédito em Bancos de primeira alinha, forçando-a a buscar recursos em Fundos e *Factorings*, a uma taxa mais agressiva.

Contudo, afora a retração do crédito em razão da crise econômica global, as taxas de juros praticadas pelas instituições financeiras mostraram-se elevadas demais, ao mesmo tempo em que as margens de lucro foram achatadas na tentativa de não perder as vendas.

Assim, para efetiva superação dessa crise, surge a necessidade da Recuperação Judicial, com o objetivo de ajustar seu caixa, buscando o equilíbrio financeiro exigido para quitação de todos os seus débitos.

4. ANÁLISE DE MERCADO

4.1. Perspectivas para o mercado global avícola em 2020

De acordo com alguns relatórios/indicadores divulgados pelo Rabobank e outras instituições, as perspectivas para a avicultura em 2020 são um pouco mais positivas do que em 2019, quando os mercados sofreram um excesso de oferta relativa.

Segundo os relatórios um dos principais impulsionadores da recuperação gradual será a força contínua nos fluxos comerciais para a Ásia, a fim de abastecer mercados afetados pela peste suína africana, como China, Vietnã, Coreia do Sul e

Filipinas. De acordo com os relatórios esses fluxos comerciais serão positivos para os preços da carne, embora estejam sujeitos a crescente volatilidade.

Mas os custos de produção devem ser maiores no Brasil, de acordo com os relatórios, as projeções para os custos de produção no Brasil, mostram que produção brasileira de grãos em 2020 deve ser semelhante ao da temporada anterior, mesmo com ligeira expansão da área plantada. Desta forma, podemos avaliar que os custos na produção avícola brasileira apresentem um ligeiro aumento em 2020.

4.2. A Pandemia da COVID-19 e as Perspectivas para o Setor Agrícola Brasileiro

A pandemia da Covid-19 tem impactos não apenas na saúde pública, mas também em outros aspectos da vida em sociedade. A produção e a comercialização de alimentos têm sido afetadas. O Brasil, como um dos principais produtores e exportadores de alimentos, está em condições de manter e mesmo ampliar suas contribuições para a segurança alimentar no mundo, ao fornecer produtos de qualidade em quantidades suficientes para atender diversos países importadores. Para cumprir esse papel, não basta ao Brasil ter condições de manter e ampliar suas exportações; é necessário que os países confiem no mercado internacional como pilar para a segurança alimentar.

O desafio que se coloca é expressivo. Já se observam certas medidas protecionistas, adotadas em diferentes nações. As pretensões por autossuficiência alimentar podem até ser legítimas. Contudo, independentemente de boas intenções, a história demonstra que essas políticas tendem a privilegiar determinados atores econômicos em detrimento dos consumidores, tendo como consequência desabastecimento, aumento do preço dos alimentos e precarização dos segmentos mais vulneráveis da população.

PONTOS DE ATENÇÃO:

- Prevê-se um empobrecimento geral da média da população global, prejudicando segmentos premium e beneficiando produtos baratos e de qualidade.
- Espera-se, igualmente, um aumento na intensidade do protecionismo, com a defesa do conceito de "soberania alimentar", autossuficiência e venda local. Há, inclusive, medidas de restrição a exportações em alguns países produtores. O nacionalismo agrícola privilegiará a produção local de produtos considerados estratégicos.
- As duas tendências anteriores encontram-se em tensão: o acesso a alimentos baratos em escala adequada depende de um comércio livre, que permita a alocação mais eficiente de recursos e faça o melhor uso das vantagens comparativas.
- O setor privado nacional deverá se adaptar à emergente demanda, que persistirá no pós-pandemia, por conveniência e novo estilo de vida: embalagens menores; maior tempo de prateleira; processados ao lado dos frescos, orgânicos; sistemas de entrega; comércio eletrônico; alimentos de fácil preparo doméstico; compra em mercados menores e feiras livres próximas aos locais de residência.

- O alimento será cada vez mais visto como sinônimo de saúde. Já se observam mudanças significativas nos padrões de consumo e no ganho de importância da percepção de sanidade e inocuidade. Essas alterações de percepção poderão implicar em maior rigor quanto a padrões técnicos, sanitários e fitossanitários, inclusive com exigências de certificação, rastreabilidade e requisitos privados.

Concluimos que produzir alimentos de baixo custo para o consumidor final no Brasil, mantendo a qualidade e com capacidade de expansão, nos faz olhar para a empresa e visualizar um potencial de crescimento. O COVID 19 pode abrir algumas frentes que, talvez, não seriam expostas de forma nítida como em plena pandemia.

4.3. Indicadores de Mercado Brasileiro

Apesar da expectativa de aumento na produção, a demanda por carne de frango deve seguir firme em 2020, o que pode sustentar as cotações da proteína ao longo do ano, segundo informações do Cepea (Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada), da Esalq/USP. A gradual recuperação econômica e a recente trajetória de alta nos preços das principais carnes concorrentes, bovina e suína, tendem a favorecer o consumo doméstico da proteína de origem avícola.

Segundo relatório do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA), a expectativa é de que a produção global de carne de frango seja 4% maior em 2020, atingindo recorde de 103,5 milhões de toneladas e superando a produção de carne suína – a proteína mais consumida no mundo até então. Para o Brasil, o crescimento esperado é em torno de 2,5%.

No correr de 2019, o setor avícola brasileiro esteve atento aos efeitos da Peste Suína Africana, especialmente na China. Naquele país, o sacrifício de muitos suínos acometidos pela doença impulsionou as vendas brasileiras da proteína substituta, o frango, visando o atendimento de parte da demanda chinesa. Desde fevereiro de 2019, a China é o principal destino da carne de frango, ultrapassando a Arábia Saudita.

Conforme mencionado acima, ainda que esses fatores indiquem um ano positivo para avicultura de corte, agentes brasileiros devem atentar-se às movimentações nos mercados de grãos, especialmente para o milho, um dos principais insumos da atividade. Isso porque, além da atratividade do preço do cereal no mercado internacional, um aumento da produção de etanol de milho também pode resultar em elevação nos preços desse cereal no mercado doméstico, o que desfavoreceria o setor avícola.



	VALOR R\$	VAR./DIA	VAR./MÊS
01/06/2020	4,05	1,76%	1,76%
29/05/2020	3,98	-1,49%	2,31%
28/05/2020	4,04	0,00%	3,86%
27/05/2020	4,04	0,00%	3,86%
26/05/2020	4,04	-2,88%	3,86%

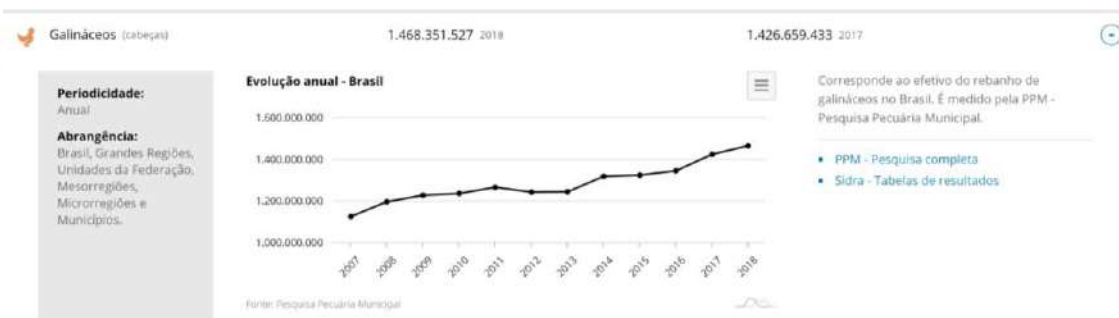


	VALOR R\$	VAR./DIA	VAR./MÊS
01/06/2020	3,93	2,34%	2,34%
29/05/2020	3,84	0,00%	-0,78%
28/05/2020	3,84	0,00%	-0,78%
27/05/2020	3,84	-0,26%	-0,78%
26/05/2020	3,85	-0,77%	-0,52%

4.4. Dados Macroeconômicos

As tabelas a seguir apresentam as premissas macroeconômicas que serviram de suporte para as projeções financeiras.

Indicadores econômicos	Último	Anterior	12 meses	No ano
IPCA (%)	-0,31 abr 2020	0,07 mar 2020	2,40	0,22
INPC (%)	-0,23 abr 2020	0,18 mar 2020	2,46	0,31
IPCA-15 (%)	-0,59 mar 2020	-0,01 abr 2020	1,96	0,35
IPP (%)	0,12 abr 2020	0,84 mar 2020	4,79	2,13
Custo do m² (%)	0,25 abr 2020	0,35 mar 2020	3,68	1,15
Variação do PIB (%)	-0,3 1º tri 2020	1,7 4º tri 2019	0,9	-0,3
PIB per capita (R\$)	31.833,50 2017	30.558,75 2016	-	-
Indústria (%)	-9,1 mar 2020	0,7 fev 2020	-1,0	-1,7
Comércio (%)	-2,5 mar 2020	0,5 fev 2020	2,1	1,6
Serviços (%)	-6,9 mar 2020	-1 fev 2020	0,7	-0,1



5. PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Neste capítulo são apresentadas as projeções econômico-financeiras mais recentes do Grupo Frick, as quais consideram as premissas macroeconômicas, operacionais e financeiras estimadas pela Companhia no âmbito de seu PRJ.

Os fluxos de caixa esperados para o negócio após uma eventual aprovação do PRJ ainda estarão sujeitos a eventuais alterações. Além das incertezas naturais inerentes a essas projeções, há outros fatores que podem comprometer o fluxo de caixa futuro do negócio, tais como: práticas contábeis a serem adotadas, planejamento tributário decorrente do tratamento fiscal dado às transações subjacentes ao PRJ, entendimentos regulatórios, interpretações legais, a não efetivação dos aportes de capital e recursos de terceiros previstos, além do próprio perfil dos débitos resultantes da AGC em um cenário de continuidade.

Todas as premissas assumidas neste Laudo foram baseadas em cenários esperados e projetados exclusivamente pela Companhia e seus administradores, assessores e demais prestadores de serviço contratados para elaboração do PRJ e não foram objeto de investigação independente pela NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS, à qual não coube, como parte do escopo de trabalho contratado, propor ou julgar quaisquer aspectos relacionados a tais eventos. As conclusões da NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS contidas no PRJ assumem, dessa forma, a premissa básica de que, ao projetar estes cenários, a Companhia observou todos os aspectos legais, regulatórios e

fiscais aplicáveis. Importante salientar que tais entendimentos da Companhia ao projetar tais cenários podem ser diversos daqueles de seus credores, autoridades fiscais, autoridades legais e agências reguladoras.

Dado que as empresas do Grupo Fricock têm relevante interligação econômica e operacional, as projeções foram apresentadas de maneira consolidada, incluindo as premissas e valores das empresas em Recuperação Judicial, assim como as demais subsidiárias/filiais da Fricock.

A partir do plano de negócios da Companhia, a NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS analisou as premissas operacionais e os resultados futuros projetados pelo Grupo Fricock.

Para tanto, foram realizadas as seguintes atividades:

- 1) Discussões com a Companhia para entendimento das projeções;
- 2) Identificação, a partir das planilhas disponibilizadas pela Fricock, das premissas mais relevantes e necessárias para as projeções;
- 3) Comparação entre resultados históricos e projetados;
- 4) Comparação com indicadores de empresas comparáveis, obtidos através de relacionamento e outras fontes on-line.

A seguir são detalhadas as projeções da modelagem financeira da Fricock em termos nominais (inflação já considerada nas projeções). Neste cenário, por conta das incertezas dos prazos e não podendo afirmar a data provável da homologação, considerou-se no fluxo como ano 1 pós homologação do PRJ.

RESULTADOS BASEADOS NO CENÁRIO (milhares de reais)										
ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
(+) Receitas bruta da atividade	35.456,07	35.987,91	36.527,73	37.075,64	37.817,16	38.951,67	39.341,19	39.734,60	40.131,95	
(-) Deduções da Receita Bruta	1.687,61	1.712,92	1.738,62	1.764,70	1.799,99	1.853,99	1.872,53	1.891,26	1.910,17	
(=) Receita líquida	33.768,46	34.274,99	34.789,11	35.310,95	36.017,17	37.097,68	37.468,66	37.843,34	38.221,78	
(-) Custos Vendas/Serviços	28.779,84	29.125,20	29.416,45	29.710,61	30.007,72	30.607,87	30.913,95	31.223,09	31.535,32	
(-) Despesas Operacionais	3.865,62	4.252,18	4.252,18	4.294,70	4.359,12	4.402,71	4.446,74	4.491,21	4.536,12	
(=) Resultado Operacional EBITDA	1.123,01	897,61	1.120,49	1.305,64	1.650,33	2.087,10	2.107,97	2.129,05	2.150,34	
(-) Despesas Financeiras	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	
(+) Receitas Financeiras	40,00	40,00	40,00	40,00	41,21	41,62	42,04	42,46	42,88	
(+) Outras Receitas Operacionais	1.289,59	1.289,59	1.289,59	1.315,38	1.328,53	1.341,82	1.355,23	1.368,79	1.382,48	
(-) Outras Despesas Operacionais	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	
(=) Resultado Operacional Líquido	2.082,59	1.857,20	2.080,07	2.291,81	2.650,07	3.100,54	3.135,24	3.170,29	3.205,70	
(-) Total Amortizações Dívidas da RJ	1.931,52	56,30	524,49	524,49	524,49	524,49	524,49	468,19	468,19	
Pagamento Extraconcursal	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Parcelamento de Impostos	0	260,87	260,87	260,87	260,87	260,87	260,87	260,87	260,87	
(=) Resultado Antes de IRPJ e CSLL	151,07	1.540,03	1.294,71	1.506,46	1.864,71	2.315,18	2.349,88	2.441,24	2.476,64	
(-) Provisões (IRPJ e CSLL)	6,80	69,30	58,26	67,79	83,91	104,18	105,74	109,86	111,45	
RESULTADO DRE	144,27	1.470,73	1.236,45	1.438,67	1.780,80	2.210,99	2.244,14	2.331,38	2.365,19	
	0,41%	4,09%	3,38%	3,88%	4,71%	5,68%	5,70%	5,87%	5,89%	
FLUXO DE CAIXA FINANCEIRO (Acumulado)										
(-) Capital de Giro	354,56	359,88	365,28	370,76	378,17	779,03	786,82	794,69	802,64	
(-) Investimento Físico	531,84	539,82	547,92	556,13	567,26	584,28	590,12	596,02	601,98	

ANO	10	11	12	13	14	15	16	17
(+) Receita bruta da atividade	40.533,27	40.938,60	41.347,98	41.761,46	42.179,08	42.600,87	43.026,88	43.457,15
(-) Deduções da Receita Bruta	1.929,27	1.948,56	1.968,05	1.987,73	2.007,61	2.027,68	2.047,96	2.068,44
(=) Receita líquida	38.604,00	38.990,04	39.379,94	39.773,74	40.171,47	40.573,19	40.978,92	41.388,71
(-) Custos Vendas/Serviços	31.850,67	32.169,18	32.490,87	32.815,78	33.143,94	33.475,38	33.810,13	34.148,23
(-) Despesas Operacionais	4.536,12	4.536,12	4.536,12	4.536,12	4.536,12	4.536,12	4.536,12	4.536,12
(=) Resultado Operacional EBITDA	2.217,20	2.284,74	2.352,95	2.421,84	2.491,42	2.561,69	2.632,67	2.704,36
(-) Despesas Financeiras	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
(+) Receitas Financeiras	43,31	43,74	44,18	44,62	45,07	45,52	45,97	46,43
(+) Outras Receitas Operacionais	1.396,30	1.410,26	1.424,37	1.438,61	1.453,00	1.467,53	1.482,20	1.497,02
(-) Outras Despesas Operacionais	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
(=) Resultado Operacional Líquido	3.286,81	3.368,74	3.451,49	3.535,07	3.619,48	3.704,74	3.790,84	3.877,81
(-) Total Amortizações Dividas da RJ	468,19	468,19	468,19	468,19	468,19	468,19	468,19	468,19
Pagamento Extraconcursal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcelamento de Impostos	260,87	260,87	260,87	260,87	260,87	260,87	260,87	260,87
(=) Resultado Antes de IRPJ e CSLL	2.557,76	2.639,69	2.722,44	2.806,01	2.890,42	2.975,68	3.061,79	3.148,76
(-) Provisões (IRPJ e CSLL)	115,10	118,79	122,51	126,27	130,07	133,91	137,78	141,69
RESULTADO DRE	2.442,66	2.520,90	2.599,93	2.679,74	2.760,35	2.841,77	2.924,01	3.007,06
	6,03%	6,16%	6,29%	6,42%	6,54%	6,67%	6,80%	6,92%
FLUXO DE CAIXA FINANCEIRO (Acumulado)								
(-) Capital de Giro	810,67	1.023,46	1.033,70	1.044,04	1.054,48	1.065,02	1.290,81	1.303,71
(-) Investimento Físico	608,00	614,08	620,22	626,42	632,69	639,01	860,54	869,14

5.1. Receita de venda com produtos

A receita foi projetada de acordo com as informações de expectativas de faturamento fornecidas pelo GRUPO FRICOCK, levando em conta o cenário dos últimos anos e as possibilidades de melhoras para os próximos anos.

Apesar da desaceleração econômica do país, também foi levado em consideração a retomada das vendas contratados por empresas assadores a partir do segundo semestre de 2020 em um cenário pós Covid19. As projeções representam a nova e real capacidade da empresa em termo de vendas, em linha com as projeções para o cenário macroeconômico atual.

5.2. Deduções das receitas com venda de produtos

Nas deduções da receita estão incluídos os impostos normais sobre o faturamento. Lembrando que o Frigorífico, a maior geradora de riqueza do Grupo Fricock, possui um benefício legal de creditar o ICMS.

5.3. Custos operacionais

Os custos dos produtos vendidos pelo GRUPO FRICOCK, podem sofrer algumas modificações ao longo das projeções. A margem de negociação com os fornecedores encontra-se cada vez mais complicada, pois os volumes diminuíram e os prazos e pagamentos se tornaram cada vez mais curtos em consequência da falta de crédito e da situação da empresa que está em recuperação judicial.

Lembrando que o principal insumo de produção é o frango vivo, que hoje pode ser tratado como commodities, pois sua cotação varia muito atrelada ao custo de criação, milho e soja são a sua base alimentar (a ração).

5.4. Resultados Econômicos

O GRUPO FRICOCK vem somando prejuízos de forma sistemática nos últimos 3 anos e não gera receita suficiente para manter seus custos fixos. O lucro líquido projetado para os próximos 17 anos no fluxo deste laudo mostra que a empresa, através de muito esforço, aumentando suas receitas, conseguirá adequar o fluxo e honrar suas dívidas do passado.

5.5. Custos e despesas

Este item contempla os gastos relacionados às plataformas operacionais (logística, mão de obra e insumos secundários), equipe comercial (salários e comissões) e equipe administrativa, que após cortes e revisões, está mais enxuta.

5.6. Geração de caixa

Com as reestruturações feitas e em implantação na empresa, como redução de mão de obra indireta e adequação de áreas operacionais, somando a redução dos custos variáveis, além dos estímulos à parcerias com empresas do mesmo segmento, o item RESULTADO representa a capacidade de gerar riquezas, onde observamos que o GRUPO, guardando as premissas apresentadas, consegue gerar caixa suficiente para pagamento da dívida contraída.

Estão previstos investimentos em infraestrutura para recuperar a capacidade operacional e reservas para um fluxo de caixa mínimo para rodar a operação.

5.7. Pagamento das obrigações do PRJ

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pelo GRUPO FRICOCK junto ao processo de Recuperação Judicial, os quais são viáveis de serem pagos conforme fluxo de caixa abaixo apresentado.

Foram considerados premissas de acordo com o Plano de recuperação judicial.

RESULTADOS BASEADOS NO CENÁRIO (milhares de reais)									
ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
(-) Total Amortizações Dívidas da RJ	1.931,52	56,30	524,49	524,49	524,49	524,49	524,49	468,19	468,19
(-) Classe I - Trabalhista	1.931,52								
(-) Classe II - Garantia Real			133,42	133,42	133,42	133,42	133,42	133,42	133,42
(-) Classe III - Quirografário			334,77	334,77	334,77	334,77	334,77	334,77	334,77
(-) Classe IV - Quiro/EPP e ME		56,30	56,30	56,30	56,30	56,30	56,30		

ANO	10	11	12	13	14	15	16	17
(-) Total Amortizações Dívidas da RJ	468,19	468,19	468,19	468,19	468,19	468,19	468,19	468,19
(-) Classe I - Trabalhista								
(-) Classe II - Garantia Real	133,42	133,42	133,42	133,42	133,42	133,42	133,42	133,42
(-) Classe III - Quirografário	334,77	334,77	334,77	334,77	334,77	334,77	334,77	334,77
(-) Classe IV - Quiro/EPP e ME								

5.8. Análise de viabilidade

O Plano de Recuperação apresentado pelo GRUPO FRICOCK se baseia no aumento de vendas de frangos tanto para os assadores, quanto para grandes redes, mas principalmente não deixando de lado as parcerias estratégicas, bem como na possibilidade de venda de participação acionária e de UPIs para pagamento de seus credores. A geração de caixa da empresa, no que se refere à projeção para os próximos 17 anos, guardando as devidas premissas, torna-se totalmente viável o pagamento das dívidas listada na recuperação judicial e a manutenção da operação.

6. CONCLUSÃO

Confirmando as projeções, com o aumento na receita e os ajustes de com cortes nos custos e despesas, recuperando a capacidade produtiva através dos investimentos físicos, assim como estando corretos todos os dados e bases internas de informações que analisamos, somos da opinião que o Plano de Recuperação do GRUPO FRICOCK é viável do ponto de vista econômico-financeiro. Respeitando-se as condições dos cenários apresentados e tendo por base o trabalho, os modelos e ferramentas gerenciais aplicados, de acordo com a prática usual de nossa atividade. Essa conclusão não abrange uma opinião sobre a capacidade comercial e operacional do GRUPO FRICOCK em atingir tais resultados, o que está ainda sujeito ao impacto de fatores externos diversos e que, fogem ao controle do grupo, seus administradores e sócios.

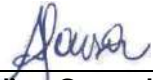
7. DISPOSIÇÕES FINAIS

Reforçamos que este documento foi elaborado com base em informações colhidas na base de dados interna do GRUPO FRICOCK, assim como em informações de mercado colhida em fontes externas e de acordo com as práticas do setor. Todavia, as projeções realizadas poderão não se verificar em vista de riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis nesse momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo da administração. A NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas ou demais condições provoquem mudanças nas bases de estudo.



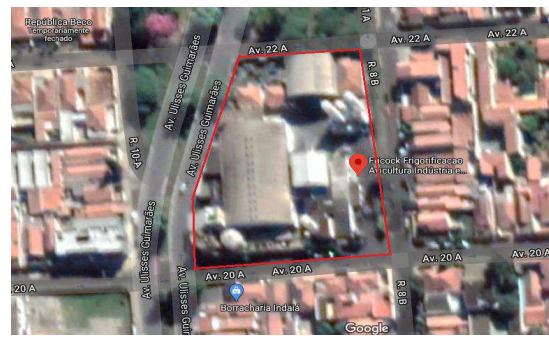
Ivan Silva
Diretor Negócios

São Paulo, 15 de junho de 2020



Aline Gonçalves
Diretora Operações

NEXUS SOLUÇÕES EMPRESARIAIS

		
Cliente:		Data / Vistoria: 13/06/2020
Referência: Imóvel Urbano Industrial		
Proprietário: FRICOCK REFRIGERAÇÃO, AVICULTURA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA		
Dados do Imóvel:		
	Endereço: Rua 8B Nº 1331	
	Bairro : Vila Indaiá	
	Município: Rio Claro / SP	
Características:		
Terreno (m x m):	Área (m²)	Observações:
41,50 x irregular	5.516,41 m²	*Área extraída da soma das Matrículas de n°s: 3.693/3.887/3.888/3.889/3.890/3.891/3.892/3.893/3.894/3.895/ 3.896/3.897 e 3.898
Construções (m²)	Área (m²)	Observações:
Area Industrial	1.617,51	*Área calculada através de projeto apresentado e aferida "in loco"
Areas Complementares	1.352,79	*Área calculada através de projeto apresentado e aferida "in loco"
Area Total	2.970,30	*Área calculada através de projeto apresentado e conferido "in loco"
Máquinas e Equipamentos	Quantitativo	Observações:
Rol fornecido pela empresa		* Principais Máquinas e Equipamentos da empresa
Observações: 1) foi realizada a vistoria interna do imóvel avaliando e o mesmo se encontra ocupado pela Fricock Refrigeração, Avicultura, Indústria e Comércio Ltda; 2) para efeito de cálculo utilizamos a área do terreno conforme descrito na soma das 13 Matrículas que compõem o terreno e juntas somam "5.516,41 m²; esta informação foi extraída de laudo anterior apresentado pela empresa; 3) a área construída de "2.768,57 m²" foi extraída de projeto apresentado pelo proprietário e confirmado "in loco"; as áreas construídas não se encontram averbadas nas respectivas matrículas; 4) o rol de máquinas e equipamentos a serem avaliados foi elencado pela empresa e reflete o valor comercial dos mesmos ; 5) não foram realizadas análises jurídicas da documentação apresentada.		
Documentação Fornecida: Matrículas nº 3.693 e de 3.887 a 3.898 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP; Projeto Não Aprovado e Licença de Operação expedida pela CETESB com validade até 24/08/2021.		
Metodologia: Tratamento por Fatores: Método Evolutivo – Conjugação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Terreno) e do Custo de Reedição (Edificações) devidamente adequado ao mercado atual conforme demonstrado no interior do laudo, formando assim o Método Evolutivo; as Máquinas e Equipamentos serão avaliadas pelo Método Comparativo Direto de Mercado		
Especificação: Terreno Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão; Construção Grau II de Fundamentação; Laudo Completo Grau II de Fundamentação; segundo a NBR 14653-2:2011 da ABNT; para as Máquinas e Equipamentos elencados não há Grau de Fundamentação		
 Vista aérea e demarcação aproximada  Fachada do Imóvel		
Resultado da Avaliação		VALOR DE MERCADO
Valor do Terreno:		R\$ 2.525.000,00
Valor das Construções Averbadas:		R\$ 2.959.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL:		R\$ 5.484.000,00
Valor das Máquinas e Equipamentos		R\$ 644.900,00
VALOR TOTAL DOS BENS:		R\$ 6.128.900,00
Data Base: jun/20		 Kledson da Cunha Rodrigues CREA 0600977920 Eng.º Responsável

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ABDO KARIM MAHAMUD BARACAT NETTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2020 às 20:44, sob o número WRCO20700563741. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011207-40.2019.8.26.0510 e código 85D351E.



Ribeirão Preto, terça-feira, 16 de junho de 2020

A
FRISCOCK REFRIGERAÇÃO, AVICULTURA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

REFERÊNCIA: Imóvel Urbano Industrial
Rua 8B Nº 1331
Vila Indaiá
Rio Claro / SP

GLOBAL Serviços Técnicos de Engenharia Ltda – Divisão de Avaliações e Perícias de Engenharia, conforme solicitado, vem apresentar, após levantamentos, vistorias, estudos e pesquisas, o Valor de Mercado e Liquidação Forçada e demais conclusões sobre o imóvel em referência, transcritas e fundamentadas no presente...

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

01	- ENDEREÇO DO IMÓVEL	PG	04
02	- FINALIDADE	PG	04
03	- SOLICITANTE	PG	04
04	- PROPRIETÁRIO	PG	04
05	- DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS	PG	04
06	- VALOR APURADO / DATA BASE	PG	05
07	- CONSIDERAÇÕES INICIAIS	PG	07
08	- VISTORIA	PG	08
09	- METODOLOGIA	PG	12
10	- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	PG	16
11	- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	PG	17
12	- AVALIAÇÃO	PG	25
13	- ENCERRAMENTO	PG	30

ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO

ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DE VENDA

ANEXO V - TABELAS

ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL

Endereço	Rua 8B Nº 1331
Bairro	Vila Indaiá
Município	Rio Claro / SP

02 - FINALIDADE

Avaliação de Imóvel para determinar o valor patrimonial da empresa considerando terreno, edificações e principais máquinas e equipamentos

03 - SOLICITANTE

FRICOCK REFRIGERAÇÃO, AVICULTURA, INDÚSRIA E COMÉRCIO LTDA

04 - PROPRIETÁRIO

FRICOCK REFRIGERAÇÃO, AVICULTURA, INDÚSRIA E COMÉRCIO LTDA

05 - DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS

Documentação Fornecida: Matrículas nº 3.693 e de 3.887 a 3.898 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP; Projeto Não Aprovado e Licença de Operação expedida pela CETESB com validade até 24/08/2021.

06 - VALOR APURADO / DATA BASE

VALOR DO TERRENO APURADO / DATA BASE	
VALOR DE MERCADO/TERRENO	R\$ 2.525.000,00
EXTENSO	DOIS MILHÕES QUINHENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS
DATA-BASE	JUNHO/20

VALOR DAS EDIFICAÇÕES APURADO / DATA BASE	
VALOR DE MERCADO/EDIFICAÇÕES	R\$ 2.959.000,00
EXTENSO	DOIS MILHÕES NOVECIENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL REAIS
DATA-BASE	JUNHO/20

VALOR DAS MAQUINAS E EQUIPAMENTOS ELECADOS APURADO / DATA BASE	
VALOR DE MERCADO/PRINCIPAIS MAQUINA E EQUIPAMENTOS	R\$ 644.900,00
EXTENSO	SEISCENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL E NOVECIENTOS REAIS
DATA-BASE	JUNHO/20

VALOR TOTAL APURADO / DATA BASE	
SEIS	R\$ 6.128.900,00
EXTENSO	SEIS MILHÕES CENTO E VINTE E OITO MIL E NOVECENTOS REAIS
DATA-BASE	JUNHO/20



07 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado do imóvel em referência.

O imóvel objeto deste trabalho foi inspecionado pessoalmente pelo técnico avaliador.

Não há qualquer envolvimento e / ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação.

Seguimos os critérios e as normas preconizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o trabalho é enquadrado como: **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU III DE PRECISÃO**, segundo a NBR-14653-2:2011, da ABNT.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não são realizadas medições de campo, tampouco análise sob o aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não se entra no mérito do imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução etc.

A finalidade deste é determinar o mais provável valor de venda desse imóvel, nas atuais condições de mercado, dentro das características de padrão e conservação encontradas, quando da sua vistoria.

Os valores correspondentes às principais máquinas e equipamentos refletem o valor comercial que se pagaria pelos bens no mercado, sem preocupação com os critérios técnicos de manutenção preventiva, criticidade e depreciação técnica dos bens.

08 - VISTORIA

Data:	13/06/20	Contato:	Maurício - tel. 19.99651-5212
-------	----------	----------	-------------------------------

8.1. – INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL

Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		ENERGIA DOMICILIAR	X		COMÉRCIO
X		ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X		ESCOLA
X		PAVIMENTAÇÃO		X	CORREIO
X		GUIAS E SARJETAS	X		IGREJA
X		ARBORIZAÇÃO		X	ASSISTÊNCIA MÉDICO-HOSPITALAR
	X	GÁS ENCANADO	X		RECREAÇÃO
X		REDE TELEFÔNICA		X	BANCOS
X		REDE DE ÁGUA		X	FEIRAS
X		REDE DE ESGOTO			
X		REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS			
X		CONDUÇÃO COLETIVA			
X		COLETA DE LIXO			

ZONA

	Residencial	X	Comercial	X	Industrial		Mista
X	Urbana		Suburbana		Rural		

Características gerais:

A cidade de Rio Claro está localizada na Região Centro leste do Estado de São Paulo, na micro região homônima e mesoregião de Piracicaba - SP, a 85 km do Aeroporto Internacional de Viracopos e a 173 da capital paulista. Possui aproximadamente 186.000 habitantes e o IDH é 0,803 ocupando o 19º lugar no Estado de São paulo e 34º luar no Brasil. O imóvel avaliando está localizado no Bairro Vila Indaiá em Rio Claro - SP. Trata-se de um bairro de classe média localizado próximo ao centro da cidade. Possui características de ocupação predominantemente residencial, com alguns lfocos de comércio próprio de bairro. O avaliando é um dos poucos imóveis industriais situados no bairro.



Equipamentos urbanos:

Infraestrutura urbana:

A região é dotada de toda a infra-estrutura (ver item 8.1) de serviços e melhorias urbanas existentes na cidade.

Transportes:

Servido por linhas de ônibus urbanos e interurbanos.

Serviços urbanos:

A região possui média densidade, com todos os serviços urbanos.

8.2. – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O avaliando trata-se de um imóvel industrial, composto por galpões e possui as seguintes características

8.2.1. – TERRENO

Áreas (m²)		Testada (m)		Prof. Equivalente (m)		Observações
5.516,41		120,00		45,97		*
FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO		
	Retangular	X	Nivelado	4	N. ° de testadas.	
	Trapezoidal		Declive acentuado	X	Esquina	
X	Irregular		Em aclave		Rodovia	

***Área extraída da soma das Matrículas de n°s:**

3.693/3.887/3.888/3.889/3.890/3.891/3.892/3.893/3.894/3.895/ 3.896/3.897 e 3.898

8.2.2. – CONSTRUÇÕES

Edificações	Área Construída (m²)	Peso	Área Homogeneizada
Area Industrial	1.617,51	1,00	1617,51
Areas Complementares	1.352,79	1,00	1352,79
Area Total	2.970,30		2.970,30

***Áreas não averbadas nas Matrículas**

SITUAÇÃO									
	Isolada		Semi-isolada		Não isolada				
	Germinada		Sem recuo de fundos		Condomínio				

8.2.2.1. - Características Genéricas das Edificações

Número de Pavimentos	1	Número de subsolos	0	Estacionamento	SIM	X	NÃO	
----------------------	---	--------------------	---	----------------	-----	---	-----	--

8.2.2.2. - Principais Acabamentos das Edificações

Piso: piso variando entre concreto armado de alta resistência e cerâmico na área industrial; cerâmico e cimentado nas áreas complementares

Estrutura: alvenaria e concreto

Parede: fechamento misto entre alvenaria + revestimento + mais pintura na área industrial; cerâmica nas áreas molhadas

Telhado: fibro cimento e metálica e algumas edificações complementares em telhas de barro

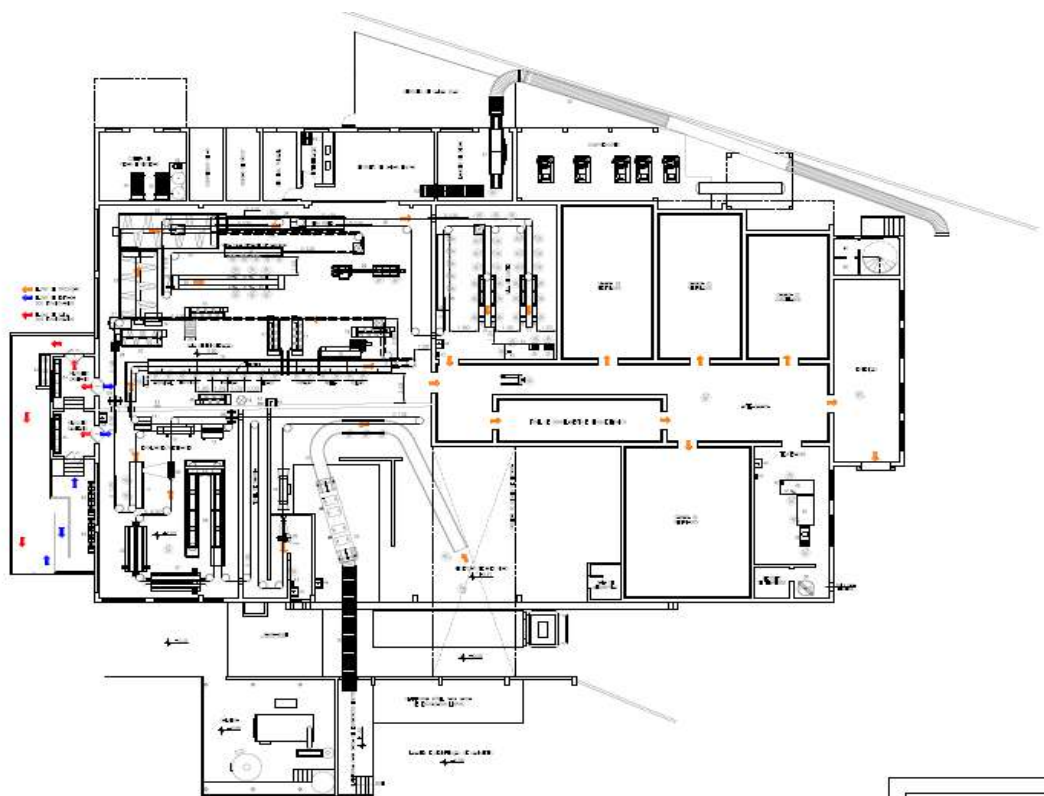
Esquadrias: ferro e madeira

Instalações elétricas: bom estado de conservação

Instalações hidráulicas e sanitárias: bom estado de conservação

Outros: Sistema de drenagem, Pavimento asfáltico, Reservatório de água com capacidade para 600.000 litros, muro perimetral de fechamento, sistema de tratamento de efluentes

Abaixo o fluxograma da área industrial:



8.2.3. – VALOR COMERCIAL MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS ELENCADOS PELA EMPRESA

O rol de máquinas e equipamentos abaixo foi relacionado pela empresa e reflete o valor comercial desses equipamentos relacionados, ou seja, o valor pelo qual eles seriam absorvidos pelo mercado considerando as atuais condições dos mesmos e os custos inerentes a sua retirada e remoção. Abaixo a lista de equipamentos listados pela empresa:

ITEM	VALOR	QTDE	
Peneira rotativa		2	1,00 cv
Misturador		1	1,50 cv
Misturador		1	300,00 L
Compressor de ar		1	2,00 cv
Compressor de ar		3	5,00 cv
Compressor de ar		1	3,00 cv
Depenadeira para aves		2	5,00 cv
Vaso de pressão		1	3.000,00 L
Vaso de pressão		1	400,00 L
Vaso de pressão		1	500,00 L
Vaso de pressão		1	320,00 L
Vaso de pressão		1	560,00 L
Vaso de pressão		2	550,00 L
Vaso de pressão		1	1.160,00 L
Vaso de pressão		1	307,00 L
Vaso de pressão		1	380,00 L
Guincho		1	2,00 cv
Mesa de corte		1	0,50 cv
Esteira de pendura de frangos		1	
Máquina de lavar gaiolas		1	11,00 cv
Linha de Sangria	cabo	1	2,00 cv
Insensibilizador		1	2,20 W
Corte de pescoço		1	0,50 cv
Esterilizador de facas		1	6,00 Un
Esterilizador de facas		3	12,00 Un
Esterilizador de facas		12	1,00 Un
Esterilizador de facas		1	12,00 Un
Bloqueio sanitário	posições	2	
Bloqueio sanitário	posições	1	
Bloqueio sanitário	posições	2	
Bloqueio sanitário	posições	2	
Bloqueio sanitário	posições	1	
Bloqueio sanitário	posições	3	
Lavador de botas		2	
Escaldadeira de frango		1	2,00 cv - 85,0
Escaldadeira de pescoço		1	85,00 °C
Desenganchador		1	3,00 cv
Depiladora de pés		1	2,00 cv
Limpador de gancho		1	0,33 cv
Limpador de gancho		1	0,33 cv
Chuveiro de lavagem		1	4.200,00 L/h
Chuveiro de lavagem		1	4.200,00 L/h
Calha de evisceração		1	3,00 cv
Linha de evisceração	cabo	1	2,00 cv
Máquina limpadora de moelas		1	2,00 cv
Chuller de fígado e coração		2	0,50 cv
Chiller de moela		1	0,50 cv
Tesoura pneumática		2	Qtde: 2
Chiller de pé e pescoço		2	0,50 cv
Chiller principal		2	6,00 cv
Corta pés		1	0,50 cv
Desenganchador de pés		1	
Pré-chiller		1	1 2,00 cv
Linha de respingo	cabo	1	2,00 cv
Mesa de limpeza de carcaça		1	



Embaladeira		2	
Mesa de separação de miúdos		1	
embaladeira de miúdos pneumática		1	
Linha de corte	cabo	1	2,00 cv
Mesa de recorte		3	3,00 cv
Máquina de recorte		1	3,00 cv
Intetora de tempero		1	3.000,00 L
Tanque de tempero		1	100,00 L
Máquina de lavar caixa		1	18,50 cv
Bomba geremia		1	25,00 cv



8.3. - FATORES DESVALORIZANTES NA REGIÃO:

Este item visa determinar se há no entorno do avaliando características incompatíveis com o uso do imóvel, ou que possam provocar a desvalorização do mesmo.

FATORES NATURAIS

Risco de Deslizamento: não

Risco de Alagamento: não

Risco de Erosão: não

Outros: não

FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS

Favela: não

Penitenciária: não

Indústria Poluente: não

Usina de Lixo: não

Matadouro: não

Clube Noturno: não

Cemitério: não

Feira Livre: não

Oficinas: não

Hospital: não

Via Expressa: sim

Outros: não há

9 – METODOLOGIA

9.1. – Metodologia (s) Para Cálculo do Valor de Venda

MÉTODO EVOLUTIVO

Terreno: Comparativo de Dados do Mercado

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Foram selecionados para pesquisa 05 imóveis, todos na região do avaliando, isto é: **compararam-se imóveis na região com o imóvel avaliando.**

9.2. – Justificativa da utilização do (s) método (s) acima

Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método

9.3. – Condições de Homogeneização

Como a identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

9.3.1. – TERRENO

Fator de Oferta ou de Fonte:

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,80, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por este fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

Transposição: (testado, constatou-se que este fator é homogeneizante - será utilizado)

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador:

Local	Notas Localização
AVENIDA 18A - VILA INDAIA - RIO CLARO	120
RUA 3B COM 14A - CIDADE NOVA - RIO CLARO	120
AVENIDA 24A - VILA ALEMÃ - RIO CLARO	120
AVENIDA 24A ENTRE 7A E 8A - VILA ALEMÃ - RIO CLARO	110
RUA 34A - QUASE ESQUINA COM 6A - VILA ALEMÃ - RIO CLARO	110
Avaliando	100

Correção de Área: (testado, constatou-se que este fator é homogeneizante no conjunto - será utilizado)

Constatado através de pesquisa de mercado que áreas maiores têm valor unitário menor, corrigiremos esta discrepância com a aplicação do Fator de Correção de Área conforme estudos do Engenheiro Sérgio Abunahman, que estabelece:

$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^{0,25} *$

* quando a razão for inferior a 30%

$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^{0,125} *$

* quando a razão for superior a 30%

Avaliando: 5.516,41 m² (área extraída da Matrícula)

Topografia:(SEM INFLUÊNCIA posto que todos os terrenos utilizados na pesquisa são planos)

Índices estabelecidos conforme o item 10.5.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibapec / SP :2011:

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma Terreno Plano	-	1,00
Declive para os fundos até 5%	5,00%	0,95
Declive para os fundos de 5% até 10%	10,00%	0,90
Declive para os fundos de 10% até 20%	20,00%	0,80
Declive para os fundos mais de 20%	30,00%	0,70
Em aclave até 10%	5,00%	0,95
Em aclave até 20%	10,00%	0,90
Em aclave acima de 20%	15,00%	0,80
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10,00%	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	20,00%	0,80
Acima do nível da rua até 2,00	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00 m	10,00%	0,90
Fatores Aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Avaliando: Plano

9.3.2 – CONSTRUÇÕES:

Padrão Construtivo:

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,482	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
	2.2- GALPÃO	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
			0,060	0,120	0,180
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

Ajuste de Mercado	1,00
CUB - R8N - SP - maio / 2020	R\$ 1.435,51

VC1 - Industria

Galpão Padrão Médio Limite Médio

1,326 x R8-N x Ajuste de Mercado

Galpão Padrão Médio Limite Médio

R\$ 1.903,49 /m²

VC2 - Construções Complementares

Galpão Padrão Simples Limite Mínimo

0,726 x R8-N x Ajuste de Mercado

Galpão Padrão Simples Limite Mínimo

R\$ 1.042,18 /m²



Depreciação

A determinação dos fatores de depreciação é obtida através do "Método de Ross-Heidecke". Apresentamos a seguir as formulas de cálculo do "Metodo de Ross-Heidecke".

$$kd = (100 - k) / 100$$

onde:

kd = coeficiente de depreciação procurado

k: (fator relativo ao coeficiente de depreciação, constante no Anexo V - Tabela de "Ross-Heidecke")

Fator de Adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (Foc):

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

R = Valor Residual em %

Galpão Padrão Médio Limite Médio

Avaliando: 40 anos - KD = 0,659

Vida Útil: 80 anos

Estado: d- entre regular e reparos simples

VC1 - Vida Útil Remanescente em anos
40

Galpão Padrão Médio Limite Médio

Avaliando: 40 anos - KD = 0,659

Vida Útil: 80 anos

Estado: d - entre regular e reparos simples

VC2 - Vida Útil Remanescente em anos
40

9.3.3 - Maquinas e Equipamentos Elencados

Foi feita cotação direta com fornecedores



10 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando está ocupado e apresenta regular liquidez.

Desempenho do Mercado	:	(X)	recessivo	()	normal	()	aquecido
Absorção Pelo Mercado	:	()	rápida	(X)	demorada*	()	difícil
Número de Ofertas	:	()	alto	(X)	médio	()	baixo
Liquidez	:	()	alta	(X)	média	()	baixa

***Estimada em 48 meses**

PONTOS NEGATIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO
--

MERCADO AINDA RECESSIVO

PONTOS POSITIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO
--

IMÓVEL SITUADO EM BAIRRO COM BAO VALORIZAÇÃO

11 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. – QUANTO AO VALOR DO TERRENO

11.1.1. – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** para o presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.3 DA NORMA:

Item	Descrição	III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto à todos os fatores analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 8 – Descrição do Imóvel

Item	Descrição	III	II	I
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
Pontos		3	2	1

Item	Descrição	III	II	I
3	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
Pontos		3	2	1

Item	Descrição	III	II	I
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
Pontos		3	2	1
	^a No Caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			



Fatores Utilizados:

1) Fator Oferta:

Ajuste máximo de 20,00% - nível 3

2) Tranposição:

Ajuste máximo de 16,67% - nível 3

3) Topografia:

Ajuste máximo de 0,00% - nível 3

4) Fator de Correção de Área:

Ajuste máximo de 33,11% - nível 2

Conjunto de fatores

Média Aritmética Simples – sem utilização de fatores: R\$ 734,06 /m²

Média Aritmética Final – com a utilização de fatores: R\$ 457,48 /m²

Diferença percentual: 60,46% - Nivel 2

TOTAL	9
--------------	----------

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DE VALOR DO TERRENO
Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TOTAL
9
ENQUADRAMENTO NO GRAU III:
ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU III: NÃO
ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU III: NÃO
ENQUADRAMENTO NO GRAU II:
ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU II: SIM
ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU II: SIM
ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU II: SIM
ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU II: SIM
ENQUADRAMENTO NO GRAU I:
ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU I: SIM
ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU I: SIM
ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU I: SIM
ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU I: SIM
COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUÍMOS QUE O PRESENTE TRABALHO POSSUI GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

11.1.2. – GRAU DE PRECISÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte GRAU DE PRECISÃO para o presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.4 DA NORMA:

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Através da Estatística Descritiva, com a Distribuição “t” de Student, calcularemos o intervalo de confiança:

$$\begin{aligned}
 X_{\text{mínimo}} &= \text{Média Saneada} - t_c \cdot s / n^{1/2} & \text{média saneada} &= 457,79 \\
 X_{\text{mínimo}} &= \text{R\$ } 404,64 & t_c &= 1,533 \\
 & & s &= 77,53 \\
 X_{\text{máximo}} &= \text{Média Saneada} + t_c \cdot s / n^{1/2} & n &= 5,00 \\
 X_{\text{máximo}} &= \text{R\$ } 510,94
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Calculo da Amplitude: } A &= \text{R\$ } 510,94 - \text{R\$ } 404,64 = \text{R\$ } 106,31 / \text{m}^2 \\
 \text{Amplitude / Média Aritmética} &= 106,31 / 457,79 = 23,22\%
 \end{aligned}$$

COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUÍMOS QUE O PRESENTE TRABALHO POSSUI GRAU DE PRECISÃO III

RESUMO GERAL DA ESPECIFICAÇÃO DO TERRENO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

GRAU DE PRECISÃO III

11.2. – QUANTO AO VALOR DA CONSTRUÇÃO

11.2.1. – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** para o presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.3 DA NORMA:

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa de 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 parra projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 9.3 – Descrição do Imóvel

Item	Descrição	III	II	I
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 9.3 – Descrição do Imóvel

Item	Descrição	III	II	I
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 9.3 – Descrição do Imóvel

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Item 1 com os demais no mínimo no grau II	Itens 1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
TOTAL DE PONTOS		6	

COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUI-SE QUE O VALOR DA CONSTRUÇÃO POSSUI **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II.**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO COM
A UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

Item	Descrição	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 reedificação	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

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO
DO MÉTODO EVOLUTIVO**

1	Graus	III	II	I
2	Pontos Mínimos	8	5	3
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

**COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUÍMOS QUE A AVALIAÇÃO POSSUI
GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**

12 - AVALIAÇÃO

12.1.1. - APRESENTAÇÃO DAS AMOSTRAS UTILIZADAS NA COMPARAÇÃO COM O AVALIANDO

Elemento	Endereço	Fator Fonte	Valor de Oferta	Índice Fiscal	Topografia	Área
1	AVENIDA 18A - VILA INDAIA - RIO CLARO	0,80	250.000,00	120	1,00	221,00
2	RUA 3B COM 14A - CIDADE NOVA - RIO CLARO	0,80	624.000,00	120	1,00	624,00
3	AVENIDA 24A - VILA ALEMÃ - RIO CLARO	0,80	4.000.000,00	120	1,00	4.300,00
4	AVENIDA 24A ENTRE 7A E 8A - VILA ALEMÃ - RIO CLARO	0,80	400.000,00	110	1,00	500,00
5	RUA 34A - QUASE ESQUINA COM 6A - VILA ALEMÃ - RIO CLARO	0,80	300.000,00	110	1,00	413,00
Avaliando	Rua 8B Nº 1331			100	1,00	5.516,41

12.1.2. - VALORES UNITÁRIOS COMPOSTOS

Apresentamos a seguir os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos nos tópicos anteriores sobre o valor unitário original, considerando cada fator isoladamente ou conjugado com os demais. As referidas planilhas demonstram a variação da heterogeneidade da amostra observada através do Desvio Padrão e do Coeficiente de Variação. Os Fatores de Homogeneização utilizados foram: Fator Transposição (Ftransp.), Fator Topografia (Ftop.) e Fator Área (Fárea)

Elemento	VU Inicial	Ftransp.	Fárea	Ftop.	transp. + Fárea	transp. + Ftop	Fárea + Ftop
Elemento 1	904,98	754,15	605,31	904,98	454,48	754,15	605,31
Elemento 2	800,00	666,67	609,23	800,00	475,90	666,67	609,23
Elemento 3	744,19	620,16	699,25	744,19	575,22	620,16	699,25
Elemento 4	640,00	581,82	474,07	640,00	415,89	581,82	474,07
Elemento 5	581,11	528,29	420,29	581,11	367,46	528,29	420,29
Média	734,06	630,21	561,63	734,06	457,79	630,21	561,63
Desv. Pad.	128,36	85,91	112,65	128,36	77,53	85,91	112,65
Coef. Var.	17,49%	13,63%	20,06%	17,49%	16,94%	13,63%	20,06%

Elemento	VU Inicial	Ftransp. + Fárea
Elemento 1	904,98	454,48
Elemento 2	800,00	475,90
Elemento 3	744,19	575,22
Elemento 4	640,00	415,89
Elemento 5	581,11	367,46
Média	734,06	457,79
Desv. Pad.	128,36	77,53
Coef. Var.	17,49%	16,94%

Analisando a planilha acima verificamos que a utilização dos Fatores de Transposição (Ftransp) EM Conjunto com o Fator Área apresentou o Coeficiente de Variação de 16,94% sendo menor inclusive que o Coeficiente de Variação Inicial que é de 17,49%.

12.1.3. - SANEAMENTO DA AMOSTRA

O saneamento da amostra é a verificação se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível em relação à média aritmética conforme item B.3 da Norma. A NBR 14653:2 - 2011 pede que sejam utilizados critérios consagrados para fazer esta verificação. Neste caso utilizaremos o critério recomendado pela Norma do IBAPE- SP que preceitua que os limites máximo e mínimo situem-se 30% em torno da Média Aritmética:

Elemento	Vu inicial	Ftransp. + Fárea
1	904,98	454,48
2	800,00	475,90
3	744,19	575,22
4	640,00	415,89
5	581,11	367,46
Média	734,06	457,79
Lim. Inf.	513,84	320,45
Lim. Sup.	954,27	595,13

Como inexistem elementos discrepantes (fora do intervalo entre Lim Inferior e Lim Superior), o Valor Unitário Saneado corresponde a R\$ 457,79 / m²

12.1.4. - VALIDAÇÃO DO CONJUNTO DE FATORES DE CADA AMOSTRA

A Norma pede que se faça a verificação do conjunto de fatores em relação a cada uma das amostras, sendo que a relação entre o valor original (pós fator oferta) da amostra e o valor final homogeneizado desta amostra deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00 vezes o valor original

Elemento	Vu inicial	Ftransp. + Fárea	Relação
1	904,98	454,48	0,50
2	800,00	475,90	0,59
3	744,19	575,22	0,77
4	640,00	415,89	0,65
5	581,11	367,46	0,63
Média	734,06	457,79	0,62

Conforme tabela ao lado, os coeficientes de homogeneização relativo aos fatores estão dentro do intervalo admissível de 0,50 a 2,00 vezes o valor inicial, ratificando assim o Valor Unitário de R\$ 457,79 / m²

12.2. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

12.2.1. – VALOR DO TERRENO (VT)

ÁREA DE TERRENO (M²)	VU (R\$ / m²)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
5.516,41	457,79	R\$ 2.525.359,38	R\$ 2.525.000,00
R\$ 2.525.000,00			
DOIS MILHÕES QUINHENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS			

12.2.2. – VALOR DAS CONSTRUÇÕES

ÁREA DAS CONSTRUÇÕES (M²)	VU (R\$ / m²)	COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO (KD)	VALOR TOTAL (R\$)
1.617,51	1.903,49	0,659	R\$ 2.029.620,18
1.352,79	1.042,18	0,659	R\$ 929.373,57
R\$ 2.959.000,00			
DOIS MILHÕES NOVECIENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL REAIS			

12.2.3. – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VALOR DO TERRENO	VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R\$ 2.525.000,00	R\$ 2.959.000,00	R\$ 5.484.000,00
R\$ 5.480.000,00		
CINCO MILHÕES QUATROCENTOS E OITENTA E QUATRO MIL REAIS		

12.2.4. – VALOR COMERCIAL DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS

ITEM	VALOR	QTDE	DESCRIÇÃO	VALOR UNIT. (CONTABIL)	VALOR UNIT. (COMERCIAL)	VALOR TOTAL (CONTABIL)	VALOR TOTAL (COMERCIAL)
Peneira rotativa		2	1,00 cv		R\$ 1.800,00	R\$ 0,00	R\$ 3.600,00
Misturador		1	1,50 cv		R\$ 400,00	R\$ 0,00	R\$ 400,00
Misturador		1	300,00 L		R\$ 800,00	R\$ 0,00	R\$ 800,00
Compressor de ar		1	2,00 cv		R\$ 500,00	R\$ 0,00	R\$ 500,00
Compressor de ar		3	5,00 cv		R\$ 500,00	R\$ 0,00	R\$ 1.500,00
Compressor de ar		1	3,00 cv		R\$ 500,00	R\$ 0,00	R\$ 500,00
Depenadeira para aves		2	5,00 cv		R\$ 25.000,00	R\$ 0,00	R\$ 50.000,00
Vaso de pressão		1	3.000,00 L		R\$ 2.500,00	R\$ 0,00	R\$ 2.500,00
Vaso de pressão		1	400,00 L		R\$ 800,00	R\$ 0,00	R\$ 800,00
Vaso de pressão		1	500,00 L		R\$ 800,00	R\$ 0,00	R\$ 800,00
Vaso de pressão		1	320,00 L		R\$ 800,00	R\$ 0,00	R\$ 800,00
Vaso de pressão		1	560,00 L		R\$ 800,00	R\$ 0,00	R\$ 800,00
Vaso de pressão		2	550,00 L		R\$ 800,00	R\$ 0,00	R\$ 1.600,00
Vaso de pressão		1	1.160,00 L		R\$ 2.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.000,00
Vaso de pressão		1	307,00 L		R\$ 600,00	R\$ 0,00	R\$ 600,00
Vaso de pressão		1	380,00 L		R\$ 600,00	R\$ 0,00	R\$ 600,00
Guincho		1	2,00 cv		R\$ 12.000,00	R\$ 0,00	R\$ 12.000,00
Mesa de corte		1	0,50 cv		R\$ 1.500,00	R\$ 0,00	R\$ 1.500,00
Esteira de pendura de frangos		1			R\$ 4.200,00	R\$ 0,00	R\$ 4.200,00
Máquina de lavar gaiolas		1	11,00 cv		R\$ 8.000,00	R\$ 0,00	R\$ 8.000,00
Linha de Sangria		1	2,00 cv		R\$ 8.000,00	R\$ 0,00	R\$ 8.000,00
Insensibilizador		1	2,20 W		R\$ 7.000,00	R\$ 0,00	R\$ 7.000,00
Corte de pescoço		1	0,50 cv		R\$ 1.800,00	R\$ 0,00	R\$ 1.800,00
Esterilizador de facas		1	6,00 Un		R\$ 1.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.000,00
Esterilizador de facas		3	12,00 Un		R\$ 1.000,00	R\$ 0,00	R\$ 3.000,00
Esterilizador de facas		12	1,00 Un		R\$ 3.500,00	R\$ 0,00	R\$ 42.000,00



Esterilizador de facas		1	12,00 Un	R\$ 600,00	R\$ 0,00	R\$ 600,00
Bloqueio sanitário	posições	2		R\$ 800,00	R\$ 0,00	R\$ 1.600,00
Bloqueio sanitário	posições	1		R\$ 700,00	R\$ 0,00	R\$ 700,00
Bloqueio sanitário	posições	2		R\$ 800,00	R\$ 0,00	R\$ 1.600,00
Bloqueio sanitário	posições	2		R\$ 800,00	R\$ 0,00	R\$ 1.600,00
Bloqueio sanitário	posições	1		R\$ 700,00	R\$ 0,00	R\$ 700,00
Bloqueio sanitário	posições	3		R\$ 2.000,00	R\$ 0,00	R\$ 6.000,00
Lavador de botas		2		R\$ 800,00	R\$ 0,00	R\$ 1.600,00
Escaldadeira de frango		1	2,00 cv - 85,00 °C	R\$ 14.000,00	R\$ 0,00	R\$ 14.000,00
Escaldadeira de pescoço		1	85,00 °C	R\$ 3.500,00	R\$ 0,00	R\$ 3.500,00
Desenganchador		1	3,00 cv	R\$ 1.600,00	R\$ 0,00	R\$ 1.600,00
Depiladora de pés		1	2,00 cv	R\$ 2.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.000,00
Limpador de gancho		1	0,33 cv	R\$ 700,00	R\$ 0,00	R\$ 700,00
Limpador de gancho		1	0,33 cv	R\$ 700,00	R\$ 0,00	R\$ 700,00
Chuveiro de lavagem		1	4.200,00 L/h	R\$ 2.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.000,00
Chuveiro de lavagem		1	4.200,00 L/h	R\$ 2.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.000,00
Calha de evisceração		1	3,00 cv	R\$ 8.000,00	R\$ 0,00	R\$ 8.000,00
Linha de evisceração	cabo	1	2,00 cv	R\$ 12.000,00	R\$ 0,00	R\$ 12.000,00
Máquina limpadora de moelas		1	2,00 cv	R\$ 10.000,00	R\$ 0,00	R\$ 10.000,00
Chuller de fígado e coração		2	0,50 cv	R\$ 2.500,00	R\$ 0,00	R\$ 5.000,00
Chiller de moela		1	0,50 cv	R\$ 2.500,00	R\$ 0,00	R\$ 2.500,00
Tesoura pneumática		2	Qtde: 2	R\$ 3.000,00	R\$ 0,00	R\$ 6.000,00
Chiller de pé e pescoço		2	0,50 cv	R\$ 2.500,00	R\$ 0,00	R\$ 5.000,00
Chiller principal		2	6,00 cv	R\$ 120.000,00	R\$ 0,00	R\$ 240.000,00
Corta pés		1	0,50 cv	R\$ 2.800,00	R\$ 0,00	R\$ 2.800,00
Desenganchador de pés		1		R\$ 1.500,00	R\$ 0,00	R\$ 1.500,00
Pré-chiller		1	1 2,00 cv	R\$ 60.000,00	R\$ 0,00	R\$ 60.000,00
Linha de respingo	cabo	1	2,00 cv	R\$ 7.000,00	R\$ 0,00	R\$ 7.000,00
Mesa de limpeza de carcaca		1		R\$ 3.000,00	R\$ 0,00	R\$ 3.000,00
Embaladeira		2		R\$ 1.500,00	R\$ 0,00	R\$ 3.000,00
Mesa de separação de miúdos		1		R\$ 3.500,00	R\$ 0,00	R\$ 3.500,00
embaladeira de miúdos pneumática		1		R\$ 18.000,00	R\$ 0,00	R\$ 18.000,00
Linha de corte	cabo	1	2,00 cv	R\$ 6.000,00	R\$ 0,00	R\$ 6.000,00
Mesa de recorte		3	3,00 cv	R\$ 1.600,00	R\$ 0,00	R\$ 4.800,00
Máquina de recorte		1	3,00 cv	R\$ 1.800,00	R\$ 0,00	R\$ 1.800,00
Intetora de tempero		1	3.000,00 un/h	R\$ 24.000,00	R\$ 0,00	R\$ 24.000,00
Tanque de tempero		1	100,00 L	R\$ 2.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.000,00
Máquina de lavar caixa		1	18,50 cv	R\$ 19.000,00	R\$ 0,00	R\$ 19.000,00
Bomba geremia		1	25,00 cv	R\$ 2.500,00	R\$ 0,00	R\$ 2.500,00

VALOR TOTAL DAS MAQUINAS E EQUIPAMENTOS ELENCADOS: R\$ 644.900,00



13 - ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 30 folhas numeradas, timbradas e impressas por computador, de um só lado, contendo 06 Anexos (Fotos do Avaliando, Mapa de Localização do avaliando e comparativos; Memória de Cálculo do Valor de Venda; Tabela (Vida Útil, Residual e Ross-Heidecke); Documentação Apresentada


Kledson da Cunha Rodrigues
CREA 0600977620
Eng.º Responsável

ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO



VISTA DA FACHADA



VISTA DO ABATEDOURO/REFRIGERAÇÃO



VISTA DO PRÉDIO DO ABATEDOURO



VISTA DO PRÉDIO DO ABATEDOURO



VISTA DO PRÉDIO DO ABATEDOURO



VISTA DO PRÉDIO DO ABATEDOURO



TUNEL DE CONGELAMENTO



CAMARA FRIA



MANUTENÇÃO/ ALMOXARIFADO



GALPÃO / ALMOXARIFADO PRINCIPAL



GARAGEM



SISTEMA DE ABAST. AGUA: 600.000 L



CASA DE MAQUINAS



INSPEÇÃO/PORTARIA/ VESTIARIOS



REFEITORIO



VESTIÁRIOS



SANITÁRIOS



VESTIARIOS ABATEDOURO



PAINEIS DE COMANDO



SIST DE TRATAMENTO EFLUENTES



ALMOXARIFADO PRINCIPAL



PORTARIA E ENTRADA PRINCIPAL



VISA GERAL DA INDUSTRIA



VISTA GERAL DA INDUSTRIA



ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



	Rua 8B Nº 1331
1	AVENIDA 18A - VILA INDAIA - RIO CLARO
2	RUA 3B COM 14A - CIDADE NOVA - RIO CLARO
3	AVENIDA 24A - VILA ALEMÃ - RIO CLARO
4	AVENIDA 24A ENTRE 7A E 8A - VILA ALEMÃ - RIO CLARO
5	RUA 34A - QUASE ESQUINA COM 6A - VILA ALEMÃ - RIO CLARO

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO VALORES DE VENDA

PARÂMETROS DO AVALIANDO							
Índice Local (Test. Ppal)	Índice Local (Secund. 1)	Índice Local (Secund. 2)	Índice Local (Secund. 3)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3
100	100			120,00			
Testadas Limites p/ cálc. Fator Múlt. Frentes(F _{esq})				120,00	0,00	0,00	0,00
Test. Limite (F _{frente})		165,30			Prof.Lim.(F. prof)		45,97
Área Ter.	Prof. Equiv.	Zona (uso)	Topogr.	Superfície	AC "1"	AC "2"	AC "3"
5.516,41	45,97	1	p	seca	1.617,51	1.352,79	
LOTE PADRÃO			Zona	Test.ref.	AC "4"		AC "5"
Testada	Prof. Mín.	Prof. Máx.	Cálc.F _{esq}	Cálc.F _{esq}	Fator _{esq}		
10,00	20,00	40,00	2	100,00	2		
FATORES - AVALIANDO							
Fator Zona	Fator Topogr.	Fator Superfície	Fator frentes múlt.		Fator Porte	Fator Frente	Fator Prof.
			Calculado	Limitado			
0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,8440	1,0000	1,0000

45,97008333

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

45,97

FATOR DE ZONA					FATOR Fr. x Pr.	FATOR ÁREA	FATOR PORTE
Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5			
0,80	1,00	1,30	1,50	1,70	0%	100%	0%

FATOR TOPOGRAFIA							
Plana (P)	Declive				Active		
	D<5%	D=5 a 10 %	D=10 a 20 %	D>20%	A<10%	A=10 a 20%	A>20%
1,00	0,95	0,90	0,80	0,70	0,95	0,90	0,8

Obs:Abaixo do nível da rua até 1,00 m e acima até 2,00 m = Plano (P)

Abaixo do nível da rua de 1,00 a 2,50 m e acima de 2,00 até 4,00 m = Declive de 5 a 10% (D=5 a 10%)

Abaixo do nível da rua de 2,50 a 4,00 m = Declive > 10% (D>10%)

FATORES ATUALIZ. (IGPM/FGV)		
		0,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
jun/20	1,0000	1,0000

FATORES DE SUPERFÍCIE			
Seca	Brejosa	Alagadiça	Inundável
1,00	0,60	0,70	0,50

FATOR OFERTA		Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
	0,80	1	1,10	1,00
		2	1,15	1,00
		3	1,10	1,00
		4	1,10	1,00
		5	1,15	1,00
		6	1,10	1,00
		3B	1,25	1,00

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - Escritório - Galpão - Residência						
Escritório	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Escritório Padrão - Econômico	0,600	R\$ 861,31	0,780	R\$ 1.119,70	0,960	R\$ 1.378,09
Escritório Padrão - Simples	0,972	R\$ 1.395,32	1,206	R\$ 1.731,23	1,440	R\$ 2.067,13
Com elevador	1,200	R\$ 1.722,61	1,410	R\$ 2.024,07	1,620	R\$ 2.325,53
Escritório Padrão - Médio	1,452	R\$ 2.084,36	1,656	R\$ 2.377,20	1,860	R\$ 2.670,05
Com elevador	1,632	R\$ 2.342,75	1,836	R\$ 2.635,60	2,040	R\$ 2.928,44
Escritório Padrão - Superior	1,872	R\$ 2.687,27	2,046	R\$ 2.937,05	2,220	R\$ 3.186,83
Com elevador	2,052	R\$ 2.945,67	2,286	R\$ 3.281,58	2,520	R\$ 3.617,49
Escritório Padrão - Fino	2,532	R\$ 3.634,71	3,066	R\$ 4.401,27	3,600	R\$ 5.167,84
Escritório Padrão - Luxo	3,610	R\$ 5.182,19				

Galpão	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Galpão Padrão - Econômico	0,240	R\$ 344,52	0,360	R\$ 516,78	0,480	R\$ 689,04
Galpão Padrão - Simples	0,492	R\$ 706,27	0,726	R\$ 1.042,18	0,960	R\$ 1.378,09
Galpão Padrão - Médio	0,972	R\$ 1.395,32	1,326	R\$ 1.903,49	1,680	R\$ 2.411,66
Galpão Padrão - Superior	1,690	R\$ 2.426,01				

Casa	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Casa Padrão - Rústico	0,360	R\$ 516,78	0,420	R\$ 602,91	0,480	R\$ 689,04
Casa Padrão - Proletário	0,492	R\$ 706,27	0,576	R\$ 826,85	0,660	R\$ 947,44
Casa Padrão - Econômico	0,672	R\$ 964,66	0,786	R\$ 1.128,31	0,900	R\$ 1.291,96
Casa Padrão - Simples	0,912	R\$ 1.309,19	1,056	R\$ 1.515,90	1,200	R\$ 1.722,61
Casa Padrão - Médio	1,212	R\$ 1.739,84	1,386	R\$ 1.989,62	1,560	R\$ 2.239,40
Casa Padrão - Superior	1,572	R\$ 2.256,62	1,776	R\$ 2.549,47	1,980	R\$ 2.842,31
Casa Padrão - Fino	1,992	R\$ 2.859,54	2,436	R\$ 3.496,90	2,880	R\$ 4.134,27
Casa Padrão - Luxo	3,490	R\$ 5.009,93				

Cobertura	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Cobertura Padrão - Simples	0,060	R\$ 86,13	0,120	R\$ 172,26	0,180	R\$ 258,39
Cobertura Padrão - Médio	0,192	R\$ 275,62	0,246	R\$ 353,14	0,300	R\$ 430,65
Cobertura Padrão - Superior	0,312	R\$ 447,88	0,456	R\$ 654,59	0,600	R\$ 861,31

Barraco	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Barraco Padrão - Rústico	0,060	R\$ 86,13	0,090	R\$ 129,20	0,120	R\$ 172,26
Barraco Padrão - Simples	0,192	R\$ 275,62	0,246	R\$ 353,14	0,300	R\$ 430,65

Terreno nu ou constr. s/ valor comercial	R\$ 0,00
--	----------

CUB - R8N - SP - maio / 2020	R\$ 1.435,51
Ajuste de Mercado	1,00

ELEMENTO 01

Endereço AVENIDA 18A - VILA INDAIA - RIO CLARO

Modalidade oferta **Fator of.** 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}	
					Ppal.	10,00
Índice(s) local(is)	120				Secund.1	0,00
Testada(s)	10,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{frente})	110,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	22,10				Prof.Lim.(F. prof)	22,10

Zona (Cálculo F _{esq})	2	Coefficiente F _{esq} *	2
Fator _{esq.} (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	221,00	m²	Expoente "F _{Área} "	0,125
Área construção "1"		m²	Fator Porte	1,7075
Área construção "2"		m²		
Área construção "3"		m²		

Padrão "1"	Vuc =				
Padrão "2"	Vuc =				
Padrão "3"	Vuc =				
Idade aparente "1"		anos	Estado =	c	Kd= 0,858
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd= 1,000
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd= 1,000
Superfície	seca	F _{sup} =			1,00
Topografia	p	F _{top} =			1,00
Zona (uso)	2	F _{zona} =			1,00

Valor (a vista) R\$	250.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	250.000,00
Data referência	jun/20	Ka =	1,0000
Fonte	RINO IMÓVEIS - TEL.19 - 3526-3000		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 0,00 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de Partida 904,9774

Fator Oferta 0,0000

Fator transposição -150,8296

Fator "esquina" 0,0000

Fator Zona 0,0000

Fator Topografia 0,0000

Fator Superfície 0,0000

Fator atualização 0,0000

Fator Área -299,6648

fator oferta já incluso no unitário de partida

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

ELEMENTO 02

Endereço RUA 3B COM 14A - CIDADE NOVA - RIO CLARO

Modalidade oferta

Fator of. 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}	
					Ppal.	20,00
Índice(s) local(is)	120				Secund.1	0,00
Testada(s)	20,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{frente})	110,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	31,20				Prof.Lim.(F. prof)	31,20

Zona (Cálculo F _{esq})	2
Fator _{esq.} (calculado)	1,00

Coefficiente F _{esq} *	2
Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	624,00 m²
Área construção "1"	m²
Área construção "2"	m²
Área construção "3"	m²

Expoente "F _{Área} "	0,125
Fator Porte	1,3603

Padrão "1"	Vuc =				
Padrão "2"	Vuc =				
Padrão "3"	Vuc =				
Idade aparente "1"		anos	Estado =		Kd= 1,000
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd= 1,000
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd= 1,000
Superfície	seca	F _{sup} =			1,00
Topografia	P	F _{top} =			1,00
Zona (uso)	2	F _{zona} =			1,00

Valor (a vista) R\$	624.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	624.000,00
Data referência	jun/20	Ka =	1,0000
Fonte	MASTER IMOBILIARIA - TEL: 19 - 3533-3133		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 0,00 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida 800,0000

Fator oferta 0,0000

Fator transposição -133,3333

Fator "esquina" 0,0000

Fator Zona 0,0000

Fator Topografia 0,0000

Fator Superfície 0,0000

Fator atualização 0,0000

Fator Área -190,7704

fator oferta já incluso no unitário de partida

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

ELEMENTO 03
Endereço AVENIDA 24A - VILA ALEMÃO - RIO CLARO

Modalidade oferta

Fator of. 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}	
					Ppal.	40,00
Índice(s) local(is)	120				Secund.1	0,00
Testada(s)	40,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{frente})	110,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	107,50				Prof.Lim.(F. prof)	80,00

Zona (Cálculo F _{esq})	2
Fator _{esq.} (calculado)	1,00

Coefficiente F _{esq} *	2
Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	4.300,00 m ²
Área construção "1"	m ²
Área construção "2"	m ²
Área construção "3"	m ²

Expoente "F _{Área} "	0,25
Fator Porte	0,8913

Padrão "1"	Vuc =				
Padrão "2"	Vuc =				
Padrão "3"	Vuc =				
Idade aparente "1"		anos	Estado =		Kd= 1,000
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd= 1,000
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd= 1,000
Superfície	seca	F _{sup} =			1,00
Topografia	p	F _{top} =			1,00
Zona (uso)	2	F _{zona} =			1,00

Valor (a vista) R\$	4.000.000,00		
Sugerido proposta	NÃO	Valor considerado R\$	4.000.000,00
Data referência	jun/20	Ka =	1,0000
Fonte	RINO IMÓVEIS - TEL: 19 - 3 3526-3000		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 0,00 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida 744,1860

Fator oferta 0,0000

Fator transposição -124,0310

Fator "esquina" 0,0000

Fator Zona 0,0000

Fator Topografia 0,0000

Fator Superfície 0,0000

Fator atualização 0,0000

Fator Área -44,9328

fator oferta já incluso no unitário de partida

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

ELEMENTO 04

Endereço AVENIDA 24A ENTRE 7A E 8A - VILA ALEMÃ - RIO CLARO

Modalidade oferta

Fator of. 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}	
					Ppal.	10,00
Índice(s) local(is)	110				Secund.1	0,00
Testada(s)	10,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{frente})	110,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	50,00				Prof.Lim.(F. prof)	50,00

Zona (Cálculo F _{esq})	2
Fator _{esq.} (calculado)	1,00

Coefficiente F _{esq}	2
Fat.esq. Limitado	1,00
Expoente "F _{Área} "	0,125
Fator Porte	1,4279

Área Terreno	500,00 m ²
Área construção "1"	m ²
Área construção "2"	m ²
Área construção "3"	m ²

Padrão "1"	Vuc =
Padrão "2"	Vuc =
Padrão "3"	Vuc =

Idade aparente "1"		anos	Estado =		Kd=	1,000
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd=	1,000
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd=	1,000
Superfície	seca			F _{sup} =	1,00	
Topografia	p			F _{top} =	1,00	
Zona (uso)	2			F _{zona} =	1,00	

Valor (a vista) R\$	400.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	400.000,00
Data referência	jun/20	Ka =	1,0000
Fonte	CRUZ GONÇALVES IMÓVEIS - TEL: 19 - 3597-1001		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 0,00 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida 640,0000

Fator oferta 0,0000

Fator transposição -58,1818

Fator "esquina" 0,0000

Fator Zona 0,0000

Fator Topografia 0,0000

Fator Superfície 0,0000

Fator atualização 0,0000

Fator Área -165,9282

fator oferta já incluso no unitário de partida

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

ELEMENTO 05

Endereço RUA 34A - QUASE ESQUINA COM 6A - VILA ALEMÃ - RIO CLARO

Modalidade oferta

Fator of. 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}	
					Ppal.	10,00
Índice(s) local(is)	110				Secund.1	0,00
Testada(s)	10,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{frente})	60,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	41,30				Prof.Lim.(F. prof)	41,30

Zona (Cálculo F _{esq})	2
Fator _{esq.} (calculado)	1,00

Coefficiente F _{esq} *	2
Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	413,00 m ²
Área construção "1"	m ²
Área construção "2"	m ²
Área construção "3"	m ²

Expoente "F _{Área} "	0,125
Fator Porte	1,4890

Padrão "1"	Vuc =				
Padrão "2"	Vuc =				
Padrão "3"	Vuc =				
Idade aparente "1"		anos	Estado =		Kd= 1,000
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd= 1,000
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd= 1,000
Superfície	seca	F _{sup} =			1,00
Topografia	P	F _{top} =			1,00
Zona (uso)	2	F _{zona} =			1,00

Valor (a vista) R\$	300.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	300.000,00
Data referência	jun/20	Ka =	1,0000
Fonte	PATRIMÓVEIS - TEL: 19 - 3523-5013		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 0,00 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida 581,1138

Fator oferta 0,0000

Fator transposição -52,8285

Fator "esquina" 0,0000

Fator Zona 0,0000

Fator Topografia 0,0000

Fator Superfície 0,0000

Fator atualização 0,0000

Fator Área -160,8249

fator oferta já incluso no unitário de partida

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

CÁLCULO DOS COEFICIENTES DE VARIAÇÃO

Elemento	VU Inicial	Ftransp.	Fárea	Ftop.	Ftransp. + Fárea	Ftransp. + Ftop.	Fárea + Ftop
Elemento 1	904,98	754,15	605,31	904,98	454,48	754,15	605,31
Elemento 2	800,00	666,67	609,23	800,00	475,90	666,67	609,23
Elemento 3	744,19	620,16	699,25	744,19	575,22	620,16	699,25
Elemento 4	640,00	581,82	474,07	640,00	415,89	581,82	474,07
Elemento 5	581,11	528,29	420,29	581,11	367,46	528,29	420,29
Média	734,06	630,21	561,63	734,06	457,79	630,21	561,63
Desv. Pad.	128,36	85,91	112,65	128,36	77,53	85,91	112,65
Coef. Var.	17,49%	13,63%	20,06%	17,49%	16,94%	13,63%	20,06%

Elemento	VU Inicial	Ftransp. + Fárea
Elemento 1	904,98	454,48
Elemento 2	800,00	475,90
Elemento 3	744,19	575,22
Elemento 4	640,00	415,89
Elemento 5	581,11	367,46
Média	734,06	457,79
Desv. Pad.	128,36	77,53
Coef. Var.	17,49%	16,94%

Tabela Resumo dos Unitários

Elemento N°	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	221,00	904,98	454,48	454,48
2	624,00	800,00	475,90	475,90
3	4.300,00	744,19	575,22	575,22
4	500,00	640,00	415,89	415,89
5	413,00	581,11	367,46	367,46
Resultado preliminar da pesquisa				
Média aritmética		734,06	457,79	
Desvio padrão		128,36	77,53	
Coef. de variação		17,49%	16,94%	
Limite inferior		513,84	320,45	
Limite superior		954,28	595,13	
Resultado final após saneamento da pesquisa				
Média saneada			457,79	
Desvio padrão			77,53	
Coef. de variação			16,94%	

Vu = R\$ 457,79 / m²

AVALIAÇÃO			
ÁREA TERRENO	5.516,41 m ²		
TESTADAS			
Principal	120,00 m		
Secundária 1	0,00 m		
Secundária 2	0,00 m		
Secundária 3	0,00 m		
ZONA (Fator_{esq})	2	COEFICIENTE FATOR_{esq}	2
FATOR_{esq} (limitado)	1,00		
SUPERFÍCIE	seca	Fator_{sup}	1,00
VALOR UNIT. BÁSICO TERRENO R\$	457,79 /m ²		
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)			
AC "1" =	1.617,51	AC "2" =	1.352,79
		AC "3" =	
		AC "4" =	
		AC "5" =	
PADRÃO			
AC "1" =	Galpão Padrão Médio Limite Médio		
AC "2" =	Galpão Padrão Simples Limite Mínimo		
AC "3" =			
AC "4" =			
AC "5" =			
VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO			
AC"1"=R\$	1.903,49	/m ²	
AC"2"=R\$	1.042,18	/m ²	
AC"3"=R\$		/m ²	
AC"4"=R\$		/m ²	
AC"5"=R\$		/m ²	
IDADE APARENTE			
AC "1" =	40	anos	Kd = 0,659 Estado = D
AC "2" =	40	anos	Kd = 0,659 Estado = D
AC "3" =		anos	Kd = 1,000 Estado =
AC "4" =		anos	Kd = 1,000 Estado =
AC "5" =		anos	Kd = 1,000 Estado =
CÁLCULO VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO			
VC 1 = R\$	2.029.620,18	VC 2 = R\$	929.373,57
VC 4 = R\$	0,00	VC 5 = R\$	0,00
		VC 6 = R\$	0,00
Valor Total das Edificações			
R\$ 2.958.993,75			
R\$ 2.959.000,00			
CÁLCULO VALOR TERRENO		VT = At x Vub x F _{esq} x F _{sup} x F _{frente} x F _{prof}	
		1,00	1,00
		1,00	1,00
VT = R\$	2.525.357,33	Fator esq.	Fator sup.
	2.525.000,00	F. frente	F. profund.
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL		VI = VC + VT	
VI = R\$ 5.484.351,08 ou, em números redondos:			
VI = R\$ 5.484.000,00			

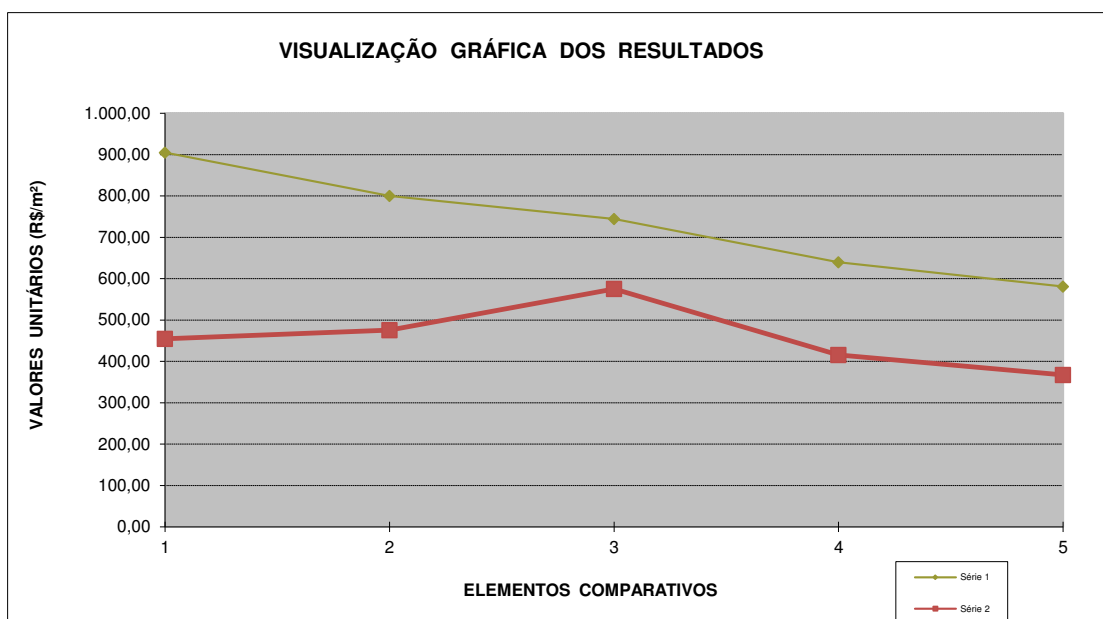


TABELA RESUMO		
ELEM. COMP.	UNIT. PART.	UNIT. FINAL
1	904,98	454,48
2	800,00	475,90
3	744,19	575,22
4	640,00	415,89
5	581,11	367,46
MÉDIA	734,06	457,79

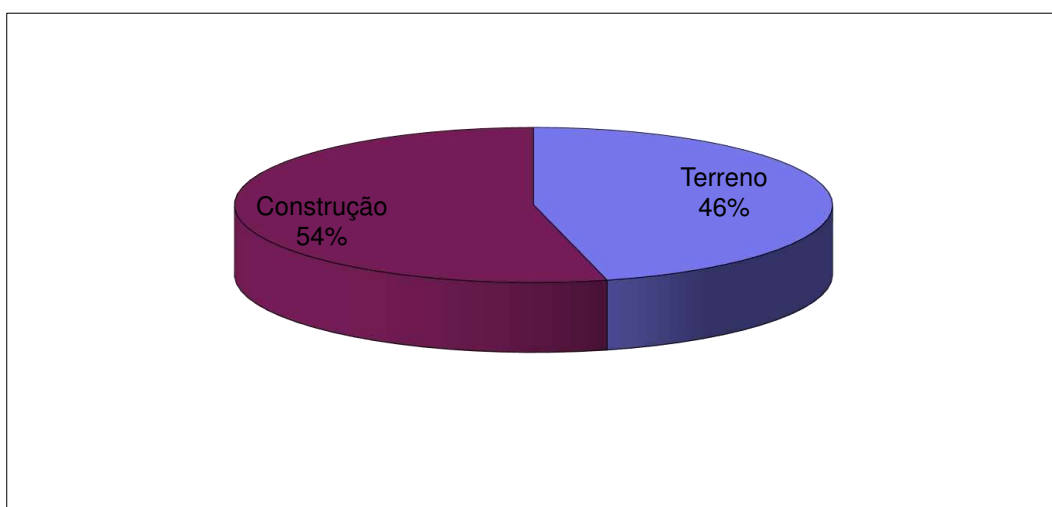
Tabela Gráfico 2

Terreno R\$ 2.525.357,33

Construção R\$ 2.958.993,75

Total R\$ 5.484.351,00

GRÁFICO 2 - RELAÇÃO TERRENO X CONSTRUÇÃO



ANEXO IV - TABELAS

Sendo:

- 1 = a) novo
- 1,5 = b) entre novo e regular
- 2 = c) regular
- 2,5 = d) entre regular e reparos simples
- 3 = e) reparos simples
- 3,5 = f) entre reparos simples e importantes
- 4 = g) reparos importantes
- 4,5 = h) entre reparos importantes e sem valor
- 5 = i) sem valor

Tabela de Vida útil e residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SINPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

TABELA DE ROSS-HEIDECKE - Depreciação Física - Fator "k" e Vida Útil e res.

%	a	b	c	d	e	f	g	h
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
2,50	1,29	1,32	3,77	9,27	19,13	38,13	53,23	75,48
3,00	1,55	1,58	4,03	9,52	19,35	36,95	53,35	75,55
3,50	1,82	1,85	4,29	9,76	19,58	35,78	53,48	75,63
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
4,50	2,36	2,39	4,82	10,25	20,03	34,78	53,73	75,78
5,00	2,63	2,66	5,09	10,50	20,25	34,95	53,85	75,85
5,50	2,91	2,94	5,35	10,75	20,48	35,13	53,98	75,93
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
6,50	3,47	3,50	5,90	11,28	20,93	35,50	54,23	76,08
7,00	3,75	3,78	6,18	11,55	21,15	35,70	54,35	76,15
7,50	4,04	4,07	6,45	11,83	21,38	35,90	54,48	76,23
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
8,50	4,62	4,65	7,02	12,38	21,85	36,30	54,75	76,38
9,00	4,91	4,94	7,31	12,65	22,10	36,50	54,90	76,45
9,50	5,21	5,24	7,59	12,93	22,35	36,70	55,05	76,53
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
10,50	5,81	5,84	8,18	13,48	22,85	37,10	55,35	76,68
11,00	6,11	6,14	8,48	13,75	23,10	37,30	55,50	76,75
11,50	6,42	6,45	8,77	14,03	23,35	37,50	55,65	76,83
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
12,50	7,04	7,07	9,38	14,58	23,85	37,90	55,95	76,98
13,00	7,35	7,38	9,69	14,85	24,10	38,10	56,10	77,05
13,50	7,67	7,70	9,99	15,13	24,35	38,30	56,25	77,13
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
14,50	8,31	8,34	10,63	15,70	24,88	38,73	56,55	77,28
15,00	8,63	8,66	10,95	16,00	25,15	38,95	56,70	77,35
15,50	8,96	8,99	11,28	16,30	25,43	39,18	56,85	77,43
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
16,50	9,61	9,63	11,93	16,90	25,98	39,63	57,15	77,58
17,00	9,94	9,96	12,25	17,20	26,25	39,85	57,30	77,65
17,50	10,27	10,28	12,58	17,50	26,53	40,08	57,45	77,73
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
18,50	10,95	10,95	13,23	18,13	27,08	40,68	57,78	77,90
19,00	11,30	11,30	13,55	18,45	27,35	41,05	57,95	78,00
19,50	11,65	11,65	13,88	18,78	27,63	41,43	58,13	78,10
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
20,50	12,35	12,35	14,55	19,43	28,20	41,90	58,48	78,28
21,00	12,70	12,70	14,90	19,75	28,50	42,00	58,65	78,35
21,50	13,05	13,05	15,25	20,08	28,80	42,10	58,83	78,43
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
22,50	13,78	13,78	15,95	20,75	29,40	42,43	59,15	78,60
23,00	14,15	14,15	16,30	21,10	29,70	42,65	59,30	78,70
23,50	14,53	14,53	16,65	21,45	30,00	42,88	59,45	78,80
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
24,50	15,28	15,28	17,38	22,13	30,60	43,35	59,80	79,00
25,00	15,65	15,65	17,75	22,45	30,90	43,60	60,00	79,10
25,50	16,03	16,03	18,13	22,78	31,20	43,85	60,20	79,20
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30

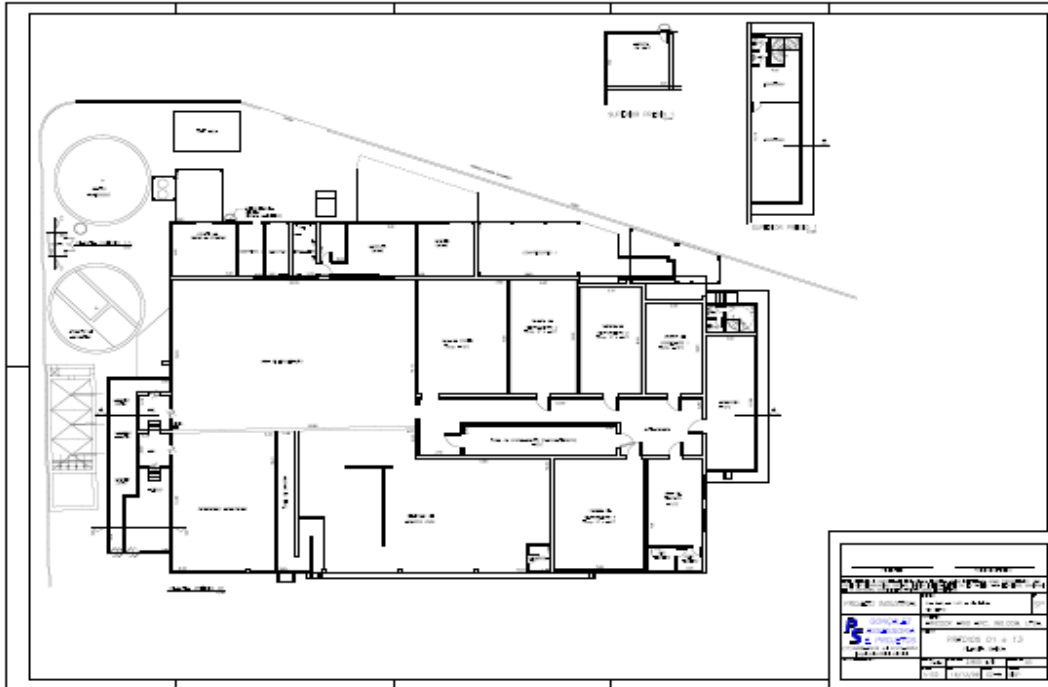
26,50	16,78	16,78	18,88	23,48	31,83	44,38	60,58	79,38
27,00	17,15	17,15	19,25	23,85	32,15	44,65	60,75	79,45
27,50	17,53	17,53	19,63	24,23	32,48	44,93	60,93	79,53
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
28,50	18,30	18,30	20,38	24,95	33,13	45,45	61,28	79,70
29,00	18,70	18,70	20,75	25,30	33,45	45,70	61,45	79,80
29,50	19,10	19,10	21,13	25,65	33,78	45,95	61,63	79,90
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
30,50	19,90	19,90	21,90	26,38	34,43	46,48	62,00	80,10
31,00	20,30	20,30	22,30	26,75	34,75	46,75	62,20	80,20
31,50	20,70	20,70	22,70	27,13	35,08	47,03	62,40	80,30
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
32,50	21,53	21,53	23,50	27,88	35,75	47,58	62,80	80,50
33,00	21,95	21,95	23,90	28,25	36,10	47,85	63,00	80,60
33,50	22,38	22,38	24,30	28,63	36,45	48,13	63,20	80,70
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
34,50	23,23	23,23	25,13	29,38	37,13	48,68	63,60	80,93
35,00	23,65	23,65	25,55	29,75	37,45	48,95	63,80	81,05
35,50	24,08	24,08	25,98	30,13	37,78	49,23	64,00	81,18
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
36,50	24,93	24,93	26,83	30,93	38,48	49,80	64,40	81,40
37,00	25,35	25,35	27,25	31,35	38,85	50,10	64,60	81,50
37,50	25,78	25,78	27,68	31,78	39,23	50,40	64,80	81,60
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
38,50	26,85	26,85	28,55	32,60	39,95	51,00	65,23	81,80
39,00	27,50	27,50	29,00	33,00	40,30	51,30	65,45	81,90
39,50	28,15	28,15	29,45	33,40	40,65	51,60	65,68	82,00
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
40,50	29,08	29,05	30,33	34,23	41,38	52,20	66,10	82,23
41,00	29,35	29,30	30,75	34,65	41,75	52,50	66,30	82,35
41,50	29,63	29,55	31,18	35,08	42,13	52,80	66,50	82,48
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
42,50	30,35	30,28	32,05	35,93	42,88	53,43	66,93	82,73
43,00	30,80	30,75	32,50	36,35	43,25	53,75	67,15	82,85
43,50	31,25	31,23	32,95	36,78	43,63	54,08	67,38	82,98
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
44,50	32,18	32,18	33,85	37,63	44,40	54,70	67,83	83,20
45,00	32,65	32,65	34,30	38,05	44,80	55,00	68,05	83,30
45,50	33,13	33,13	34,75	38,48	45,20	55,30	68,28	83,40
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
46,50	34,10	34,08	35,68	39,35	46,00	55,93	68,73	83,63
47,00	34,60	34,55	36,15	39,80	46,40	56,25	68,95	83,75
47,50	35,10	35,03	36,63	40,25	46,80	56,58	69,18	83,88
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
48,50	36,08	36,00	37,60	41,18	47,60	57,23	69,65	84,13
49,00	36,55	36,50	38,10	41,65	48,00	57,55	69,90	84,25
49,50	37,03	37,00	38,60	42,13	48,40	57,88	70,15	84,38
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
50,50	38,00	38,00	39,80	42,95	49,23	58,55	70,63	84,63
51,00	38,50	38,50	40,50	43,30	49,65	58,90	70,85	84,75
51,50	39,00	39,00	41,20	43,65	50,08	59,25	71,08	84,88

52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
52,50	40,03	40,03	42,18	44,58	50,90	59,95	71,55	85,13
53,00	40,55	40,55	42,45	45,15	51,30	60,30	71,80	85,25
53,50	41,08	41,08	42,73	45,73	51,70	60,65	72,05	85,38
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
54,50	42,13	42,13	43,53	46,78	52,55	61,35	72,55	85,63
55,00	42,65	42,65	44,05	47,25	53,00	61,70	72,80	85,75
55,50	43,18	43,18	44,58	47,73	53,45	62,05	73,05	85,88
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
56,50	44,23	44,23	45,63	48,70	54,33	62,75	73,55	86,15
57,00	44,75	44,75	46,15	49,20	54,75	63,10	73,80	86,30
57,50	45,28	45,28	46,68	49,70	55,18	63,45	74,05	86,45
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
58,50	46,55	46,55	47,73	50,70	56,05	64,18	74,55	86,73
59,00	47,30	47,30	48,25	51,20	56,50	64,55	74,80	86,85
59,50	48,05	48,05	48,78	51,70	56,95	64,93	75,05	86,98
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
60,50	49,15	49,15	49,85	52,70	57,85	65,65	75,33	87,25
61,00	49,50	49,50	50,40	53,20	58,30	66,00	75,35	87,40
61,50	49,85	49,85	50,95	53,70	58,75	66,35	75,38	87,55
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
62,50	50,78	50,78	52,05	54,73	59,68	67,10	75,93	87,83
63,00	51,35	51,35	52,60	55,25	60,15	67,50	76,45	87,95
63,50	51,93	51,93	53,15	55,78	60,63	67,90	76,98	88,08
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
64,50	53,08	53,08	54,25	56,83	63,08	68,68	77,78	88,35
65,00	53,65	53,65	54,80	57,35	65,05	69,05	78,05	88,50
65,50	54,23	54,23	55,35	57,88	67,03	69,43	78,33	88,65
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
66,50	55,38	55,38	56,48	58,95	67,98	70,20	78,88	88,95
67,00	55,95	55,95	57,05	59,50	66,95	70,60	79,15	89,10
67,50	56,53	56,53	57,63	60,05	65,93	71,00	79,43	89,25
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
68,50	57,70	57,70	58,78	61,15	65,38	71,78	79,98	89,65
69,00	58,30	58,30	59,35	61,70	65,85	72,15	80,25	89,90
69,50	58,90	58,90	59,93	62,25	66,33	72,53	80,53	90,15
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
70,50	60,18	60,18	61,10	63,35	67,30	73,33	81,08	90,53
71,00	60,85	60,85	61,70	63,90	67,80	73,75	81,35	90,65
71,50	61,53	61,53	62,30	64,45	68,30	74,18	81,63	90,78
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
72,50	62,75	62,75	63,50	65,58	69,30	75,00	82,20	90,98
73,00	63,30	63,30	64,10	66,15	69,80	75,40	82,50	91,05
73,50	63,85	63,85	64,70	66,73	70,30	75,80	82,80	91,13
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
74,50	65,03	65,03	65,90	67,88	71,33	76,63	83,40	91,35
75,00	65,65	65,65	66,50	68,45	71,85	77,05	83,70	91,50
75,50	66,28	66,28	67,10	69,03	72,38	77,48	84,00	91,65
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
76,50	67,53	67,53	68,83	70,18	73,40	80,83	84,60	91,95
77,00	68,15	68,15	69,95	70,75	73,90	83,75	84,90	92,10

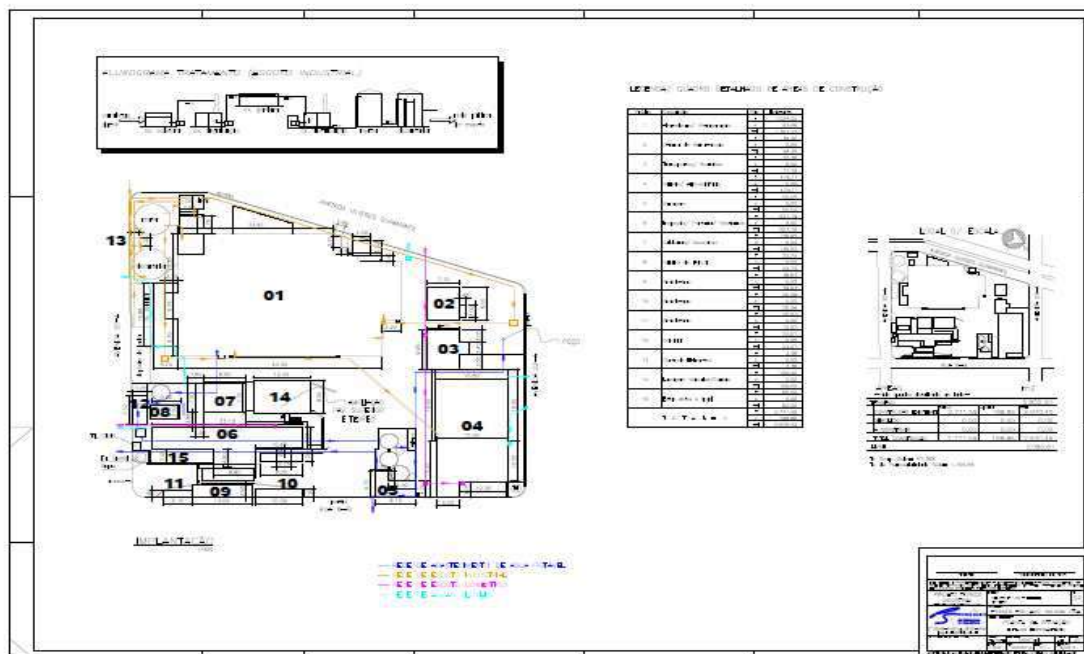
77,50	68,78	68,78	71,08	71,33	74,40	86,68	85,20	92,25
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
78,50	70,05	70,05	72,33	72,50	75,45	87,53	85,80	92,58
79,00	70,70	70,70	72,45	73,10	76,00	85,45	86,10	92,75
79,50	71,35	71,35	72,58	73,70	76,55	83,38	86,40	92,93
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
80,50	72,65	72,65	73,35	74,90	77,63	81,73	87,03	93,25
81,00	73,30	73,30	74,00	75,50	78,15	82,15	87,35	93,40
81,50	73,95	73,95	74,65	76,10	78,68	82,58	87,68	93,55
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
82,50	75,28	75,28	75,93	77,30	79,75	83,38	88,30	93,88
83,00	75,95	75,95	76,55	77,90	80,30	83,75	88,60	94,05
83,50	76,63	76,63	77,18	78,50	80,85	84,13	88,90	94,23
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
84,50	77,98	77,98	78,48	79,73	81,95	85,03	89,53	94,55
85,00	78,65	78,65	79,15	80,35	82,50	85,55	89,85	94,70
85,50	79,33	79,33	79,83	80,98	83,05	86,08	90,18	94,85
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
86,50	80,68	80,68	81,18	82,23	84,15	87,08	90,83	95,18
87,00	81,35	81,35	81,85	82,85	84,70	87,55	91,15	95,35
87,50	82,03	82,03	82,53	83,48	85,25	88,03	91,48	95,53
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
88,50	83,40	83,40	83,88	84,75	86,38	88,95	92,13	95,88
89,00	84,10	84,10	84,55	85,40	86,95	89,40	92,45	96,05
89,50	84,80	84,80	85,23	86,05	87,53	89,85	92,78	96,23
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
90,50	86,20	86,20	86,58	87,35	88,68	90,78	93,45	96,58
91,00	86,90	86,90	87,25	88,00	89,25	91,25	93,80	96,75
91,50	87,60	87,60	87,93	88,65	89,83	91,73	94,15	96,93
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
92,50	89,03	89,03	89,30	89,95	91,00	92,68	94,83	97,28
93,00	89,75	89,75	90,00	90,60	91,60	93,15	95,15	97,45
93,50	90,48	90,48	90,70	91,25	92,20	93,63	95,48	97,63
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
94,50	91,93	91,93	92,10	92,58	93,38	94,58	96,15	97,98
95,00	92,65	92,65	92,80	93,25	93,95	95,05	96,50	98,15
95,50	93,38	93,38	93,50	93,93	94,53	95,53	96,85	98,33
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
96,50	94,83	94,83	94,93	95,28	95,73	96,50	97,40	98,83
97,00	95,55	95,55	95,65	95,95	96,35	97,00	97,60	99,15
97,50	96,28	96,28	96,38	96,63	96,98	97,50	97,80	99,48
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
98,50	97,75	97,75	97,83	97,98	98,20	98,50	98,50	99,85
99,00	98,50	98,50	98,55	98,65	98,80	99,00	99,00	99,90
99,50	99,25	99,25	99,28	99,33	99,40	99,50	99,50	99,95
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

PLANTA BAIXA DA INDUSTRIA



PLANTA DE SITUAÇÃO DA INDUSTRIA



QUADRO DE ÁREAS

LEGENDA/ QUADRO DETALHADO DE ÁREAS

Prédio	Descrição	Pav.	Existente
1	Abatedouro/ Refrigeração	t	1.524,25
		s	93,46
		ttl	1.617,71
2	Oficina de Manutenção	t	64,91
		s	0,00
		ttl	64,91
3	Transportes/ Reuniões	t	77,79
		s	0,00
		ttl	77,79
4	Galpão/ Almoxarifado	t	476,11
		s	0,00
		ttl	476,11
5	Garagem	t	45,54
		s	0,00
		ttl	45,54
6	Inspeção/ Portaria/ Vestiários	t	227,19
		s	0,00
		ttl	227,19
7	Caldeiras/ Descanso	t	136,95
		s	0,00
		ttl	136,95
8	Cabine de Força	t	22,75
		s	0,00
		ttl	22,75
10	Bicicletário	t	20,26
		s	0,00
		ttl	20,26
11	Bicicletário	t	10,07
		s	0,00
		ttl	10,07
12	Gerador	t	23,07
		s	0,00
		ttl	23,07
13	Controle Efluentes	t	3,38
		s	0,00
		ttl	3,38
14	Lavagem Veículos/Caixas	t	105,40
		s	0,00
		ttl	105,40
15	Estac Motos e Bicicl.	t	60,20
		s	0,00
		ttl	60,20
T O T A L = >		t	2.771,59
		s	198,86
		ttl	2.970,45

LICENÇA DE OPERAÇÃO DA CETESB

 GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO		02	Processo Nº 21/00326/18
LICENÇA DE OPERAÇÃO VALIDADE ATÉ : 24/08/2021		Nº 21008699	Versão: 01 Data: 31/01/2020
RENOVAÇÃO			
IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE			
Nome FRISCOCK, FRIGORIFICAÇÃO, AVICULTURA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.		CNPJ 68.373.318/0001-17	
Logradouro RUA 8 B		Cadastro na CETESB 687-83-3	
Número 1331	Complemento VILA INDAIA	CEP 13506-739	Município RIO CLARO
CARACTERÍSTICAS DO PROJETO			
Atividade Principal Descrição: Área: abate de (exato em aviários)			
Setor Hidrográfico 14 - PRACICABA		UO/RE 5 - PRACICABA/CAPIVARI/JUNDIAÍ	
Corpo Receptor			
Área (metro quadrado)			
Terreno 5.852,20	Construída 2.764,37	Atividade ao Ar Livre 890,13	Novos Equipamentos Área do módulo explorado(ha)
Horário de Funcionamento (h) Início 06:00		Término 18:00	Número de Funcionários Administração 18
Produção 182		Licença de Instalação Data 31/01/2020	
Número 21008699			
A CETESB—Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Estadual nº 118/73, alterada pela Lei 13.542 de 08 de maio de 2009, e demais normas pertinentes, emite a presente Licença, nas condições e termos nela constantes; A presente Licença está sendo concedida com base nas informações apresentadas pelo interessado e não dispensa nem substitui quaisquer Alvarás ou Certidões de qualquer natureza, exigidos pela legislação federal, estadual ou municipal; A presente Licença de Operação refere-se aos locais, equipamentos ou processos produtivos relacionados em folha anexa; Os equipamentos de controle de poluição existentes deverão ser mantidos e operados adequadamente, de modo a conservar sua eficiência; No caso de existência de equipamentos ou dispositivos de queima de combustível, a densidade da fumaça emitida pelos mesmos deverá estar de acordo com o disposto no artigo 31 do Regulamento da Lei Estadual nº 997, de 31 de maio de 1976, aprovado pelo Decreto nº 8468, de 8 de setembro de 1976, e suas alterações; Alterações nas atuais atividades, processos ou equipamentos deverão ser precedidas de Licença Prévia e Licença de Instalação, nos termos dos artigos 58 e 58-A do Regulamento acima mencionado; Caso venham a existir reclamações da população vizinha em relação a problemas de poluição ambiental causados pela firma, esta deverá tomar medidas no sentido de solucioná-los em caráter de urgência; A renovação da licença de operação deverá ser requerida com antecedência mínima de 120 dias, contados da data da expiração de seu prazo de validade.			
USO DA CETESB		EMITENTE	
SO Nº 81414207	Tipo de Exigências Técnicas Ar, Água, Solo, Ruído, Outros	Local: PRACICABA Esta licença de número 21008699 foi certificada por assinatura digital, processo eletrônico baseado em sistema criptográfico assimétrico, assinado eletronicamente por chave privada. Para verificação de sua autenticidade deve ser consultada a página da CETESB, na Internet, no endereço: autenticidade.cetesb.sp.gov.br	
ENTIDADE			



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

02

Processo Nº
21/00926/18

LICENÇA DE OPERAÇÃO

VALIDADE ATÉ : 24/08/2021

Nº 21008639

Versão: 01

Data: 31/01/2020

RENOVAÇÃO

EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

01. Fica proibida a emissão de substâncias odoríferas na atmosfera, em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites de propriedade do empreendimento.
02. Fica proibido o lançamento de efluentes líquidos em galeria de água pluvial ou em via pública.
03. Os efluentes líquidos do empreendimento deverão ser tratados de modo a atender ao Artigo 15-A do Regulamento da Lei Estadual nº 997/76, aprovado pelo Decreto nº 8468/76, e suas alterações.
04. Os dispositivos de contenção dos tanques, utilizados para armazenagem de combustíveis e produtos químicos, deverão ser adequadamente mantidos para receber e guardar eventuais derrames, de modo a evitar poluição do solo e das águas.
05. Os níveis de ruído e as velocidades de vibrações geradas pelas atividades do empreendimento deverão ser controladas de modo a evitar incômodos ao bem estar público.
06. Deverão ser adotadas técnicas para mitigar o efeito atrativo de espécies-problema para aviação, sendo de responsabilidade do empreendedor que o empreendimento não configure como um foco atrativo de fauna.
07. Deverão ser mantidos no empreendimento, para consulta dos órgãos competentes, os relatórios que comprovam a adoção de técnicas adequadas de mitigação dos efeitos atrativos de espécies-problema para aviação, e que, no caso de eventuais não conformidades, foram adotadas as medidas corretivas.
08. Os efluentes sanitários gerados no estabelecimento deverão ser segregados dos demais efluentes e lançados em rede pública - coletora ou receber tratamento no próprio local, de acordo com as normas NBR 722/93 e NBR 13969/97 da ABNT.
09. Dispor adequadamente os resíduos sólidos industriais e domésticos, de forma a não causar poluição ambiental, atendendo o disposto nos artigos 51 e 52 do Regulamento da Lei nº 997/76, aprovado pelo Decreto nº 8468/76, e suas alterações.

OBSERVAÇÕES

01. A presente licença é válida para a produção média anual de 12.000 toneladas frangos e 240 toneladas de miúdos de aves, utilizando os seguintes equipamentos:

- Unidade: Unidade 1
- Caldeira (Qtde: 1) (5,00 cv)
 - Caldeira (Qtde: 1) (5,00 cv)
 - Evaporador (Qtde: 10) (3,00 cv)
 - Evaporador (Qtde: 2) (1,50 cv)
 - Evaporador (Qtde: 2) (3,00 cv)
 - Evaporador (Qtde: 2) (3,00 cv)
 - Evaporador (Qtde: 4) (3,00 cv)
 - Evaporador (Qtde: 1) (1,50 cv)
 - Evaporador (Qtde: 2) (1,50 cv)
 - Peneira rotativa (Qtde: 2) (1,00 cv)
 - Misturador (Qtde: 1) (1,50 cv)
 - Misturador (Qtde: 1) (300,00 L)
 - Compressor de motor a pistão (Qtde: 2) (50,00 cv)
 - Compressor de motor a pistão (Qtde: 4) (75,00 cv)
 - Compressor de motor a pistão (Qtde: 1) (125,00 cv)
 - Bomba centrífuga (Qtde: 4) (2,50 cv)
 - Bomba centrífuga (Qtde: 1) (4,00 cv)
 - Bomba centrífuga (Qtde: 2) (5,00 cv)
 - Bomba centrífuga (Qtde: 3) (3,00 cv)
 - Bomba centrífuga (Qtde: 2) (7,50 cv)
 - Bomba centrífuga (Qtde: 1) (1,00 cv)
 - Bomba centrífuga (Qtde: 1) (4,00 cv)

ENTIDADE

Pag.2/4

Qtde	Descrição	Marca	Modelo	Ano / Modelo	No. Série/Chassi	Conserv.	Potência /Capacidade	Cor	Imóvel de Localização	Valor R\$
3	Sistema de Nebulização Média Pressão	VALCO do Brasil	Não possui	2013	Não possui	Bom		PRETO	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 53.624,55
1	Sistema automático de comedouros para aves de corte	Big Duchman	Big Pan	2013	Não possui	Bom		Branco/ Laranja	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 57.000,00
1	Sistema automático de comedouros para aves de corte	Big Duchman	Big Pan	2013	Não possui	Bom		Branco/ Laranja	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 6.247,50
5	Equipamentos para aviários - Cortinas e forro	Superaves / Plasson	Não possui	2009	Não possui	Bom		Azul / Amarelo	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 35.491,40
5	Equipamentos para aviários - Bicos Netafim	Superaves / Plasson	Não possui	2009	Não possui	Bom		Cinza	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 1.500,00
1	Controladores Dimmer Digital, Coj de desarme e máquina de cortina	FANCONTROL	Não possui	2009	Não possui	Bom			Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 8.080,00
5	Sistema de nebulização	Valco	Não possui	2009	Não possui	Bom	1100 libras	Cinza	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 32.556,00
1	Balança rodoviária	Jundiai	Não possui	2002	Não possui	Bom	80 ton	Verde	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 11.250,00
11	Sistemas automático de bebedouros para aves de corte	Avimec	Não possui	1995	Não possui	Bom	25.000 aves	amarelo	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 60.000,00
6	Sistemas automático de bebedouros para aves de corte	VAL	Não possui	1995	Não possui	Bom	25.000 aves	amarelo	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 32.500,00
11	Sistemas automático de comedouros para aves de corte	CASP	Não possui	1985	Não possui	Bom	25.000 aves	Vermelho	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 62.500,00
6	Sistemas automático de comedouros para aves de corte	Avimec	Não possui	1988	Não possui	Bom	25.000 aves	Vermelho	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 35.000,00
1	Conjunto Peletizador de Ração composto por Prensa + Cidone + Resfriador de ração + Triturador	Kopper	1979/1979	500 JR	5057	Bom	80 ton	Verde	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 35.000,00
1	Platina Agrícola dianteira com concha	Agritech	PADL	2011	460500129	Bom	300 kg	Vermelha	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 5.000,00
1	Triturador Central Pesado	Lavrale	TCP 120	2011	895100034	Bom	1,2 m	Vermelha	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 5.000,00
1	Roda-deira	Kamaq	KD 172	2016	A1215A22323	Bom	1,7 m / 2 facas	Verde	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 2.500,00
1	Caminhonete	Mitsubishi	Pajero GLS	2006/2007	JMYLYV7BW7JA00785	Bom	3200 cc	Preta	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 57.847,00
1	Bomba Mecânica para Diesel	Atena		2016	12640516	Bom	-	-	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 3.950,00
1	Grupo Gerador para Diesel	Heimer	8m2598G	2008	36069911	Bom	140KVA	-	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 20.000,00
1	Tanque Diesel	Dipawa H	10M3TQA10	2016	-	Bom	10.000 L	-	Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 4.500,00
1	Grupo Gerador para Diesel	Dantas	2721	1976	7167	Bom	60 KVA	-	Granja Sto. Antonio - Rio Claro (SP)	R\$ 9.000,00
1	Grupo Gerador para Diesel	Dantas	2721	1976	7166	Bom	60 KVA	-	Mato Bom	R\$ 9.000,00
1	Grupo Gerador para Diesel	Stemac	GTA200MI	2000	1079611001	Bom	150 KVA	-	Granja Sto. Antonio - Rio Claro (SP)	R\$ 12.500,00
1	Incubadora	Rooster	V8504	1989	3062	Bom	50.400 ovos	-	Granja Sto. Antonio - Rio Claro (SP)	R\$ 35.000,00
1	Câmara Eclôso	Rooster	KK 168	1989	976	Bom	16.800 ovos	-	Granja Sto. Antonio - Rio Claro (SP)	R\$ 20.000,00
1	Trator (4x4) traçado	Massey Ferguson	4275	2014	4275385033	Bom	75 CV		Sítio Matuete - Rio Claro (SP)	R\$ 65.000,00
1	Trator Agrícola de pneus traçado (4x4)	Massey Ferguson	255	2014	2654395831	Bom	55 cv	Vermelha	Sítio Capuava - Rio Claro (SP)	R\$ 38.000,00
1	Trator Agrícola de pneus traçado (4x4)	Massey Ferguson	4283	2015	4283414436	Bom	85 cv	Vermelha	Sítio Capuava - Rio Claro (SP)	R\$ 65.000,00
1	Platina carregadeira Agrícola	Tatu	PAC600	2016	010611121415356/2016	Bom	800 kg	Cinza	Sítio Capuava - Rio Claro (SP)	R\$ 13.000,00
73										R\$ 796.046,45

Rio Claro (SP), 16/06/2020

PLÍNIO MARCOS FRARE
Engº. Agrônomo
CREA-SP: 5060783025

UNIDADE	FABRICANTE	MODELO	ANO	VALOR MERCADO
FRICOCK	MERCEDES BENZ	L 1113	1974	R\$ 8.864,40
FRICOCK	MERCEDES BENZ	1113	1977	R\$ 9.600,00
MATUETÉ	MERCEDES BENZ	L 1113	1978	R\$ 9.384,40
FRICOCK	MERCEDES BENZ	L 608 D	1979	R\$ 6.683,60
FRICOCK	MERCEDES BENZ	L 1513	1980	R\$ 14.181,60
FRICOCK	MERCEDES BENZ	L 1113	1981	R\$ 10.464,40
GRANJA	MERCEDES BENZ	L 1516	1981	R\$ 12.897,60
FRICOCK	MERCEDES BENZ	L 1113	1982	R\$ 11.056,80
FRICOCK	MERCEDES BENZ	L 1113	1982	R\$ 11.056,80
MATUETÉ	MERCEDES BENZ	L 1513	1983	R\$ 14.181,60
FRICOCK	MERCEDES BENZ	L 1113	1987	R\$ 14.425,20
FRICOCK	MERCEDES BENZ	L 1313	1987	R\$ 14.425,20
FRICOCK	MERCEDES BENZ	L 1313	1987	R\$ 14.425,20
FRICOCK	MERCEDES BENZ	L 1618	1989	R\$ 20.502,00
FRICOCK	MERCEDES BENZ	709	1991	R\$ 13.491,20
FRICOCK	MERCEDES BENZ	709	1991	R\$ 13.491,20
GRANJA	MERCEDES BENZ	709	1991	R\$ 13.491,20
FRICOCK	MERCEDES BENZ	709	1991	R\$ 13.491,20
FRICOCK	776269488	VW GOL	2002	R\$ 3.200,00
FRICOCK	MERCEDES BENZ	1318	2003	R\$ 33.669,00
FRICOCK	FORD	CARGO 1722	2004	R\$ 44.415,00
FRICOCK	FORD	CARGO1717 E	2007	R\$ 37.131,00
FRICOCK	914281682	FORD/FIESTA SEDAN1.6FLEX	2007	R\$ 9.446,40
FRICOCK	913478881	FORD/FIESTA SEDAN1.6FLEX	2007	R\$ 9.446,40
MATUETÉ	VW	KOMBI LOTACAO	2008	R\$ 12.837,00
FRICOCK	967766567	FORD/CARGO 2422 E	2008	R\$ 46.591,80
FRICOCK	116157330	FORD/CARGO 2622 E	2008	R\$ 51.145,20
FRICOCK	192642634	FORD/CARGO1717 E	2009	R\$ 40.279,80
FRICOCK	706126572	FORD/FIESTA SEDAN1.6FLEX	2013	R\$ 14.610,60
FRICOCK	1032873466	MB Atego 2429	2013	R\$ 120.000,00
MATUETÉ		Fiat Strada	2013	R\$ 15.000,00
MATUETÉ	512051836	VW GOL	2013	R\$ 9.000,00
FRICOCK	MERCEDES BENZ	ATRON 1719	2014	R\$ 71.871,00
MATUETÉ	FIAT	DOBLO ATTRACTIV 1.4	2014	R\$ 23.090,40
FRICOCK	FORD	CARGO 1119	2015	R\$ 85.012,80
FRICOCK	FORD	CARGO 1119	2015	R\$ 85.012,80
FRICOCK	FORD	CARGO 1119	2015	R\$ 85.012,80
FRICOCK	FORD	CARGO 1119	2015	R\$ 85.012,80
MATUETÉ	1064261750	FIAT Ducato	2015	R\$ 44.000,00
				R\$ 1.151.898,40

Rio Claro (SP), 16 /06 /2020


PLÍNIO MARCOS FRARE
 Engº. Agrônomo
 CREA-SP: 5060783025

ÍNDICE

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

FINALIDADE DO LAUDO

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

DOCUMENTAÇÃO

LOCALIZAÇÃO

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

ANEXO FOTOGRÁFICO

FOTO 1 – ENTRADA PRINCIPAL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O Presente Laudo foi elaborado pela solicitação da FRICOK FRIGORIFICAÇÃO AVICULTURA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA.

2. FINALIDADE DO LAUDO:

A finalidade do laudo é declarar o valor do imóvel constituído por terreno e construção, localizado na RUA 08-B Nº 1316, VILA INDAIÁ RIO CLARO/SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo do laudo avaliado é a determinação de valor de mercado, com base em pesquisa no mercado imobiliário, da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentado como conclusão do valor de mercado.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

4.1 DOCUMENTAÇÃO:

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pela avaliadora.

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação de solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel possui uma transcrição matrícula nº 11.459 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP.

Os documentos de referência foram apresentados pelo cliente e compõem o anexo.

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando objeto de estudo presente avaliação localiza-se na cidade de Rio Claro no Bairro Vila Indaiá.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verifica-se que o local indicado, possui boa localização. Que assim, pode-se concluir que o imóvel possui liquidez.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14.653-2, em seu item 9 – *Especificação das Avaliações* apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori”.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO.

7.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de **junho de 2020** na região do avaliado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação o avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Os cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se elementos, cujos dados de análise constam na planilha juntada ao presente laudo.

Sendo:

R\$ 223.000,00	Valor Estimado da Área
R\$ 100.000,00	Preparação de Terreno
R\$ 123.000,00	Construção
R\$ 223.000,00	Consideração Final

Azul Imóveis

7.2 ANEXO FOTOGRÁFICO

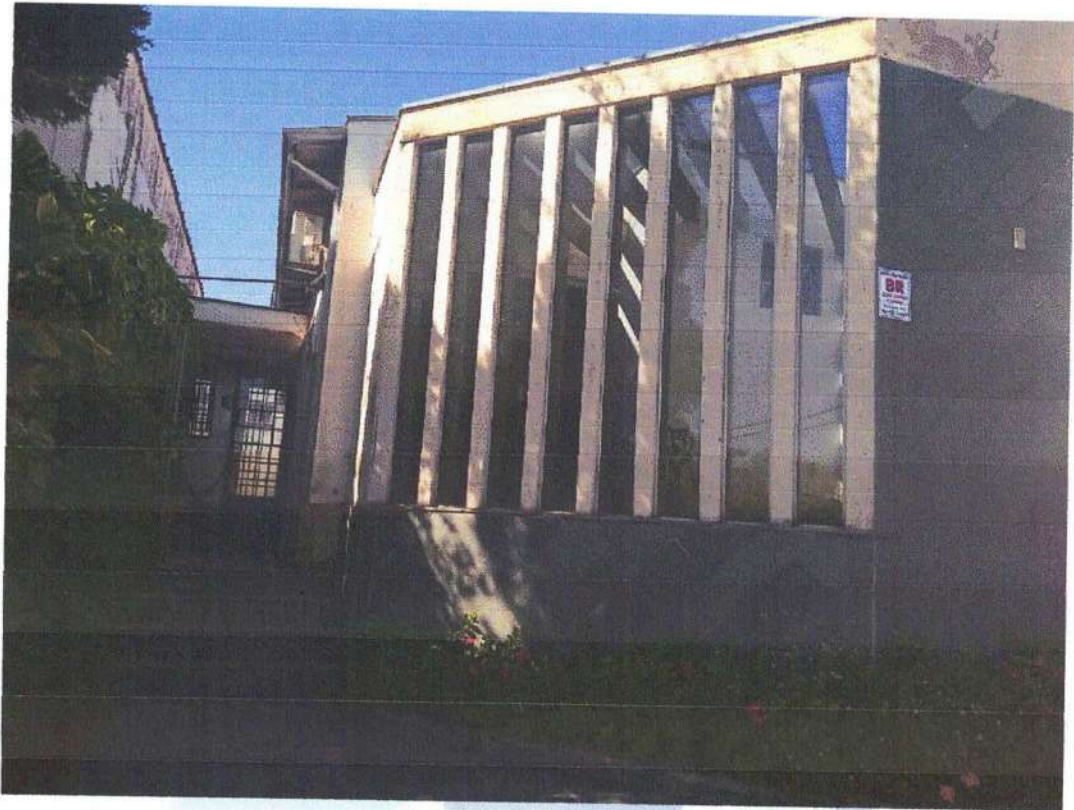


FOTO 1 – ENTRADA PRINCIPAL

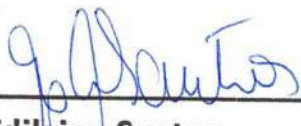
RELATO FINAL

VALOR AVALIADO (R\$):

O valor total do imóvel é de R\$ 223.000,00 (duzentos e vinte e três mil reais).

Eu Edilaine Santos Corretora de imóveis, cadastrada legalmente no CRECI: 137.220-F, declaro que as informações foram extraídas pelos documentos apresentados pelo solicitante e comprovada fisicamente em visita ao local na data de 12/06/2020 (doze de junho de dois mil e vinte). Imprimo o Laudo em 02 vias, a ser entregue para o solicitante.

Rio Claro, 16 de junho de 2020



Edilaine Santos
CRECI: 137.220-F

Edilaine A. S. Cardoso
Corretora de Imóveis
CRECI 137220F
(19) 99822-7353

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

MARCO ANTONIO SILVEIRA PEDREIRA

Matrícula nº 2.470 2º C.R.I. de Rio Claro/SP.

MUNICÍPIO DE RIO CLARO/SP.

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. LOCALIZAÇÃO:

UM IMÓVEL RURAL DENONMINADO SITIO MATUETÉ, COM ÀREA DE 18 ALQUEIRES E SUAS BENFEITORIAS, SITUADO NESTE MUNICIPIO E COMARCA DE RIO CLARO/SP NA ESTRADA DE RODAGEM RIO CLARO - SÃO PEDRO CONFORME MATRICULA nº 2.470.

2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



3. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÍNDICE

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
FINALIDADE DO LAUDO
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
DOCUMENTAÇÃO
LOCALIZAÇÃO
DIAGNÓSTICO DE MERCADO
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO
CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
ANEXO FOTOGRÁFICO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O Presente Laudo foi elaborado pela solicitação da FRICOK FRIGORIFICAÇÃO AVICULTURA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA e MARCO ANTONIO SILVEIRA PEDREIRA

2. FINALIDADE DO LAUDO:

A finalidade do laudo é declarar o valor do imóvel constituído por terreno e construção, matrícula nº 2.470 do 2º C.R.I de Rio Claro/SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo do laudo avaliado é a determinação de valor de mercado, com base em pesquisa no mercado imobiliário, da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentado como conclusão do valor de mercado.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

4.1 DOCUMENTAÇÃO:

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pela avaliadora.

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação de solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel possui uma transcrição matrícula nº 2.470 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP.

Os documentos de referencia foram apresentados pelo cliente e compõem o anexo.

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando objeto de estudo presente avaliação localiza-se na cidade de Rio Claro/SP denominado como Sítio MATUETÉ.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliado, verifica-se que o local indicado, possui ótima localização e benfeitorias de primeira qualidade, casa sede e etc.

Que assim, pode-se concluir que o imóvel possui boa liquidez.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14.653-2, em seu item 9 – *Especificação das Avaliações* apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori”.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO.

7.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO E BENFEITORIAS:

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de **junho de 2020** na região do avaliado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação o avaliado, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Os cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor por alqueire. Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Na referida matrícula consta as seguintes benfeitorias: 9 galpões avícolas com 1.386 metros 2 cada, 1 galpão com 1.560 metros; 1 galpão com 70 m²; 1 galpão de estrutura metálica com 170, 4 casas geminadas com 300 m², 1 casa com 77m², 1 casa com sede 204 m², 2 depósitos de alvenarias, 1 garagem com 170 m², 1 casa de banhos e lavanderia, 1 prédio fumigador com 47 m², 1 balança a instalação de concreto, 2 caixas d'água sendo uma subterrânea e uma elevada e rede elétrica com transformador de 112,5 KVA e instalações hidráulicas em 18 alqueires de terra em boa localização, e ótima topografia.

Benfeitorias não averbadas

1 depósito com piso de concreto, paredes de tijolo baiano (1/2 tijolo), estrutura do telhado em madeira roliça, telhas de fibra de cimento- 1 prédio todo em estrutura metálica com telhado e paredes laterais em alumínio;

1 moega para descarga de milho a granel com capacidade para 20 t, com crivos de madeira, cobertura com esteios de madeira tratada, paredes de tijolo (½ tijolo), telhas de fibra de cimento;

1 prédio para abrigo para peneira pré - limpeza, em alvenaria;

Abrigos para geradores com piso de concreto, paredes de tijolos, cobertura de fibra de cimento nas medidas:

- Gerador entrada do sítio

- Gerador Fábrica de Ração

- Gerador fundos

10 aviários com 1380 m² cada (115 x 12m), piso de concreto, paredes laterais em alvenaria com 0,50 cm de altura e tela metálica até telhado, pilares de concreto ou madeira tratada, cobertura de telhas de fibra de cimento tipo canaleta noventa.

- 1 base para balança rodoviária

- 1 base para balança rodoviária

- 1 plataforma para lavagem de veículos.

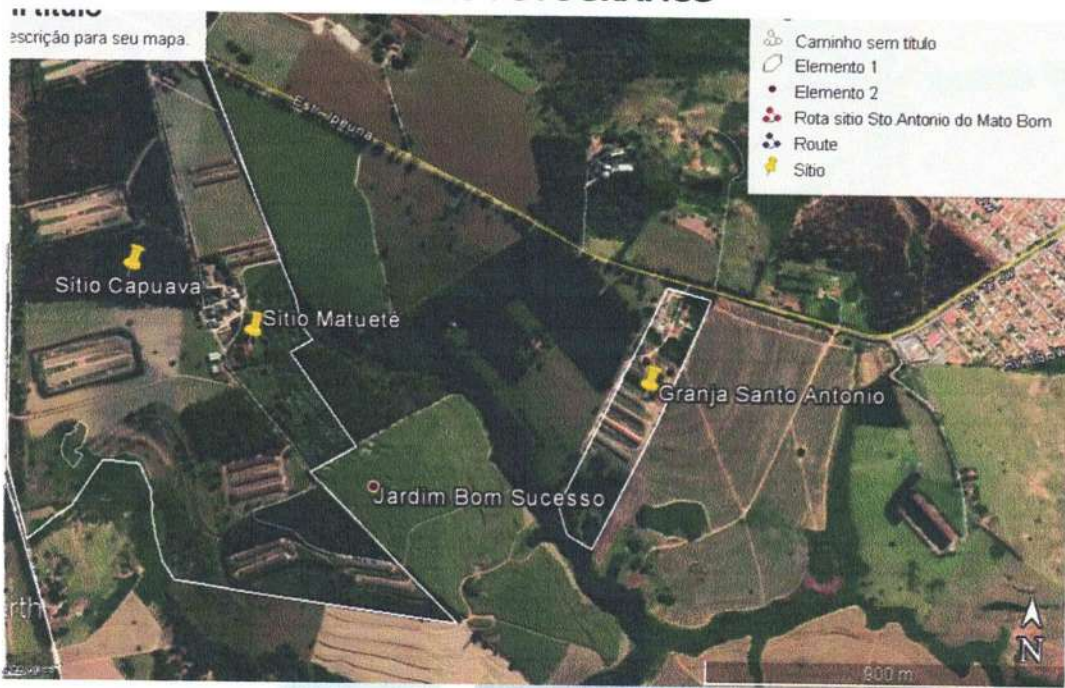
- 1 aviário com 1760 m² (12,9 x 135m). Piso de concreto, paredes laterais em alvenaria com 0,50 cm de altura e tela de arame até telhado. Pilares de concreto, estrutura do telhado em madeira serrada e telhas tipo capa canal.

- 1 abrigo para tanque de óleo diesel (10.000 L) com bacia.

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se avaliada é formada pela matrícula, nº 2.470 do 2º C.R.I de Rio Claro-SP e averbada nº ficha 02 averbação 5 suas benfeitorias.

R\$ 3.240.000,00	Valor Estimado da Área
R\$180.000,00	Valor do alqueire com benfeitorias
18	Alqueires
R\$3.240.000,00	Consideração Final

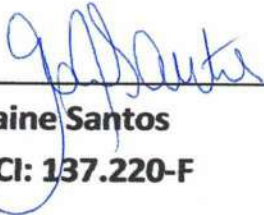
7.2

ANEXO FOTOGRÁFICO**RELATO FINAL****VALOR AVALIADO (R\$):**

O valor total do imóvel é de R\$ 3.240.000,00 (três milhões e duzentos e quarenta mil reais).

Eu Edilaine Santos Corretora de imóveis, cadastrada legalmente no CRECI: 137.220-F, declaro que as informações foram extraídas pelos documentos apresentados pelo solicitante e comprovada fisicamente em visita ao local na data de 15/06/2020 (quinze de junho de dois mil e vinte). Imprimo o Laudo em 02 vias, a ser entregue para o solicitante.

Rio Claro, 15 de junho de 2020.


Edilaine Santos
CRECI: 137.220-F

Edilaine A. S. Cardoso
 Corretora de Imóveis
 CRECI 137220F
 (19) 99822-7353

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

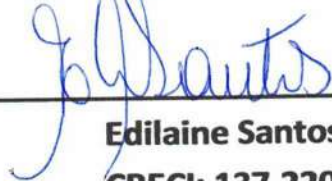
RELATORIO FINAL

Eu Edilaine Santos Corretora de imóveis, cadastrada legalmente no CRECI: 137.220-F e CRECI Jurídico J-31934, declaro que as informações foram extraída pelos documentos apresentados pelo solicitante e comprovada fisicamente em visita aos locais na data de 15/06/2020.

Consideração final de avaliação:

1.936	Terreno	R\$209.000,00
6.441	Lavanderia	R\$ 160.000,00
11.459	Escritório	R\$223.000,00
2.821	Escritório fundos	R\$ 180.000,00
6.976	Borracharia	R\$ 295.000,00
5.798 E 9.421	Graxaria	R\$ 1.000.000,00
2.470	Matueté	R\$ 3.240.000,00
10.977	Capuava	R\$ 2.700.000,00
74.842 e 45.461	Santo Antônio Mato Bom	R\$ 2.200.000,00
33.665	Bairro Alto	R\$ 916.300,00

Rio Claro, 15 de junho de 2020.



Edilaine Santos
CRECI: 137.220-F

Edilaine A. S. Cardoso
Corretora de Imóveis
CRECI 137220F
(19) 99822-7353

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

MARCO ANTONIO SILVEIRA PEDREIRA

Matrículas nº 74.842 e nº 45.461 2º C.R.I. de Rio Claro/SP.

MUNICÍPIO DE RIO CLARO/SP

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. LOCALIZAÇÃO:

UM IMÓVEL RURAL DENONMINADO SITIO ANTONIO DO MATO BOM COM ÀREA DE 43,95 E 2,00 ALQUEIRES, CONFORME AS MATRICULAS Nº 74.842 E Nº 45.461.

2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



3. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Topografia irregular

Q

ÍNDICE

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
FINALIDADE DO LAUDO
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
DOCUMENTAÇÃO
LOCALIZAÇÃO
DIAGNÓSTICO DE MERCADO
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO
CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
ANEXO FOTOGRÁFICO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O Presente Laudo foi elaborado pela solicitação da FRICOK FRIGORIFICAÇÃO AVICULTURA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA e MARCO ANTONIO SILVEIRA PEDREIRA

2. FINALIDADE DO LAUDO:

Este laudo tem por objetivo a análise e avaliação das condições atuais do imóvel rural localizado na Estrada municipal RCL 423, bairro denominado ITAPÉ, nesta cidade Rio Claro/SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo do laudo avaliado é a determinação de valor de mercado, com base em pesquisa no mercado imobiliário, da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentado como conclusão do valor de mercado.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

4.1 DOCUMENTAÇÃO:



Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pela avaliadora.

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação de solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel possui uma transcrição matrícula nº 74.842 E nº 45.45.461 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP.

Os documentos de referência foram apresentados pelo cliente e compõem o anexo.

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando objeto de estudo presente avaliação localiza-se na cidade de Rio Claro/SP denominado como Sítio Santo Antônio do Mato Bom.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verifica-se que o local indicado, possui ótima localização.

Que assim, pode-se concluir que o imóvel possui boa liquidez.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14.653-2, em seu item 9 – *Especificação das Avaliações* apresenta a seguinte redação:

"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori".

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO.

7.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO E BENFEITORIAS:

a

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de **junho de 2020** na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação o avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Os cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor por alqueire. Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel *paradigma* (referência de uma determinada região).

Em visita, pude verificar que o imóvel tem sua localização e possui 2 galpões de granja não averbados, edificado e construído de alvenaria.

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se avaliada é formada pela matrículas, nº74.842 e nº 45.461 do 2º C.R.I de Rio Claro/SP.

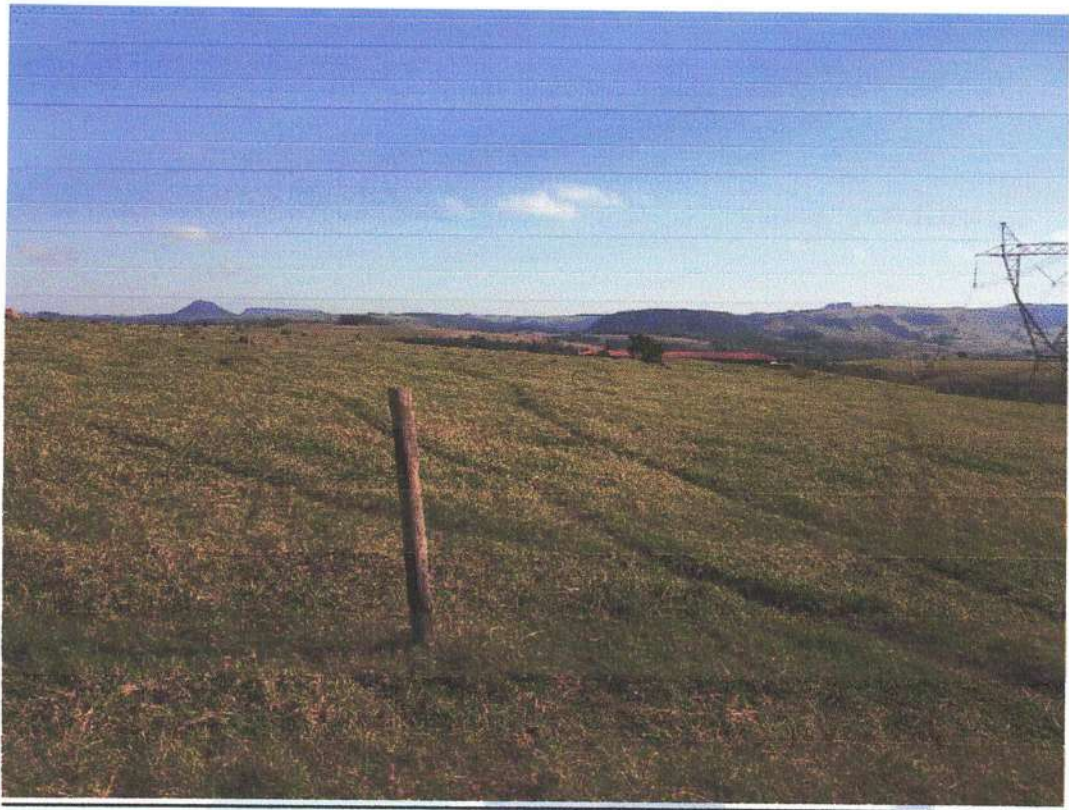
R\$ 2.200.000,00	Valor Estimado da Área
R\$ 47.879,00	Valor do alqueire com benfeitorias
43,95 + 2,00=45,95	Alqueires
R\$2.200.00,00	Consideração Final

ANEXO FOTOGRÁFICO

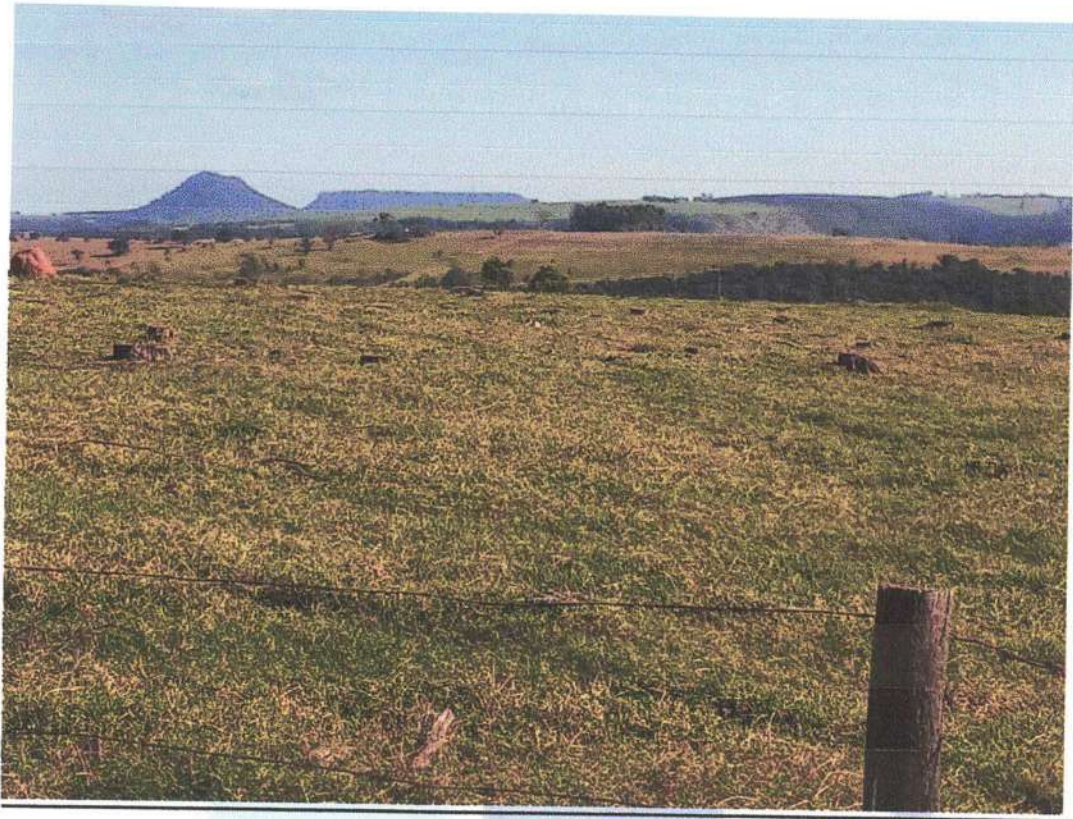




2



u



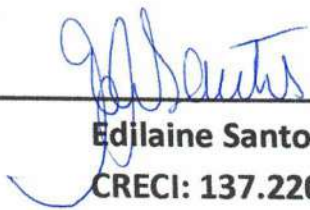
RELATORIO FINAL

VALOR AVALIADO (R\$):

O valor total do imóvel é de R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais).

Eu Edilaine Santos Corretora de imóveis, cadastrada legalmente no CRECI: 137.220-F, declaro que as informações foram extraídas pelos documentos apresentados pelo solicitante e comprovada fisicamente em visita ao local na data de 15/06/2020 (quinze de junho de dois mil e vinte). Imprimo o Laudo em 02 vias, a ser entregue para o solicitante.

Rio Claro, 15 de junho de 2020.


Edilaine Santos

CRECI: 137.220-F

Edilaine A. S. Cardoso
Corretora de Imóveis
CRECI 137220F
(19) 99822-7353

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FRICOK-FRIGORIFICAÇÃO AVILTURA INDUSRTRIA
Matrícula nº 6.441 –1º C.R.I. de Rio Claro/SP.
MUNICÍPIO DE RIO CLARO/SP

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. LOCALIZAÇÃO:

2.

RUA 08 B Nº 1.308 - CASA 1, VILA INDIÁ, RIO CLARO/SP.

3. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



Formato do Terreno: regular

4. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

5. 6,25 METROS FACE DE FRENTE POR 19,75 METROS FUNDOS TOTALIZANDO 123,43 METROS².

[Handwritten signature]

ÍNDICE

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
FINALIDADE DO LAUDO
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
DOCUMENTAÇÃO
LOCALIZAÇÃO
DIAGNÓSTICO DE MERCADO
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO
CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
ANEXO FOTOGRÁFICO
FOTO 1 – ENTRADA PRINCIPAL
FOTO 2 – ENTRADA LATERAL I
FOTO 3 – ENTRADA LATERAL II
FOTO 4 – FOTO INTERNA I

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O Presente Laudo foi elaborado pela solicitação da FRICOK FRIGORIFICAÇÃO AVICULTURA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA.

2. FINALIDADE DO LAUDO:

A finalidade do laudo é declarar o valor do imóvel constituído por terreno e construção, localizado na RUA 08 B nº 1308 - CASA 01, VILA INDAIÁ RIO CLARO/SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo do laudo avaliado é a determinação de valor de mercado, com base em pesquisa no mercado imobiliário, da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentado como conclusão do valor de mercado.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

4.1 DOCUMENTAÇÃO:

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pela avaliadora.

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação de solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel possui uma transcrição matrícula nº 6.441 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP.

Os documentos de referencia foram apresentados pelo cliente e compõem o anexo.

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando objeto de estudo presente avaliação localiza-se na cidade de Rio Claro no Bairro Vila Indaiá.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verifica-se que o local indicado possui bom índice de comercialização.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14.653-2, em seu item 9 – *Especificação das Avaliações* apresenta a seguinte redação:

"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori".

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO.

7.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de **junho de 2020** na região do avaliado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação o avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Os cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se elementos, cujos dados de análise constam na planilha juntada ao presente laudo. Sendo:

R\$ 160.000,00	Valor Estimado da Área
R\$ 100.000,00	Preparação de Terreno e Infra Estrutura.
R\$ 60.000,00	Construção
R\$ 160.000,00	Consideração Final

7.2 ANEXO FOTOGRÁFICO

FOTO 1 – TESTADA PRINCIPAL

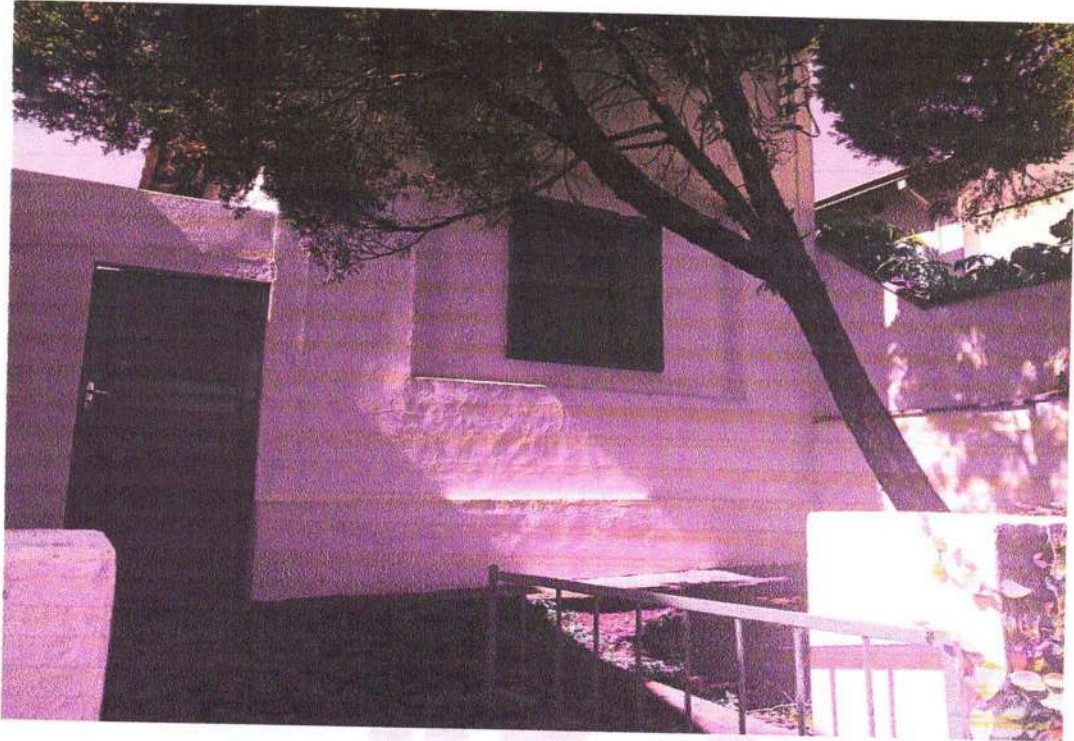


FOTO 2 – ENTRADA FRENTE

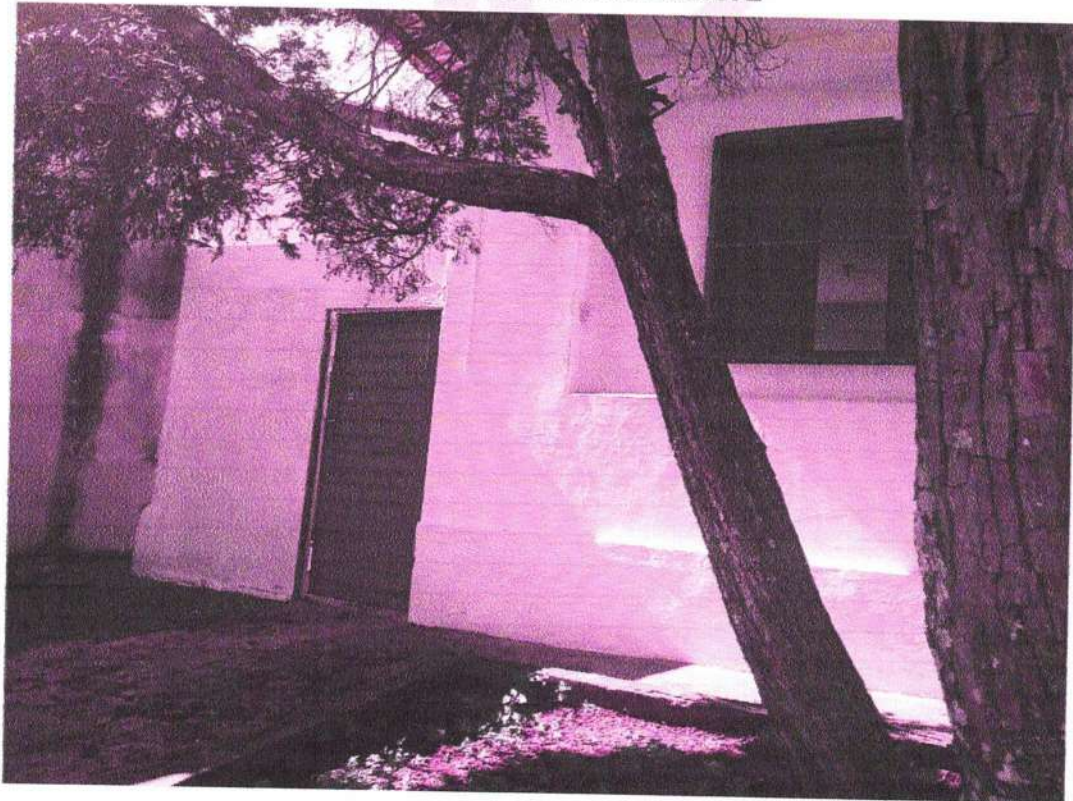


FOTO 3 – ENTRADA LATERAL II

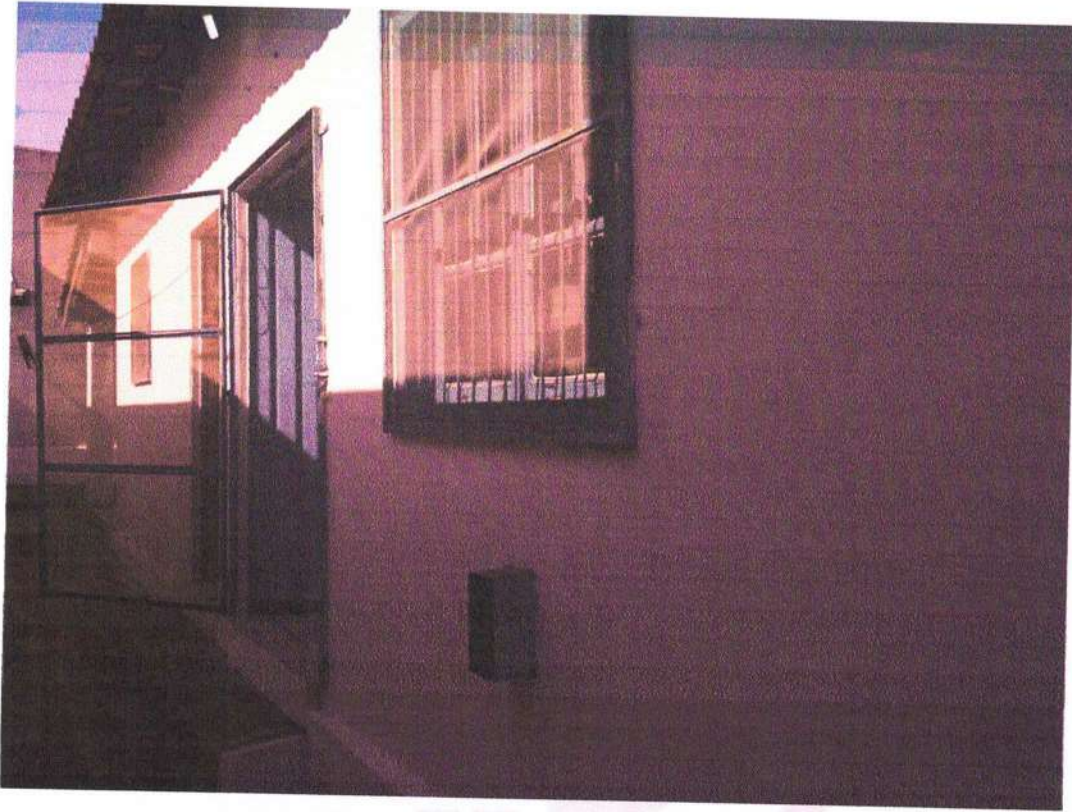
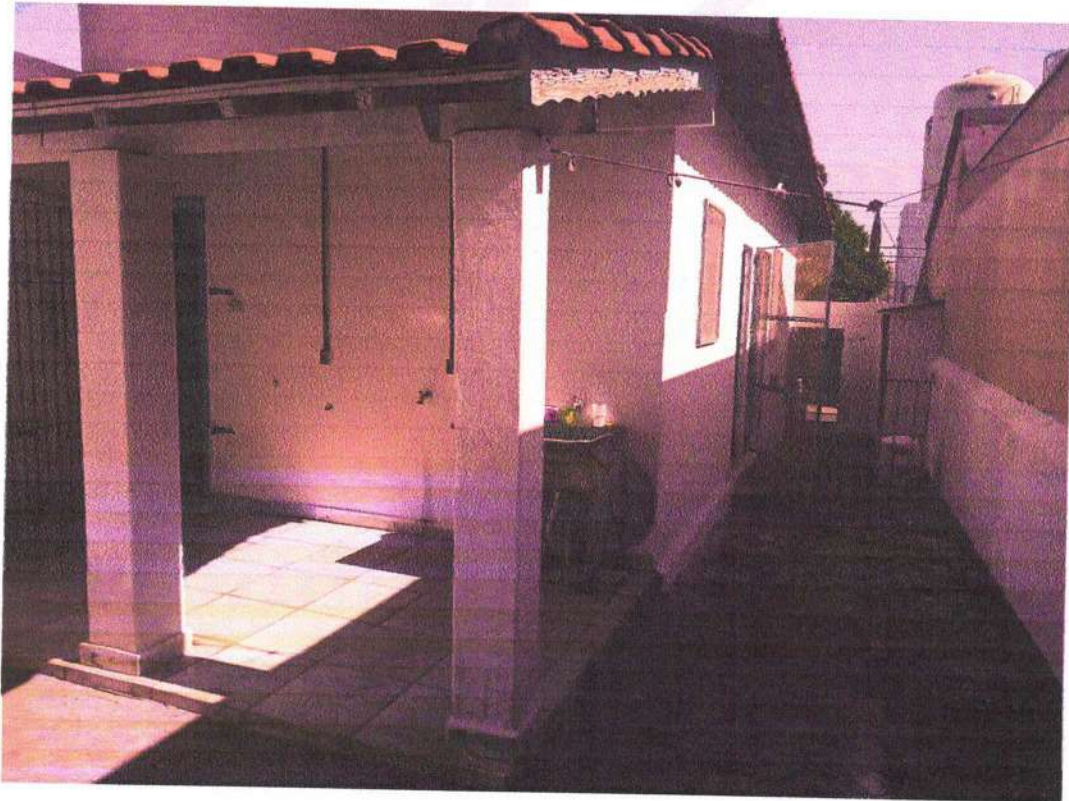


FOTO 4 – FOTO INTERNA I



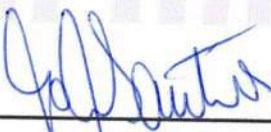
RELATO FINAL

VALOR AVALIADO (R\$):

O valor total do imóvel é de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais).

Eu Edilaine Santos Corretora de imóveis, cadastrada legalmente no CRECI: 137.220-F, declaro que as informações foram extraídas pelos documentos apresentados pelo solicitante e comprovada fisicamente em visita ao local na data de 12/06/2020 (doze de junho de dois mil e vinte). Imprimo o Laudo em 02 vias, a ser entregue para o solicitante.

Rio Claro, 16 de junho de 2020



Edilaine Santos
CRECI: 137.220-F

Edilaine A. S. Cardoso
Corretora de Imóveis
CRECI 137220F
(19) 99822-7353

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FRICOK FRIGORIFICAÇÃO AVICULTURA INDUSTRIA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA.

Matrículas n. 5.798 E 9.421 –1º C.R.I. de Rio Claro/SP.

MUNICÍPIO DE RIO CLARO/SP

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. LOCALIZAÇÃO:

Gleba desmembrada da fazenda Tuquelen totalizando 102.454 m2 e 99.613,77 totalizando 202.067.77 m2.

2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



3. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Topografia em declínio suave.

ÍNDICE

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

FINALIDADE DO LAUDO

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

DOCUMENTAÇÃO

LOCALIZAÇÃO

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

ANEXO FOTOGRÁFICO

FOTO 1 /FOTO 2/FOTO 3 /FOTO 4 /FOTO 5.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O Presente Laudo foi elaborado pela solicitação da FRICOK FRIGORIFICAÇÃO AVICULTURA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA e MARCO ANTONIO SILVEIRA PEDREIRA.

2. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é declarar o valor do imóvel embora registrado no INCRA, a área e continuação de bairro nobre consolidados sendo residencial e misto, faz divisa com Rodovia Washington Luiz, acesso principal na Avenida João Polastri.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do laudo avaliado é a determinação de valor de mercado, com base em pesquisa no mercado imobiliário.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pela avaliadora.

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação de solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel possui um 5.798 e 9.424 do 1º C.R.I Os documentos de referencia foram apresentados pelo cliente e compõem o anexo.

LOCALIZAÇÃO

Embora registrado no INCRA, a área e continuação de bairro nobre consolidados sendo residencial e misto, faz divisa com Rodovia Washington Luiz, acesso principal na Avenida João Polastri Rio Claro/SP.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verifica-se que o local indicado, possui ótima localização, dentro do perímetro urbano, trazendo valorização, sendo assim concluo que o imóvel possui boa liquidez.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2, em seu item 9 – *Especificação das Avaliações* apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori”.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

6.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel

.Formam realizadas pesquisas no mês de **junho de 2020** na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação o avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor por m². Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se a avaliação da gleba de terras cuja vocação é de imóvel de propriedade da empresa solicitante, localizado na final da João Polastri, zona urbana e de expansão urbana, oriunda do desmembramento da fazenda Tunquelen, situada nesta cidade.

A referida gleba avaliada é formada por duas matrículas, nº 5.798 e nº 9.421 do 1º C.R.I de Rio Claro/|SP.

Sendo: R\$ 4,95(Quatro reais e noventa e cinco centavos) o m2.

202.067,77m ²	Total Área
98.762,79	Área loteável
103,304,98m ²	Não edificante/App
R\$ 1.000.000,00	Consideração Final

6.2 ANEXO FOTOGRÁFICO



FOTO1

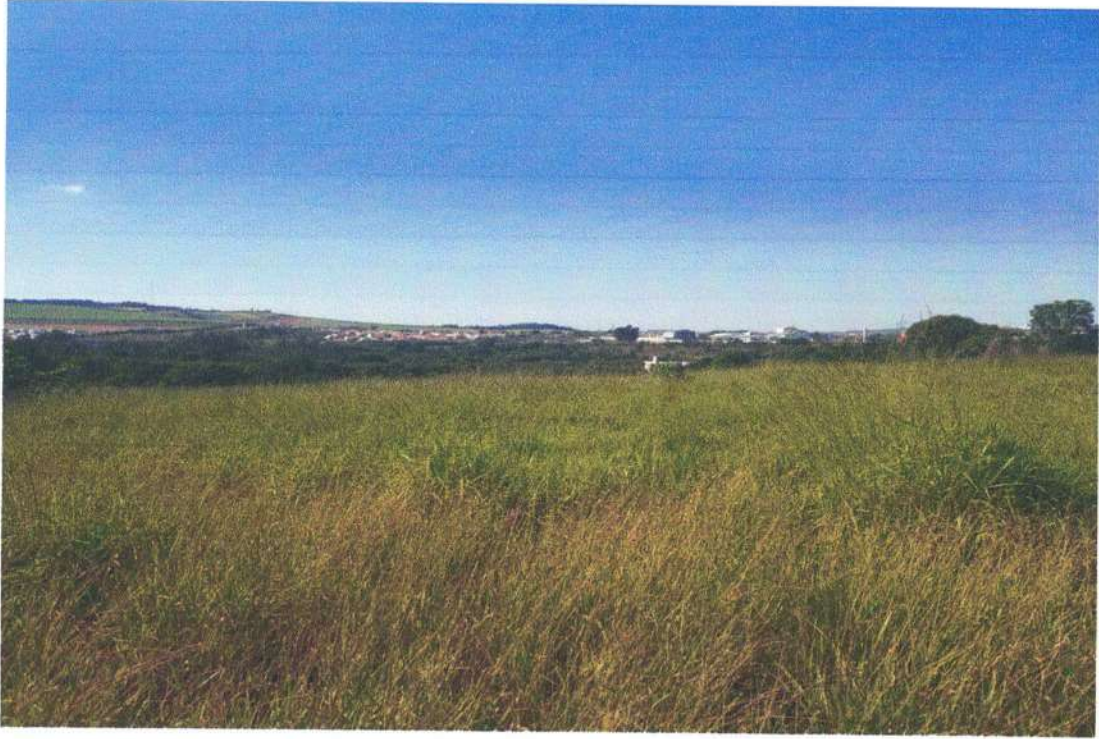


FOTO2



FOTO3

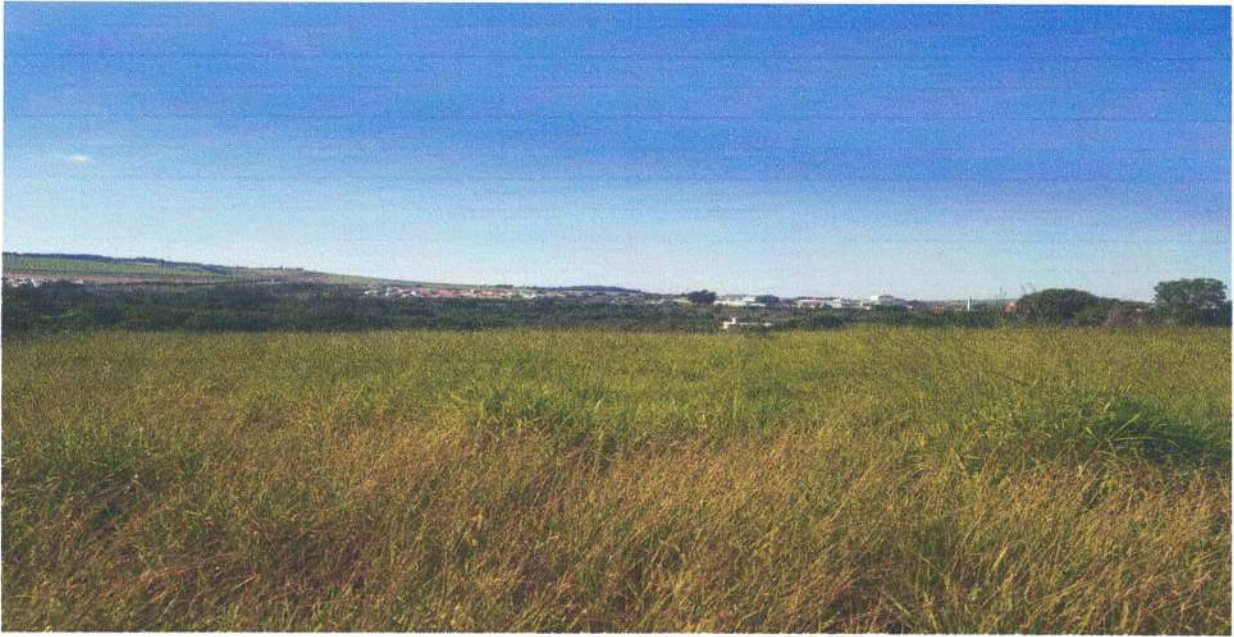


FOTO 4



FOTO 5



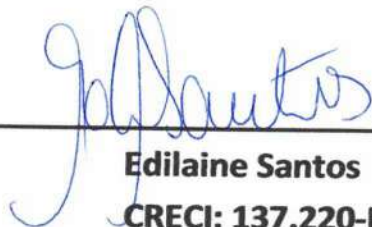
RELATO FINAL

1. VALOR TOTAL AVALIADO PARA O IMÓVEL (R\$):

Valor Total: R\$ 1.000.000,00 (Hum milhão de reais).

Eu Edilaine Santos Corretora de imóveis, cadastrada legalmente no CRECI: 137.220-F, declaro que as informações foram extraída pelos documentos apresentados pelo solicitante e comprovada fisicamente em visita ao local na data de 15/06/2020. Imprimo o Laudo em duas vias, a ser entregue para o solicitante.

Rio Claro, 15 de junho de 2020.



Edilaine Santos
CRECI: 137.220-F

Edilaine A. S. Cardoso
Corretora de Imóveis
CRECI 137220F
(19) 99822-7353

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FRICOK-FRIGORIFICAÇÃO AVILTURA INDUSRTRIA

Matrícula nº 2.821 – 1º C.R.I. de Rio Claro/SP.

MUNICÍPIO DE RIO CLARO/SP

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. LOCALIZAÇÃO:

RUA 08 B nº 1308, CASA 2- VILA INDAIÁ RIO CLARO-SP.

2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



Formato do Terreno: regular

3. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

8,00 METROS FACE DE FRENTE POR 15,00 METROS FUNDOS TOTALIZANDO 120,00 METROS.

ÍNDICE

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
FINALIDADE DO LAUDO
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
DOCUMENTAÇÃO
LOCALIZAÇÃO
DIAGNÓSTICO DE MERCADO
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO
CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
ANEXO FOTOGRÁFICO
FOTO 1 – ENTRADA PRINCIPAL
FOTO 2 – ENTRADA LATERAL I
FOTO 3 – ENTRADA LATERAL II
FOTO 4 – FOTO INTERNA I

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O Presente Laudo foi elaborado pela solicitação da FRICOK FRIGORIFICAÇÃO AVICULTURA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA.

2. FINALIDADE DO LAUDO:

A finalidade do laudo é declarar o valor do imóvel constituído por terreno e construção, localizado na RUA 08 B nº 1.308, CASA 2, VILA INDAIÁ RIO CLARO/SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo do laudo avaliado é a determinação de valor de mercado, com base em pesquisa no mercado imobiliário, da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentado como conclusão do valor de mercado.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO.

4.1 DOCUMENTAÇÃO:

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pela avaliadora.

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação de solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel possui uma transcrição matrícula nº 2.821 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP.

Os documentos de referência foram apresentados pelo cliente e compõem o anexo.

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando objeto de estudo presente avaliação localiza-se na cidade de Rio Claro no Bairro Vila Indaiá.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verifica-se que o local indicado, possui valorização. Que assim, pode-se concluir que o imóvel possui alta liquidez.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14.653-2, em seu item 9 – *Especificação das Avaliações* apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo

a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori”.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO.

7.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de **junho de 2020** na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação o avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Os cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se elementos, cujos dados de análise constam na planilha juntada ao presente laudo. **Sendo:**

R\$ 180.000,00	Valor Estimado da Área
R\$ 100.000,00	Preparação de Terreno e Infra Estrutura.
R\$ 80.000,00	Construção
R\$ 180.000,00	Consideração Final

7.2 ANEXO FOTOGRÁFICO

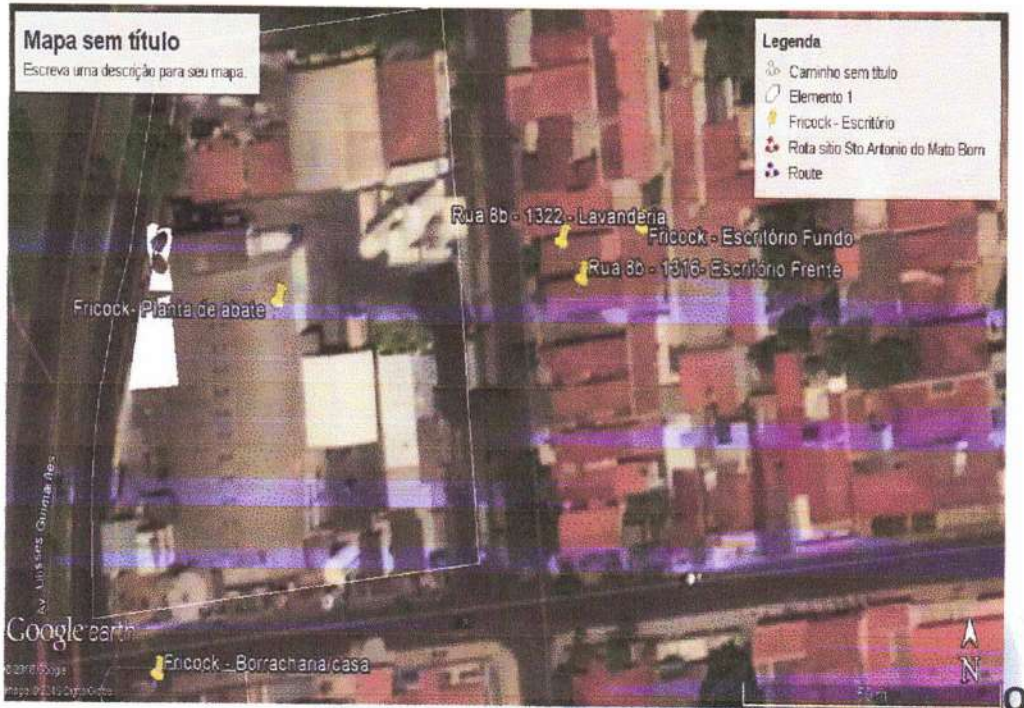


FOTO 1 – ENTRADA PRINCIPAL



FOTO 2 – ENTRADA LATERAL I



FOTO 3 – ENTRADA II



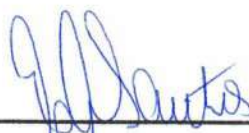
FOTO 4 – FOTO INTERNA I**RELATO FINAL****VALOR AVALIADO (R\$):**

O valor total do imóvel é de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Eu Edilaine Santos Corretora de imóveis, cadastrada legalmente no CRECI: 137.220-F, declaro que as informações foram extraídas pelos documentos apresentados pelo solicitante e comprovada fisicamente em visita ao local na data de 15/06/2020 (quinze de junho de dois mil e vinte). Imprimo o Laudo em 02 vias, a ser entregue para o solicitante.

Azul Imóveis

Rio Claro, 16 de junho de 2020


Edilaine Santos
CRECI: 137.220-F

Edilaine A. S. Cardoso
Corretora de Imóveis
CRECI 137220F
(19) 99822-7353

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FRICOK-FRIGORIFICAÇÃO AVILTURA INDUSRTRIA

Matrícula nº 6976–1º C.R.I. de Rio Claro/SP.

MUNICÍPIO DE RIO CLARO/SP

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. LOCALIZAÇÃO:

AVENIDA 20-A nº 350 VILA INDAIÁ RIO CLARO-SP.

2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



Formato do Terreno: Regular

3. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

12,00 METROS FACE DE FRENTE POR 28,50 METROS FUNDOS TOTALIZANDO 342,00 METROS.

1

ÍNDICE

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
FINALIDADE DO LAUDO
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
DOCUMENTAÇÃO
LOCALIZAÇÃO
DIAGNÓSTICO DE MERCADO
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO
CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
ANEXO FOTOGRÁFICO
FOTO 1 – ENTRADA PRINCIPAL
FOTO 2 – ENTRADA LATERAL I
FOTO 3 – ENTRADA LATERAL II
FOTO 4 – FACHADA EXTERNA
FOTO 5 – FACHADA EXTERNA
FOTO 6 – FOTO EXTERNA

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O Presente Laudo foi elaborado pela solicitação da FRICOK FRIGORIFICAÇÃO AVICULTURA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA.

2. FINALIDADE DO LAUDO:

A finalidade do laudo é declarar o valor do imóvel constituído por terreno e construção, localizado na AVENIDA 20-A nº 350, VILA INDAIÁ RIO CLARO/SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo do laudo avaliado é a determinação de valor de mercado, com base em pesquisa no mercado imobiliário, da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentado como conclusão do valor de mercado.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

4.1 DOCUMENTAÇÃO:

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pela avaliadora.

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação de solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel possui uma transcrição matrícula nº 6.976 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP.

Os documentos de referência foram apresentados pelo cliente e compõem o anexo.

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando objeto de estudo presente avaliação localiza-se na cidade de Rio Claro no Bairro Vila Indaiá.



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliado, verifica-se que o local indicado, possui alta valorização.

Que assim, pode-se concluir que o imóvel possui alta liquidez.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2, em seu item 9 – *Especificação das Avaliações* apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori”.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO.

7.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de **junho de 2020** na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação o avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Os cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se elementos, cujos dados de análise constam na planilha juntada ao presente laudo.

Sendo:

R\$ 295.000,00	Valor Estimado da Área
R\$ 175.000,00	Preparação de Terreno e Infra Estrutura.
R\$ 120.000,00	Construção
R\$ 295.000,00	Consideração Final

7.2 ANEXO FOTOGRÁFICO



FOTO 1 – ENTRADA PRINCIPAL



FOTO 2- LATERAL II



FOTO-3 LATERAL III



FOTO 4 – FOTO LATERAL EXTERNA

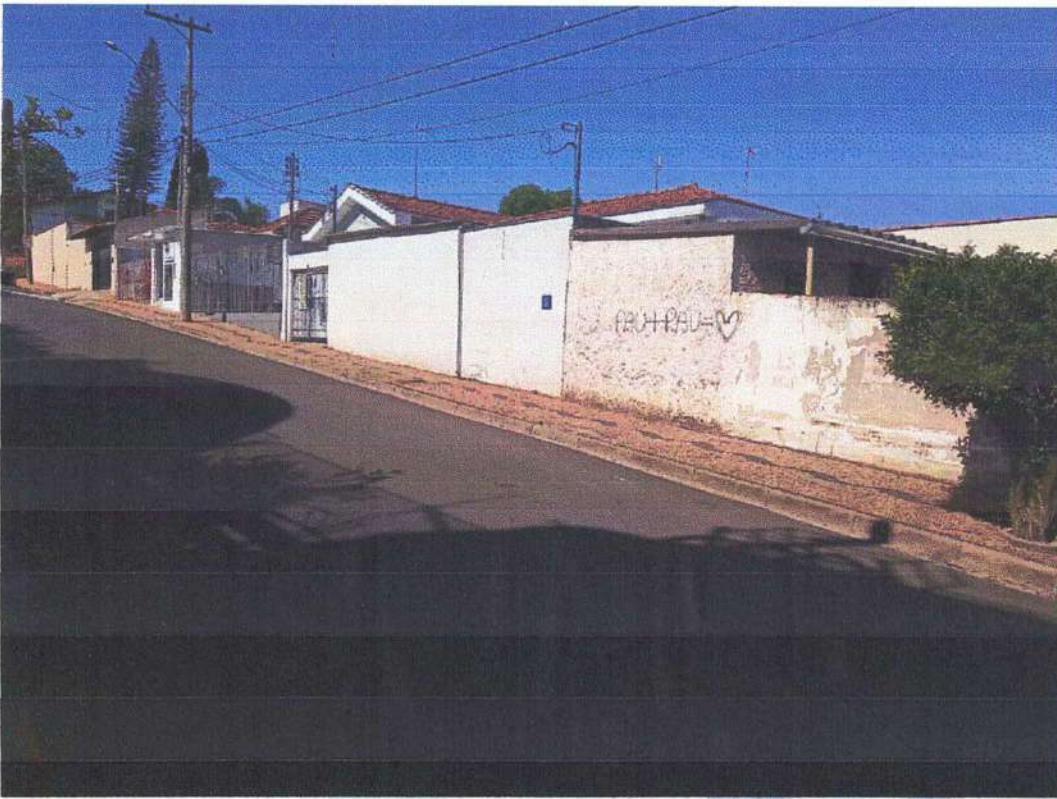


FOTO 5- EXTERNA



FOTO 6 – FOTO EXTERNA**RELATO FINAL****VALOR AVALIADO (R\$):**

O valor total do imóvel é de R\$ 295.000,00 (Duzentos e Noventa e Cinco Mil Reais).

Eu Edilaine Santos Corretora de imóveis, cadastrada legalmente no CRECI: 137.220-F, declaro que as informações foram extraídas pelos documentos *apresentados pelo solicitante e comprovada fisicamente em visita ao local* na data de 12/06/2020 (doze de junho de dois mil e vinte). Imprimo o Laudo em 02 vias, a ser entregue para o solicitante.

Rio Claro, 16 de junho de 2020



Edilaine Santos
CRECI: 137.220-F

Edilaine A. S. Cardoso
Corretora de Imóveis
CRECI 137220F
(19) 99822-7353

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

MARCO ANTONIO SILVEIRA PEDREIRA

Matrícula nº 10.977 2º C.R.I. de Rio Claro/SP.

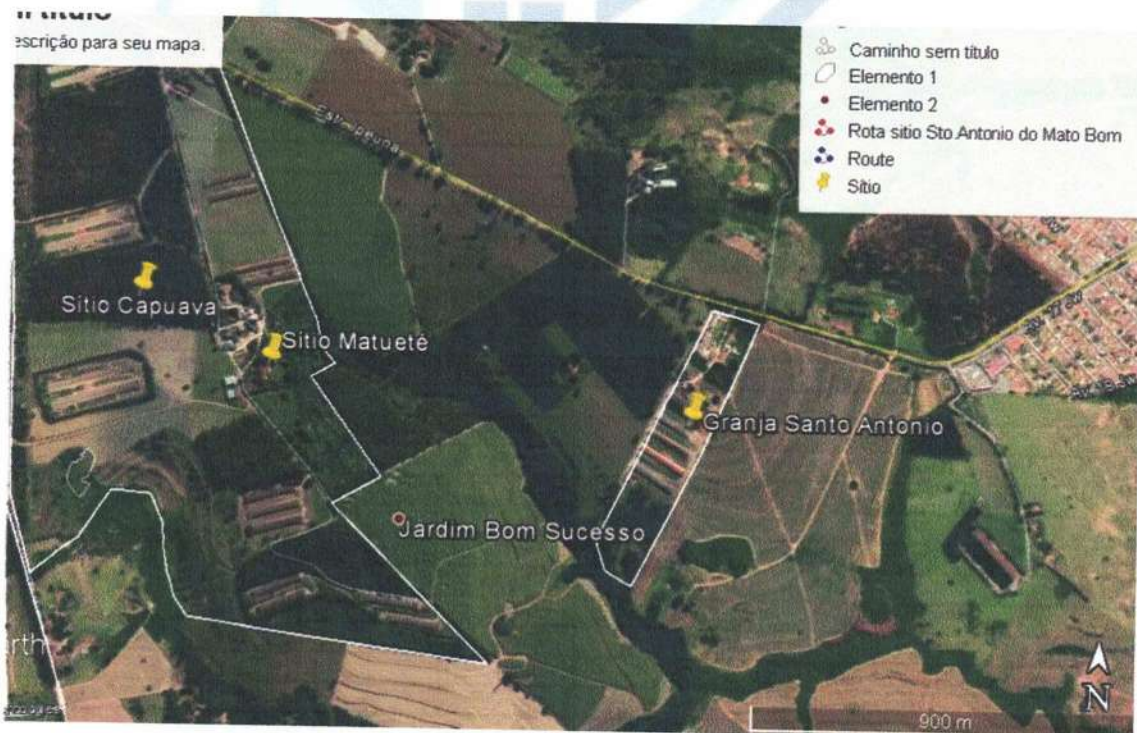
MUNICÍPIO DE RIO CLARO/SP

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. LOCALIZAÇÃO:

UMA PARTE DE TERRAS SITUADA NO MUNICÍPIO E COMARCA DE RIO CLARO/SP, DESMEMBRADA DO IMÓVEL CAPUAVA, NO BAIRRO DO CABEÇA À MARGEM ESQUERDA DA ESTRADA DE RODAGEM RIO CLARO - SÃO PEDRO, COM ÁREA APROXIMADA DE 30 ALQUEIRES PAULISTA.

2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



3. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

AZUL IMOVEIS – RUA 06, 486 – ENTRE AVENIDAS 13 E 15 CENTRO RIO CLARO/SP
EDILAINE SANTOS (19) 99822-73531

ÍNDICE

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
FINALIDADE DO LAUDO
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO
DOCUMENTAÇÃO
LOCALIZAÇÃO
DIAGNÓSTICO DE MERCADO
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO
CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
ANEXO FOTOGRÁFICO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O Presente Laudo foi elaborado pela solicitação da FRICOK FRIGORIFICAÇÃO AVICULTURA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA e MARCO ANTONIO SILVEIRA PEDREIRA

2. FINALIDADE DO LAUDO:

A finalidade do laudo é declarar o valor do imóvel constituído por terreno matrícula nº 10.977 do 2º C.R.I de Rio Claro/SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo do laudo avaliado é a determinação de valor de mercado, com base em pesquisa no mercado imobiliário, da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentado como conclusão do valor de mercado.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO.

4.1 DOCUMENTAÇÃO:

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pela avaliadora.

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação de solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel possui uma transcrição matrícula nº 10.977 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP.

Os documentos de referencia foram apresentados pelo cliente e compõem o anexo.

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando objeto de estudo presente avaliação localiza-se na cidade de Rio Claro/SP denominado como Sítio CAPUAVA.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliado, verifica-se que o local indicado, possui ótima localização e benfeitorias não averbadas na matrícula.

Que assim, pode-se concluir que o imóvel possui boa liquidez.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14.653-2, em seu item 9 – *Especificação das Avaliações* apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori”.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO.

7.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO E BENFEITORIAS:

AZUL IMOVEIS – RUA 06, 486 – ENTRE AVENIDAS 13 E 15 CENTRO RIO CLARO/SP
EDILAINE SANTOS (19) 99822-73533

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de **junho de 2020** na região do avaliado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação o avaliado, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Os cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor por alqueire. Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Benfeitorias não averbadas

6 aviários com 300 m² cada, piso de concreto, laterais com paredes de alvenaria de 0,5m de altura e tela metálica até o telhado. Cobertura de telha de fibra de cimento tipo canaleta noventa.

2 caixas d'água para 30.000lt cada, elevados sobre estrutura de concreto armado.

1 galpão coberto com esteios de madeira tratada, cobertura de estrutura metálica e telhas de alumínio, medindo 18 x 25m.

1 galpão coberto com esteios de madeira tratada, cobertura de estrutura metálica com telhas de fibra de cimento, medindo 18 x 25m.

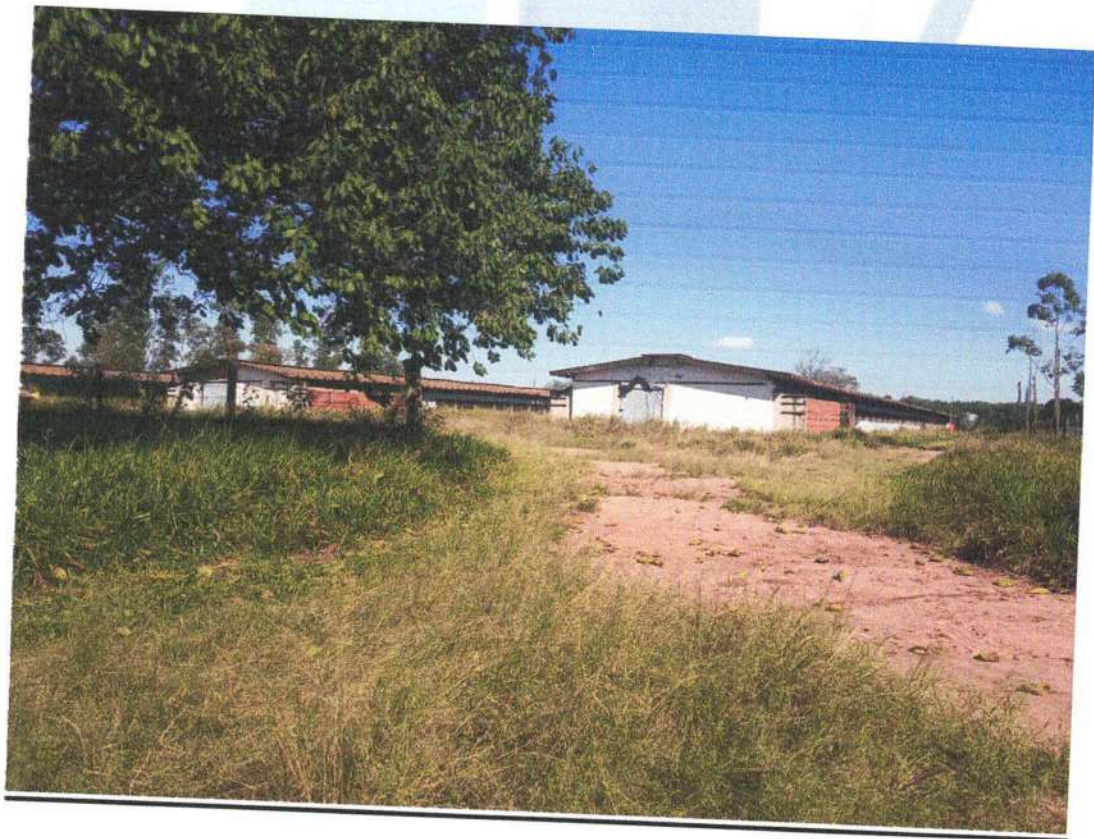
Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se avaliada é formada pela matrícula, nº 10.977do 2º C.R.I de Rio Claro-SP

R\$ 2.700.000,00	Valor Estimado da Área
R\$ 90.000,00	Valor do alqueire com benfeitorias
30	Alqueires
R\$2.700.000,00	Consideração Final

7.2

ANEXO FOTOGRÁFICO

escrição para seu mapa.





✓



RELATO FINAL

VALOR AVALIADO (R\$):

O valor total do imóvel é de R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais).

Eu Edilaine Santos Corretora de imóveis, cadastrada legalmente no CRECI: 137.220-F, declaro que as informações foram extraídas pelos documentos apresentados pelo solicitante e comprovada fisicamente em visita ao local na data de 15/06/2020 (quinze de junho de dois mil e vinte). Imprimo o Laudo em 02 vias, a ser entregue para o solicitante.

Rio Claro, 15 de junho de 2020.


Edilaine Santos
CRECI: 137.220-F

Edilaine A. S. Cardoso
Corretora de Imóveis
CRECI 137220F
(19) 99822-7353

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

MARCO ANTONIO SILVEIRA PEDREIRA

Matrícula nº 33.665 2º C.R.I. de Rio Claro/SP.

MUNICÍPIO DE RIO CLARO/SP

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

1. LOCALIZAÇÃO:

UM TRECHO DE TERRA SITUADO NO MUNICÍPIO DE ITIRAPINA/SP,
LOCALIZADO NO SÍTIO SANTO ANTONIO DO BAIRRO ALTO.

2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



3. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

AZUL IMOVEIS – RUA 06, 486 – ENTRE AVENIDAS 13 E 15 CENTRO RIO CLARO/SP
EDILAINE SANTOS (19) 99822-73531

ÍNDICE

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
FINALIDADE DO LAUDO
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO
DOCUMENTAÇÃO
LOCALIZAÇÃO
DIAGNÓSTICO DE MERCADO
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO
CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
ANEXO FOTOGRÁFICO
FOTO 1 – ENTRADA PRINCIPAL
FOTO 2 – ENTRADA LATERAL I
FOTO 3 – ENTRADA LATERAL II

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O Presente Laudo foi elaborado pela solicitação da FRICOK FRIGORIFICAÇÃO AVICULTURA INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA e MARCO ANTONIO SILVEIRA PEDREIRA.

2. FINALIDADE DO LAUDO:

A finalidade do laudo é declarar o valor do imóvel constituído por terreno e construção, localizado com cadastro do INCRA 623.067.001.368-2 matrícula nº 33.655 do 2º C.R.I de Rio Claro/SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo do laudo avaliado é a determinação de valor de mercado, com base em pesquisa no mercado imobiliário, da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentado como conclusão do valor de mercado.

AZUL IMOVEIS – RUA 06, 486 – ENTRE AVENIDAS 13 E 15 CENTRO RIO CLARO/SP
EDILAINE SANTOS (19) 99822-73532

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

4.1 DOCUMENTAÇÃO:

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo pela avaliadora.

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação de solo ou ônus de qualquer natureza.

O imóvel possui uma transcrição matrícula nº 33.665 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP.

Os documentos de referência foram apresentados pelo cliente e compõem em anexo.

4.2 LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliado objeto de estudo presente avaliação localiza-se na cidade de Rio Claro/SP denominado como Sítio Santo Antônio do Bairro Alto.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliado, verifica-se que o local indicado, possui ótima negociação, sendo assim pode-se concluir que o imóvel possui liquidez.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14.653-2, em seu item 9 – *Especificação das Avaliações* apresenta a seguinte redação:

"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori".

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO.

7.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de **junho de 2020** na região do avaliado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação o avaliado, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Os cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor por alqueire. Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se a avaliação **TRECHO DE TERRA DENOMINADO SITIO BAIRRO ALTO COM AREA DE 13,09 ALQUEIRES DE TERRA, SEM BENFEITORIAS, CERCADO POR PORTEIRA, CONSTITUIDA SOBRE O IMOVEL UMA SERVIÇÃO DE AGUA, R-4 29-971 DO MESMO CARTÓRIO, FOI AVERBADO NO MESMO CARTÓRIO, TERMO DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTA PELO QUAL OS PROPRIETÁRIOS NA MATRICULA QUALIFICADOS SE COMPROMETEM A PRESERVAR AS SEGUINTE ÁREAS DE RESERVA LEGAL.**

A referida gleba avaliada é formada pela matrícula, nº 33.665 do 1º C.R.I de Rio Claro-SP.

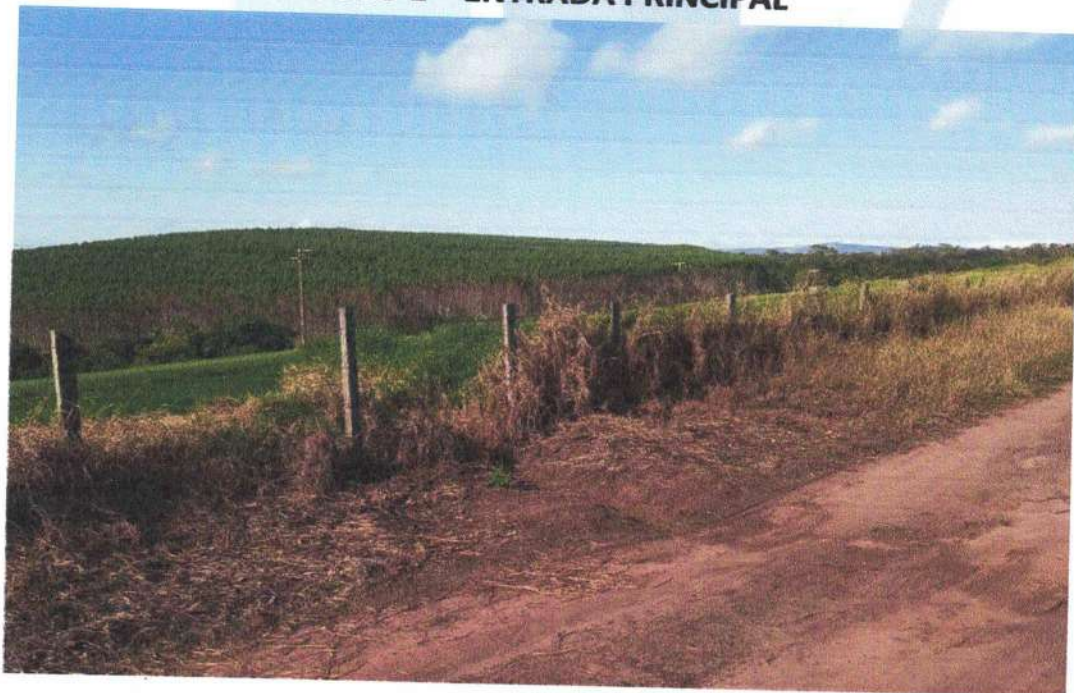
Sendo: R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) o alqueire.

R\$ 916.300,00	Valor Estimado da Área
R\$ 70.000,00	Valor do alqueire
13,09	Alqueires
R\$916.300,00	Consideração Final

7.2 ANEXO FOTOGRÁFICO



FOTO 1 – ENTRADA PRINCIPAL



AZUL IMOVEIS – RUA 06, 486 – ENTRE AVENIDAS 13 E 15 CENTRO RIO CLARO/SP
EDILAINE SANTOS (19) 99822-73535



FOTO 2

FOTO 3



RELATO FINAL

VALOR AVALIADO (R\$):

O valor total do imóvel é de R\$ 916.300,00 (Novecentos e dezesseis Mil e trezentos reais).

Eu Edilaine Santos Corretora de imóveis, cadastrada legalmente no CRECI: 137.220-F, declaro que as informações foram extraídas pelos documentos apresentados pelo solicitante e comprovada fisicamente em visita ao local na data de 15/06/2020 (quinze de junho de dois mil e vinte). Imprimo o Laudo em 02 vias, a ser entregue para o solicitante.

Rio Claro, 15 de junho de 2020.



Edilaine Santos
CRECI: 137.220-F

Edilaine A. S. Cardoso
Corretora de Imóveis
CRECI 137220F
(19) 99822-7353

Azul Imóveis