

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE JACAREÍ/SP.**

Processo nº. 1008786-91.2015.8.26.0292

RUSTON ALIMENTOS LTDA. (em recuperação judicial), por seu advogado abaixo assinado, nos autos de sua **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, que tramita perante este D. Juízo e r. Cartório, vem respeitosamente à presença de V. Exa., tendo em vista o deferimento do processamento de sua Recuperação Judicial, cuja intimação se deu por disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico de 17/12/2015, requerer a juntada do seu plano de recuperação (doc. 01), do laudo econômico-financeiro (doc. 02) e do laudo de avaliação de ativos (doc. 03), nos termos previstos no artigo 53 da Lei 11.101/2005, o qual deverá ser homologado por este D. Juízo caso não venha sofrer objeção dos credores, conforme previsto no artigo 56, do referido Diploma Legal, ou venha ser aprovado pela Assembleia Geral de Credores, na forma do artigo 45, da referida Lei.

Outrossim, a Recuperanda requer a este D. Juízo que se digne de determinar a publicação de aviso aos credores, nos termos do parágrafo único, do artigo 53, da Lei 11.101/05, para que se manifestem no prazo legal.

Termos em que,
Pede Deferimento.
São Paulo, 12 fevereiro de 2016.

JOSÉ ARNALDO V. CIONE FILHO
OAB/SP 160.976

MATHEUS INÁCIO DE CARVALHO
OAB/SP 248.577



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

“RUSTON ALIMENTOS LTDA”

Ruston Alimentos Ltda(Em Recuperação Judicial)

Processo de Recuperação Judicial nº 1008786-91.2015.8.26.0292 em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jacareí / SP

Jacareí, 12 de fevereiro de 2016

Ruston Alimentos Ltda—Sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na cidade de Jacareí, no Estado de São Paulo, Brasil, situada à Rua Vicente Scherma, nº 40, Sala 3 – Centro, Jacareí / SP – Cep: 12327-250, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 46.686.465/0001-49. A referida sociedade está devidamente constituída e organizada de acordo com a Legislação vigente na República Federativa do Brasil.

A **Ruston Alimentos Ltda** possui as seguintes filiais:

Filial – Jacareí – SP Com sede à Avenida Getúlio Dorneles Vargas, 3069 – Jardim Califórnia, Jacareí / SP – Cep: 12300-000, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 46.686.465/0002/20

Filial – Uruguaiana - RS – Com sede à Avenida Senador Silveira Martins, 121, Cidade Alegria, Uruguaiana / RS – Cep: 97511-021, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 46.686.465/0007-34



DEFINIÇÕES

Os termos e expressões abaixo relacionados deverão ser compreendidos estritamente conforme aqui indicados. As designações contidas entre parênteses deverão ser tidas por sinônimos das expressões que as antecedem.

Assembleia Geral de Credores (AGC): Assembleia formada nos termos e para as finalidades especificadas no 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); e titulares de créditos de microempresas e empresas de pequeno porte.

CC: Lei nº 10.406/02 - Código Civil.

CPC: Lei nº 5.869/73 – Código de Processo Civil.

Credores: são as pessoas físicas ou jurídicas detentoras de créditos, estando ou não relacionados na “Lista de Credores”.

Credores Sujeitos: Nos termos do art. 49 da LRF, são todos os créditos existentes na data do pedido de processamento da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos, excluídos os créditos definidos como Extra Concursais, os créditos fiscais e aqueles indicados no art. 49, § 3º e 4º da LRF.

Credores Não Sujeitos: Credores que se enquadrem na definição do art. 49, §§ 3º e 4º, bem como na definição do art. 67 c/c art. 84 da LRF, os quais, em princípio, não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e do Plano de Recuperação Judicial (PRJ).

Credores Extra Concursais: Credores que se enquadrem na definição do art. 67 c/c art. 84 da LRF e que, em princípio, não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e do PRJ.

Credores Aderentes: são os Credores Extra Concursais que optarem aderir aos termos deste PRJ, recebendo seus Créditos Extra Concursais nas formas e prazos aqui dispostos.

Credores com garantia real: são os Credores Concursais detentores de garantia real prestada pelas Recuperandas.

Credores Microempresa e Empresas de Pequeno Porte: são os Credores Microempresa e Empresas de Pequeno Porte.

Credores Quirografários: são os Credores titulares de Créditos Quirografários.

Credores trabalhista: são os Credores Concursais detentores de créditos trabalhistas.

Credores retardatários: são os Credores que, em razão da apresentação de habilitações retardatárias, forem incluídos pela Administração Judicial na Lista de Credores após o decurso do prazo de 10 dias contados da publicação na imprensa oficial e/ou sitio da Recuperanda, do Edital que se refere o artigo 7º § 2º da LRF.

Deferimento do processamento: Decisão proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Jacareí / SP, na data de 15 de dezembro de 2015, deferindo o processamento da Recuperação Judicial nos termos do art. 52 da LRF. O deferimento do processamento da Recuperação Judicial foi divulgado no Diário da Justiça Eletrônico/TJSP em 17 de dezembro de 2015.

Diário da Justiça Eletrônico (TJSP): Publicação oficial do Poder Judiciário do Estado de São Paulo.

Juízo da Recuperação: Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Jacareí – SP.

LRF: Lei nº 11.101/05 – Lei de Recuperação de Empresas e Falências.

Plano de Recuperação Judicial (PRJ): 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.

Recuperanda: Sociedade autora da ação de Recuperação Judicial nº 1008786-91.2015.8.26.0292 - 2ª Vara Cível da Comarca de Jacareí / SP, e que apresenta o Plano de Recuperação Judicial, leia-se: **Ruston Alimentos Ltda.**

Relação de Credores: compreende-se como Relação de Credores o Quadro Geral de Credores consolidado ou, até que seja este homologado pelo Juízo na forma do art. 18 da LRF, a relação de credores a que alude o art. 7º §2º, do mesmo diploma legal, ou, ainda, na falta desta, na relação apresentada pelo próprio devedor nos termos dos arts. 51, incisos III da LRF.

Quadro Geral de Credores (QGC): quadro ou relação de credores consolidado e homologado na forma do art. 18 da LRF.

Homologação Judicial do Plano: é a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação que concede a Recuperação Judicial, nos termos do artigo 58, *caput*, e ou artigo 58, § 1º, da LRF.

PREÂMBULO

- 1) **ARuston Alimentos Ltda**, doravante denominada simplesmente "**Ruston**", iniciou suas atividades de beneficiamento e comercialização de arroz e seus subprodutos no ano de 1.975, originalmente constituída como "Arrozeira Ruston Ltda". A empresa foi originalmente fundada pelo Sr. Celso Ruston, juntamente com sua esposa, Sra. Marisa Oliveira Ruston. Desde sua fundação a Requerente possui suas operações no mesmo endereço em Jacareí / SP, e por conta de sua tradição e representatividade na cidade, se tornou umas das mais importantes empresas do Vale do Paraíba. Em 1993, 18 anos após sua fundação, o Sr. Celso Ruston e a Sra. Marisa de Oliveira Ruston, transferiram suas cotas da "Arrozeira Ruston Ltda.", para seus filhos Celso Oliveira Ruston, Alexandre Ruston e Mariana Ruston.

- 2) Conforme demonstrado pelo laudo de avaliação econômico-financeira e no corpo deste PRJ, o segmento de atuação da **Ruston**, bem como os demais segmentos produtivos e de prestação de serviços no Brasil, foram impactados fortemente pelo atual cenário recessivo da economia, iniciado a partir de 2014 e com seu ápice no ano de 2015 e expectativa de continuidade nos anos de 2016 e 2017. Em decorrência deste cenário adverso, o mercado brasileiro, e conseqüentemente a **Ruston**, teve seu desempenho financeiro e capacidade de financiamento fortemente impactados;

- 3) Como consequência advinda da crise econômica e política pela qual o Brasil atravessa, o país vem experimentando um cenário de restrição de crédito bastante severo, o qual impactou fortemente as atividades operacionais da **Ruston**, e impossibilitou a contração de novas linhas de empréstimos e financiamento, bem como a rolagem das dívidas existentes, em patamares de taxas de juros ("serviço da dívida") praticados até o 2º semestre de 2014. Diante deste cenário, a **Ruston** ajuizou seu pedido de "Recuperação Judicial", cujo processamento foi deferido em 15 de dezembro de 2015 pelo D. Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Jacareí/SP e divulgado no Diário da Justiça Eletrônico / TJSP, em 17 de dezembro de 2015, o qual determinou, dentre outras medidas, a apresentação de um PRJ, dentro do prazo previsto pela LRF;

- 4) A **Ruston** busca superar suas dificuldades financeiras e reestruturar seus negócios, com o objetivo de (i) preservar sua atividade empresarial, mantendo sua posição de destaque no mercado de alimentos de São Paulo e Rio de Janeiro, leia-se principalmente o mercado do "Vale do Paraíba"; (ii) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos (diretos e indiretos)



para suas regiões de atuação; e (iii) estabelecer as formas de pagamento de seus Credores, sempre com vistas a atender aos seus melhores interesses.

- 5) Para tanto, a **Ruston** apresenta o seu PRJem atendimento aos requisitos da LRF, de forma que: (i) pormenorize os meios de recuperação da Empresa; (ii) seja factível e viável de execução; (iii) seja acompanhado de laudo que demonstre a viabilidade econômico-financeira da empresa e de laudo de avaliação de seus bens e ativos; e (iv) contenha proposta clara e específica para pagamento dos Credores sujeitos à “Recuperação Judicial”.

ARuston submete o PRJ à aprovação da Assembleia Geral de Credores (AGC), caso venha a ser convocada nos termos do art. 56 da LRF, e à subsequente homologação judicial, nos termos seguintes.

Para elaboração deste PRJ, a **Ruston** contratou a empresa especializada **Verdus Auditores e Consultores Independentes**, com sede à Rua Amália de Noronha, nº 151, Cj. 502 – Bairro de Pinheiros – SP e demais filias nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.



Sumário

1) INTRODUÇÃO.....	9
1.1) Da Recuperação Judicial	9
1.1.1) Sobre a “Ruston”	9
1.1.2) Do setor de atuação	17
1.1.3) Das causas justificadoras – crise econômico-financeira.....	21
1.2) FATOS RELEVANTES.....	23
1.2.1) Diagnóstico preliminar	23
1.2.2) Governança corporativa	24
1.2.3) Melhorias na rentabilidade das operações	26
1.2.4) Conclusões.....	26
2) DOS CREDORES.....	27
2.1) Das classes – Fundamentos para subdivisão.....	27
2.2) Da subdivisão das classes de credores	29
2.2.1) CLASSE I – Créditos derivados da legislação do trabalho	29
2.2.2) CLASSE II – Créditos com garantia real.....	29
2.2.3) CLASSE III – Créditos quirografários	29
2.2.4) CLASSE IV – Créditos de microempresas (ME) / empresa de pequeno porte (EPP)	29
2.2.5) Síntese da subdivisão em classes e subclasses de credores.....	30
3) DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL PROPRIAMENTE DITA	30
3.1) Dos preceitos da Lei 11.101/2005	30
3.2) DOS REQUISITOS LEGAIS DA LRF	31
3.2.1) Dos meios de recuperação adotados	31
4) DO PLANO DE PAGAMENTOS	32
4.1) Disposições gerais.....	32
4.1.1) Endividamento sujeito à recuperação judicial	32
4.1.2) Reestruturação de créditos	33
4.1.3) Unificação de créditos	Erro! Indicador não definido.
4.1.4) Opções de pagamento.....	33
4.1.5) Isonomia entre credores	33
4.1.6) Mecanismo de escolha da opção	33
4.1.7) Vinculação da opção.....	33
4.1.8) Forma de pagamento	33
4.1.9) Informações das contas bancárias	34

4.1.10) Início dos prazos para pagamento..... 34

4.1.11) Antecipação de pagamentos 34

4.1.12) Quitação 34

4.2) CLASSE I – Créditos derivados da legislação trabalhista..... 34

4.2.1) Condições gerais..... 34

4.3) CLASSE II – Credores com garantia real..... 35

4.3.1) Condições gerais..... 35

4.4) CLASSE III – Credores quirografários 36

4.4.1) Condições gerais..... 36

4.5) CLASSE IV – Créditos de microempresas (ME) / empresa de pequeno porte (EPP) ... 37

4.5.1) Condições gerais..... 37

4.6) Credores Ilíquidos..... 37

4.7) Outras opções de pagamento 38

4.8) Condições privilegiadas de pagamento | Estímulo ao fornecimento 38

4.9) Das formas alternativas de pagamento aos credores..... 41

5) SOBRE A DEMONSTRAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICA..... 42

6) DO LAUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA E DE AVALIAÇÃO DOS VENS ATIVOS
42

7) DISPOSIÇÕES FINAIS 42

7.1) Vinculação do plano 42

7.2) Modificação do Plano na Assembleia Geral de Credores..... 42

7.3) Continuidade de ações envolvendo quantia ilíquida 42

7.4) Eventuais diferenças no valor do crédito 43

7.5) Sub-rogações 43

8) DISPOSIÇÕES GERAIS..... 43

8.1) Divisibilidade das previsões do Plano..... 43

8.2) Encerramento da Recuperação Judicial 43

8.3) Comunicações 43

1) INTRODUÇÃO

1.1) Da Recuperação Judicial

Em função das dificuldades narradas de forma resumida no preâmbulo acima, a **Ruston**, em 30 de novembro de 2015, peticionou o pedido de processamento de sua Recuperação Judicial.

O processo foi distribuído perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Jacareí/SP e foi tombado sob o nº 1008786-91.2015.8.26.0292, tendo sido deferido o processamento da Recuperação Judicial da **Ruston** em 15 de dezembro de 2015, sendo referida decisão disponibilizada no Diário do Judiciário Eletrônico / TJSP em 17 de dezembro de 2015.

Foi nomeado como Administrador Judicial, para exercer as atribuições especificadas no art. 22, I e II, da LRF, a empresa Valdor Faccio ME, representada pelo Dr. Valdor Faccio – OAB/SP sob nº 274.989, que aceitou o encargo, firmando o respectivo compromisso.

Consoante à determinação do art. 53 da LRF, a Recuperanda tem o prazo de 60 (sessenta) dias para apresentar seu PRJ, contado a partir da divulgação da decisão que deferiu o processamento do pedido de Recuperação Judicial da **Ruston**.

Desta forma, a apresentação definitiva do PRJ, nos termos da LRF, encerra-se no dia 15 de fevereiro de 2015.

Para tanto, traz-se ao conhecimento deste juízo o presente PRJ, que abaixo será pormenorizado.

1.1.1) Sobre a “Ruston”

A **Ruston** teve sua gênese na década de 70, neste município de Jacareí/SP, com atuação focada no setor de alimentos, mais especificamente na operação de beneficiamento e empacotamento de arroz e feijão, bem como de outros produtos derivados da produção de arroz.

Originalmente a Empresa foi constituída como "Arrozeira Ruston Ltda.", tendo como seu sócio fundador o Sr. Celso Ruston, juntamente com sua esposa, Sra. Marisa Oliveira Ruston. Desde sua fundação a Requerente opera no mesmo endereço em Jacareí, e por sua tradição e representatividade na cidade, se tornou uma das mais importantes empresas do Vale do Paraíba.

Diante do espírito empreendedor de seu fundador, a Requerente criou importantes marcas no setor de arroz, dentre elas destacamos as marcas “Fantástico” e “Saboroso”. Rapidamente, ainda na década de 80, a marca “Fantástico” se tornou uma referência de qualidade e excelência na região do Vale Paraíba, assumindo a liderança na venda de arroz daquele mercado.

Em 1993, 18 anos após sua fundação, o Sr. Celso Ruston e a Sra. Marisa de Oliveira Ruston, transferiram suas cotas da "Arrozeira Ruston Ltda.", para seus filhos Celso Oliveira Ruston, Alexandre Ruston e Mariana Ruston, passando à denominação social da empresa àquela época para "Arrozeira Irmãos Ruston Ltda."

No início do ano 2000, diante do sucesso e liderança nas vendas no mercado de arroz na região do Vale do Paraíba, a Administração da então "Arrozeira Irmãos Ruston Ltda", visualizando a oportunidade de um melhor aproveitamento de suas instalações, diluição de seus custos fixos, bem como pleno aproveitamento comercial dos pontos de venda, lançou nas mesmas marcas principais de arroz ("Fantástico" e "Saboroso"), o beneficiamento e empacotamento de feijão.

No ano de 2007, diante do empreendedorismo dos irmãos Ruston, aliado ao ótimo momento da Requerente, detentora da liderança no mercado de arroz e feijão do Vale do Paraíba, sua Administração deu um grande passo no crescimento de suas operações, iniciando um processo de ampliação de sua atuação comercial para os Estados do Rio de Janeiro e Minas Gerais.

A Requerente obteve um rápido êxito em seu novo desafio nos mercados do Rio de Janeiro e Minas Gerais, o que ocasionou um gradativo aumento de seus volumes de vendas, originando a necessidade de importantes investimentos (Capex) a partir daquele ano, quais sejam: (i) aquisição de máquinas e equipamentos modernos e de alta produtividade; (ii) aquisição de silos para armazenamento de matéria prima; (iii) aquisição de caminhões para reforço da frota própria da Requerente; e (iv) construção de um novo Centro de Distribuição, com capacidade de armazenamento de 75.000 fardos de arroz e feijão.

Os investimentos e crescimento da Requerente sempre foram angariados por financiamentos bancários diversos.

Da liderança inicial no mercado do Vale do Paraíba, conquistada ainda na década de 80, até os dias atuais, a Recuperanda continua líder em vendas de "arroz" e "feijão" naquela região, conquistando ainda posição de destaque nos mercados do Rio de Janeiro e Sul de Minas Gerais. Desde sua gênese e até este momento, a Requerente passou de uma empresa com vendas de arroz de aproximadamente 20.000 fardos/mês para uma empresa com vendas de arroz de aproximadamente 200.000 fardos/mês e aproximadamente 60.000 fardos/mês de feijão.

Atualmente a Recuperanda conta com um moderno pátio fabril em instalações bem localizadas na cidade de Jacareí/SP, contando com um terreno com área total de 15.000 m² e 7.800 m² de área construída. Como uma importante empresa do Vale do Paraíba, a Requerente emprega, atualmente, por volta de 95 colaboradores diretos, 15 representantes comerciais autônomos, bem como gera diversos empregos indiretos na região.

Abaixo apresentamos algumas imagens que demonstram a sede própria - operacional e administrativa:

FRENTE DA EMPRESA



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

ÁREA INDUSTRIAL



X

B



[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Abaixo apresentamos dados importantes sobre as plantas industriais:(i) capacidade de produção e armazenagem;(ii) principais mercados de atuação;(iii) empregos gerados e linha de produtos; e (iv) dentre outras informações relevantes sobre as operações da Ruston:

Dados sobre as plantas industriais:

Unidade Jacareí - SP

Descrição	Área em M2
Área total.....	15.000
Área construída.....	7.800
Industria.....	4.000
Armazenagem.....	3.200
Prédio Corporativo.....	600

Unidade Uruquaiana - RS

Descrição	Área em M2
Área total.....	2.500
Área construída.....	1.500
Industria.....	700
Armazenagem.....	800

Dados sobre a capacidade de beneficiamento (capacidade instalada)

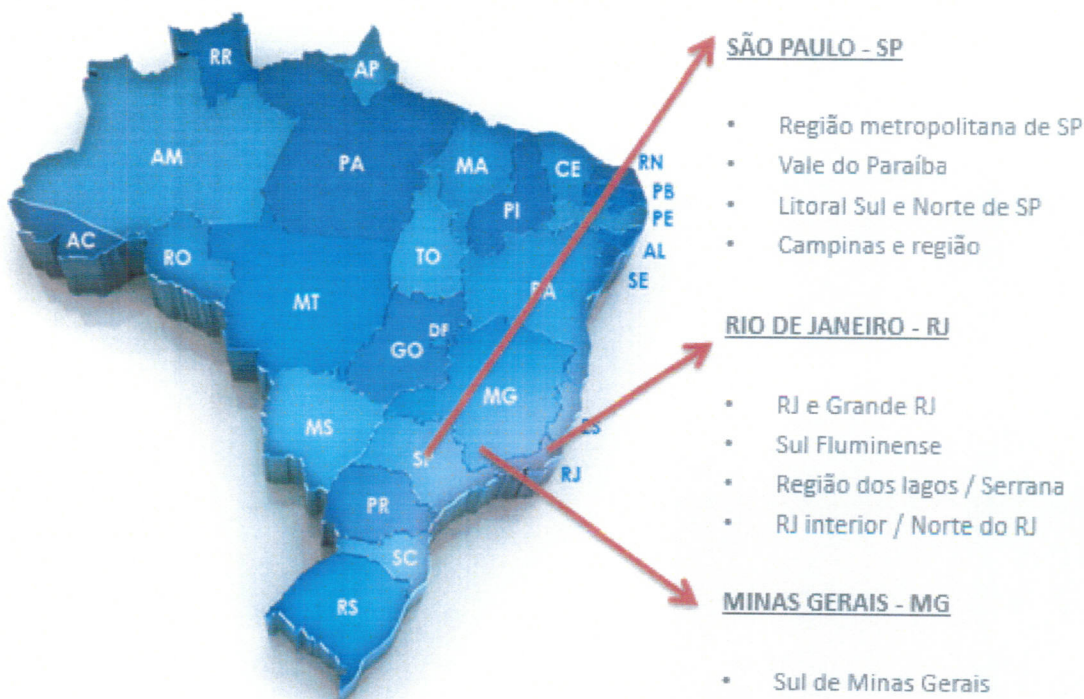
Descrição	Capacidade Instalada
<u>Unidade Jacareí - SP</u>	
Beneficiamento de arroz - em fardos de 30 kg	200.000
<u>Unidade Uruquaiana</u>	
Beneficiamento de arroz - em fardos de 30 kg	-
CAPACIDADE INSTALADA DE BENEFICIAMENTO DE ARROZ - Fardos de 30 kg	200.000
<u>Unidade SP - Matriz</u>	
Beneficiamento de feijão - em fardos de 30 kg	80.000
<u>Unidade RS - Filial</u>	
Beneficiamento de feijão - em fardos de 30 kg	-
CAPACIDADE TOTAL DE ARMAZENAGEM DE P.A - FARDO DE 30 KG - Em milhares	80.000

(*) Estrategicamente a unidade do RS atualmente apenas esbrama o arroz com objetivo de reduzir o transporte para SP da casca do arroz. Economia de aproximadamente 23% no custo do frete. Capacidade atual de esbramar 40.000 fardos/mês

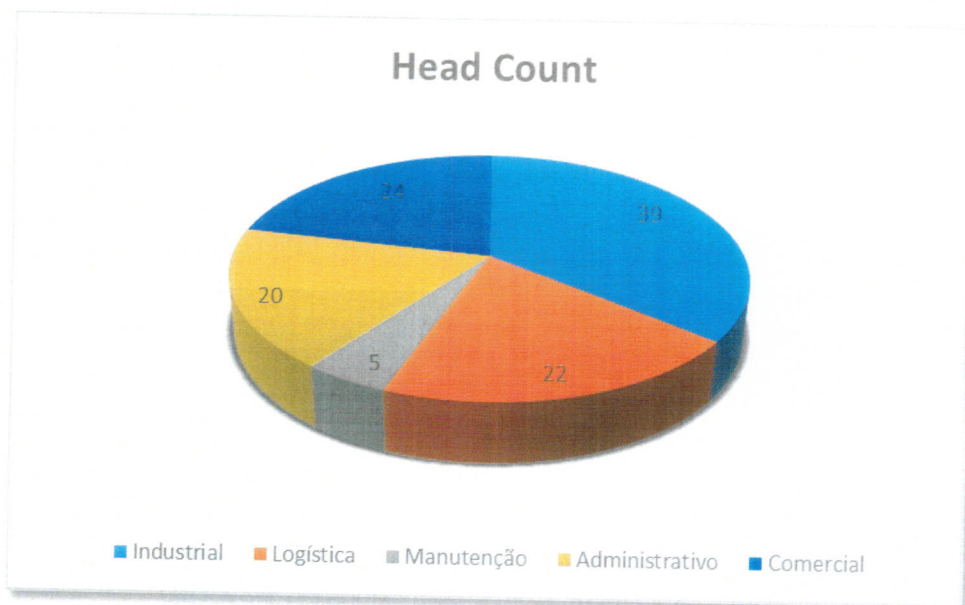
Dados sobre a capacidade de armazenagem

CAPACIDADE DE ARMAZENAGEM	
Descrição	Capacidade
<u>Unidade Jacareí - SP</u>	
Armazenagem de matéria prima (silos) - em ton/mil	10,8
<u>Unidade Uruguaiana - RS</u>	
Armazenagem de matéria prima (silos) - em ton/mil	1,0
CAPACIDADE TOTAL DE ARMAZENAGEM DE MP - TON/MIL	11,8
<u>Unidade Jacareí - SP</u>	
Armazenagem de produto acabado - (fardos de 30kg) - Em milhares	70,0
<u>Unidade Uruguaiana - RS</u>	
Armazenagem de produto acabado - (fardos de 30kg) - Em milhares	18,0
CAPACIDADE TOTAL DE ARMAZENAGEM DE P.A - FARDO DE 30 KG - Em milhares	88,0

Principais mercados de atuação comercial



Geração de empregos diretos e indiretos



Além dos colaboradores diretos, cabe destacar que a **Ruston** também é responsável pela geração de centenas de empregos indiretos.

Linha de produtos



Como se vê, desde o início de suas atividades, a **Ruston** sempre investiu no crescimento paulatino de seus negócios, sem nunca deixar de lado a qualidade e tradição de seus produtos. Daí o porquê da posição de destaque da Requerente no mercado do Vale do Paraíba, Rio de Janeiro e Sul de Minas Gerais, em detrimento às reconhecidas dificuldades da atividade comercial no Brasil.

1.1.2) Do setor de atuação

A Rustonatua no setor de beneficiamento e comercialização de arroz, feijão e seus subprodutos.

Sobre o setor de alimentos – arroz e feijão

Como um dos mais importantes alimentos do Brasil, a combinação arroz e feijão é o prato principal das famílias brasileiras e representa uma grande área de plantação no Brasil e em países da América do Sul.

Abaixo apresentamos as áreas plantadas com os 5 principais grãos (mil hectares), dos quais o arroz e feijão fazem parte:

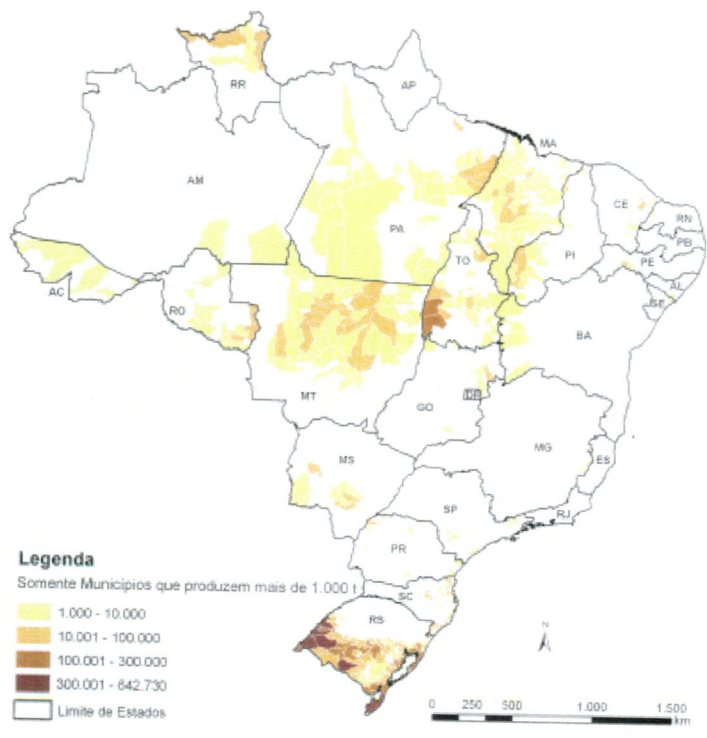
	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
Arroz	3.018	2.967	2.875	2.909	2.765	2.820	2426,7	2.400	2.373	2.344
Feijão	4.224	4.088	3.993	4.148	3.609	3.990	3262,1	3.075	3.366	3.174
Milho	12.964	14.055	14.766	14.172	12.994	13.806	15178,1	15.829	15.829	15.166
Soja	22.749	20.687	21.313	21.743	23.468	24.181	25042,2	27.736	30.173	31.504
Trigo	2.362	1.758	1.852	2.396	2.428	2.150	2166,2	1.895	2.210	2.758
Total	45.317	43.554	44.799	45.368	45.263	46.947	48.075	50.936	53.951	54.946

	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Arroz	2.247	2.149	2.052	1.954	1.857	1.759	1661,667	1.564	1.467	1.369
Feijão	3.089	2.960	2.849	2.730	2.615	2.498	2381,977	2.266	2.149	2.033
Milho	15.210	15.254	15.299	15.343	15.387	15.431	15475,4	15.520	15.564	15.608
Soja	32.533	33.550	34.515	35.479	36.433	37.388	38340,61	39.293	40.246	41.198
Trigo	2.612	2.665	2.718	2.771	2.824	2.877	2930	2.983	3.036	3.089
Total	55.691	56.579	57.432	58.277	59.116	59.953	60.790	61.626	62.462	63.298

Fonte: AGE/ Mapa e SGE/ Embrapa

Dados setor - Arroz

Conforme demonstrado acima, a cultura do arroz é plantada em boa parte do território brasileiro, conforme demonstrado no mapa abaixo:



Fonte: Conab/IBGE.

Como conhecido do público em geral, a questão hídrica dos Estados é fundamental para o sucesso das lavouras do arroz. Como dado adicional, demonstramos no mapa abaixo as regiões mais e menos favoráveis ao plantio do arroz:



Fonte: Conab.

Abaixo apresentamos os dados de área, produtividade e produção de arroz em todas as regiões do Brasil, para as safras 2013/14 e 2014/15:

REGIÃO/UF	ÁREA (Em mil ha)			PRODUTIVIDADE (Em kg/ha)			PRODUÇÃO (Em mil t)		
	Safra 13/14	Safra 14/15	VAR. %	Safra 13/14	Safra 14/15	VAR. %	Safra 13/14	Safra 14/15	VAR. %
	(a)	(b)	(b/a)	(c)	(d)	(d/c)	(e)	(f)	(f/e)
NORTE	258,9	270,2	0,5	3.597	3.763	4,6	967,2	1.016,8	5,1
RR	12,0	15,0	25,0	6.500	6.709	3,2	78,0	100,6	29,0
RO	48,5	44,0	(9,2)	2.819	2.796	(0,8)	136,7	123,0	(10,0)
AC	7,5	7,1	(4,7)	1.201	1.370	14,1	9,0	9,7	7,8
AM	3,4	3,4	-	2.261	2.288	1,2	7,7	7,8	1,3
AP	2,0	2,0	-	1.218	1.255	3,0	2,4	2,5	4,2
PA	81,6	81,6	-	2.326	2.398	3,1	189,8	195,7	3,1
TO	113,9	117,1	2,8	4.773	4.932	3,3	543,6	577,5	6,2
NORDESTE	539,5	530,4	(1,7)	1.695	1.716	1,2	914,6	910,3	(0,5)
MA	389,1	370,4	(4,8)	1.692	1.546	(8,6)	658,4	572,6	(13,0)
PI	105,9	115,6	9,2	1.400	1.746	24,7	148,3	201,8	36,1
CE	22,1	22,1	-	1.436	2.417	68,3	31,7	53,4	68,6
RN	1,5	1,5	-	3.074	3.215	4,6	4,6	4,8	4,3
PB	1,2	1,2	-	817	837	2,4	1,0	1,0	-
PE	0,7	0,7	-	6.923	7.098	2,5	4,8	5,0	4,2
AL	3,1	3,1	-	5.858	5.987	2,2	18,2	18,6	2,2
SE	7,1	7,1	-	5.570	5.701	2,4	39,5	40,5	2,5
BA	8,8	8,7	(1,7)	920	1.447	57,3	8,1	12,6	55,6
CENTRO-OESTE	229,8	231,4	0,7	3.543	3.487	(1,6)	814,1	805,8	(0,9)
MT	176,3	184,9	4,9	3.285	3.210	(2,3)	579,1	593,5	2,5
MS	15,5	18,5	19,4	6.150	6.150	-	95,3	113,8	19,4
GO	38,0	28,0	(25,3)	3.677	3.553	(3,4)	139,7	99,5	(28,8)
SUDESTE	34,8	26,9	(22,7)	2.485	2.799	12,6	86,5	75,2	(13,1)
MG	19,4	12,0	(38,1)	2.020	2.350	16,3	39,2	28,2	(28,1)
ES	0,5	0,5	-	2.557	2.805	9,7	1,3	1,4	7,7
RJ	0,9	0,9	-	3.476	3.492	0,5	3,1	3,1	-
SP	14,0	13,5	(3,9)	3.053	3.151	2,9	42,9	42,5	(0,9)
SUL	1.298,9	1.295,0	(0,4)	7.185	7.250	0,9	9.339,2	9.388,7	0,5
PR	29,7	27,9	(5,0)	5.356	5.770	7,7	159,1	161,0	1,2
SC	150,1	147,9	(1,5)	7.110	7.150	0,6	1.067,2	1.057,5	(0,9)
RS	1.120,1	1.119,2	(0,1)	7.243	7.300	0,8	8.112,9	8.170,2	0,7
NORTENORDESTE	806,4	800,5	(1,0)	2.328	2.407	3,4	1.881,8	1.927,1	2,4
CENTRO-SUL	1.564,5	1.553,3	(0,7)	6.545	6.612	1,0	10.238,8	10.270,7	0,3
BRASIL	2.372,9	2.353,9	(0,8)	5.108	5.182	1,4	12.121,6	12.197,8	0,6

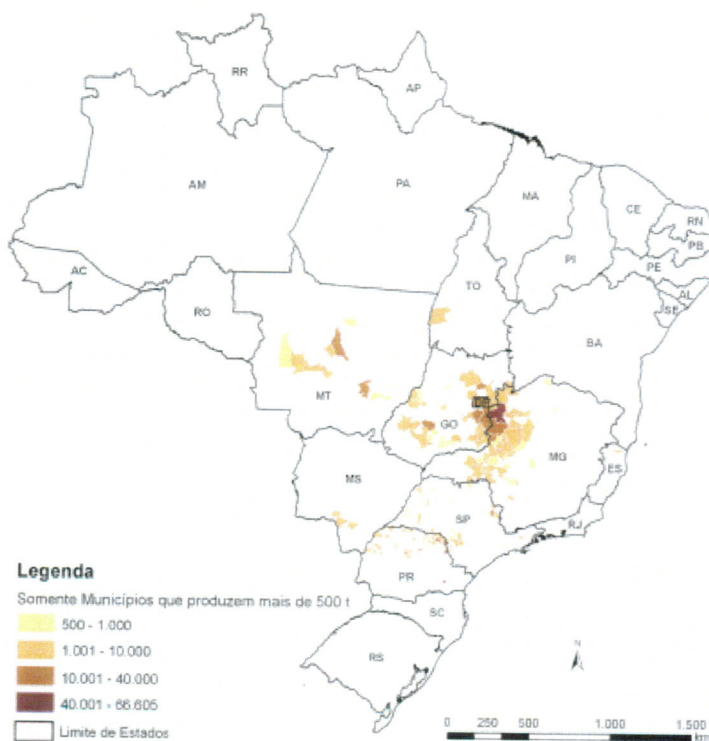
Fonte: Conab.

Nota: Estimativa em janeiro/2015.

Dados setor - Feijão

Abaixo apresentamos os dados do mapa da produção agrícola do feijão no Brasil:





Fonte: Conab/IBGE.

Abaixo apresentamos ainda a condição hídrica geral para o cultivo do feijão nos diversos estados brasileiros:



Fonte: Conab.

Abaixo apresentamos os dados de área, produtividade e produção de feijão em todas as regiões do Brasil, para as safras 2013/14 e 2014/15 (Dados da 1ª, 2ª e 3ª safra):

REGIÃO/UF	ÁREA (Em mil ha)			PRODUTIVIDADE (Em kg/ha)			PRODUÇÃO (Em mil t)		
	Safra 13/14	Safra 14/15	VAR. %	Safra 13/14	Safra 14/15	VAR. %	Safra 13/14	Safra 14/15	VAR. %
	(a)	(b)	(b/a)	(c)	(d)	(d/c)	(e)	(f)	(f/e)
NORTE	102,0	102,4	0,4	761	765	0,6	77,6	78,4	1,0
RR	3,0	3,0	-	667	700	5,0	2,0	2,1	5,0
RO	33,0	33,0	-	721	630	(12,6)	23,8	20,8	(12,6)
AC	10,3	10,3	-	583	544	(6,7)	6,0	5,6	(6,7)
AM	5,3	5,3	-	1.019	981	(3,7)	5,4	5,2	(3,7)
AP	1,3	1,3	-	923	923	-	1,2	1,2	-
PA	28,0	28,0	-	761	800	5,2	21,3	22,4	5,2
TO	21,1	21,5	1,9	848	981	15,7	17,9	21,1	17,9
NORDESTE	1.641,9	1.634,5	(0,5)	411	435	6,0	674,1	711,5	5,6
MA	92,8	89,7	(3,3)	497	522	5,0	46,1	46,8	1,5
PI	229,4	232,5	1,4	288	502	74,6	66,0	116,8	77,0
CE	404,1	404,1	-	328	305	(6,9)	132,5	123,3	(6,9)
RN	33,5	33,5	-	334	365	6,3	11,2	11,9	6,3
PB	76,9	76,9	-	277	294	6,1	21,3	22,6	6,1
PE	245,7	245,7	-	356	370	4,1	87,4	91,0	4,1
AL	47,0	47,0	-	457	483	5,6	21,5	22,7	5,6
SE	31,5	31,5	-	746	784	5,1	23,5	24,7	5,1
BA	481,0	473,6	(1,5)	550	531	(3,4)	254,6	251,7	(4,9)
CENTRO-OESTE	468,0	449,0	(4,1)	1.865	1.810	(3,0)	872,9	812,6	(6,9)
MT	323,6	323,6	-	1.653	1.617	(2,2)	535,0	523,3	(2,2)
MS	20,1	18,9	(6,0)	1.522	1.450	(4,8)	30,6	27,4	(10,5)
GO	108,2	90,4	(16,5)	2.434	2.431	(0,1)	263,4	219,8	(16,6)
DF	16,1	16,1	-	2.727	2.609	(4,3)	43,9	42,0	(4,3)
SUDESTE	488,2	460,2	(5,7)	1.584	1.656	4,6	773,2	762,1	(1,4)
MG	386,0	365,3	(5,1)	1.493	1.613	8,0	574,9	589,2	2,5
ES	15,3	15,5	1,3	797	813	1,9	12,2	12,6	3,3
RJ	2,7	2,7	-	926	963	4,0	2,5	2,6	4,0
SP	85,2	76,7	(10,0)	2.155	2.056	(4,6)	183,6	157,7	(14,1)
SUL	650,3	551,0	(15,3)	1.590	1.768	11,2	1.033,8	973,9	(5,8)
PR	515,4	422,4	(18,0)	1.569	1.826	16,3	808,9	771,3	(4,6)
SC	84,5	75,2	(11,0)	1.707	1.741	2,0	144,2	130,9	(9,2)
RS	50,4	53,4	6,0	1.601	1.343	(16,1)	80,7	71,7	(11,2)
NORTE/NORDESTE	1.743,9	1.736,9	(0,4)	431	455	5,6	751,7	789,9	5,1
CENTRO-SUL	1.606,5	1.460,2	(9,1)	1.568	1.745	4,6	2.579,9	2.548,5	(4,9)
BRASIL	3.350,4	3.197,1	(4,6)	1.024	1.044	1,9	3.431,6	3.338,4	(2,7)

Fonte: Conab.

Nota: Estimativa em janeiro/2015.

1.1.3) Das causas justificadoras – crise econômico-financeira

Antes de adentrar na proposição do PRJ, revela-se oportuno efetuar algumas breves considerações a respeito das causas justificadoras da crise econômico-financeira da **Ruston**.

Durante quase 4 décadas, e a despeito das mais variadas dificuldades, a **Ruston** se desenvolveu e cresceu de forma sólida, baseado em sua estratégia de consolidar suas marcas de “arroz” e “feijão” entre as mais destacadas dos mercados de São Paulo e Rio de Janeiro, leia-se principalmente o mercado do “Vale do Paraíba”, onde a **Ruston** teve sua gênese. Não obstante, apesar das diversas dificuldades promovidas aos setores industrial e comercial no Brasil, que recaíram sobre todos os seguimentos produtivos brasileiros, a **Ruston** sempre gozou de ótimo conceito e reputação junto às instituições financeiras e seus fornecedores. Apesar do ótimo relacionamento e prestígio junto às instituições financeiras, a **Ruston**, como quase todas as empresas no Brasil, não passou

ilesa pela crise de 2.008, a qual não afetou diretamente suas operações e plano de crescimento, mas sim a obtenção de linhas de financiamento e empréstimos, bem como a rolagem dasua dívida, as quais começaram a se demonstrar, àquela época, desfavoráveis e onerosas às empresas.

Referido cenário de restriçãocreditícia(pós crise de 2008) não perdurou por muitos anos, decorrente da estratégia do governo brasileiro, denominada de nova “matriz econômica”, que tinha como principal pilar o crescimento ancorado no endividamento das empresas e famílias. Referida estratégia, iniciada no 1º mandato da atual Presidente, se demonstrou inadequada a partir do ano de 2014, quando o governo brasileiro viu-se esgotar seu principal pilar de crescimento e sustentação da economia.

Dentro de um cenário, àquela época, otimista do período pós-crise de 2008, a **Ruston** que já possuía um considerável, mas ainda adequado nível de endividamento (grau de alavancagem) no final da década de 2000, se viu forçada a modernizar sua planta industrial e rever suas estratégias de crescimento, devido ao cenário extremamente competitivo que se desenhava para o setor, que colocava em risco sua posição de principal marca de arroz e feijão no “Vale do Paraíba” e sua posição de destaque nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Tanto os investimentos (*Capex*) como o incremento de capital de trabalho (*Working Capital*) necessários para o crescimento da empresa a partir de 2010, foram totalmente escorados em capital de terceiros, o que aumentou gradativamente seu endividamento (grau de alavancagem).

Referido cenário de parcial estabilidade nos negócios começou a se desconstruir no início do ano de 2013, quando a **Ruston** ainda possuía uma vasta oferta de linhas de crédito, inclusive linhas de crédito agrícolas (com juros baixos - subsidiados pelo governo), mas começava a sentir os impactos iniciais de seu representativo endividamento (grau de alavancagem) que já consumia quase todasua geração de caixa operacional (*Ebitda*) para pagamento do serviço da dívida (juros). Diante deste cenário desafiador, desde o início de 2014, a **Ruston** iniciou um processo de reestruturação de suas operações e, principalmente, de renegociação de seu endividamento bancário, com objetivo principal de reperfilarm seu endividamento, muito concentrado no curto prazo. Referida reestruturação caminhava com razoável êxito, tanto na parte de melhoria e racionalização de suas atividades operacionais, como nas negociações de reperfilamento da dívida junto às instituições financeiras. Entretanto, a partir do 2º semestre de 2014, iniciou-se no Brasil um processo de grandes instabilidades, advindas principalmente: (i) Cenário de eleições presidenciais; e (ii) Copa do Mundo no Brasil. Fragilizado ambiente, após a definição do pleito presidencial, se degradou rapidamente, conduzindo o país a uma nova realidade de: (i) forte retração da economia brasileira; (ii) cenário político bastante conturbado; (iii) forte retração no nível de investimentos no país; (iv) gradativa redução das linhas de empréstimos e financiamentos, principalmente de linhas agrícolas (subsidiadas); e (v) aumento da inflação, dólar e taxa Selic. Desde então, as empresas brasileiras passaram a conviver com um forte impacto de aumento do custo do dinheiro (serviço da dívida), quando da contratação ou renovação de seu endividamento bancário. Cabe destacar que do início de 2014 até dezembro de 2015, a taxa Selic praticamente dobrou.

A propósito das causas que justificam a crise econômico-financeira que acomete as empresas Recuperandas, convêm lembrar que:

“A crise da empresa pode não ser resultado apenas de problemas oriundos da Administração das empresas, mas sim de uma série de causas em cadeia, fora do controle das empresas e dos empresários, muitas delas imprevisíveis, portanto inevitáveis, frutos da falta de políticas adequadas na condução do país, que ocasionam mudanças significativas nos fundamentos da micro e macroeconomia brasileira”.

Apesar da continuidade do processo de reestruturação e racionalização de suas atividades operacionais e de renegociação de seu endividamento bancário, o cenário de crise no Brasil inviabilizava negociações razoáveis junto às instituições financeiras, decorrente do alto custo do “dinheiro”. Neste sentido, fica claro e evidente que a abrupta mudança de cenário da economia e da política brasileira, impossíveis de serem previstas há 4 ou 5 anos, e improvável de ocorrer se nos remetermos àquela época, impactaram fortemente as finanças e operações da **Rustone**, conseqüentemente, sua capacidade de manter as operações em normalidade, decorrente das dificuldades de obtenção e manutenção do capital de giro e investimentos necessário para consecução de suas atividades operacionais.

No caso da **Ruston**, as causas e fatores da atual crise financeira que acometeu o país e, conseqüentemente, a Empresa, foram identificadas e pormenorizadamente expostas na petição inicial do pedido de Recuperação Judicial, consistindo em síntese de: (i) Efeitos iniciais do aumento do endividamento e custo da dívida, advindos primeiramente da crise de 2.008; (ii) Mudanças drásticas no cenário econômico e político brasileiro deflagrados no início de 2014 e com seu ápice no ano de 2015, o que praticamente inviabilizou a contratação de novas linhas de empréstimos e financiamentos, bem como à rolagem da dívida existente àquela época; e (iii) diante do cenário de grande escassez de crédito, a **Ruston** sucumbiu à um cenário de corrosão do seu capital de trabalho (*Working Capital*), o que ocasionou uma gradativa redução de sua capacidade de pagamento e manutenção de seus negócios.

Diante desta soma de fatores, que não podem ser dissociados, fica claro que atual situação financeira da **Ruston** não possui relação com uma eventual incapacidade ou inabilidade de sua Administração na condução dos negócios, mas sim com uma brusca mudança do cenário econômico e político brasileiro, que afetaram fortemente os fundamentos da micro e macroeconomia do país, trazendo, irremediavelmente, algum tipo de impacto para os mais diversificados setores produtivos do país.

1.2) FATOS RELEVANTES

1.2.1) Diagnóstico preliminar

O pedido de Recuperação Judicial foi precedido de uma etapa anterior de diagnóstico realizado pela Administração da **Ruston**, apoiados por sua equipe interna e



profissionais contratados para as questões jurídicas, financeiras e contábeis. Diante deste diagnóstico identificou-se:

- **ARuston** possui alto endividamento bancário, cujo perfil se alterou ante o novo cenário político-econômico que atualmente assola o país, reduzindo a condição de pagamento deste endividamento nas formas originariamente pactuadas, por se demonstrar um modelo inviável de pagamento sem o comprometimento de suas atividades operacionais. Adicionados ao endividamento bancário, a **Ruston** possui valores a pagar aos seus fornecedores, advindos de suas atividades operacionais;
- A escassez do capital de giro (*Working Capital*) necessários à consecução das atividades de uma empresa de alimentos, que necessita de um adequado nível de estoques e vendas com prazo para o recebimento (prática de mercado), tornaram inviável a continuidade normal das operações da **Ruston**;
- Diante deste cenário de restrição financeira, a qual avançava rapidamente para uma corrosão de suas atividades operacionais e, principalmente, para uma corrosão do relacionamento conquistado ao longo de seus mais de 40 anos de atuação, junto aos seus clientes, fornecedores, colaboradores e fomentadores financeiros, a Administração da **Ruston** foi obrigada a tomar uma das decisões mais importantes desde sua gênese. A necessidade de reestruturação de seu endividamento e de suas operações, através de um pedido de Recuperação Judicial. Cientes de sua situação e responsabilidade, os Administradores da **Ruston** rapidamente se posicionaram e optaram pela distribuição do pedido de processamento da Recuperação Judicial em 30 de novembro de 2015. Cabe destacar que, a decisão de solicitar uma reestruturação de suas dívidas e do negócio como um todo, através do pedido de Recuperação Judicial, advém da confiança de seus Administradores quanto a capacidade de reverter esta situação momentânea e honrar seus compromissos junto aos seus Credores e parceiros, de acordo com o estipulado neste PRJ. Sendo assim, a Administração da **Ruston** optou por enfrentar e superar suas dificuldades financeiras, visando a manutenção e preservação de seu “negócio”.

1.2.2) Governança corporativa

Diante do novo cenário desenhado para a economia brasileira e atual cenário pelo qual a **Ruston** encontra-se, sua Administração intensificou o projeto de reestruturação de suas atividades operacionais, administrativas e financeiras, buscando gradativamente aprimorar sua governança corporativa, com o objetivo de proporcionar maior credibilidade aos Credores, público interno e *stakeholders* da Empresa. As principais ações encontram-se sumariadas abaixo:

Área Operacional e Administrativa

- Desenvolvimento de indicadores de desempenho – KPI (*Key Performance Indicators*) para as principais áreas operacionais e administrativas, visando melhor

acompanhamento da produtividade e eficiência dos diversos setores operacionais e administrativos/financeiros da Empresa;

- Desenvolvimento do programa de redução de gastos com pessoal, horas extras e redução de despesas fixas. Evitando-se gastos desnecessários, desperdício e ações sem planejamento. Passa ainda por redução de turnos de trabalho, simplificação e maximização das rotinas e processos, tanto operacionais como administrativos/financeiros;
- Fortalecimento das políticas de Recursos Humanos para que contemplem: (i) treinamento e valorização social dos colaboradores; (ii) planos constantes de reciclagem e profissionalização dos colaboradores; e (iii) melhorias nos processos seletivos.

Área comercial

- Aprimoramento da qualidade das informações gerenciais necessárias para elaboração e acompanhamento das estratégias comerciais;
- Contratação de consultoria especializada para avaliação das estratégias comerciais e de marketing existentes, bem como desenvolvimento de novas estratégias, que visem proporcionar maior eficiência operacional, melhores margens de contribuição e, principalmente, maior comodidade aos clientes da **Ruston**;
- Desenvolvimento de sólidas políticas de metas, por canal de venda, por região, por linha de produto, entre outros, com um adequado acompanhamento entre orçado vs realizado; e
- Reciclagem da equipe comercial, através de uma maior aproximação da Administração e Gerência comercial junto aos representantes de vendas, implementadas através de constantes reuniões de estratégia, alinhamento estratégicos e palestras motivacionais voltadas a estratégias de negociação.

Área Administrativa / Financeira

- Aprimoramento dos relatórios gerenciais para acompanhamento dos resultados, dos resultados por cliente, rentabilidade por marca, rentabilidade por região, rentabilidade por canal de venda, etc. Adicionalmente, foi realizado um aprimoramento nos controles de fluxo de caixa e de previsão de fluxo de caixa (*forecast*);
- Terceirização quase que integral da logística de entregas (vendas), com objetivo de redução dos custos fixos e liberação de caixa com a venda dos caminhões próprios (sem alienação fiduciária);

- Renegociação do passivo não sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, de forma a equacionar o pagamento dos acordos conforme sua geração de caixa operacional (*Ebitda*); e
- Fortalecimento da área de controladoria, com objetivo de aperfeiçoar a qualidade e tempestividade das informações gerenciais. A Administração da **Ruston** identificou, após uma análise mais crítica da situação financeira que está atravessando, que informações assertivas e tempestivas, aliados a estratégias adequadas e um acompanhamento severo na execução, são essenciais para adequada condução dos negócios.

1.2.3) Melhoria na rentabilidade das operações

Visando melhorar a rentabilidade de suas operações, a **Ruston** vem adotando uma série de medidas, conforme descrito abaixo:

- Com base em análises detalhadas, suportada por seus assessores financeiros, a **Ruston** encontra-se em processo de implantação de uma política severa de redução de custos, que está ancorada em diversas ações, as quais em seu conjunto visam reduzir o custo fixo da Empresa em até 25% durante os próximos anos;
- Visando melhorar a rentabilidade dos produtos e reduzir seus custos logísticos, após analisar pormenorizadamente, a **Ruston** optou por redefinir sua estratégia comercial, o que passa por uma análise detalhada das macro-regiões de venda, dos canais de venda, dos modelos de venda e promoção, dentre outras ações;
- Dentre outras diversas ações, a **Ruston** implementou junto aos seus colaboradores, um projeto de redução e utilização racional dos recursos da Empresa, promovendo ações para redução de horas extraordinárias, redução dos gastos gerais de operação (energia elétrica, água, contratação de terceiros, etc), bem como renegociação junto aos seus prestadores de serviços.

1.2.4) Conclusões

Conforme descrito anteriormente e com base nos estudos realizados, concluiu-se não ser viável à **Ruston** a realização da amortização do seu passivo na modelagem original, decorrente principalmente da: (i) Significativa mudança do cenário econômico e político brasileiro, que afetou fortemente os fundamentos da micro e macroeconomia do país, impactando de forma generalizada todos os setores produtivos brasileiro; (ii) Em decorrência do exposto no tópico imediatamente anterior, o mercado como um todo, e conseqüentemente a **Ruston**, foi acometida por uma forte escassez das linhas de empréstimos e financiamentos, tanto de curto como de longo prazo, o que impactou fortemente o seu capital giro; e (iii) Diante do referido cenário de restrição de acesso ao capital de giro, fundamental para condução de qualquer negócio, mas essencial à uma operação no setor de alimentos, a **Ruston** começou a perceber

fortemente os impactos da falta de capital de giro na execução normal de suas atividades operacionais, o que poderia comprometer seus compromissos com clientes, fornecedores, colaboradores e fomentadores financeiros.

Por fim, conclui-se que a viabilidade da Ruston (“negócio”) depende de uma reestruturação do seu passivo, preponderantemente dos passivos junto às instituições financeiras, de modo a permitir o reequilíbrio de suas finanças, para o consequente retorno ao crescimento de suas atividades, com essencial geração de resultados positivos que permitirão a satisfação das obrigações oriundas e não oriundas desta Recuperação Judicial.

2) DOS CREDORES

2.1) Das classes – Fundamentos para subdivisão

O presente PRJ dá tratamento a todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial (LRF, art. 49), ainda que possam existir créditos pendentes de liquidação, os quais também são aqui abrangidos, observadas as disposições específicas pertinentes).

Cuida-se, portanto, de todos os créditos existentes à data do pedido de Recuperação Judicial, excetuados aqueles pré-excluídos pela Lei 11.101/05 nos arts. 49, §§ 3º e 4º e 67 c/c art. nº 84. Refere-se a estes credores, de modo genérico, como “Credores Sujeitos”.

Quanto à classificação destes créditos sujeitos ao PRJ, há que se efetuar algumas observações, como segue:

Para fins de composição de quórum na Assembleia Geral de Credores (AGC), por ocasião de sua convocação, serão observados os critérios definidos no art. 41 da LRF:

Art. 41. *A assembleia-geral será composta pelas seguintes classes de credores:*

I – titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;

II – titulares de créditos com garantia real;

III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados; e

IV – titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

Deste modo, no que diz respeito à verificação dos quóruns de instalação e Deliberação, bem como para a tomada de votos, serão os credores divididos nas 4 (quatro) classes especificadas nos incisos do art. 41 acima transcrito, atentando em especial ao que determina o art. 45 da Lei 11.101/05.

Da mesma forma, observar-se-á o disposto no art. 26 da LRF em caso de constituição do Comitê de Credores.

Estas classificações constantes dos arts. 26 e 41 da LRF são, contudo, direcionadas estrita e especificamente à constituição/installação e às deliberações do Comitê de Credores e da Assembleia Geral de Credores (AGC), não apresentando maior amplitude vinculativa.

Assim, o tratamento dos Créditos Sujeitos pelo presente PRJ, em função de particularidades identificadas no caso concreto, observará outros elementos, qualitativos e quantitativos, que orientarão um maior detalhamento da modelagem de pagamentos a ser adiante apresentada.

Em síntese: propõe-se a subdivisão daquelas classes definidas no art. 41 da LRF, a fim de melhor adequar o plano de pagamentos às características dos Créditos Sujeitos.

Registra-se, ao par disso, que, além de plenamente justificada em termos práticos, a subdivisão das classes definidas no art. 41 da LRF não encontra qualquer óbice legal.

É fundamental destacar que este procedimento, por modo algum, importa em violação do princípio da *“par conditio creditorum”*, o qual, de mais a mais, não tem na Recuperação Judicial o mesmo rigor de que se reveste na falência.

Observe-se: não se cuida aqui de concurso de Credores sobre patrimônio de devedor insolvente, onde o ativo arrecadado é estaque e será simplesmente rateado. Pelo contrário, a Recuperação Judicial pressupõe, justamente, a convergência de vontades pelos interessados, revelando notado caráter negocial.

O entendimento aqui sustentado foi consolidado na 1ª Jornada de Direito Comercial, promovida pelo Conselho da Justiça Federal, da qual resultou o enunciado nº 57, nos seguintes termos:

*“O Plano de Recuperação Judicial deve prever tratamento igualitário para os membros da mesma classe de credores que possuam **interesses homogêneos, sejam estes delineados em função da natureza do crédito, da importância do crédito ou de outro critério de similitude** justificado pelo proponente no plano homologado pelo magistrado.” (negrito acrescido na transcrição).*

Em outras palavras, ao PRJ se permite (dir-se-ia, mesmo, que se recomenda) aproximar a categorização dos Credores a critérios de igualdade material, e não meramente formal, a partir da identificação, na prática, de grupos onde haja maior homogeneidade e afinidade entre os diversos interesses envolvidos.

É precisamente nesses termos que se procede à subdivisão das classes no presente PRJ, levando-se em consideração a importância dos créditos, a natureza das obrigações, as espécies e o valor das garantias, e o perfil institucional dos credores.

A seguir são especificadas as classes e subclasses dos créditos que orientarão o Plano de pagamentos:

2.2) Da subdivisão das classes de credores

Como acima referido, a partir das classes definidas no art. 41, I, II, III e IV da LRF, o presente PRJ adotará subdivisões, de modo que, identificando-se uma maior diversidade de interesses do que aquela contemplada pelos incisos do referido dispositivo legal e, ao mesmo tempo, diferentes grupos de Credores que apresentem maior afinidade ou homogeneidade de interesses, se viabilizada a formatação de um plano de pagamentos que respeite não só a capacidade das devedoras, mas também as particularidades de cada crédito.

São, assim, articuladas as classes e subclasses de credores cujos conteúdos e abrangência serão explicitados nos itens a seguir:

2.2.1) CLASSE I – Créditos derivados da legislação do trabalho

Nesta classe não haverá qualquer distinção de tratamento, aplicando-se a todos os Credores que se enquadrem na definição legal do art. 41, I, da LRF – e que assim estejam ou venham a ser habilitados no processo de Recuperação Judicial, conforme modelo a ser oportunamente detalhado no presente PRJ.

2.2.2) CLASSE II – Créditos com garantia real

Na data de confecção deste PRJ, nenhum dos Credores foi identificado e classificado como credor com crédito de garantia real.

Nesta classe serão inseridos todos aqueles Credores que não constem da Relação de Credores do art. 7º, §2º, da LRF, e venham a ser habilitados como Credores com garantia real, ou ainda aqueles Credores que, já estando habilitados na Recuperação Judicial, tenham sua classificação alterada para Credores com garantia real.

2.2.3) CLASSE III – Créditos quirografários

Os Credores abrangidos pela Classe III (inciso III do art. 41 da LRF), são subdivididos como a seguir exposto:

[III.1.] Titulares de créditos até R\$10.000,00

[III.1.1.] Créditos entre R\$ 0,01 e R\$10.000,00;

[III.1.2.] Créditos acima de R\$10.000,01

2.2.4) CLASSE IV – Créditos de microempresas (ME) / empresa de pequeno porte (EPP)

Nesta classe estão abrangidos os Credores enquadrados como microempresas (ME) e/ou empresa de pequeno porte (EPP), e seus créditos estão subdivididos como a seguir exposto:

[IV.1.] Titulares de créditos até R\$10.000,00

[IV.1.1.] Créditos entre R\$0,01 e R\$10.000,00;

[IV.1.2.] Créditos acima de R\$10.000,01

2.2.5) Síntese da subdivisão em classes e subclasses de credores

A partir do que se expôs nos itens precedentes, a subdivisão dos Credores Sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, em classes e subclasses, apresenta a seguinte articulação:

Classe I – Créditos derivados da legislação do trabalho

Classe II – Créditos com garantia real

Classe III - Créditos Quirografários | Privilegiados Geral e Especial | Subordinados

[III.1.] Titulares de créditos até R\$10.000,00

[III.1.1.] Créditos entre R\$ 0,01 e R\$10.000,00;

[III.1.2.] Créditos acima de R\$10.000,01;

Classe IV - Créditos de microempresas (ME) / empresa de pequeno porte (EPP)

[IV.1.] Titulares de créditos até R\$10.000,00

[IV.1.1.] Créditos entre R\$ 0,01 e R\$10.000,00;

[IV.1.2.] Créditos acima de R\$10.000,01;

Cada uma das subclasses acima será indicada no texto do presente PRJ pelo número que designa cada uma delas, entre colchetes.

A subdivisão aqui proposta valerá em todos os termos e atos exceto onde expressamente afastada neste PRJ em eventuais alterações e emendas, ou em virtude de disposição legal expressa (exemplificativamente, e em especial, na hipótese do art. 45 da LRF).

3) DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL PROPRIAMENTE DITA

3.1) Dos preceitos da Lei 11.101/2005

O artigo 47 da LRF, abaixo transcrito, explicita de forma clara os objetivos da Recuperação Judicial:

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 sociedade, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Neste contexto, a Recuperação Judicial se insere no ordenamento jurídico como um instrumento indutivo à alocação eficiente de recursos do empresário e das empresas que se encontram em situação de crise.

Sendo assim, decorre deste instrumento jurídico – “Recuperação Judicial”, a manutenção dos empregos e a geração de novos, pagamento aos credores e tributos, entre outros, e o mais importante, estímulo à atividade econômica e crescimento do país.

De fato, é o que se busca com a presente medida, como ficará demonstrada no conteúdo deste PRJ.

3.2) DOS REQUISITOS LEGAIS DA LRF

3.2.1) Dos meios de recuperação adotados

Nos diversos incisos do art. 50 da LRF, estão relacionados diversos meios de Recuperação Judicial, considerados como viáveis.

Como já descrito anteriormente, a efetiva recuperação de uma empresa envolve uma série de medidas que necessitam ser planejadas e corretamente executadas, e grande parte destas providências passa pela reorganização da Empresa e de seu modelo de negócio.

No caso da **Ruston**, em relação à modelagem operacional, comercial e administrativa, serão realizadas melhorias e aprimoramentos, que não implicam uma ampla reestruturação de suas operações. A reestruturação em si, está diretamente relacionada à reestruturação de seus passivos, em destaque os passivos junto às instituições financeiras, mediante proposição de alteração das condições e meios dos pagamentos dos Créditos Sujeitos.

Assim, objetivamente, o presente PRJ é baseado nos seguintes meios de recuperação, todos os quais constam expressamente do rol do art. 50 da LRF, conforme descritos abaixo:

- I. *Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas* - Art. 50, I, da LRF;
- II. *Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente* – Art. 50, II, da LRF;
- III. *Alteração do controle societária* - Art. 50, III, da LRF;
- IV. *Aumento do capital social* – Art. 50, VI, da LRF;
- V. *Venda parcial dos bens* – Art. 150, XI, da LRF;
- VI. *Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza* – Art. 50, XII, da LRF;

Cabe destacar que, os meios de recuperação supramencionados não serão empregados de modo isolado e pontual. Em realidade, todo o plano de pagamentos é fundado em diversas das medidas acima relacionadas.

Assim, permite-se dispensar a exposição individualizada de cada um dos meios de recuperação antes referidos, aos quais se fará, contudo, a pertinente remissão quando da exposição do plano de pagamentos e demais medidas concretas que serão adotadas.

4) DO PLANO DE PAGAMENTOS

4.1) Disposições gerais

Conforme mencionado anteriormente, o PRJ da **Ruston**, com os principais meios de recuperação propostos, revolve sobre o plano de pagamento aos Credores.

Desta forma, abaixo se apresenta, por “Classe” e “Subclasse”, o plano detalhado de pagamento dos Credores Sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial.

Cabe destacar que, todos os pagamentos serão efetuados com base no “Quadro Geral de Credores” (QGC) a ser oportunamente elaborado e homologado pelo Juízo nos termos do art. 18 da LRF. Enquanto não homologado o Quadro Geral de Credores, serão tais pagamentos efetuados com base na relação de Credores elaborada e divulgada na forma do art. 7, §2, da LRF (Exceto quando expressamente definido como critério o QGC homologado), procedendo-se, quando homologado o referido quadro consolidado, nos eventuais ajustes pertinentes, se e quando for o caso, conforme as condições previstas para cada “Classe” e “Subclasse” de credores.

No presente PRJ, a referência a “Relação de Credores”, indicará aquele quadro ou relação que se encontre vigente à época – seja ele o Quadro Geral de Credores consolidado ou, não tendo este sido homologado judicialmente, a relação de Credores do art. 7º, §2º, da LRF. Desse modo, viabiliza-se o cumprimento das medidas aqui propostas mesmo na eventualidade de retardamento na consolidação do QGC, o que depende, por disposição legal, do julgamento de todos os incidentes de habilitação e impugnação de crédito.

As formas de recuperação possíveis, que serão adotadas pela **Ruston**, estão detalhadas no tópico “3.2.1” acima.

4.1.1) Endividamento sujeito à Recuperação Judicial

Respeitando-se a relação de credores apresentada com base no artigo nº 52, § 1º, inciso II, da LRF, abaixo estão resumidos os totais de cada Classe de Credores, observando-se o disposto no artigo nº 41 da referida Lei:

RELAÇÃO DE CREDORES	VALOR - R\$
Credores - Classe I.....	45.611,00
Credores - Classe III.....	72.061.743,47
Credores - Classe IV.....	167.860,79
TOTAL DE CREDORES DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	72.275.215,26

4.1.2) Reestruturação de créditos

O PRJ aprovado, nos termos do art. 59 da LRF, concede a novação de todos os Créditos Sujeitos, os quais serão pagos pela **Ruston** nos prazos e formas estabelecidos no PRJ, para cada classe de Credores Sujeitos.

4.1.3) Opções de pagamento

O PRJ confere a determinados Credores Sujeitos o direito de optar, dentre as opções oferecidas, e respeitadas a natureza e classe dos respectivos créditos, a alternativa de recebimento de seus Créditos Sujeitos ao PRJ que lhes seja mais atraente e que melhor atenda a seus interesses creditórios.

4.1.4) Isonomia entre Credores

A conferência da possibilidade de selecionar entre as opções de recebimento dos Créditos Sujeitos ao PRJ é uma medida que está em conformidade com a isonomia de tratamento entre os Credores Sujeitos. A eventual impossibilidade ou impedimento de escolher determinada opção não implica tratamento diferenciado ou discriminatório em relação aos demais Credores Sujeitos ao PRJ da mesma classe.

4.1.5) Mecanismo de escolha da opção

Os Credores Sujeitos ao PRJ, ao qual o Plano atribua diferentes opções de recebimento de seus créditos, deverão formalizar a escolha da sua respectiva opção por meio de: manifestação, por escrito ou por email (rj@fantastico.com.br) destacada para comunicação entre Credores e Recuperanda, a ser enviada, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da Homologação Judicial do PRJ, à **Ruston**, com cópia para o Administrador Judicial.

4.1.6) Vinculação da opção

A escolha da opção pelo Credor Sujeito ao Plano é final, definitiva e vinculante, e somente será possível a retratação posterior com a concordância da **Ruston**.

4.1.7) Forma de pagamento

Os valores devidos aos Credores Sujeitos, nos termos deste PRJ, devem ser pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, por

meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de Transferência Eletrônica Disponível (TED), ou por qualquer outra forma que for acordada com a **Ruston**.

4.1.8) Informações das contas bancárias

Os Credores Sujeitos ao PRJ devem informar à **Ruston** suas respectivas contas bancárias para a finalidade da realização de pagamentos, no prazo máximo de 10 (dez) dias da Homologação Judicial do PRJ, por meio de comunicação por escrito endereçada à **Ruston** no email (rj@fantastico.com.br) destacado para a comunicação entre Credores e Recuperanda. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores Sujeitos não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como evento de descumprimento do PRJ. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência da data do respectivo pagamento.

4.1.9) Início dos prazos para pagamento

Os prazos previstos para pagamento dos Créditos Sujeitos ao PRJ, bem como eventuais períodos de carência previstos no PRJ, terão como termo inicial a data da publicação da decisão que conceder a Recuperação Judicial, nos moldes do art. 58 da LRF.

4.1.10) Antecipação de pagamentos

ARuston poderá antecipar o pagamento de quaisquer Credores Sujeitos ao Plano, desde que tais antecipações de pagamento sejam feitas de forma proporcional e uniforme a todos os Créditos Sujeitos ao PRJ componentes de cada Classe de Credores cujo pagamento for antecipado.

4.1.11) Quitação

Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste PRJ acarretarão a “quitação”. Com a ocorrência da quitação, os Credores Sujeitos ao PRJ serão considerados como tendo quitado, liberado e renunciado todos e quaisquer Créditos Sujeitos ao PRJ.

4.2) CLASSE I – Créditos derivados da legislação trabalhista

4.2.1) Condições gerais

Será realizado o pagamento integral das rubricas de créditos oriundos da legislação trabalhista.

Cabe destacar que, referido plano de pagamento dos créditos derivados da legislação trabalhista contempla, de acordo com o artigo nº 54, parágrafo único, da LRF, que: “O plano não poderá, ainda, prever prazo superior a 30 (trinta) dias para o pagamento,

até o limite de 5 (cinco) salários mínimos”, o que representava na data de elaboração deste Plano de Recuperação Judicial o montante limite de R\$4.400,00.

Os pagamentos dos credores da Classe I serão realizados nas seguintes condições:

4.2.1.1) Pagamento dos créditos trabalhistas incontroversos:

Os créditos trabalhistas que forem líquidos, certos e incontroversos devem ser pagos da seguinte forma: (i) o valor correspondente a até 5 (cinco) salários mínimos, relativos a créditos de natureza estritamente salarial, serão pagos no prazo máximo de até 30 (trinta) dias contados a partir da publicação da decisão que conceder a Recuperação Judicial; e (ii) os demais credores serão pagos em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da publicação da decisão que conceder a Recuperação Judicial.

4.2.1.2) Pagamento dos créditos trabalhistas controversos:

Os créditos trabalhistas controvertidos, que forem objeto de disputa ou ação judicial, devem ser pagos após a habilitação na relação de Credores, pelo Juízo Recuperacional, dos valores que forem fixados nas sentenças condenatórias ou homologatórias proferidas pelo Juízo Laboral, conforme o caso. Em qualquer caso, os prazos para pagamento dos créditos trabalhistas controvertidos terão início somente quando do “trânsito em julgado” das respectivas decisões que determinarem a habilitação do crédito trabalhista no processo de Recuperação Judicial da **Ruston**. O valor do crédito trabalhista, após o “trânsito em julgado”, terá seu pagamento em 12 (doze) parcelas mensais. A **Ruston** envidará esforços para obter, no menor prazo possível, acordos razoáveis com os credores trabalhistas no âmbito de tais ações judiciais.

4.2.1.3) Majoração ou inclusão de crédito trabalhista:

Na hipótese de majoração de qualquer crédito trabalhista, ou inclusão de novo crédito trabalhista, em decorrência de eventual decisão judicial definitiva, o respectivo valor será liquidado em 12 (doze) parcelas mensais, contadas a partir da data da decisão judicial definitiva que considerar habilitado o crédito trabalhista no bojo do processo de Recuperação Judicial da **Ruston**.

4.2.1.4) Correção monetária:

Os créditos acima descritos serão corrigidos pelo IPCA, com termos inicial e final de incidência idênticos aos termos inicial e final do prazo para os pagamentos.

4.3) CLASSE II – Credores com garantia real

4.3.1) Condições gerais

Na data de elaboração deste PRJ não foram identificados Credores Sujeitos com créditos derivados de garantia real. Caso durante a tramitação deste processo de

Recuperação Judicial, algum dos Credores tenha seu crédito derivado para Credor Classe II – garantia real, a forma de pagamento será idêntica a dos credores Classe III – credores quirografários, Subclasse [III.1.1.] e Subclasse [III.1.2.].

4.4) CLASSE III – Credores quirografários

4.4.1) Condições gerais

Os créditos que integram a Classe III (art. 41, III LRF) serão satisfeitos conforme as condições a seguir expostas, observada a divisão em subclasses, conforme estabelecido no item “2.2.3” do presente PRJ.

4.4.1.1) Subclasse [III.1.1.] e Subclasse [III.1.2.]

- a) **Correção monetária** - Os créditos serão corrigidos pelo IPCA, com termos inicial e final de incidência idênticos aos termos inicial e final do prazo para os pagamentos.
- b) **Amortização** – Em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e consecutivas, considerando um período de carência de 18 (dezoito) meses para o início do pagamento das parcelas, contados a partir da publicação no Diário de Justiça Eletrônico – TJSP da decisão que conceder a Recuperação Judicial;
- c) **Valor do crédito** – A estes Credores será aplicado o pagamento do crédito com desconto de 50% sobre o valor que constar na Relação de Credores.

4.4.1.2) Base de cálculo dos pagamentos

Para os credores da Classe III, Subclasse [III.1.1.] e Subclasse [III.1.2.], os pagamentos serão realizados conforme anteriormente descrito, e as bases de cálculo dos valores a serem pagos aos Credores Sujeitos será apurada com base em percentual a ser aplicado sobre o total da dívida junto aos credores Classe III.

Os montantes de pagamentos, apurados com base em aplicação de um percentual sobre a dívida bruta, serão apurados anualmente (tranches anuais) e seus pagamentos ocorrerão em 12 parcelas mensais para cada período anual apurado. As parcelas serão devidamente atualizadas pelo IPCA através de capitalização mensal da correção monetária sobre as parcelas.

Com base nos tranches anuais identificados, para serem liquidados nos 12 meses seguintes à sua apuração, o valor representativo de créditos a serem liquidados por “Credor Sujeito” será apurado com base no percentual de representatividade de cada “Credor Sujeito” em relação à dívida total dos credores de sua classe, leia-se credores da Classe III.

Abaixo apresentamos os percentuais anuais que serão aplicados sobre a dívida total dos Credores Classe III e os valores totais a serem pagos anualmente, já considerando o desconto sugerido neste PRJ, sem atualização financeira - IPCA:

Ano	% sobre a dívida	Valor total em R\$
Ano 1	5,0%	1.802
Ano 2	5,2%	1.874
Ano 3	5,4%	1.946
Ano 4	5,6%	2.018
Ano 5	5,8%	2.090
Ano 6	6,0%	2.162
Ano 7	6,3%	2.270
Ano 8	6,5%	2.342
Ano 9	6,8%	2.450
Ano 10	7,3%	2.630
Ano 11	7,6%	2.738
Ano 12	7,8%	2.810
Ano 13	8,0%	2.882
Ano 14	8,2%	2.955
Ano 15	8,5%	3.063

4.5) CLASSE IV – Créditos de microempresas (ME) / empresa de pequeno porte (EPP)

4.5.1) Condições gerais

Os créditos que integram a Classe IV (art. 41, III LRF) serão satisfeitos conforme as condições a seguir expostas:

4.5.1.1) Subclasse [IV.1.1.] e Subclasse [IV.1.2.]

- Correção monetária** - Os créditos serão corrigidos pelo IPCA, com termos inicial e final de incidência idênticos aos termos inicial e final do prazo para os pagamentos.
- Amortização** - Em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, considerando um período de carência de 18 (dezoito) meses para o início do pagamento das parcelas, contados a partir da publicação no Diário de Justiça Eletrônico – TJSP da decisão que conceder a Recuperação Judicial;
- Valor do crédito** – A estes credores será aplicado o pagamento do crédito com desconto de 50% sobre o valor que constar na Relação de Credores, observadas as condições abaixo:

4.6) Credores Ilíquidos

Serão considerados como créditos ilíquidos para fins deste PRJ, todos aqueles que, no momento da apresentação deste Plano em “juízo”, não forem passíveis de serem determinados e enquadrados em uma das classes de Credores, nos termos da LRF, por ainda não ter ocorrido sua liquidação financeira. Vale destacar que, tratam-se de obrigações anteriores à distribuição do processo de Recuperação Judicial e que, portanto, se sujeitam aos efeitos do beneplácito legal, à luz do art. 49, *caput*, da Lei LRF, mas que, todavia, ainda não se encontram líquidas para fins de apuração do valor nominal da obrigação.

Quando referidos créditos satisfizerem esta pendência e se enquadrarem em uma das Classes de Credores, seus pagamentos seguirão a regra de pagamento para cada Classe de Credores, tendo como termo inicial para o início dos pagamentos a decisão que considerar habilitado o crédito liquidado no âmbito do processo de Recuperação Judicial da Ruston.

4.7) Outras opções de pagamento

Para os Credores enquadrados na **Classe III Subclasse [III.1.1.]** e credores enquadrados na **Classe IV Subclasse [IV.1.1.]**, o PRJ possui previsão para que ocorram condições especiais de pagamento, desde que o credor faça sua opção formal (de acordo com os tópicos “4.1.6” e “4.1.7”), por qual forma de pagamento melhor o satisfaça, conforme descrito no tópico “4.1.4”. Esta opção não ocasiona nenhum prejuízo aos demais credores, conforme descrito no tópico “4.1.5”

Abaixo apresentamos uma alternativa de pagamentos para os Credores enquadrados na **Classe III Sub Classe [III.1.1.]** e Credores enquadrados como **Classe IV Subclasse [IV.1.1.]**, observadas as condições cumulativas abaixo detalhadas:

- a) **Correção monetária** - Os créditos serão corrigidos por IPCA, com termos inicial e final de incidência idênticos aos termos inicial e final do prazo para os pagamentos.
- b) **Amortização** – Em 6 (seis) parcelas mensais e consecutivas, com pagamento das parcelas iniciando-se após 30 (trinta) dias a contar da publicação no Diário de Justiça Eletrônico - TJSP da decisão de Homologação Judicial do Plano;
- c) **Valor do crédito** – Pagamento do crédito com desconto de 65% sobre o valor que constar na Relação de Credores.

4.8) Condições privilegiadas de pagamento | Estímulo ao fornecimento

Tendo em vista a necessidade de obtenção de crédito junto a instituições financeiras; fornecedores de matéria prima e insumos; e prestadores de serviço, sendo, ao mesmo tempo, praxe de mercado a restrição de crédito a empresas em Recuperação Judicial, propõem-se, aqui, mecanismos de estímulo àqueles Credores que prestem estes bens indispensáveis à atividade produtiva da Ruston.

A propósito, vale sublinhar que a própria LRF, artigo nº 67, parágrafo único, contémregramento com finalidade semelhante, revelando-se, as medidas a seguir propostas, como plenamente justificadas e consentâneas com o sistema da recuperação de empresas.

Assim, àqueles titulares de Créditos Sujeitos à Recuperação Judicial, de natureza financeira e operacional (fomentadores de crédito; fornecedores de matérias primas e insumos; e prestadores de serviço) que, durante o processo de Recuperação Judicial (após publicação no Diário de Justiça Eletrônico da decisão de Homologação Judicial do PRJ) concedam crédito à Recuperanda, será garantido o seguinte tratamento, independentemente da classe ou subclasse em que se insiram (e desde que tal crédito seja efetivamente utilizado pelas Recuperanda):

- a) **Credores de natureza financeira**: sobre os valores em reais emprestados, ao custo máximo de 70% do CDI ao mês, sem garantia colateral de qualquer natureza, com prazo mínimo de amortização de 36 (trinta e seis) meses e 6 (seis) meses de carência corrigida, serão aplicados 5% sobre os valores de amortização de principal, permitindo ao credor de natureza financeira recuperar parcial ou em sua totalidade, seus créditos que sofreram deságio, conforme condições de pagamento proposta acima.

Os pagamentos aos credores de natureza financeira parceiros ocorrerão 30 dias após à amortização das parcelas dos novos empréstimos concedidos. Cabe destacar que, os novos empréstimos concedidos nos termos acima, realizados após aprovação deste PRJ na AGC, não sofrerão carência para o seu pagamento, seguindo apenas o prazo de amortização dos novos empréstimos.

Destaca-se que a necessidade de contratação de novos empréstimos, mesmo que nas condições supramencionadas, é de liberalidade da Administração da **Ruston**, e apenas serão aceitos e contratados como novos empréstimos oriundos de credor parceiro financeiro, por necessidade e aprovação de sua Administração.

- (b) **Credores de natureza operacional**: Tais condições abrangem apenas os credores da classe III e Classe IV (Excluídos os fomentadores financeiros, que possuem tratamento exclusivo supramencionado) os quais terão a opção de manter o fornecimento à **Ruston**, em condições e práticas adotadas pelo mercado, e em contrapartida poderão recuperar parcial ou em sua totalidade, seus créditos que sofreram deságio, conforme condições de pagamento propostas abaixo.

Os desembolsos de caixa referente aos fornecimentos que atenderem aos critérios comerciais de pagamentos a Credores parceiros, terão um limite de pagamento anual equivalente ao limite de 100% dos pagamentos de principal (exceção feita ao tópico VII abaixo) realizados a cada um dos Credores Sujeitos da Classe III e Classe IV (excluídos os fomentadores financeiros), nos termos dos tópicos 4.4 e 4.5, atualizados e remunerados pelo IPCA, contados a partir da publicação no Diário de

Justiça Eletrônico da decisão de Homologação Judicial do PRJ, pelo método dos juros compostos. Desta forma, aos credores parceiros que iniciarem seu fornecimento após publicação no Diário de Justiça Eletrônico da decisão de Homologação Judicial do Plano. Os valores serão liquidados sem carência, a partir daquela data.

Os desembolsos de caixa ocorrerão pela **Ruston** se o fornecimento de produto (credor parceiro fornecedor) se efetivar à Empresa, atendendo a requerimentos comerciais mínimos, transcritos a seguir:

- I. O período de apuração de novos fornecimentos ocorrerá trimestralmente e a primeira apuração será calculada sobre as compras realizadas no primeiro trimestre a partir da data de publicação no Diário de Justiça Eletrônico da decisão de Homologação Judicial do Plano, e as demais sucessivamente à primeira;
- II. Os pagamentos relativos a esses fornecimentos serão pagos em até 30 dias após o fechamento do trimestre de apuração;
- III. Os credores parceiros fornecedores que fornecerem mercadorias com prazo médio de pagamento de 28 dias, receberão 3,00% do valor total dos novos fornecimentos como pagamento adicional que será abatido da parte do crédito que sofreu deságio, conforme as condições de pagamento comum a Credores supramencionadas;
- IV. Os credores parceiros fornecedores que fornecerem mercadorias com prazo médio de pagamento de 35 dias, receberão 3,50% do valor total dos novos fornecimentos como pagamento adicional que será abatido da parte do crédito que sofreu deságio, conforme as condições de pagamento comum a credores supramencionadas;
- V. Os credores parceiros fornecedores que fornecerem mercadorias com prazo médio de pagamento de 42 dias, receberão 4,00% do valor total dos novos fornecimentos como pagamento adicional que será abatido da parte do crédito que sofreu deságio, conforme as condições de pagamento comum a credores supramencionadas;
- VI. Os credores parceiros fornecedores que fornecerem mercadorias com prazo médio de pagamento de 56 dias, receberão 5,00% do valor total dos novos fornecimentos como pagamento adicional que será abatido da parte do crédito



que sofreu deságio, conforme as condições de pagamento comum a credores supramencionadas;

- VII. Os credores parceiros fornecedores que fornecerem mercadorias com prazo médio de pagamento de 75 dias, receberão 6,00% do valor total dos novos fornecimentos como pagamento adicional que será abatido da parte do crédito que sofreu deságio. Exclusivamente para esta modalidade de credor parceiro, o limite de pagamento anual passará à ser equivalente ao limite de 200% dos pagamentos de principal realizados a cada um dos Credores Sujeitos da Classe III e Classe IV.
- VIII. Cabe destacar que, independente da opção realizada pelo Credor Parceiro (Tópicos III a VII), os pagamentos relativos aos fornecimentos com as condições acima, serão aceitos até a quitação integral do Credor que participar destas condições, limitada ao tempo de término de pagamento comum aos Credores, ou seja, até 2032. Eventuais saldos credores após o ano de 2032 serão considerados como quitados integralmente;
- IX. Tais fornecimentos devem contemplar condições de mercado, principalmente quanto a preço, descontos, volume, etc., ficando a exclusivo critério e liberalidade da Administração da **Ruston** aceitar ou não essas condições de fornecimento propostas pelos Credores parceiros fornecedores.

4.9) Das formas alternativas de pagamento aos credores

Conforme descrito no tópico “3.2.1” quanto às formas de recuperação possíveis para a **Ruston**, algumas destas formas são imediatamente aplicáveis e outras dependem de eventos que não se encontram completamente sob o controle da **Ruston**.

Neste sentido, as formas de recuperação previstas no artigo nº 150 da LRF, que serão imediatamente aplicadas, por ocasião da aprovação e homologação do Plano, serão:

- I. *Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas - Art. 50, I, da LRF;*
- II. *Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente – Art. 50, II, da LRF;*
- III. *Alteração do controle societária - Art. 50, III, da LRF;*
- IV. *Aumento do capital social – Art. 50, VI, da LRF;*
- V. *Venda parcial dos bens – Art. 150, XI, da LRF;*
- VI. *Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza – Art. 50, XII, da LRF;*

Adicionalmente, o fluxo gerado pelas atividades operacionais, de investimentos e financiamentos, da Recuperanda, consubstanciados pelo laudo de avaliação econômico-financeira (Anexo I), desde que tenham suas premissas econômicas, comerciais e de desempenho atendidas, serão suficientes para cumprimento dos pagamentos projetados neste PRJ.

5) SOBRE A DEMONSTRAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICA

A Recuperanda, em atenção ao que dispõe o art. 53, III, da LRF, instrui o presente PRJ com Laudo de demonstração de viabilidade econômica (Anexo I).

6) DO LAUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA E DE AVALIAÇÃO DOS BENS ATIVOS

A Recuperanda, em atenção ao que dispõe o art. 53, III, da LRF, instruem o presente PRJ com laudos de avaliação econômico-financeira (Anexo I) e de avaliação dos bens que compõem o seu ativo fixo (Anexo II).

7) DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1) Vinculação do plano

As disposições do PRJ vinculam a **Ruston** e os Credores Sujeitos ao Plano, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da publicação no Diário de Justiça Eletrônico da decisão de Homologação Judicial do PRJ.

7.2) Modificação do Plano na Assembleia Geral de Credores

Aditamentos, alterações ou modificações ao PRJ podem ser propostos pela **Ruston** a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, vinculando a **Ruston** e todos os Credores Sujeitos ao PRJ, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pela **Ruston** e sejam submetidos à votação na Assembleia-Geral de Credores, e que seja atingido o quórum requerido pelo art. 45 e 58, *caput* ou §1º, da LRF.

7.3) Continuidade de ações envolvendo quantia ilíquida

Os processos 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 juízos, até que haja a fixação do valor do Crédito Sujeito ao PRJ, ocasião em que o Credor Sujeito ao Plano deverá providenciar a habilitação da referida quantia na Lista de Credores, para recebimento

nos termos do Plano. Em hipótese alguma haverá pagamento de Credores Sujeitos ao PRJ de forma diversa da estabelecida no Plano.

7.4) Eventuais diferenças no valor do crédito

Eventual diferença a maior no valor dos créditos que seja verificada no Quadro Geral de Credores homologado, em face da relação de Credores do art. 7º, §2º, LRF, será satisfeita, independentemente da Classe ou subclasse do credor.

7.5) Sub-rogações

Créditos relativos ao direito de regresso contra a **Ruston**, e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de Créditos Sujeitos ao PRJ, serão pagos nos termos estabelecidos no Plano. O credor por sub-rogação será considerado, para todos os fins e efeitos, Credor Sujeito ao Plano.

8) DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1) Divisibilidade das previsões do Plano

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do PRJ ser considerado inválido, nulo ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do PRJ devem permanecer válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasaram sejam mantidas.

8.2) Encerramento da Recuperação Judicial

A Recuperação Judicial será encerrada a qualquer tempo após a Homologação Judicial do PRJ, a requerimento da **Ruston**, desde que todas as obrigações do PRJ que se vencerem até 2 (dois) anos após a Homologação do PRJ sejam cumpridas.

8.3) Comunicações

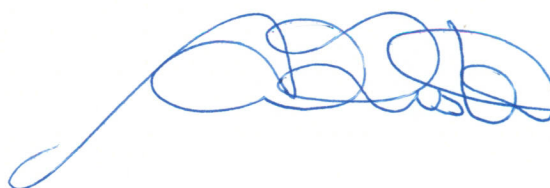
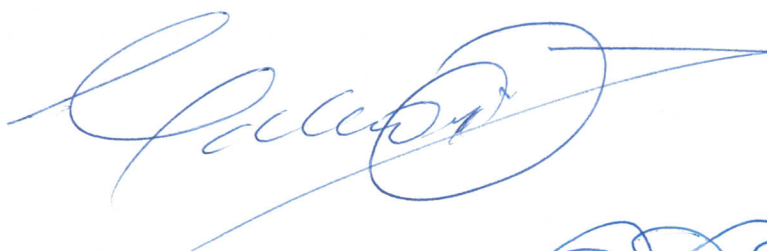
Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações à **Ruston** requeridas ou permitidas por este PRJ, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues; (ii) remetidas por fax, com comprovação do recebimento; ou (iii) enviadas por e-mail (rj@fantastico.com.br). Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, ou de outra forma que vier a ser indicada pela **Ruston** nos autos da Recuperação Judicial:

Endereço: Av. Getulio Dorneles Vargas
Bairro: Jardim Califórnia
Cep: 12300-000

Cidade:Jacareí
Estado: São Paulo

Email:rj@fantastico.com.br

* * *



verdus

Auditoria | Impostos | BPO | Gestão Empresarial

MEMBER FIRM

INTEGRA  INTERNATIONAL[®]
Your Global Advantage

www.verdus.com.br

contato@verdus.com.br





Ruston Alimentos Ltda (Em Recuperação Judicial)

Laudo de Avaliação Econômico-Financeira
Fevereiro/2016



Sumário

1	Introdução
2	Sobre a Ruston e o mercado de atuação
3	Metodologia e principais aspectos correlatos
4	Plano de reestruturação da dívida
5	Projeções econômico-financeiras
6	Fluxos de caixa
7	Competências dos avaliadores
8	Conclusão



Capítulo 1

Introdução



1. Introdução

A **VERDUS** é uma empresa de auditoria e consultoria independente, associada à rede internacional **ÍNTEGRA INTERNATIONAL**, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, sob o código: 12.009, cujo Sócio-Diretor responsável perante à referida autarquia é o Sr. **RICARDO JOSÉ PATINE FILHO** – CRC/SP 253050/O-9.

A **Ruston Alimentos Ltda (Em recuperação judicial)** - (Doravante denominada simplesmente “**Ruston**”), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.686.456/0001-49, com estabelecimento principal na cidade de Jacareí/SP, e filiais em Jacareí/SP e Uruguaiana/RS, contratou-nos para a execução de serviços de assessoria para elaboração do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) e deste laudo de avaliação econômico-financeira, parte integrante do PRJ.

Nesse ínterim, a **Ruston** ingressou, em 30 de novembro de 2015, com pedido de processamento de sua Recuperação Judicial.

O processo foi distribuído à 2ª Vara Cível da Comarca de Jacareí/SP e foi tombado sob o nº 1008786-91.2015.8.26.0292, tendo sido, em 15 de dezembro de 2015, deferido o processamento do pedido recuperacional, sendo tal decisão publicada no Diário de Justiça Eletrônico (TJ/SP), em 17 de dezembro de 2015.

Foi nomeado Administrador Judicial, para exercer as atribuições especificadas no art. 22, I e II, da Lei 11.101/2005, a empresa Valdor Faccio ME, representada pelo Dr. Valdor Faccio – OAB/SP sob nº 274.989



Capítulo 2

Ruston e o Mercado de Atuação



2. Sobre a Ruston e o mercado de atuação

HISTÓRICO E ÁREA DE ATUAÇÃO:

A Ruston teve sua gênese na década de 70, neste município de Jacareí/SP, com atuação focada no setor de alimentos, mais especificamente na operação de beneficiamento e empacotamento de arroz e feijão, bem como de outros produtos derivados da produção de arroz.

Originalmente a empresa foi constituída como "Arrozeira Ruston Ltda.", tendo como seu sócio fundador o Sr. Celso Ruston, juntamente com sua esposa, Sra. Marisa Oliveira Ruston. Desde sua fundação a Requerente opera no mesmo endereço em Jacareí, e por sua tradição e representatividade na cidade, se tornou uma das mais importantes empresas do Vale do Paraíba.

Diante do espírito empreendedor de seu fundador, a Requerente criou importantes marcas no setor de arroz, dentre elas destacamos as marcas "Fantástico" e "Saboroso". Rapidamente, ainda na década de 80, a marca "Fantástico" se tornou uma referência de qualidade e excelência na região do Vale Paraíba, assumindo a liderança na venda de arroz daquele mercado.

Em 1993, 18 anos após sua fundação, o Sr. Celso Ruston e a Sra. Marisa de Oliveira Ruston, transferiram suas cotas da "Arrozeira Ruston Ltda.", para seus filhos Celso Oliveira Ruston, Alexandre Ruston e Mariana Ruston, passando à denominação social da empresa àquela época para "Arrozeira Irmãos Ruston Ltda."

No início do ano 2000, diante do sucesso e liderança nas vendas no mercado de arroz na região do Vale do Paraíba, a Administração da então "Arrozeira Irmãos Ruston Ltda", visualizando a oportunidade de um melhor aproveitamento de suas instalações, diluição de seus custos fixos, bem como pleno aproveitamento comercial dos pontos de venda, lançou nas mesmas marcas principais de arroz ("Fantástico" e "Saboroso"), o beneficiamento e empacotamento de feijão.

No ano de 2007, diante do empreendedorismo dos irmãos Ruston, aliado ao ótimo momento da Requerente, detentora da liderança no mercado de arroz e feijão do Vale do Paraíba, sua Administração deu um grande passo no crescimento de suas operações, iniciando um processo de ampliação de sua atuação comercial nos Estados do Rio de Janeiro e Minas Gerais.



2. Sobre a Ruston e o mercado de atuação (Cont.)

HISTÓRICO E ÁREA DE ATUAÇÃO (Continuação):

A Requerente obteve um rápido êxito em seu novo desafio nos mercados do Rio de Janeiro e Minas Gerais, o que ocasionou um rápido e gradativo aumento de seus volumes de vendas, o que originou a necessidade de importantes investimentos (Capex) a partir daquele ano, quais sejam: (i) aquisição de máquinas e equipamentos modernos e de alta produtividade; (ii) aquisição de silos para armazenamento de matéria prima; (iii) aquisição de caminhões para reforço da frota própria da Requerente; e (iv) construção de um novo Centro de Distribuição, com capacidade de armazenamento de 75.000 fardos de arroz e feijão.

Os investimentos e crescimento da Requerente sempre foram angariados por financiamentos bancários diversos, os quais foram contraídos diante da boa expectativa de crescimento da Requerente no final da década de 2000.

Da liderança inicial no mercado do Vale do Paraíba, conquistada ainda na década de 80, até os dias atuais, a Requerente continua líder em vendas de “arroz” e “feijão” naquela região, conquistando ainda posição de destaque nos mercados do Rio de Janeiro e Sul de Minas Gerais. Desde gênese até este momento, a Requerente passou de uma empresa com vendas de arroz de aproximadamente 20.000 fardos/mês para uma empresa com vendas de arroz de aproximadamente 200.000 fardos/mês de arroz e aproximadamente 60.000 fardos/mês de feijão.

Atualmente a Requerente conta com um moderno pátio fabril em instalações bem localizadas na cidade de Jacareí, contando com um terreno com área total de 14.000 m² e 7.000 m² de área construída. Como uma importante empresa do Vale do Paraíba, a Requerente emprega, atualmente, por volta de 130 colaboradores diretos, 15 representantes comerciais autônomos, bem como gera diversos empregos indiretos na região.

Como se vê, desde o início de suas atividades, a Requerente sempre investiu no crescimento paulatino de seus negócios, sem nunca deixar de lado a qualidade e tradição de seus produtos. Daí o porquê da posição de destaque da Requerente no mercado do Vale do Paraíba, Rio de Janeiro e Sul de Minas Gerais, em detrimento às reconhecidas dificuldades da atividade comercial no Brasil.



2. Sobre a Ruston e o mercado de atuação (Cont.)

DADOS SOBRE AS PLANTAS INDUSTRIAIS:

Unidade industrial – Jacareí/SP

Descrição	Área em M2
Área total.....	15.000
Área construída.....	7.800
Industria.....	4.000
Armazenagem.....	3.200
Prédio Corporativo.....	600

Unidade industrial – Uruguaiana/RS

Descrição	Área em M2
Área total.....	2.500
Área construída.....	1.500
Industria.....	700
Armazenagem.....	800

2. Sobre a Ruston e o mercado de atuação (Cont.)

PRINCIPAIS MERCADOS DE ATUAÇÃO:



2. Sobre a Ruston e o mercado de atuação (Cont.)

LINHA DE PRODUTOS:



2. Sobre a Ruston e o mercado de atuação (Cont.)

DADOS SOBRE O SETOR:

Como um dos mais importantes alimentos do Brasil, a combinação arroz e feijão é o prato principal das famílias brasileiras e representa uma grande área de plantação no Brasil e em países da América do Sul.

Abaixo apresentamos as áreas plantadas com os 5 principais grãos (mil hectares), dos quais o arroz e feijão faz parte

	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
Arroz	3.018	2.967	2.875	2.909	2.765	2.820	2426,7	2.400	2.373	2.344
Feijão	4.224	4.088	3.993	4.148	3.609	3.990	3262,1	3.075	3.366	3.174
Milho	12.964	14.055	14.766	14.172	12.994	13.806	15178,1	15.829	15.829	15.166
Soja	22.749	20.687	21.313	21.743	23.468	24.181	25042,2	27.736	30.173	31.504
Trigo	2.362	1.758	1.852	2.396	2.428	2.150	2166,2	1.895	2.210	2.758
Total	45.317	43.554	44.799	45.368	45.263	46.947	48.075	50.936	53.951	54.946

	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Arroz	2.247	2.149	2.052	1.954	1.857	1.759	1661,667	1.564	1.467	1.369
Feijão	3.089	2.960	2.849	2.730	2.615	2.498	2381,977	2.266	2.149	2.033
Milho	15.210	15.254	15.299	15.343	15.387	15.431	15475,4	15.520	15.564	15.608
Soja	32.533	33.550	34.515	35.479	36.433	37.388	38340,61	39.293	40.246	41.198
Trigo	2.612	2.665	2.718	2.771	2.824	2.877	2930	2.983	3.036	3.089
Total	55.691	56.579	57.432	58.277	59.116	59.953	60.790	61.626	62.462	63.298

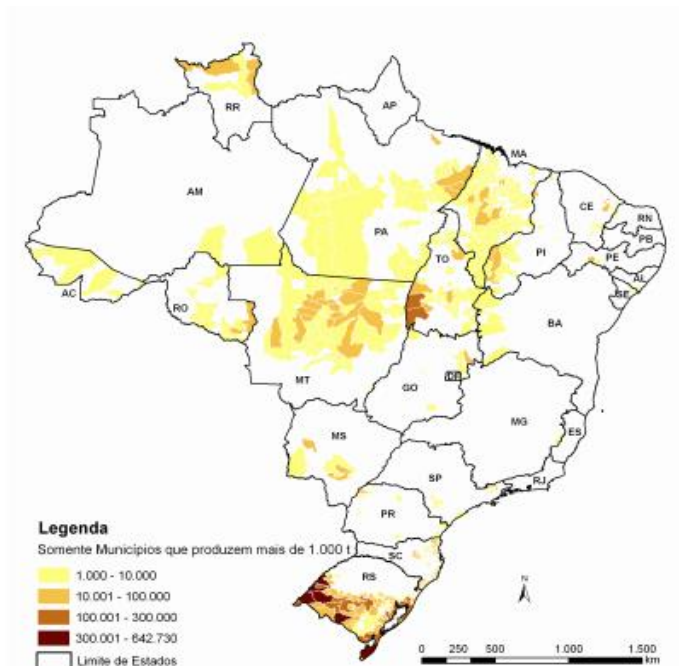
Fonte: AGE/ Mapa e SGE/ Embrapa

2. Sobre a Ruston e o mercado de atuação (Cont.)

DADOS SOBRE O SETOR:

Arroz

Conforme demonstrado acima, a cultura do arroz é plantada em boa parte do território brasileiro, conforme demonstrado no mapa abaixo:



Fonte: Conab/IBGE.

DADOS SOBRE O SETOR (Cont)

Como conhecido do público em geral, a questão hídrica dos Estados é fundamental para o sucesso das lavouras do arroz. Como dado adicional, demonstramos no mapa abaixo as regiões mais e menos favoráveis ao plantio do arroz:



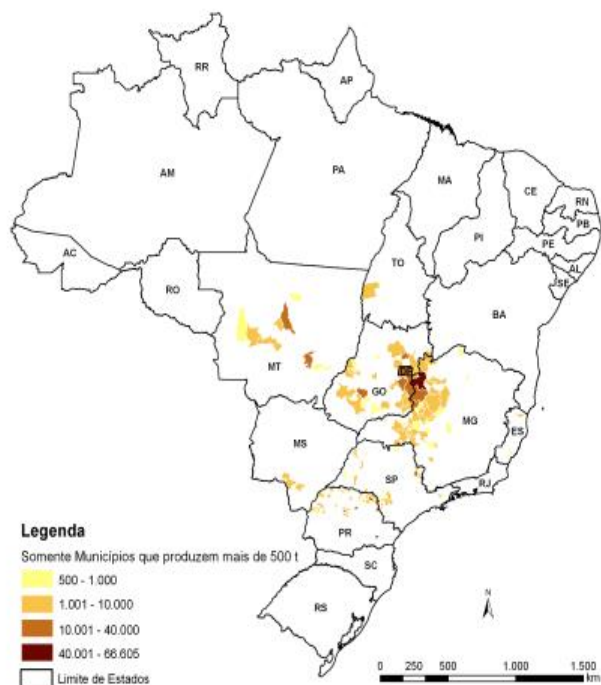
Fonte: Conab.

2. Sobre a Ruston e o mercado de atuação (Cont.)

DADOS SOBRE O SETOR:

Feijão

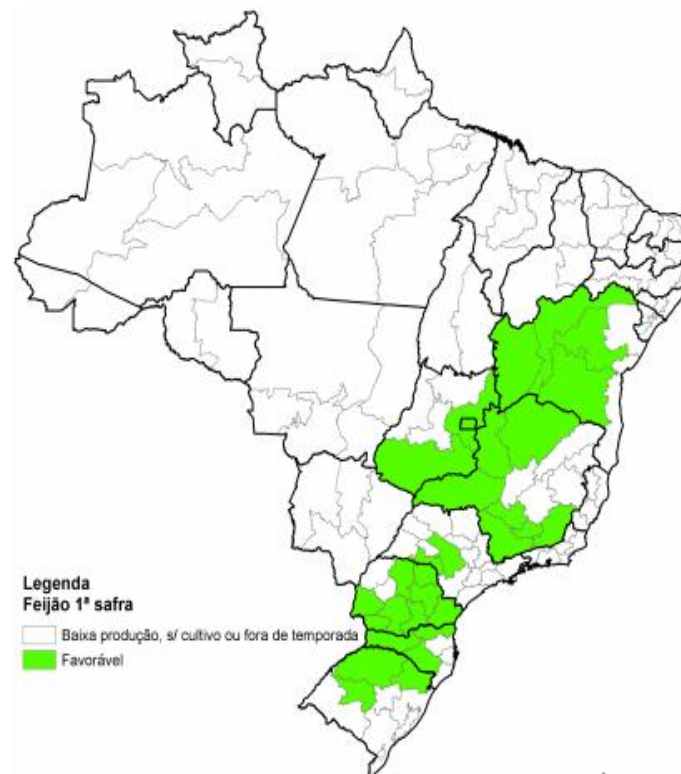
Abaixo apresentamos os dados do mapa da produção agrícola do feijão no Brasil:



Fonte: Conab/IBGE.

DADOS SOBRE O SETOR (Cont)

Abaixo apresentamos ainda a condição hídrica geral para o cultivo do feijão nos diversos estados brasileiros



Fonte: Conab.

Capítulo 3

Metodologia e Principais Aspectos Correlatos



3. Metodologia e principais aspectos correlatos

TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO:

Abordagem de lucro

- Esta abordagem se refere ao fluxo de caixa disponível da empresa (FCDE) ou do acionista (FCDA). Considerando o objetivo deste laudo, de demonstrar a capacidade financeira da **Ruston** em liquidar as dívidas integrantes da estrutura de capital, sujeitas e não sujeitas à Recuperação Judicial, **adotamos o FCDA como método mais adequado**, o qual inclui a estrutura de capital nas projeções dos fluxos de caixa futuros. Por este método, será demonstrado o potencial de geração de resultados futuros, ajustado por ativos e passivos financeiros (estrutura de capital, que inclui os passivos contidos no processo de Recuperação Judicial), variação de capital de giro e potenciais investimentos em ativos fixos (Capex). Método utilizado para empresas em continuidade com capacidade de geração de lucros futuros. Os fluxos de caixa futuros não serão trazidos a valor presente, uma vez que não há o objetivo de avaliação da empresa, mas sim da geração de caixa operacional futura suficiente para liquidação do endividamento (Lista de Credores) constante no processo de Recuperação Judicial da **Ruston**. Apresentaremos este método através do fluxo de caixa indireto, elaborado conforme os preceitos do pronunciamento técnico CPC 3 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Abordagem de ativos

- Técnica de avaliação dos ativos da Empresa a valor de realização ou mercado, o qual foi desenvolvido por consultores técnicos especialistas em avaliação patrimonial e constitui parte integrante do PRJ da **Ruston**. A elaboração de laudo de avaliação de bens e ativos foi feita para atendimento aos requisitos da LRF (Regula a Recuperação Judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária).

Abordagem de mercado

- Técnica de avaliação de valor econômico-financeiro de empresa por meio de comparação com outros valores de empresas entendidas como comparáveis. Geralmente, consideram-se múltiplos de mercado, obtidos no mercado de capitais, tais como: preço de ação por lucro, múltiplo de EV/EBITDA (relação entre Enterprise Value e Earning Before interest, tax, depreciation and amortization), entre outros. Método também utilizado para empresas em continuidade, porém não o adotaremos pois o principal objetivo deste laudo é o da demonstração da capacidade de pagamento da dívida da Recuperação Judicial, motivo pelo qual adotamos o método do FCDA.



3. Metodologia e principais aspectos correlatos (cont.)

Moeda e data-base

- As projeções financeiras foram efetuadas em termos nominais, utilizando-se como moeda base o Real (R\$), na data-base de 1º de janeiro de 2016. As somas de valores individuais apresentadas neste laudo podem ser diferentes do resultado das somas apresentadas em função de arredondamento.

Horizonte da projeção

- O horizonte de projeção foi compreendido entre o período de 1º de janeiro de 2016 e 31 de dezembro de 2032, necessário para prover geração futura de caixa operacional suficiente para quitar o endividamento constante no PRJ da **Ruston**, nas condições de pagamento propostas aos respectivos Credores, apresentadas neste laudo e no próprio PRJ. Não foi considerado valor residual do negócio (perpetuidade), pois não temos como objetivo a avaliação da empresa, mas a demonstração da sua capacidade de geração de caixa operacional para liquidação da dívida constante no PRJ da **Ruston**.

Previsão de aprovação do plano de RJ

- Para a elaboração das projeções incluídas neste laudo, foi necessário estimarmos a data do trânsito em julgado da eventual decisão que Homologará o PRJ. Portanto, estimou-se, para este fim, que a homologação pelo Juízo do PRJ da **Ruston**, venha a ocorrer em junho de 2016.

Regime tributário

- O Imposto de Renda e a Contribuição Social são calculados sob o regime do lucro real, com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 mil (base anual) para Imposto de Renda e 9% sobre o lucro tributável para Contribuição Social, considerando a compensação de prejuízos fiscais do imposto de renda e a base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável anual

3. Metodologia e principais aspectos correlatos (cont.)

Premissas macroeconômicas utilizadas nas projeções econômico-financeiras futuras da **Ruston**, coletadas no site de importante agente de mercado, confirmando-se a razoabilidade das premissas dos próximos dois anos com as projeções do Banco Central do Brasil - Focus (BACEN), com as estimativas consideradas conservadoras para o comportamento futuro dessas variáveis:

	Em percentual						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 a 2032
Crescimento Real do PIB (% aa.)	-3,5	1,5	3	3,5	3,5	3,5	3,5
PIB da Indústria (% aa.)	-5	2,5	4	3,1	3,1	3,1	3,1
IPCA (Focus - BC)	7,26	5,80	5,50	5,50	5,50	5,50	4,50
IGP-M (FGV) - % aa.	6,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Taxa Selic Meta (% aa.)	13,25	12,25	11,25	10,00	9,50	9,50	9,50

A atualização e remuneração dos passivos constantes do processo de Recuperação Judicial da **Ruston** serão feitos pela taxa IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), considerada a inflação oficial do Brasil, medido pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e passará a incidir sobre tais passivos imediatamente a partir da data de publicação da homologação em juízo do Plano de Recuperação Judicial da **Ruston**. Os juros serão calculados pelo método composto, com capitalização mensal.



Capítulo 4

Plano de Reestruturação da dívida



4. Plano de reestruturação

Abaixo segue o resumo das condições de pagamento aos Credores prevista no PRJ (a **Ruston** não possui dívida com garantia real, motivo pelo qual não há apresentação de classe II no quadro abaixo):

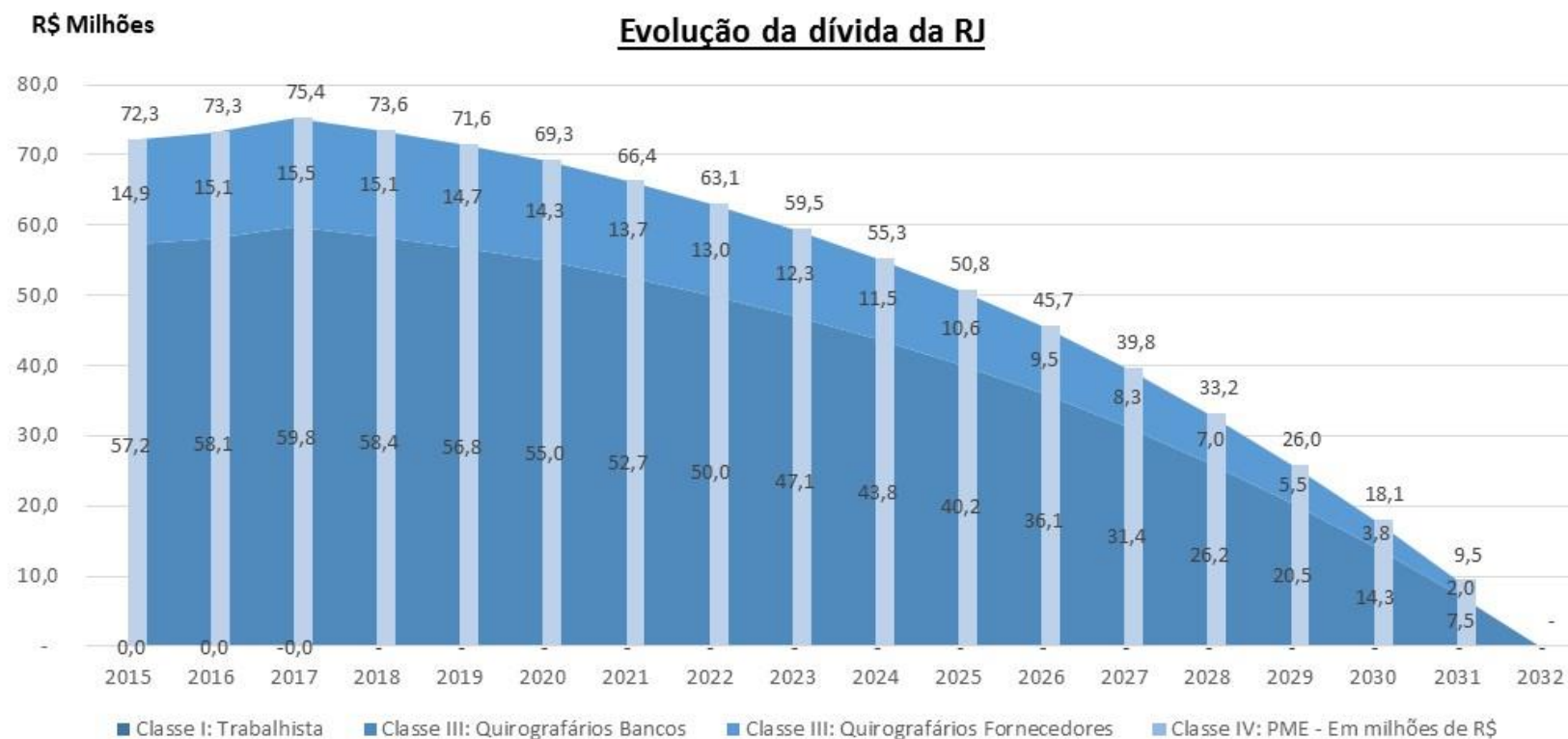
	Natureza	Valor da Dívida	Nº de Credores	Proposta de Pagamento
Classe I	Trabalhista ¹	R\$ 19.611	14	Os saldos serão liquidados em 30 dias, sem prazo de carência de principal e juros, sem deságio e serão atualizados por IPCA, com capitalização mensal.
	Trabalhista ²	R\$ 26.000	2	Os saldos serão liquidados em até 12 meses, sem prazo de carência de principal e juros, sem deságio e serão atualizados por IPCA, com capitalização mensal.
Classe III	Empréstimos e financiamentos	R\$ 57.209.016	8	O saldo da dívida terá 18 meses de carência de principal e juros, e após esse prazo será dividido em 15 tranches anuais, conforme critérios no slide seguinte, e cada tranche será paga em 12 meses, com deságio de 50% e atualização por IPCA, com capitalização mensal.
	Fornecedores I ³	R\$ 14.792.998	27	O saldo da dívida terá 18 meses de carência de principal e juros, e após esse prazo será dividido em 15 tranches anuais, conforme critérios no slide seguinte, e cada tranche será paga em 12 meses, com deságio de 50% e atualização por IPCA, com capitalização mensal.
	Fornecedores II ⁴	R\$ 59.729	35	Os saldos serão liquidados em 6 meses, sem prazo de carência de principal e juros, com deságio de 60% e atualização por IPCA, com capitalização mensal.
Classe IV	PME I ⁵	R\$ 108.927	4	Os saldos serão liquidados em 24 meses, com 18 meses de carência de principal e juros, com deságio de 50% e atualização por IPCA, com capitalização mensal.
	PME II ⁶	R\$ 58.933	26	Os saldos serão liquidados em 6 meses, sem prazo de carência de principal e juros, com deságio de 60% e atualização por IPCA, com capitalização mensal.

¹ Passivo trabalhista limitado a 5 salários mínimos; ² Passivo trabalhista residual; ³ Fornecedores com valor individual acima de R\$30 mil; ⁴ Fornecedores com valor individual até R\$30 mil; ⁵ Fornecedores PME com valor individual acima de R\$30 mil; ⁶ Fornecedores PME com valor individual até R\$30 mil. Estas notas de rodapé de n.ºs 4 e 6 se referem a condições opcionais aos credores quirografários das classes III e IV, enquadrados com saldo individual até o limite de R\$30 mil, os quais caso não as aceite, receberão seus créditos nas condições propostas nas notas 3 e 5.



4. Plano de reestruturação (cont.)

Abaixo apresentamos o escalonamento das dívidas de todas as classes em tranches anuais, cujos valores são considerados de forma integral (início do fluxo de pagamentos), e o deságio considerado conforme ocorrem os pagamentos, em tranches anuais, sendo que cada tranche será paga em 12 parcelas mensais, com correção monetária (IPCA) acumulada desde o início do período de carência até o efetivo pagamento de cada parcela mensal, com capitalização mensal:



4. Plano de reestruturação (cont.)

No plano de Recuperação Judicial há condições opcionais de pagamentos propostas a credores parceiros. Para a finalidade deste tópico de pagamento opcional, denominaremos de Credores parceiros financeiros os Credores dos créditos classificados como “empréstimos e financiamentos” e de Credores parceiros fornecedores os Credores detentores dos créditos classificados como Fornecedores I, ambos créditos apresentados no quadro de proposição de **pagamento comum aos Credores** neste capítulo 4.

Tais condições abrangem os Credores das classes III e IV, os quais terão a opção de manter o fornecimento à **Ruston** e em contrapartida poderão recuperar parcial ou em sua totalidade, seus créditos que sofreram deságio, conforme condições de pagamento propostas aos credores neste capítulo 4.

Os desembolsos de caixa referente aos fornecimentos que atenderem aos critérios comerciais de pagamentos a Credores parceiros, terão um limite de pagamento anual equivalente até a 100% dos pagamentos (exceção feita ao tópico VII abaixo) de principal realizados a cada um dos credores parceiros pelas condições de pagamentos comuns a Credores descritas neste capítulo 4, atualizados e remunerados pelo IPCA, desde a data de aprovação da assembleia de credores até a data de efetivo pagamento, pelo método dos juros compostos.

Os resultados operacionais e os fluxos de caixa projetados neste laudo de avaliação econômico-financeira consideram apenas a proposição de pagamento comum a credores, apresentada neste capítulo 4, sendo que os efeitos estimados nos fluxos de caixa do Grupo considerando os desembolsos de caixa que possam vir a ocorrer no caso de 100% dos credores parceiros fornecedores aderirem a esta cláusula de fornecimento, cujas condições comerciais a serem satisfeitas sejam aceitas pela Administração da Ruston, estão apresentados no capítulo 6 – Fluxos de Caixa.

Os desembolsos de caixa ocorrerão pela **Ruston** se o fornecimento de produto (credor parceiro fornecedor) ou crédito (credor parceiro financeiro) se efetivar à **Ruston**, atendendo a requerimentos comerciais mínimos, transcritos a seguir:



4. Plano de reestruturação (cont.)

Credores parceiros fornecedores

- I. O período de apuração de novos fornecimentos ocorrerá trimestralmente e a primeira apuração será calculada sobre as compras realizadas no primeiro trimestre a partir da data de aprovação da recuperação judicial por meio de assembleia de credores e as demais sucessivamente à primeira;
- II. Os pagamentos relativos a esses fornecimentos serão pagos em até 30 dias após o fechamento do trimestre de apuração;
- III. Os credores parceiros fornecedores que fornecerem mercadorias com prazo médio de pagamento de 28 dias, receberão 3,00% do valor total dos novos fornecimentos como pagamento adicional que será abatido da parte do crédito que sofreu deságio, conforme as condições de pagamento comum a credores apresentadas neste capítulo 4;
- IV. Os credores parceiros fornecedores que fornecerem mercadorias com prazo médio de pagamento de 35 dias, receberão 3,50% do valor total dos novos fornecimentos como pagamento adicional que será abatido da parte do crédito que sofreu deságio, conforme as condições de pagamento comum a credores apresentadas neste capítulo 4;
- V. Os credores parceiros fornecedores que fornecerem mercadorias com prazo médio de pagamento de 42 dias, receberão 4,00% do valor total dos novos fornecimentos como pagamento adicional que será abatido da parte do crédito que sofreu deságio, conforme as condições de pagamento comum a credores apresentadas neste capítulo 4;
- VI. Os credores parceiros fornecedores que fornecerem mercadorias com prazo médio de pagamento de 56 dias, receberão 5,00% do valor total dos novos fornecimentos como pagamento adicional que será abatido da parte do crédito que sofreu deságio, conforme as condições de pagamento comum a credores apresentadas neste capítulo 4;
- VII. Os credores parceiros fornecedores que fornecerem mercadorias com prazo médio de pagamento de 75 dias, receberão 6,00% do valor total dos novos fornecimentos como pagamento adicional que será abatido da parte do crédito que sofreu deságio. Exclusivamente para esta modalidade de credor parceiro, o limite de pagamento anual passará à ser equivalente ao limite de 200% dos pagamentos de principal realizados a cada um dos Credores Sujeitos da Classe III e Classe IV.
- VIII. Os pagamentos relativos aos fornecimentos com as condições acima serão aceitos até a quitação integral do credor que participar desta condição, limitada ao tempo de término de pagamento comum aos credores, ou seja, até 2032. Eventuais saldos credores após o ano de 2032 serão considerados como quitados integralmente;
- IX. Tais fornecimentos devem contemplar condições de mercado, principalmente quanto a preço, descontos, bonificações, quantidade etc., ficando a exclusivo critério da **Ruston** aceitar ou não essas condições de fornecimento propostas pelos credores parceiros fornecedores.



4. Plano de reestruturação (cont.)

Credores parceiros financeiros

Os credores parceiros financeiros que continuarem a conceder limites de crédito à **Ruston**, com a concessão de novos empréstimos, receberão 5% sobre esses novos recursos como pagamento adicional ao pagamento comum aos credores apresentado neste capítulo 4.

Essas novas captações deverão ser atualizadas e remuneradas ao custo máximo mensal de 70% do CDI, calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal, sem garantia colateral de qualquer natureza, carência mínima de 6 meses e prazo mínimo de 36 parcelas mensais e consecutivas. Os 5% de pagamento adicional calculados sobre esses montantes serão pagos 30 dias após à amortização das parcelas dos novos empréstimos concedidos. Cabe destacar que, os novos empréstimos concedidos nos termos acima, realizados após aprovação do plano de Recuperação Judicial, não sofrerão carência para o seu pagamento, seguindo apenas o prazo de amortização dos novos empréstimos.

Salienta-se que fica a exclusivo critério da **Ruston** aceitar ou não essas condições de fornecimento propostas pelos credores parceiros financeiros, pois as captações dependerão da eventual necessidade futura de captação de recursos.



Capítulo 5

Projeções Econômico-Financeiras



5. Projeções econômico-financeiras

Receita líquida

- **Volume de vendas:** O volume de vendas foi calculado conforme as quantidades projetadas de venda de fardos de arroz e feijão, considerando o gradativo aumento de uso da capacidade instalada, até o limite de utilização de 90% da atual capacidade de produção.
- **Preço de venda unitário:** calculado conforme média histórica do preço unitário por fardo de arroz e feijão no ano de 2015, reajustado pelo IPCA para os períodos projetados; e
- **Deduções de vendas:** considera os tributos incidentes sobre vendas e compra de matéria prima, quais sejam: ICMS, PIS/COFINS, Funrural e CDO.

Custo das Mercadorias Vendidas

- **Custo das mercadorias vendidas:** Consideram os custos de matérias primas consumidas (arroz e feijão); comissões pagas na compra; fretes incidentes sobre as compras (In bound); e demais insumos de produção (embalagens, pallets, etc). O custo das mercadorias vendidas considerou o histórico dos custos em relação às vendas líquidas e o seu comportamento durante os meses dos anos de 2014 e 2015 (sazonalidade). Para fins destas projeções foi considerado um comportamento conservador para os custos das mercadorias vendidas.

Despesas comerciais

- **Comissões de vendas (RCA):** A maioria das vendas da **Ruston** é realizada por Representantes Comerciais Autônomos (RCA), os quais são remunerados com base nas vendas efetivas (liquidez) à um percentual máximo de 2% sobre as vendas líquidas realizadas; e
- **Fretes incidentes sobre as vendas (Out bound):** Considera todo o custo variável com logística, o que representa atualmente praticamente todos os gastos com logística (Out bound) da **Ruston**, decorrente da quase integral terceirização de suas entregas (vendas)

Despesas com pessoal

- **Custo fixo com pessoal:** Considera o custo fixo (salários e horas extras) com pessoal de fábrica e administrativo, bem como todos os encargos e benefícios concedidos aos colaboradores. Já foi considerada a redução de quadro de pessoal realizada de forma concomitante ao pedido de RJ pela Administração da **Ruston**; e
- **Demais custos e despesas com pessoal:** Considera a retirada mensal dos Sócios-Diretores e gastos com indenizações trabalhistas.

5. Projeções econômico-financeiras (cont.)

Despesas administrativas, comerciais e operacionais

- **Folha de pagamento administrativo:** considera as despesas com pessoal alocado nos centros de custo do administrativo e financeiro e representa o principal gasto deste grupo;
- **Folha de pagamento comercial:** considera as despesas com pessoal interno do setor comercial (gerente e supervisor de vendas, vendedores internos e merchandising); e
- **Outras naturezas de despesas que compõem esse grupo são:** aluguéis, serviços de terceiros (advocacia, contabilidade, consultores, segurança predial, administrador judicial), energia elétrica, e outros, obtidos por custo fixo médio histórico de 2015.

Ebitda

- Calculado pela subtração do lucro bruto, despesas comerciais, logísticas e gerais e administrativas;
- Não considera efeitos de depreciação do ativo imobilizado e amortização do intangível.

Necessidade de capital de giro (NCG)

- Representa os efeitos de investimentos nas contas operacionais cíclicas do negócio, quais sejam: contas a receber de clientes, estoques e fornecedores (considera os efeitos de pagamentos a credores da recuperação judicial das classes I - trabalhistas e III - fornecedores).
- Calculado considerando as posições financeiras e contábeis na data-base, com melhora de eficiência de gestão até 2032;

5. Projeções econômico-financeiras (cont.)

Resultado financeiro

- **Receita financeira:** Decorrente de rendimentos de aplicação financeira, calculados pela média de parte do saldo de caixa do ano de reconhecimento da receita e o anterior, remunerados pela taxa Selic;
- **Despesas financeiras:** Neste subgrupo, há destaque para as despesas de tarifas com cobrança bancária de clientes, finames e dos passivos dos credores do processo de recuperação judicial, deduzidas dos deságios reconhecidos anualmente concomitante ao pagamento do principal.

Capex

- Para os anos de 2016 e 2017 foi considerado apenas um Capex mínimo para pequenas aquisições de componentes e necessárias atualizações das máquinas existentes, sendo previsto algum Capex para modernização do pátio fabril nos anos posteriores, todos os quais com pay back rápidos e que visam redução de custo fixo.
- A apresentação dos investimentos no *capex* estão no fluxo de caixa das atividades de investimentos.

Atividade de financiamento

- Considera os pagamentos de principal mais juros do período de carência, do endividamento junto aos credores de dívidas financeiras classificados na classe III (Empréstimos e financiamentos);
- Está apresentada no anexo da demonstração dos fluxos de caixa, na atividade de financiamento.

5. Projeções econômico financeiras (cont.)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS - Em R\$

Ruston Alimentos Ltda

Exercícios findos em 31 de dezembro

	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
RECEITA BRUTA DE VENDAS	147.612.000	174.658.079	208.953.558	231.933.301	247.640.208	266.492.395	278.484.552	291.016.357
Arroz	85.752.000	99.688.199	115.796.341	133.652.437	143.953.896	158.140.199	165.256.508	172.693.051
Feijão	57.600.000	70.462.800	88.402.248	93.264.372	98.393.912	102.821.638	107.448.612	112.283.799
Outros	4.260.000	4.507.080	4.754.969	5.016.493	5.292.400	5.530.558	5.779.433	6.039.507
DEDUÇÕES NA RECEITA BRUTA	(7.125.938)	(9.000.534)	(10.791.750)	(11.988.380)	(12.802.646)	(13.783.455)	(14.403.710)	(15.051.877)
RECEITA LÍQUIDA	140.486.063	165.657.545	198.161.808	219.944.922	234.837.562	252.708.940	264.080.842	275.964.480
CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS - CMV	(111.916.718)	(131.561.325)	(157.755.418)	(175.363.822)	(186.913.220)	(201.668.832)	(210.537.199)	(218.465.670)
LUCRO BRUTO	28.569.345	34.096.220	40.406.390	44.581.099	47.924.342	51.040.108	53.543.643	57.498.810
<i>MARGEM BRUTA - %</i>	<i>20,3%</i>	<i>20,6%</i>	<i>20,4%</i>	<i>20,3%</i>	<i>20,4%</i>	<i>20,2%</i>	<i>20,3%</i>	<i>20,8%</i>
MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO	19.892.823	24.156.767	28.516.681	31.384.404	33.834.088	35.877.572	37.698.792	40.940.941
<i>MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO - %</i>	<i>14,2%</i>	<i>14,6%</i>	<i>14,4%</i>	<i>14,3%</i>	<i>14,4%</i>	<i>14,2%</i>	<i>14,3%</i>	<i>14,8%</i>
Despesas com pessoal	(6.142.141)	(7.053.512)	(8.073.825)	(8.842.357)	(9.372.655)	(9.990.139)	(10.439.695)	(10.909.482)
Despesas Administrativas	(4.520.440)	(5.258.735)	(6.083.771)	(6.184.742)	(6.076.718)	(6.377.150)	(6.664.122)	(6.964.008)
Despesas comerciais	(1.805.250)	(2.477.016)	(3.484.253)	(4.286.886)	(4.577.155)	(4.925.481)	(5.147.127)	(5.378.748)
Despesas operacionais (GGF)	(1.680.000)	(1.829.778)	(2.009.557)	(2.051.402)	(2.190.304)	(2.356.988)	(2.463.053)	(2.573.890)
CUSTOS / DESPESAS OPERACIONAIS FIXAS	(14.147.831)	(16.619.040)	(19.651.406)	(21.365.387)	(22.216.832)	(23.649.759)	(24.713.998)	(25.826.128)
EBITDA	5.744.992	7.537.727	8.865.275	10.019.017	11.617.256	12.227.813	12.984.795	15.114.813
<i>MARGEM EBITDA - %</i>	<i>4,1%</i>	<i>4,6%</i>	<i>4,5%</i>	<i>4,6%</i>	<i>4,9%</i>	<i>4,8%</i>	<i>4,9%</i>	<i>5,5%</i>
Depreciação de imobilizado	(553.190)	(582.523)	(632.784)	(632.784)	(783.977)	(836.151)	(891.196)	(948.717)
EBIT	5.191.802	6.955.204	8.232.491	9.386.232	10.833.279	11.391.661	12.093.599	14.166.096
Resultado financeiro	(994.702)	(2.223.346)	(327.696)	(290.879)	(199.821)	322.759	293.627	420.443
LUCRO ANTES DO IRPJ E CSLL	4.197.100	4.731.858	7.904.794	9.095.353	10.633.459	11.714.421	12.387.226	14.586.539
IRPJ e CSLL	(998.910)	(1.126.182)	(1.881.341)	(2.164.694)	(2.711.502)	(3.982.903)	(4.211.657)	(4.959.423)
LUCRO LÍQUIDO (NOPAT)	3.198.190	3.605.676	6.023.453	6.930.659	7.921.957	7.731.518	8.175.569	9.627.116

5. Projeções econômico financeiras (cont.)

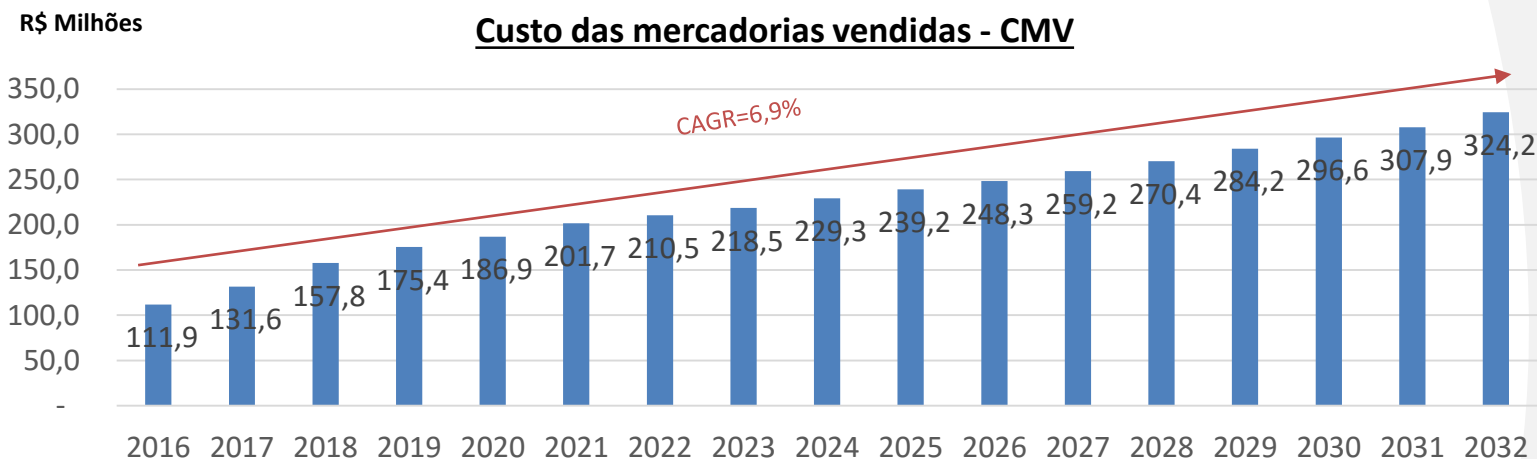
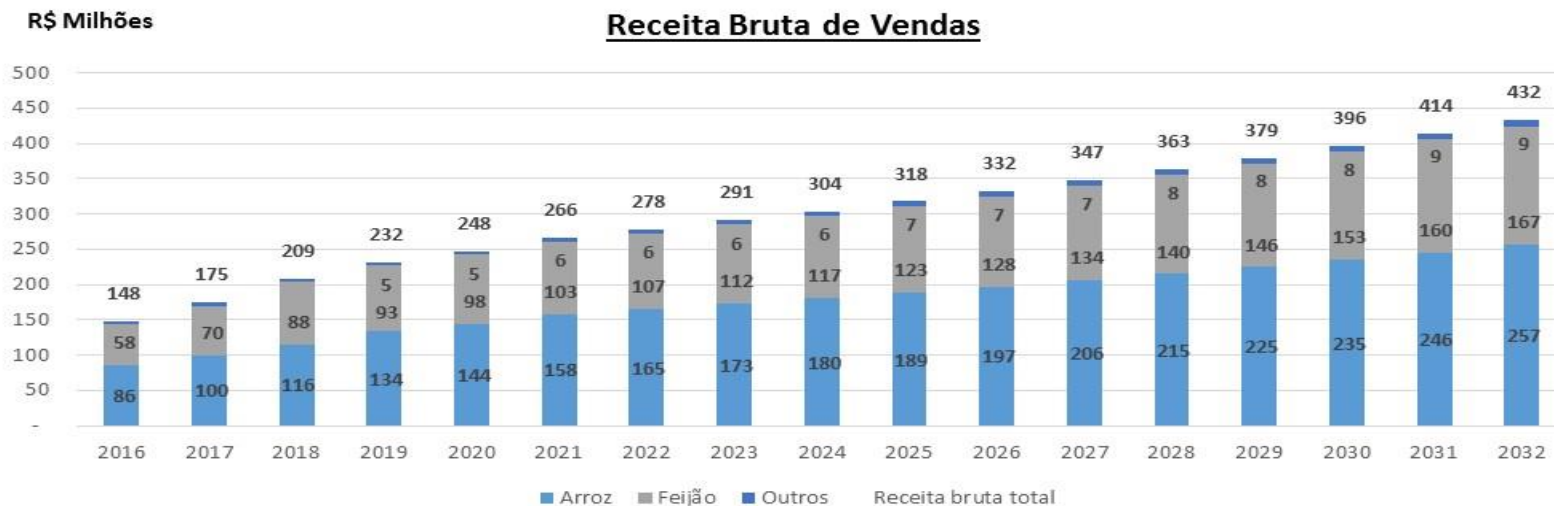
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS - Em R\$

Ruston Alimentos Ltda

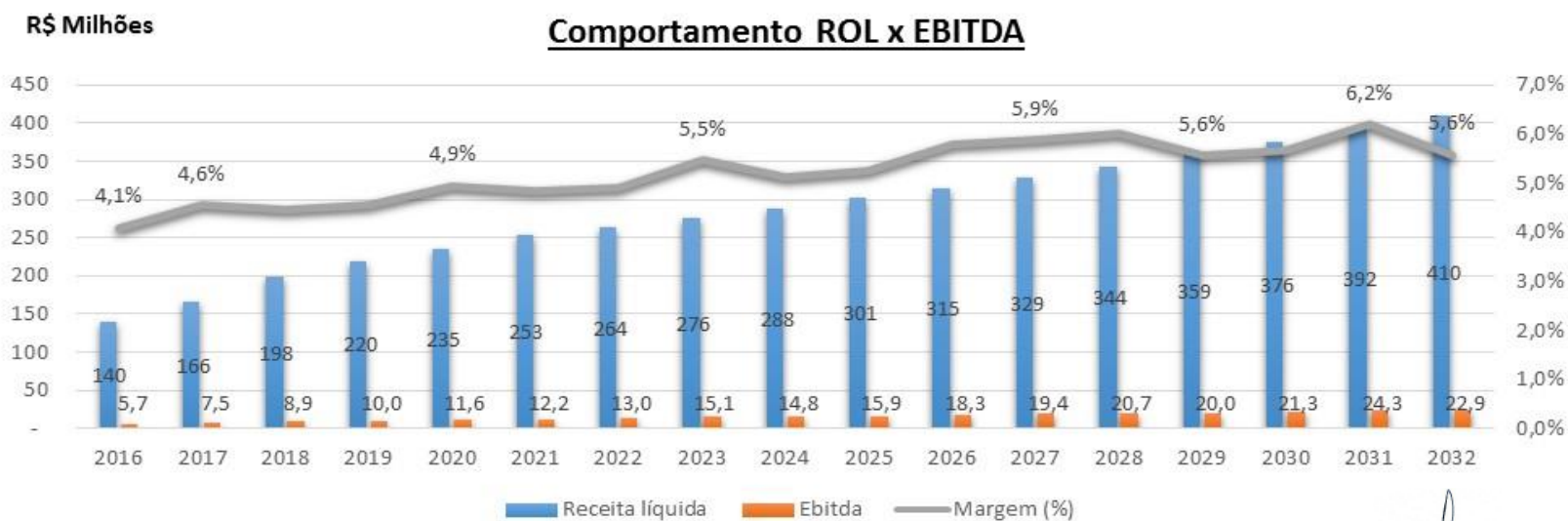
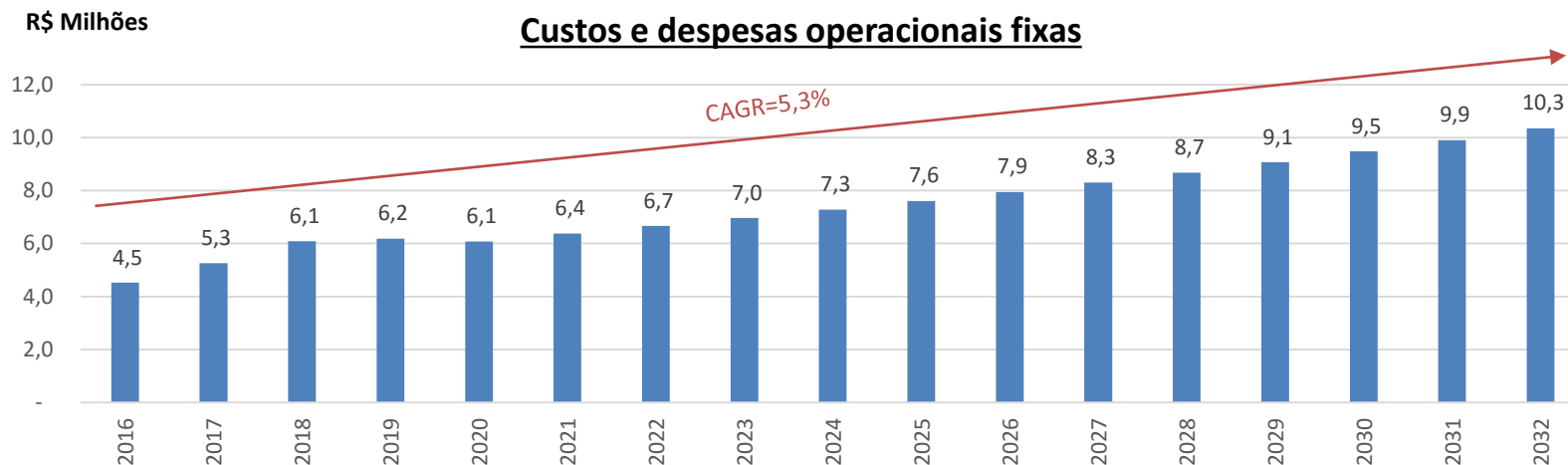
Exercícios findos em 31 de dezembro

	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
RECEITA BRUTA DE VENDAS	304.112.093	317.797.138	332.098.009	347.042.419	362.659.328	378.978.998	396.033.053	413.854.540	432.477.994
Arroz	180.464.238	188.585.128	197.071.459	205.939.675	215.206.960	224.891.274	235.011.381	245.586.893	256.638.303
Feijão	117.336.570	122.616.716	128.134.468	133.900.519	139.926.043	146.222.715	152.802.737	159.678.860	166.864.409
Outros	6.311.285	6.595.293	6.892.081	7.202.225	7.526.325	7.865.010	8.218.935	8.588.787	8.975.283
DEDUÇÕES NA RECEITA BRUTA	(15.729.212)	(16.437.026)	(17.176.692)	(17.949.644)	(18.757.378)	(19.601.460)	(20.483.525)	(21.405.284)	(22.368.522)
RECEITA LÍQUIDA	288.382.882	301.360.111	314.921.316	329.092.776	343.901.950	359.377.538	375.549.527	392.449.256	410.109.473
CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS - CMV	(229.262.074)	(239.220.338)	(248.300.026)	(259.195.548)	(270.353.653)	(284.172.475)	(296.560.808)	(307.867.578)	(324.243.115)
LUCRO BRUTO	59.120.807	62.139.774	66.621.290	69.897.227	73.548.297	75.205.063	78.988.720	84.581.678	85.866.358
<i>MARGEM BRUTA - %</i>	<i>20,5%</i>	<i>20,6%</i>	<i>21,2%</i>	<i>21,2%</i>	<i>21,4%</i>	<i>20,9%</i>	<i>21,0%</i>	<i>21,6%</i>	<i>20,9%</i>
MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO	41.817.834	44.058.167	47.726.011	50.151.661	52.914.180	53.642.411	56.455.748	61.034.723	61.259.789
<i>MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO - %</i>	<i>14,5%</i>	<i>14,6%</i>	<i>15,2%</i>	<i>15,2%</i>	<i>15,4%</i>	<i>14,9%</i>	<i>15,0%</i>	<i>15,6%</i>	<i>14,9%</i>
Despesas com pessoal	(11.400.408)	(11.913.427)	(12.449.531)	(13.009.760)	(13.595.199)	(14.206.983)	(14.846.297)	(15.514.381)	(16.212.528)
Despesas Administrativas	(7.277.388)	(7.604.870)	(7.947.090)	(8.304.709)	(8.678.420)	(9.068.949)	(9.477.052)	(9.903.519)	(10.349.178)
Despesas comerciais	(5.620.792)	(5.873.728)	(6.138.045)	(6.414.257)	(6.702.899)	(7.004.529)	(7.319.733)	(7.649.121)	(7.993.332)
Despesas operacionais (GGF)	(2.689.715)	(2.810.753)	(2.937.236)	(3.069.412)	(3.207.536)	(3.351.875)	(3.502.709)	(3.660.331)	(3.825.046)
CUSTOS / DESPESAS OPERACIONAIS FIXAS	(26.988.303)	(28.202.777)	(29.471.902)	(30.798.138)	(32.184.054)	(33.632.336)	(35.145.791)	(36.727.352)	(38.380.083)
EBITDA	14.829.531	15.855.390	18.254.109	19.353.523	20.730.127	20.010.075	21.309.957	24.307.371	22.879.706
<i>MARGEM EBITDA - %</i>	<i>5,1%</i>	<i>5,3%</i>	<i>5,8%</i>	<i>5,9%</i>	<i>6,0%</i>	<i>5,6%</i>	<i>5,7%</i>	<i>6,2%</i>	<i>5,6%</i>
Depreciação de imobilizado	(1.008.827)	(1.071.641)	(1.137.282)	(1.205.878)	(1.277.559)	(1.352.467)	(1.430.745)	(1.088.827)	(1.174.309)
EBIT	13.820.704	14.783.749	17.116.827	18.147.646	19.452.567	18.657.608	19.879.211	23.218.544	21.705.398
Resultado financeiro	656.650	786.971	994.363	1.283.553	1.523.446	1.810.731	2.014.842	2.343.009	2.716.251
LUCRO ANTES DO IRPJ E CSLL	14.477.354	15.570.720	18.111.189	19.431.199	20.976.013	20.468.339	21.894.053	25.561.553	24.421.649
IRPJ e CSLL	(4.922.300)	(5.294.045)	(6.157.804)	(6.606.608)	(7.131.845)	(6.959.235)	(7.443.978)	(8.690.928)	(8.303.361)
LUCRO LÍQUIDO (NOPAT)	9.555.053	10.276.675	11.953.385	12.824.591	13.844.169	13.509.104	14.450.075	16.870.625	16.118.289

5. Projeções econômico-financeiras (cont.)



5. Projeções econômico-financeiras (cont.)



5. Projeções econômico financeiras (cont.)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - Em R\$

Ruston Alimentos Ltda

Exercícios findos em 31 de dezembro

	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023
Fluxos de caixa provenientes das atividades operacionais:								
Lucro (Prejuízo) líquido	3.198.190	3.605.676	6.023.453	6.930.659	7.921.957	7.731.518	8.175.569	9.627.116
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com recursos provenientes das atividades operacionais:	1.620.973	2.715.149	678.307	482.052	452.309	(72.535)	(284.140)	(520.557)
Δ NCG	(5.246.899)	(6.936.358)	(314.058)	(5.305.626)	(3.786.649)	(1.700.351)	(9.506.978)	(6.093.913)
Recursos líquidos provenientes das atividades operacionais	(427.736)	(615.534)	6.387.703	2.107.085	4.587.618	5.958.632	(1.615.549)	3.012.645
Recursos líquidos provenientes de atividades de investimento	(1.203.387)	(1.561.288)	(2.918.007)	(1.368.085)	(1.099.719)	(1.124.822)	(1.163.648)	(1.075.401)
Recursos líquidos utilizados nas atividades de financiamento	(0)	0	(1.430.225)	(1.487.434)	(1.544.643)	(1.601.852)	(1.659.061)	(1.716.270)
Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes	(1.631.123)	(2.176.822)	2.039.471	(748.434)	1.943.255	3.231.958	(4.438.259)	220.974
Caixa e equivalentes no início do período	6.157.448	4.526.325	2.349.503	4.388.973	3.640.540	5.583.795	8.815.752	4.377.494
Caixa e equivalentes no final do período	4.526.325	2.349.503	4.388.973	3.640.540	5.583.795	8.815.752	4.377.494	4.598.468

	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
Fluxos de caixa provenientes das atividades operacionais:									
Lucro (Prejuízo) líquido	9.555.053	10.276.675	11.953.385	12.824.591	13.844.169	13.509.104	14.450.075	16.870.625	16.118.289
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com recursos provenientes das atividades operacionais:	(838.982)	(1.136.412)	(1.312.817)	(1.424.376)	(1.460.787)	(1.457.941)	(1.451.724)	(1.865.705)	(1.888.316)
Δ NCG	(3.802.188)	(6.912.075)	(7.340.730)	(8.008.369)	(8.620.034)	(5.899.820)	(9.836.434)	(8.149.972)	(7.431.782)
Recursos líquidos provenientes das atividades operacionais	4.913.884	2.228.188	3.299.838	3.391.846	3.763.348	6.151.343	3.161.916	6.854.948	6.798.191
Recursos líquidos provenientes de atividades de investimento	(984.619)	(1.028.927)	(1.075.228)	(1.123.614)	(1.174.176)	(1.227.014)	(1.282.230)	(1.339.930)	(1.400.227)
Recursos líquidos utilizados nas atividades de financiamento	(1.802.084)	(1.859.293)	(2.128.037)	(2.618.574)	(3.056.085)	(3.480.319)	(3.941.438)	(4.442.125)	(5.047.288)
Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes	2.127.181	(660.032)	96.572	(350.342)	(466.914)	1.444.010	(2.061.751)	1.072.893	350.676
Caixa e equivalentes no início do período	4.598.468	6.725.649	6.065.617	6.162.189	5.811.847	5.344.934	6.788.943	4.727.192	5.800.085
Caixa e equivalentes no final do período	6.725.649	6.065.617	6.162.189	5.811.847	5.344.934	6.788.943	4.727.192	5.800.085	6.150.761

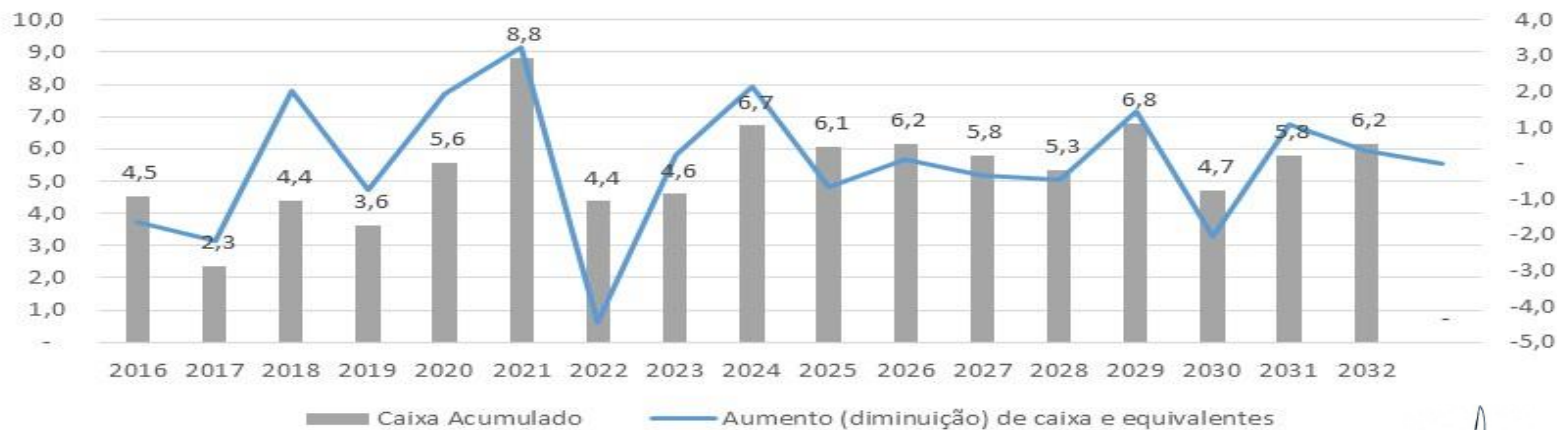
5. Projeções econômico-financeiras (cont.)

Comportamento do Fluxo de Caixa



R\$ Milhões

Evolução do saldo de caixa



5. Projeções econômico financeiras (cont.)

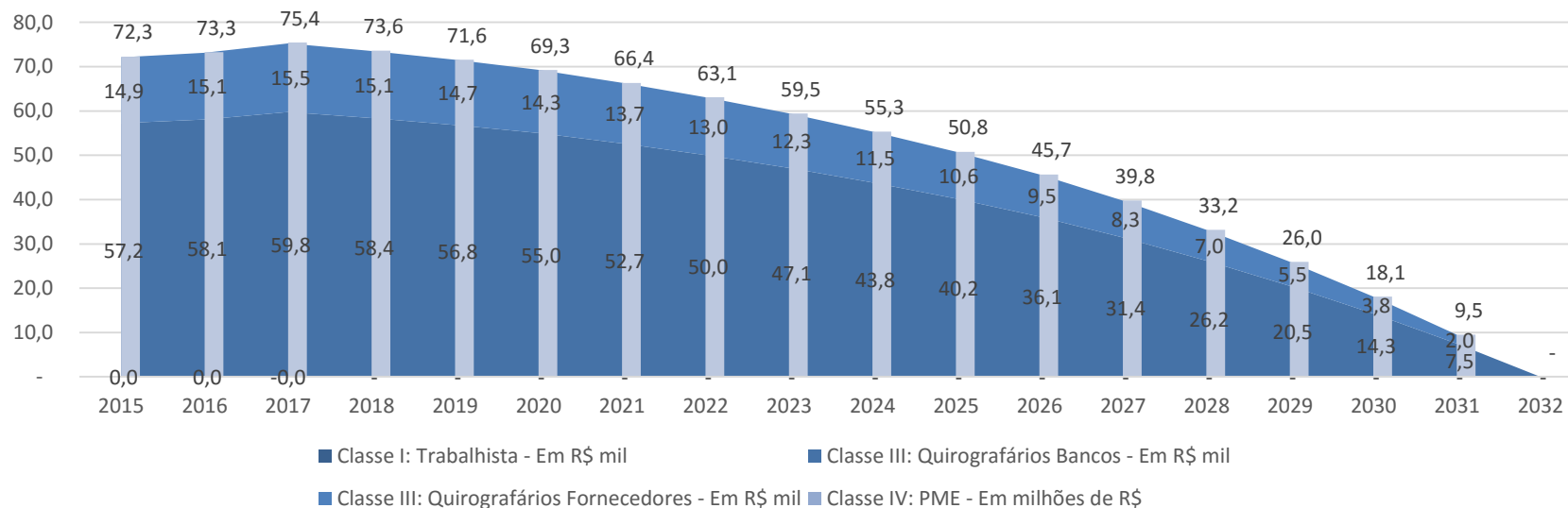
BALANÇO PATRIMONIAL - Em R\$
Ruston Alimentos Ltda
Exercícios findos em 31 de dezembro

	31.12.2015 Inicial	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	
ATIVO										
TOTAL ATIVO CIRCULANTE	51.038.211	45.818.437	49.750.793	59.715.267	66.720.521	72.391.631	77.433.486	82.517.933	88.724.976	
TOTAL ATIVO NÃO CIRCULANTE	28.257.422	28.144.232	28.315.629	29.950.730	30.100.564	30.142.251	30.168.917	30.179.367	30.172.869	
TOTAL ATIVO	79.295.633	73.962.669	78.066.422	89.665.997	96.821.085	102.533.882	107.602.403	112.697.300	118.897.844	
PASSIVO										
TOTAL PASSIVO CIRCULANTE	19.947.273	11.331.872	10.929.092	18.515.450	20.898.582	20.771.012	20.723.425	20.525.462	20.141.058	
TOTAL PASSIVO NÃO CIRCULANTE	60.946.603	61.030.850	61.931.706	59.921.471	57.762.768	55.681.177	53.065.767	50.183.059	47.140.891	
TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-1.598.242	1.599.948	5.205.624	11.229.077	18.159.736	26.081.693	33.813.211	41.988.780	51.615.896	
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	79.295.633	73.962.669	78.066.422	89.665.997	96.821.085	102.533.882	107.602.403	112.697.300	118.897.844	
		2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
ATIVO										
TOTAL ATIVO CIRCULANTE		94.470.409	100.693.293	104.415.486	111.707.942	119.334.586	121.977.298	128.811.908	137.014.777	143.467.078
TOTAL ATIVO NÃO CIRCULANTE		30.148.661	30.105.947	30.043.893	29.961.629	29.858.246	29.732.793	29.584.278	29.835.381	30.061.300
TOTAL ATIVO		124.619.071	130.799.240	134.459.378	141.669.571	149.192.832	151.710.091	158.396.186	166.850.158	173.528.378
PASSIVO										
TOTAL PASSIVO CIRCULANTE		19.599.343	19.134.107	14.914.004	14.006.309	12.915.429	7.635.055	6.100.873	4.471.914	2.510.516
TOTAL PASSIVO NÃO CIRCULANTE		43.848.779	40.217.509	36.144.365	31.437.662	26.207.634	20.496.164	14.266.365	7.478.671	(0)
TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO		61.170.949	71.447.624	83.401.009	96.225.601	110.069.769	123.578.873	138.028.948	154.899.573	171.017.862
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		124.619.071	130.799.240	134.459.378	141.669.571	149.192.832	151.710.091	158.396.186	166.850.158	173.528.378

5. Projeções econômico-financeiras (cont.)

R\$ Milhões

Evolução da dívida da RJ



R\$ Milhões	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Dívida Total (RJ)	73,3	75,4	73,6	71,6	69,3	66,4	63,1	59,5	55,3	50,8	45,7	39,8	33,2	26,0	18,1	9,5	0,0
Caixa	4,5	2,3	4,4	3,6	5,6	8,8	4,4	4,6	6,7	6,1	6,2	5,8	5,3	6,8	4,7	5,8	6,2
Dívida Líquida	68,8	73,1	69,2	67,9	63,7	57,5	58,7	54,9	48,6	44,7	39,5	33,9	27,8	19,2	13,4	3,7	6,2
EBITDA	5,7	7,5	8,9	10,0	11,6	12,2	13,0	15,1	14,8	15,9	18,3	19,4	20,7	20,0	21,3	24,3	22,9
Dívida Líquida/EBITDA	12x	9,7x	7,8x	6,8x	5,5x	4,7x	4,5x	3,6x	3,3x	2,8x	2,2x	1,8x	1,3x	1x	0,6x	0,2x	-0,3x

A relação dívida líquida/Ebitda em 2016 é muito elevada para os padrões de mercado (normalmente, aceita-se um limite entre 3,5x e 4,0x), porém com a reestruturação proposta no PRJ, essa relação vai se reduzindo ao longo do tempo até chegar ao nível de solubilidade financeira (viabilidade econômico-financeira, portanto). Entretanto, caso não ocorra a reestruturação do endividamento nos termos propostos neste laudo e no plano de recuperação judicial, a **Ruston** não teria liquidez para honrar suas dívidas, cujo *duration*, na data-base, era em torno de 2 anos e a relação dívida líquida/Ebitda aponta a necessidade de aproximadamente 15 anos para sua integral quitação da dívida. O deságio foi considerado conforme os fluxos de pagamento ocorrem, sendo assim, os valores acima representam a dívida bruta da Ruston

5. Projeções econômico-financeiras (cont.)

Abaixo, apresentaremos os fluxos projetados de pagamento dos Credores da PRJ da **Ruston**, por classe de Credor:

Classe I: Trabalhista - Em R\$ mil

R\$ Mil	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Saldo Inicial	45,6	13,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros	1,0	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagamentos de juros	1,0	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização	32,6	13,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final	13,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Classe III: Quirografários Bancos - Em R\$ mil

R\$ Mil	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Saldo Inicial	57.209,0	58.056,7	59.764,9	58.404,8	56.831,5	55.024,0	52.670,6	50.049,9	47.140,9	43.848,8	40.217,5	36.144,4	31.437,7	26.207,6	20.496,2	14.266,4	7.478,7
Juros	847,6	1.708,2	1.673,4	1.673,3	1.664,4	1.346,4	1.309,0	1.262,0	1.203,4	1.132,0	1.046,7	942,9	818,6	675,3	512,5	328,6	120,6
Pagamentos de juros	-	-	173,1	271,7	382,6	496,1	611,6	738,4	891,3	1.044,7	1.229,6	1.473,4	1.700,8	1.924,5	2.165,6	2.425,2	2.736,5
Pagamentos de juros "Carência"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização	-	-	1.430,2	1.487,4	1.544,6	1.601,9	1.659,1	1.716,3	1.802,1	1.859,3	1.945,1	2.088,1	2.173,9	2.231,2	2.288,4	2.345,6	2.431,4
Deságio	-	-	1.430,2	1.487,4	1.544,6	1.601,9	1.659,1	1.716,3	1.802,1	1.859,3	1.945,1	2.088,1	2.173,9	2.231,2	2.288,4	2.345,6	2.431,4
Saldo Final	58.056,7	59.764,9	58.404,8	56.831,5	55.024,0	52.670,6	50.049,9	47.140,9	43.848,8	40.217,5	36.144,4	31.437,7	26.207,6	20.496,2	14.266,4	7.478,7	0,0

Classe III: Quirografários Fornecedores - Em R\$ mil

R\$ Mil	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Saldo Inicial	14.852,7	15.070,4	15.490,1	15.136,1	14.727,0	14.257,2	13.684,2	13.039,8	12.317,6	11.492,0	10.573,2	9.533,0	8.319,2	6.958,9	5.461,5	3.815,2	2.007,4
Juros	217,7	419,7	432,3	432,2	429,8	387,0	378,1	366,2	350,9	331,6	308,1	278,9	243,3	201,6	153,7	99,0	36,4
Pagamentos de juros	-	-	43,6	69,0	97,6	128,3	161,0	197,2	240,8	285,0	338,3	408,4	474,7	540,5	611,8	688,9	781,4
Pagamentos de juros "Carência"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização	-	-	371,3	386,2	401,0	415,9	430,7	445,6	467,9	482,7	505,0	542,1	564,4	579,3	594,1	609,0	631,2
Deságio	-	-	371,3	386,2	401,0	415,9	430,7	445,6	467,9	482,7	505,0	542,1	564,4	579,3	594,1	609,0	631,2
Saldo Final	15.070,4	15.490,1	15.136,1	14.727,0	14.257,2	13.684,2	13.039,8	12.317,6	11.492,0	10.573,2	9.533,0	8.319,2	6.958,9	5.461,5	3.815,2	2.007,4	0,0

Classe IV: PME - Em milhões de R\$

R\$ Mil	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Saldo Inicial	167,9	170,3	175,1	87,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Juros	2,5	4,7	3,8	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pagamentos de juros	-	-	7,4	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pagamentos de juros "Carência"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização	-	-	42,0	42,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deságio	-	-	42,0	42,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final	170,3	175,1	87,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Capítulo 6

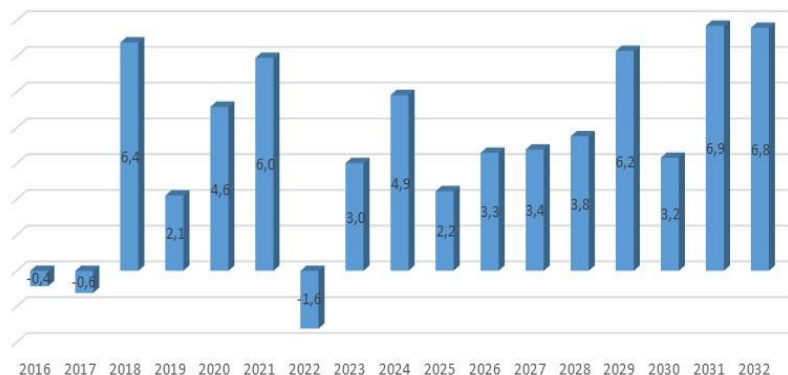
Fluxos de caixa



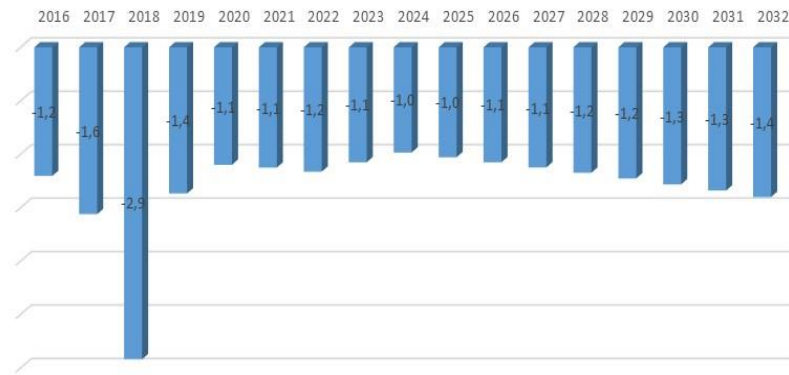
6. Fluxos de caixa

Fluxos de caixa considerando os pagamentos comuns aos credores da recuperação judicial, na forma proposta no PRJ:

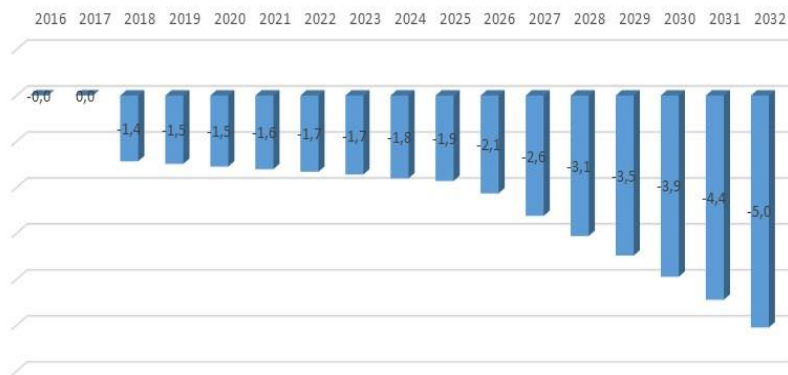
Fluxos de caixa provenientes das atividades operacionais



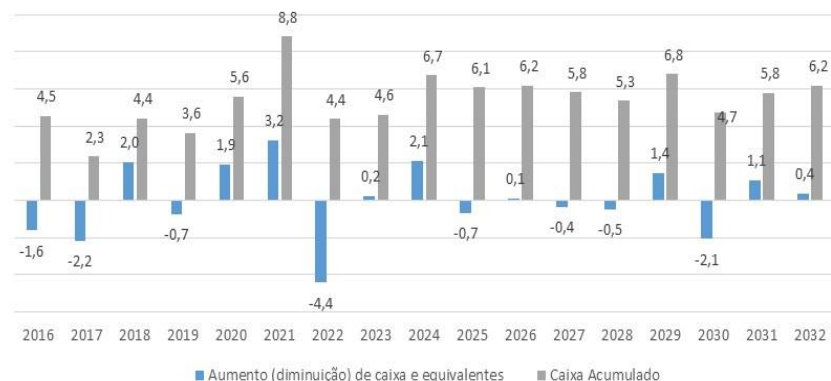
Fluxos de caixa provenientes das atividades de investimentos



Fluxos de caixa provenientes das atividades de financiamentos



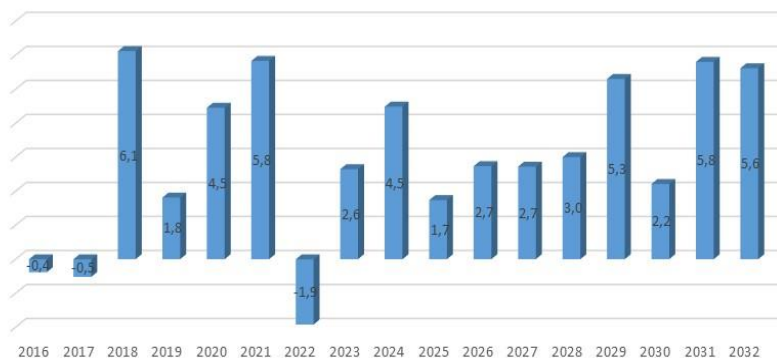
VARIAÇÃO DE CAIXA / CAIXA ACUMULADO



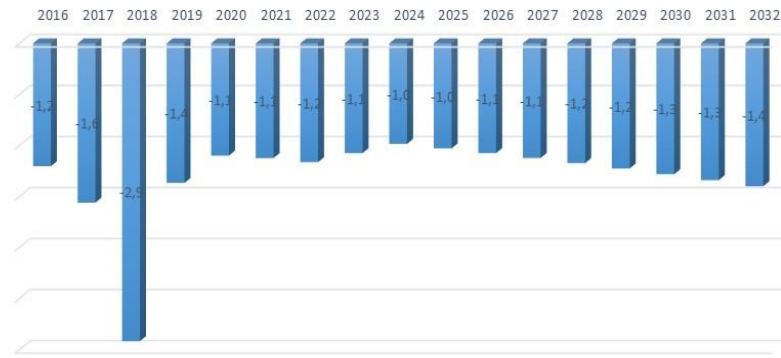
6. Fluxos de caixa (cont.)

Abaixo apresentam-se os fluxos de caixa considerando que haja 100% de adesão dos credores fornecedores parceiros às condições de fornecimento para recebimento do deságio, demonstrando que o saldo de caixa seria integralmente consumido até o final do período de projeção, no entanto o Grupo teria condições de obter capital de giro (a partir de 2030), pois estaria com baixíssimo índice de alavancagem financeira:

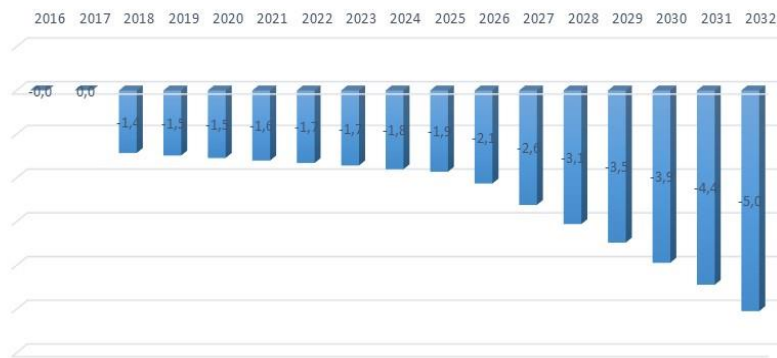
Fluxos de caixa provenientes das atividades operacionais



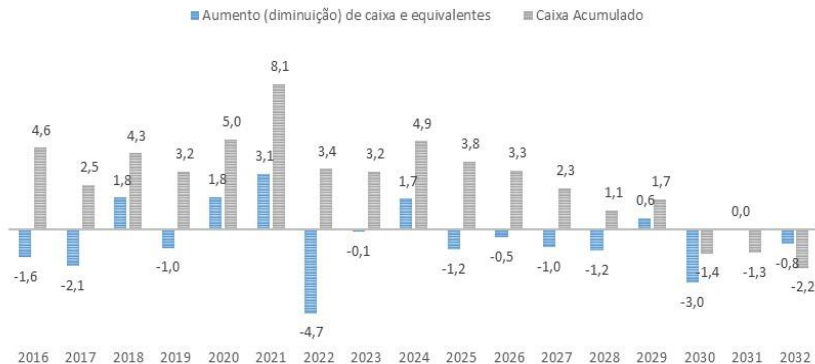
Fluxos de caixa provenientes das atividades de investimentos



Fluxos de caixa provenientes das atividades de financiamentos



VARIAÇÃO DE CAIXA / CAIXA ACUMULADO



Capítulo 7

Competências dos Avaliadores



7. Competências dos avaliadores

Equipe de trabalho VERDUS - Responsáveis

- **Eduardo Luiz Rota:** Sócio Diretor da **VERDUS**, graduado em economia e contabilidade e pós-graduado em finanças, devidamente registrado no Conselho Regional de Economia – CORECON, sob o nº 35.266 ;
- **Bruno Inoue:** Gerente da **VERDUS**, graduado em contabilidade e pós-graduado em finanças, devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade de SP – CRC, sob o nº SP-293246/O-6;

Algumas experiências em elaboração de laudo de avaliação econômico-financeira



Declaração dos avaliadores

- A **VERDUS** e seus sócios, declaram, que não existe qualquer conflito de interesse que a independência da **VERDUS** na elaboração deste Laudo.

Capítulo 8

Conclusão



8. Conclusão

Com base nas informações apresentadas neste laudo de avaliação econômico-financeira, bem como por aquelas descritas no PRJ da **Ruston**, conclui-se que:

I. As premissas utilizadas seguiram bases conservadoras de projeção, buscando adequar os negócios da **Ruston** ao cenário atual do segmento de alimentos;

II. A continuidade operacional da **Ruston**, mediante um cenário com tais premissas conservadoras, demonstra capacidade na geração de caixa operacional para honrar a estrutura de capital, de acordo com as proposições de prazo e condições de pagamento aos Credores descritos neste laudo de avaliação econômico-financeira para liquidação dos passivos sujeitos à Recuperação Judicial;

III. Cabe destacar que a **Ruston** possui uma tradição construída há longa data, tendo criado um forte elo de confiança e seriedade com seus parceiros, principalmente com seus colaboradores, fornecedores e clientes, cujo relacionamento vem sendo fundamental para a superação da crise momentânea pela qual a **Ruston** está passando; e

IV. Por se tratar de um laudo fundamentado em diversas premissas econômicas e de mercado, a efetiva realização deste cenário projetado depende da realização destas premissas, nos prazos e períodos projetados. Caso ocorram mudanças significativas do cenário econômico e de mercado de atuação da **Ruston** que impeçam o atingimento das premissas ora desenhadas, o resultado obtido futuramente pode ser diverso ao projetado neste fluxo.

Após a análise das informações que nos foi apresentada para a elaboração deste laudo de avaliação econômico-financeira, estruturado de acordo com as previsões legais da LRF, concluímos pela viabilidade econômico-financeira da **Ruston**, considerando que o resultado estimado pela reestruturação desenvolvida por sua Administração, viabiliza a superação da atual situação de crise econômico-financeira pela qual a Empresa está passando, 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 (art. 47, LRF). Entretanto, cabe destacar que esta viabilidade está condicionada ao atendimento das premissas adotadas nestas projeções e consequente aprovação do Plano de Recuperação Judicial na Assembléia Geral de Credores – AGC, o que origina uma repactuação da atual dívida junto aos Credores da **Ruston**.



1. Introdução (Continuação)

Limitações

Nossos trabalhos foram baseados nas informações fornecidas pela Administração da **Ruston** considerando-as fidedignas. Embora todo cuidado tenha sido tomado para assegurar que os fatos e opiniões expressos neste laudo tenham sido claros e precisos, a **VERDUS** não efetuou uma análise detalhada de todas as informações passadas pela **Ruston**, bem como o escopo do trabalho não foi planejado e executado na extensão de uma auditoria independente, motivo pelo qual não expressamos uma opinião sobre as informações contábil, financeira, legal, fiscal ou de outra natureza do **Ruston**. Todas as informações foram avaliadas pela Administração da **Ruston**, principalmente, quanto aos sistemas contábil, financeiro e de controles extra contábeis.

Eventuais informações não disponibilizadas, incorretas ou omitidas podem gerar impacto neste laudo. Contudo, a **VERDUS** não poderá ser responsabilizada caso este fato tenha ocorrido, por isso, a responsabilidade pela veracidade de tais informações é única e exclusiva dos executivos das empresas envolvidas.

Adicionalmente, a **VERDUS** não poderá garantir que os resultados projetados sejam atingidos, pois as projeções refletem algumas premissas de acordo com a estratégia e expectativa da Administração da **Ruston**, as quais estão sujeitas às incertezas e adversidades que podem ocorrer no decorrer de suas operações, além de eventuais mudanças que possam surgir no cenário macro e micro econômico brasileiro, na legislação política e fiscal.

No que se refere especificamente a fraudes e as características que as envolvem, especialmente aquelas relacionadas à ocultação e adulteração de documentos (inclusive falsificação), é possível que nossos procedimentos, embora adequadamente planejados e efetuados, não as detectem. Portanto, a finalidade dos nossos procedimentos não é a de detectar erros ou fraudes imateriais em relação às informações financeiras, estando, portanto, excluída do escopo principal de nossos trabalhos; porém, se esses forem detectados, serão prontamente comunicados à administração da Ruston e ao respectivo Administrador Judicial.

Não existe qualquer conflito de interesse que diminua a independência da **VERDUS** na elaboração deste laudo.



1. Introdução (Continuação)

Limitações (Continuação)

Este Laudo de Avaliação não deve ser interpretado por qualquer Credor como recomendação de investimento ou opinião em relação ao processo de Recuperação Judicial nº 1008786-91.2015.8.26.0292, distribuído na 2ª vara cível da Comarca de Jacareí/SP, nem deve ser utilizado por qualquer Credor como instrumento para tomada de decisão de voto ou para exercer quaisquer outros direitos no âmbito da Recuperação Judicial. Ademais, este laudo deverá ser considerado somente em sua totalidade para fins de avaliação independente e, portanto, qualquer análise ou conclusão baseada em partes isoladas ou segmentos tomados fora do contexto legal do laudo de avaliação será incompleta e, possivelmente, incorreta.

A utilização deste laudo é restrita para a finalidade prevista no art. 53, da lei n.º 11.101/05 – LRF.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2016.



Eduardo Luiz Rota

Sócio Diretor

Corecon -

Verdus Auditores e Consultores Independentes

(Independent member of Integra International)

Código CVM: 12.109

CRC 2SP027296/O-2

MEMBER FIRM

INTEGRA  INTERNATIONAL®
Your Global Advantage

verdus

Auditoria | Impostos | BPO | Gestão Empresarial

São Paulo
(55 11) 2373-3600

Rio de Janeiro
(55 21) 4108-7300

São José dos Campos
(55 12) 3209-3688

São José do Rio Preto
(55 17) 3364-3380

Solicitante: Ruston Alimentos Ltda

Proprietário: Ruston Alimentos Ltda

Tipo: Industrial

Laudo: 16 5934

Endereços: Av. Getúlio Dorneles Vargas, 3069 - Jacareí - SP.



Atendendo a solicitação de serviços de consultoria, apresentamos o presente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 16 5934

ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS	4
2. INTRODUÇÃO	5
2.1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES	6
2.2. METODOLOGIA	6
2.2.1. Vistoria.....	7
2.2.2. Avaliação	7
3. VISTORIA	9
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.1.1. Localização.....	9
3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança	12
3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários	13
3.1.4. Características do Logradouro de Situação	14
3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	15
3.2.1. Características Físicas do Terreno	16
3.2.2. Características Físicas das Edificações.....	17
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	28
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	29
5.1. PREMISSAS	29
5.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	30
5.2.1. Valor de Terreno	33
5.2.2. Valor das Edificações.....	34
5.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	35
5.4. FORMAÇÃO DOS VALORES	40
6. CONCLUSÃO	41
7. ENCERRAMENTO	42

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Ruston Alimentos Ltda
--------------------	------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Av. Getúlio Dorneles Vargas, 3069, no município de Jacareí -SP
Tipo:	Fábrica
Uso:	Industrial
Área de Terreno:	12.542,00 m ²
Área Construída:	8148,16 m ²
Proprietário:	Ruston Alimentos Ltda
Finalidade:	Garantia
Objetivo:	Valor de Mercado de Compra e Venda e Valor de Liquidação Forçada
Data base:	Janeiro de 2016

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da matrícula atualizada nº 1595 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí..

VALORES APURADOS

<p>VALOR DE MERCADO: VM R\$ 11.900.000,00 (Onze milhões e novecentos mil reais)</p> <p>VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: VLF R\$ 8.330.000,00 (Oito milhões trezentos e trinta mil reais)</p> <p>GRAU DE LIQUIDEZ MÉDIO</p>

2. INTRODUÇÃO

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

Procedemos à avaliação do imóvel urbano localizado na Av. Getúlio Dorneles Vargas, 3069, Jacareí - SP com intuito de determinar o **Valor de Mercado de Compra e Venda e Valor de Liquidação Forçada**.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

2.1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Foi fornecida a *matrícula atualizada nº 1595 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacaréí..*

A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como boa e válida não tendo sido realizadas medições de campo para confrontações de dados.

2.2. METODOLOGIA

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2004** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

- NBR 5676: 1990 (antiga NB 502) – Avaliação de Imóveis Urbanos
- NBR 8951: 1985 (antiga NB 899) - Avaliação de Glebas Urbanizáveis
- NBR 8976: 1985 (antiga NB 900) – Avaliação de Unidades Padronizadas
- NBR 13820: 1997 – Avaliação de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos).

2.2.1. Vistoria

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a *“constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”*.

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando e suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação, etc.

2.2.2. Avaliação

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001 avaliação de bens é *“Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*, ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.

O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

No presente caso, adotamos o “**Método evolutivo**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” e o valor das edificações e benfeitorias pelo “**Método da quantificação de custo**”.

2.2.2.1. Definição do Método Adotado

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, defini-se o método adotado a seguir

Método Evolutivo *“identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”*

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: *“identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra”*

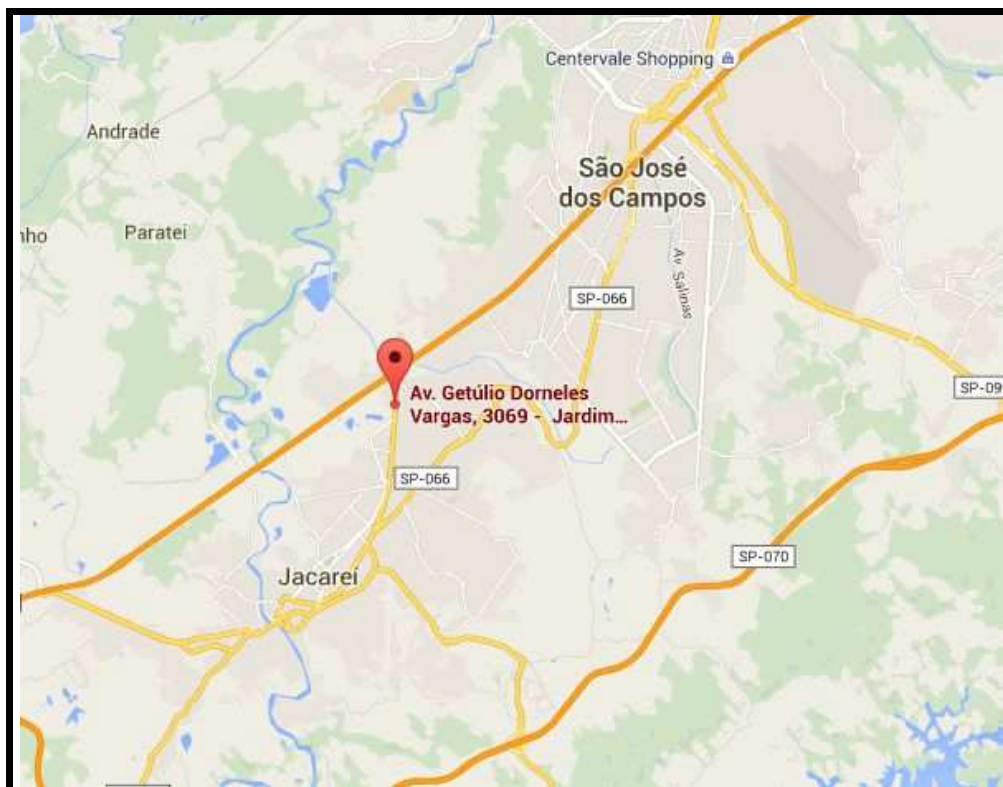
Método da Quantificação de Custo *“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*

3. VISTORIA

3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1.1. Localização

O imóvel em estudo localiza-se na Av. Getúlio Dorneles Vargas, 3069, no município de Jacareí -SP.



- Mapa de Localização da Cidade -



- Mapa de Localização do Imóvel -



- Vista Aérea do Imóvel -

3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação comercial, feita de forma horizontal de alta densidade com a presença de galpões, concessionárias, oficinas e Indústrias. O local apresenta padrão sócio econômico médio, tem boa acessibilidade e possui completa infra-estrutura urbana.



- Ocupação circunvizinha –

3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

A região possui os seguintes serviços urbanos:

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		Energia domiciliar	X		Comércio local
X		Iluminação pública	X		Escola
X		Pavimentação	X		Correio
X		Guias e sarjetas	X		Igreja
X		Arborização	X		Assistência médica
	X	Gás encanado	X		Recreação
X		Rede telefônica	X		Bancos
X		Rede de água			
X		Rede de esgoto			
X		Rede de águas pluviais			
X		Condução coletiva			
X		Coleta de lixo			

3.1.4. Características do Logradouro de Situação

A Av. Getúlio Dorneles Vargas, para a qual o imóvel faz frente, tem características de via principal atendendo ao tráfego de ligação entre regiões, possui fluxo alto de veículos, pavimentação em asfalto, pista única de rolamento, mão dupla de direção, topografia plana e traçado retilíneo. Apresenta passeios laterais para pedestres e iluminação pública à base de vapor de mercúrio.



- Logradouro de situação -

3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.2.1. Características Físicas do Terreno

O terreno apresenta formato irregular, com área totalizando 12.542,00 m², conforme matrícula nº 1595, apresentando as seguintes características físicas:

Superfície: Seca

Topografia: Plano

Nivelamento: Ao nível do logradouro

3.2.2. Características Físicas das Edificações

O Imóvel é composto pelas edificações descritas a seguir.

Edificação 1 – Prédio Administrativo

Edificações em 2 pavimentos com área total de 506,10 m², com as dependências de CPD, RH, Caixa, Cozinha, Despensa, Arquivo Morto e Diretoria, apresentando: paredes em alvenaria; piso cerâmico; forro em lâminas de PVC; sanitários com piso cerâmico e paredes revestidas em azulejos até meia altura; escada de acesso ao piso superior revestida em granito; iluminação com lâmpadas fluorescentes; caixilhos metálicos.



- Administração -

Edificação 2 – Galpão de Descarga

Edificação em estrutura metálica com área total de 376,69 m², com fechamento em alvenaria e telhas de aço galvanizadas; cobertura de telhas de aço sobre treliças metálicas; piso de concreto



Edificação 3 – Refeitório

Edificação térrea em concreto armado com área total de 338,10 m², apresentando: fechamento em alvenaria com reboco; piso cimentado alisado; cobertura de telhas de aço sobre estrutura metálica.



Edificação 4 – Depósito de Palha

Edificação em 2 pavimentos em estrutura de concreto armado com área total de 145,00 m², apresentando: fechamento no nível superior em blocos de concreto aparentes; laje em concreto armado e pré-moldada.

Cobertura – Anexa ao depósito, cobertura aberta em estrutura metálica com área total de 270,00 m² e piso em concreto.



Edificação 5 – Galpão de Armazenagem e Expedição

Estrutura de concreto armado com área total de 1.513,52 m², apresentando: fechamento em alvenaria de blocos de concreto aparentes; piso em concreto; cobertura de telhas de aço galvanizadas sobre estrutura metálica. Mezanino em concreto armado com acesso através de escada metálica e docas de carregamento.



Edificação 6 – Galpão de Esteiras

Estrutura de concreto armado com área total de 565,14 m², apresentando: fechamento em em alvenaria complementada com telhas de aço; piso em concreto; cobertura de telhas de aço sobre estrutura metálica; iluminação com lâmpadas mistas.



- Ensaques -

Edificação 7 – Galpão de Produção

Edificação em estrutura de concreto com área total de 2.558,00 m², apresentando: paredes em blocos de concreto; piso em concreto; cobertura de telhas de aço sobre estrutura de treliças metálicas. Abriga também as instalações de laboratório, escritório, sala de RH, almoxarifado e, externamente, edícula para pesagem e balança rodoviária.





Edificação 8 – Galpão compressores e cabine primária

Estrutura metálica com área total de 622,20 m² com fechamento em telhas de aço trapezoidais e piso em concreto; cobertura de telhas de aço sobre estrutura metálica.



Edificação 9 – Vestiários

Edificação térrea com área total de 57,38 m², apresentando: fechamento em blocos de concreto aparentes; piso cimentado alisado; forro em laje de concreto e cobertura de telhas de aço..



Edificação 10 – Portaria

Edificação térrea com área total de 30,70 m² com fechamento em alvenaria; piso revestido em granilite; forro e cobertura em laje de concreto armado e caixilhos de aço.



BENFEITORIAS

Externamente o imóvel é limitado em seu perímetro por muros de blocos de concreto. As áreas externas de circulação de veículos são pavimentadas em concreto armado.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região comercial, nas proximidades Av. Getúlio Dorneles Vargas, Jacareí - SP

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de terrenos basicamente compostas por áreas numa faixa de 6000,00m² a 35000,00m².

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em região comercial e por se tratar de um terreno com essa vocação o imóvel avaliando está inserido no contexto regional.

SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. PREMISSAS

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado *“É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Ou seja, corresponde à:

“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.”

Valor de Liquidação Forçada *“Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões.*

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

O valor final liquidação forçada foi determinado através da aplicação de um deságio adicional sobre o valor de mercado considerando o prazo para comercialização do imóvel.

5.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

5.2.1. Valor de Terreno

Tratamento de Dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

No presente trabalho, utilizamos os fatores de homogeneização calculados conforme item 8.2.1.4.2., da Norma NBR 14653-2, por metodologia científica, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Atendendo as especificações da já referida “Norma” foram utilizados dados de mercado:

- a. *Com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;*
- b. *Que sejam contemporâneos.*

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

PREÇO À VISTA E FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento, a este desconto denomina-se fator de fonte ou fator oferta (F_f).

SITUAÇÃO PARADIGMA: Os terrenos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para que seja dado início a homogeneização é preciso definir a *situação paradigma*, que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.

FATORES ANALISADOS

- **FATOR MULTI-TESTADA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função da sua localização na quadra, obedecendo o seguinte critério:

Meio de Quadra	1,00
Esquina	1,05
Frentes Múltiplas	1,10

- **FATOR GRANDEZA DE ÁREA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, visto que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, conforme o seguinte critério:

-	1,00
5.000,00	0,95
10.000,00	0,90

- **FATOR TRANSPORTE:** Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local), o fator transporte foi devidamente aferidos para o local avaliando.

- **FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia, conforme relação a seguir:

plano	1,00
em declive	0,95
em aclave	0,90

- **FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível	1,00
acima do nível	0,95
abaixo do nível	0,95

Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

5.2.2. Valor das Edificações

O critério utilizado para depreciação das construções é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em consideração o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, para levar em conta a depreciação.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F) é determinado pela expressão:

$$F = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual

K = Coeficiente Ross/Heideck

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada edificação, conforme a seguinte escala:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
A	novo	f	entre reparos simples e importantes
B	entre novo e regular	g	reparos importantes
C	regular	h	entre reparos importantes e sem valor
D	entre regular e reparos simples	i	sem valor
E	reparos simples		

5.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-2 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

Tabela 4 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Pontuação	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	1	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	1	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	1	Extrapolação conforme B.5.2.	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	1	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
Total	8	Laudo enquadrado no Grau I			

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.

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

a) na tabela 5, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;

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

c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5.

Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Valor Calculado: 13% - Laudo Enquadrado em Grau III

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	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 para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	1	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	2	Depreciação Física	Calculada por meio de levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
Total	5	Laudo enquadrado no Grau II			

MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 11 – Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	1	Estimativa do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo
2	2	Estimativa dos Custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	1	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada
Total	4	Laudo enquadrado no Grau I			

No presente trabalho atingimos o “**Grau I**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do terreno conforme a ABNT / NBR 14.653-2/04.

5.4. FORMAÇÃO DOS VALORES

Com base nos critérios expostos no presente relatório, determinaram-se os seguintes valores para o terreno:

Item	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Terreno	12.542,00	458,48	5.750.277,38
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			5.750.277,38
Valor de Liquidação Forçada		0,70	4.025.194,17

6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores:

<p style="text-align: center;">VALOR DE MERCADO: VM R\$ 11.900.000,00 (Onze milhões e novecentos mil reais)</p> <p style="text-align: center;">VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: VLF R\$ 8.330.000,00 (Oito milhões trezentos e trinta mil reais)</p> <p style="text-align: center;">GRAU DE LIQUIDEZ MÉDIO</p>
--

CONSIDERAÇÕES

As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da matrícula atualizada nº 1595.

Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

É importante salientar que não há nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação e não há nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

7. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 40 (quarenta) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

- I – Elementos Pesquisados;
- II – Homogeneização;
- III – Documentação Fotográfica;
- IV – Documentação do Imóvel.

São Paulo, 28 de Janeiro de 2016



ENGENHEIRO ARNALDO FRANÇA
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA 0640912505



ACTUAL VALUATION & TECHNOLOGY
INTELEGENCIA EM ATIVOS LTDA.
CREA 1944887

I – ELEMENTOS PESQUISADOS

Elementos Comparativos

Comparativo		1
Endereço:	Av Getulio Vargas	
Área Terreno:	15.000,00 m ²	Frente: 50,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Plano
Preço:	R\$ 10.000.000,00	Nivelamento: ao nível
Ofertante:	Assai Imóveis (12) 98840-1500	
Valor Unitário:	600,00 /m ²	
Observações:		

Comparativo		2
Endereço:	Jd. Primavera	
Área Terreno:	8.000,00 m ²	Frente: 40,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 3.300.000,00	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	YN Imóveis (11) 3459-8764	
Valor Unitário:	371,25 /m ²	
Observações:		

Comparativo		3
Endereço:	Jd. Primavera	
Área Terreno:	19.000,00 m ²	Frente: 50,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 8.000.000,00	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	YN Imóveis (11) 3459-8764	
Valor Unitário:	378,95 /m ²	
Observações:		

Comparativo		4	
Endereço:	Pq. Califórnia		
Área Terreno:	6.500,00	m ²	Frente: 40,00 m
Área Construída:		m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 3.300.000,00		Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Assai Imóveis (12) 98840-1500		
Valor Unitário:	456,92	/m ²	
Observações:			

Comparativo		5	
Endereço:	Jd. Califórnia		
Área Terreno:	5.990,00	m ²	Frente: 20,00 m
Área Construída:		m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 3.300.000,00		Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Executiva Imobiliária (12) 3346-2800		
Valor Unitário:	495,83	/m ²	
Observações:			

II – HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

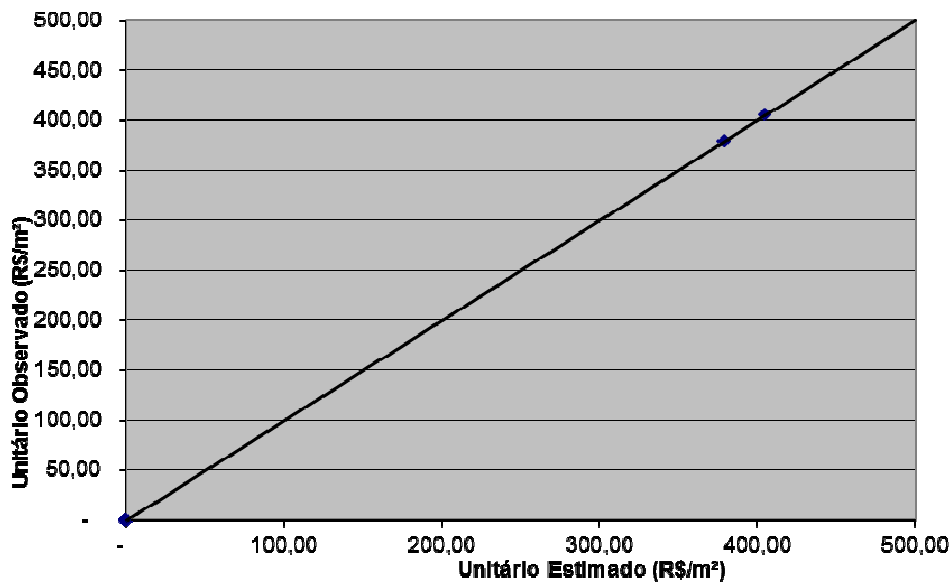
Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias	(R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO						Valor Unitário Homog. (R\$/m²)	
							Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento		Fator Homog.
1	0,90	15.000,00	10.000.000,00	-		600,00	0,95	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	571,43
2	0,90	8.000,00	3.300.000,00	-		371,25	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	371,25
3	0,90	19.000,00	8.000.000,00	-		378,95	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	378,95
4	0,90	6.500,00	3.300.000,00	-		456,92	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	456,92
5	0,90	5.990,00	3.300.000,00	-		495,83	1,00	1,036	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	513,86

Tratamento Estatístico

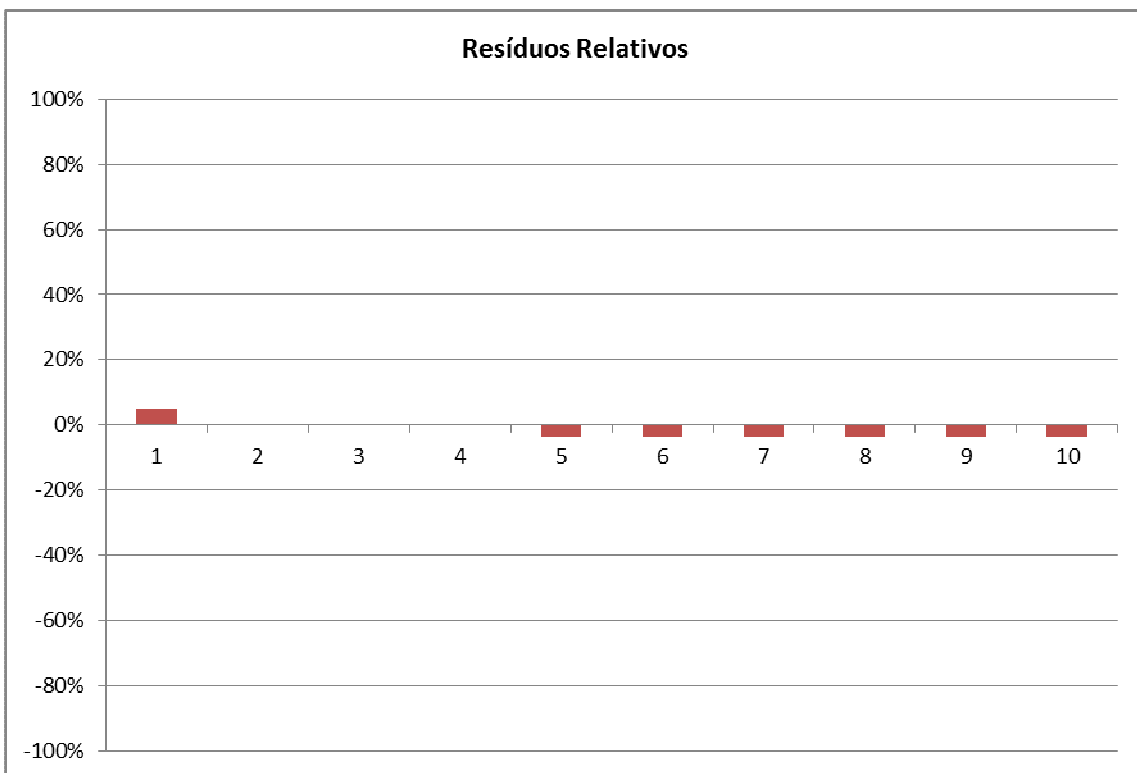
Nº Elementos:	5	Nº Elementos Saneados:	5	Valor do Terreno	
Somatório	2.292,46	Soma Saneada:	2.292,41	Área do Terreno:	12.542,00
Média:	458,49	Média Saneada:	458,48	Unitário Homogeneizado:	458,48
Limite Inferior:	320,94	Desvio Padrão:	86,26	Unitário Adotado:	458,48
Limite Superior:	596,04			R\$	
		t. student	1,5332	Valor do Terreno:	5.750.277,38
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	399,34	-13%	Valor de Mercado do Terreno R\$ 5.750.300,00
		Intervalo de Confiabilidade Superior	517,63	13%	

Item	Descrição	Área (m²)	R _g N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
Terreno		12.542,00			458,48									5.750.277,38	5.750.277,38
Edificações															
1	Adiministração	506,10	904,75	1,206	1.091,13	30,00	70,00	40,00	43%	c	0,675	0,740	807,44	552.220,13	408.642,90
2	Galpão Descarga	376,69	904,75	1,206	1.091,13	30,00	70,00	40,00	43%	c	0,675	0,740	807,44	411.017,19	304.152,72
3	Refeitório	338,10	904,75	1,206	1.091,13	30,00	70,00	40,00	43%	c	0,675	0,740	807,44	368.910,55	272.993,80
4	Galpão Expedição	1.513,52	904,75	1,206	1.091,13	30,00	70,00	40,00	43%	c	0,675	0,740	807,44	1.651.444,81	1.222.069,16
5	Depósito Palha	145,00	904,75	1,206	1.091,13	30,00	70,00	40,00	43%	c	0,675	0,740	807,44	158.213,63	117.078,09
6	Anexo	270,00	904,75	0,360	325,71	30,00	60,00	30,00	50%	c	0,609	0,687	223,83	87.941,70	60.433,54
7	Galpão Esteiras	565,14	904,75	0,972	879,42	30,00	80,00	50,00	38%	c	0,719	0,775	681,72	496.993,72	385.269,53
8	Galpão Produção	2.558,00	904,75	0,972	879,42	30,00	80,00	50,00	38%	c	0,719	0,775	681,72	2.249.548,69	1.743.850,14
9	Corredor e interligação	1.165,33	904,75	0,972	879,42	30,00	80,00	50,00	38%	c	0,719	0,775	681,72	1.024.811,01	794.433,50
10	Galpão Compressores	622,20	904,75	0,972	879,42	30,00	80,00	50,00	38%	c	0,719	0,775	681,72	547.173,26	424.168,71
11	Vestiaros	57,38	904,75	1,206	1.091,13	30,00	70,00	40,00	43%	c	0,675	0,740	807,44	62.608,95	46.330,63
12	Portaria	30,70	904,75	1,206	1.091,13	30,00	70,00	40,00	43%	c	0,675	0,740	807,44	33.497,64	24.788,26
Total Edificações		8.148,16												7.644.381,29	5.804.210,97
Benfeitorias															
1	Muros	448,00	150,00	1,000	150,00	20,00	40,00	20,00	50%	c	0,609	0,648	97,22	67.200,00	43.552,32
2	Pavimentação	4.660,00	160,00	1,000	160,00	30,00	40,00	10,00	75%	c	0,335	0,402	64,24	745.600,00	299.358,40
Total Benfeitorias														812.800,00	342.910,72
Total Custos														14.207.458,67	11.897.399,07
Valor de Mercado													Fator de Comercialização	1,00	11.897.399,07
Valor de Liquidação Forçada													Fator Desagio Liquidação	0,70	8.328.179,35

Unitário Observado x Unitário Estimado



Resíduos Relativos



III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





- Vista Geral -



- Estacionamento Cilos -



IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Jacareí - SP



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
1.595	1			19	julho	1976
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA
565.1595

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano, situado no Bairro do Córrego Sêco, Pedregulho ou Guatinga, com aproximadamente 12.542 metros quadrados, com as seguintes divisas: "Inicia na estaca 10, situada na frente do terreno para a Rodovia Variante Getulio Vargas, e segue até encontrar a estaca 9, onde mediu-se 58,30 metros. Daí segue até encontrar a estaca 8, onde mediu-se 50 metros. Daí segue até encontrar a estaca 7, onde mediu-se 90 metros. Daí segue até a estaca 6, onde mediu-se 68,30 metros, dividindo nesta extensão, ou seja da estaca 10 até a estaca 6 com terrenos de propriedade da firma Industria de Tecidos Importex S.A. ou sucessores. Da estaca 6 o terreno quebra a esquerda em direção à cidade de Jacareí e acompanhando a Linha Férrea da E.F.C.B. e segue fazendo uma curvatura até a estaca "A", percorrendo uma distância de 93,80 metros. A partir desta estaca A, por uma linha paralela a linha que é formada pelas estacas 10, 9, 8, 7 e 6 encontra-se a estaca B percorrendo uma distância de 201,80 metros. Desta estaca B, girando novamente à esquerda, encontramos a estaca de origem nº 10 em uma distância de 58,15 metros."

Proprietários: CELSO RUSTON, brasileiro, do comércio, casado com MARISA OLIVEIRA RUSTON, sob o regime de comunhão de bens, CIC nº 018.336.188, domiciliado em Jacareí; e ALOISIO GARKAUSKAS, brasileiro, casado com HORTÊNCIA GUEDES GARKAUSKAS, sob o regime de comunhão de bens, do comércio, CIC nº 018.345.338, domiciliado em Jacareí.

Registro anterior: Registro nº 1, da matrícula nº 1.594, deste Cartório, em maior área.

O Oficial maior:

Edson de Oliveira Andrade
= Edson de Oliveira Andrade =

R-1-1.595 (VIDE-VERSO)

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 229595
Página : 0001/0005
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS NACIO DE CARVALHO e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 12/02/2016 às 18:17, sob o número WJCI167000065100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008786-91.2015.8.26.0292 e código EF7BC9.

MATRÍCULA	FICHA
1.595	1
	VERSO

CONTINUAÇÃO

R-1-1.595 - Data: 19 de julho de 1.976.

Transmitente: Aloisio Garkauskas, brasileiro, casado com Hortênciã Guedes Garkauskas, sob o regime de comunhão de bens, do comércio, domiciliado em Jacareí, CIC nº 018.345.338.

Adquirente: CELSO RUSTON, brasileiro, do comércio, casado com MARISA OLIVEIRA RUSTON, sob o regime de comunhão de bens, domiciliado em Jacareí, CIC nº 018.336.188.

Título: Divisão amigável.

Forma do título: Escritura pública de venda e compra e divisão amigável de 23 de fevereiro de 1.976, lavrada nas notas do 2º Tabelião de Jacareí - Dr. Alfeu Antunes, Lº 130, fls. 49.

Valor: R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil cruzeiros).

Condições: Não há.

O Oficial maior: *Alfeu Antunes*

AV-2-1.595 - Data: 29 de junho de 1.983.

O proprietário CELSO RUSTON requereu a presente averbação, a fim de ficar constando que em parte do terreno objeto desta matrícula foi edificado um galpão com dependências para escritórios, -- com 2.040,45 metros quadrados de área construída, com frente para a VARIANTE GETÚLIO VARGAS, sob número 3.069, conforme comprovou com a Vistoria expedida pela Prefeitura Municipal de Jacareí em 17 de novembro de 1.978; o requerente apresentou ainda a Certidão Negativa de Débito-CND nº. 00395, do IAPAS, referente à -- quitação previdenciária da construção, que ficará arquivada neste Cartório, e estimou o valor da obra em R\$ 4.500.000,00.

O Escrevente Autorizado: *Jose Maria Pedroso*

Jose Maria Pedroso

D. R\$ 5.600,00 - Rec. 21.728 - RI.

R-3-1.595, em 06 de junho de 2007.

TRANSMISSÃO. Por escritura de conferência de bens, de 20 de dezembro de 2000, lavrada no Cartório do 1º Tabelião de Notas des

CONTINUA NA FICHA N.º

02



Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Jacareí - SP



REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE JACAREI - SP

MATRÍCULA 1.595	FICHA 02	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
	ANVERSO			06	junho	2007
				DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA
1.595

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

ta Comarca de Jacareí-SP, Livro 558, fls. 267/269, os proprietários **Celso Ruston**, comerciante, CPF 018.336.188-15, RG nº 1.952.516-SSP/SP, e sua mulher **Marisa de Oliveira Ruston**, comerciante, CPF 159.563.628-55, RG 2.887.564-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados em Jacareí-SP, na Rua Washington Luiz, nº 196, apto 62, transmitiram o imóvel desta matrícula, a título de conferência de bens para integralização das quotas sociais subscritas no capital social da sociedade, pelo valor de R\$ 69.397,28 (sessenta e nove mil, trezentos e noventa e sete reais e vinte e oito centavos), à **RUSTON ALIMENTOS LTDA.**, com sede em Jacareí-SP, na Avenida Getúlio Vargas, nº 3.069, inscrita no CNPJ/MF sob número 46.686.465/0001-49. (Protocolizado/microfilmado sob nº 140.242).

HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE
OFICIAL SUBSTITUTO

D. R\$ 3.423,61

AV-4-1.595, em 06 de junho de 2007.

ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO/CADASTRO. Procede-se a esta averbação para constar que a Variante Getúlio Vargas teve a sua denominação alterada para **AVENIDA GETÚLIO VARGAS**, por força da Lei Estadual nº 7.984, de 23/07/1992, e, conforme talão do IPTU apresentado e microfilmado sob nº 140.242, que o imóvel desta matrícula obedece à inscrição imobiliária número **44112-52-35-0707-00-000** no cadastro fiscal da Prefeitura local.

HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE
OFICIAL SUBSTITUTO

D. Nihil - AV. "ex officio"

R-5-1.595, em 27 de junho de 2012.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Conforme Cédula de Crédito Bancário (Capital de Giro) nº 270438212, emitida na cidade de São Paulo-SP, aos 07 de maio de 2012, no valor de **R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)**, figurando como emitente a proprietária **Ruston Alimentos Ltda.**, com sede nesta cidade de Jacareí-SP, na Avenida Getúlio Vargas, nº 3.069, Jardim Luiza, CNPJ/MF 46.686.465/0001-49, e como credor o **Banco Santander (Brasil) S.A.**, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42,

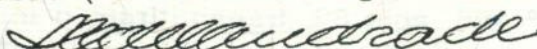
CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 229595
Página : 0003/0005
Certidão na última página

MATRÍCULA	FICHA
1.595	02
	VERSO

CONTINUAÇÃO

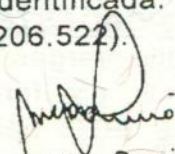
ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula ao Banco credor, **transferindo-lhe a sua propriedade resolúvel, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/1997**, para garantia de um empréstimo a ela concedido pelo Banco, no valor acima mencionado, que deverá ser pago por meio de 54 parcelas mensais, **vencendo-se a primeira em 07/12/2012 e a última em 08/05/2017**, constando da cédula, uma via da qual permanecerá arquivada neste Cartório, digitalizada sob número 180.980, as demais disposições pactuadas. (Protocolizado e digitalizado sob nº 180.980).


HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE
OFICIAL SUBSTITUTO

D. R\$ 8.640,82

AV-6-1.595, em 09 de dezembro de 2014.

Cancelamento do R-5. Conforme Cláusula Segunda, item 2.2, do instrumento particular passado na cidade de São Paulo - SP, aos 22 de julho de 2014, com firma reconhecida, que dará origem ao R-7, infra, o credor **Banco Santander (Brasil) S. A.**, já identificado, **autorizou**, expressamente, o **cancelamento da alienação fiduciária a que se refere o R-5 desta matrícula**, o que ora se faz, retornando a plena propriedade do imóvel ao domínio da então fiduciante **Ruston Alimentos Ltda.**, já identificada. (Protocolizado em 07/11/2014, digitalizado e microfilmado sob nº 206.522).


Mariana Cristina Pereira Reno
Escrivente Autorizado

D. R\$ 3.582,50

R-7-1.595, em 09 de dezembro de 2014.

Alienação Fiduciária. Por Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia passado na cidade de São Paulo - SP, aos 22 de julho de 2014, e Cédulas de Crédito Bancário - Capital de Giro, emitidas na mesma cidade e data, a primeira sob número **270795414**, no valor de **R\$ 6.795.197,74** (seis milhões, setecentos e noventa e cinco mil, cento e noventa e sete reais e setenta e quatro centavos), e a segunda sob número **270790114**, no valor de **R\$ 3.264.948,54** (três milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, novecentos e quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos), que fazem parte integrante e inseparável do mesmo, assinado pelas partes e testemunhas, figurando como **devedora** a proprietária **Ruston Alimentos Ltda.**, já identificada, e como **credor** o **Banco Santander (Brasil) S/A.**, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino

CONTINUA NA FICHA Nº

03



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Jacareí - SP



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
1.595	03			09	dezembro	2014
	ANVERSO	CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA CÓDIGO 11.449-6		DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA
1.595

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ
Kubitschek, nºs 2.041 e 2235, Vila Olímpia, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, a **devedora alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula ao **credor, transferindo-lhe a sua propriedade resolúvel**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela emitente e devedora constantes das aludidas Cédulas de Crédito Bancário, cujos valores totalizam R\$ 10.060.146,28 (dez milhões, sessenta mil, cento e quarenta e seis reais e vinte e oito centavos), como segue:=====
Cédula de Crédito Bancário nº 270795414. Valor Principal: R\$ 6.795.197,74. Prazo: 1.826 dias; Taxa de Juros: 0,360% a.m. + 100% do CDI, equivalente a 4,410% a.a. + 100,00% do CDI; **Data da celebração: 22/07/2014. Data do vencimento: 22/07/2019.**=====
Cédula de Crédito Bancário nº 270790114. Valor Principal: R\$ 3.264.948,54. Prazo: 1.826 dias; Taxa de Juros: 0,360% a.m. + 100% do CDI, equivalente a 4,410% a.a. + 100,00% do CDI; **Data da celebração: 22/07/2014. Data do vencimento: 22/07/2019.**=====
Para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei Federal nº 9.514/97 foi designado o valor de R\$ 11.600.000,00 atualizado monetariamente até a data do eventual leilão, sendo o prazo de carência para notificação de 15 dias. Constan dos instrumentos, que permanecerão arquivados neste Cartório digitalizados e microfilmados sob prenotação número 206.522, as demais disposições pactuadas. (Protocolizado em 07/11/2014, digitalizado e microfilmado sob nº 206.522).

Maria Cristina Pereira Reno
Escrevente Autorizado

D. R\$ 15.559,98

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACAREÍ - SP - CERTIDÃO DE PROPRIEDADE, ÔNUS E ALIENAÇÕES.
CERTIFICO que a presente reprodução está conforme o original e foi extraída de acordo com paragrafo 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), nada mais havendo a certificar, além dos atos lançados na matrícula, inclusive com referência a ônus reais, alienações e registros de citações de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé.
Jacareí-SP, 16 de Novembro de 2015 - 11:00:52h.

Escrevente - REINALDO DE MORAES ROCHA

Ao Oficial: R\$ 25,37, Ao Estado: R\$ 7,21, Ao Ipeesp: R\$ 5,34, Reg.Civil: R\$ 1,34, Trib.Juiz: R\$ 1,34, Imposto Município: R\$ 1,26 - TOTAL: R\$ 41,86 (Selos e contribuições recolhidos por verba)

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 229595
Página : 0005/0005
Certidão na última página

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d")
Pedido N. 229595 Código de controle de certidão : 22959520151116

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHIEUS INACIO DE CARVALHO e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 12/02/2016 às 18:17, sob o número WJCI16700065100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008786-91.2015.8.26.0292 e código EF7BC9.

EM BRANCO

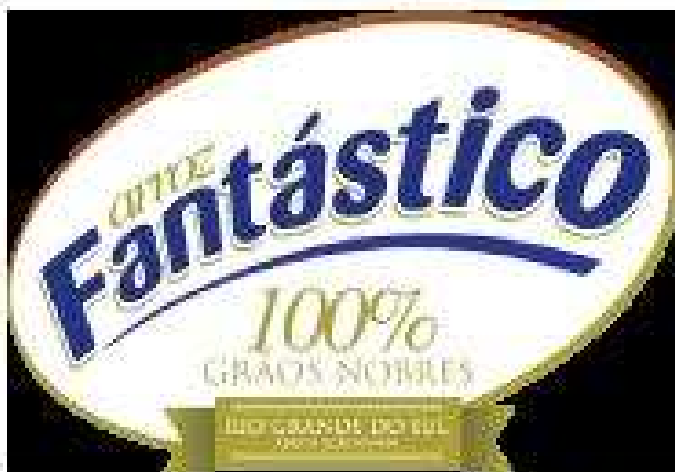
Solicitante: Ruston Alimentos Ltda

Proprietário: Amarildo Bernardo Neto

Tipo: Terreno Urbano Industrial

Laudo: 16 5933

**Endereços: Av. Adhemar Pereira de Barros, Lotes 27 A e 28 A –
Chacaras Rurais Santa Maria - Jacareí – SP.**



ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
2. INTRODUÇÃO	4
2.1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES	5
2.2. METODOLOGIA	5
2.2.1. Vistoria	6
2.2.2. Avaliação	6
3. VISTORIA	8
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1.1. Localização.....	8
3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança	10
3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários	11
3.1.4. Características do Logradouro de Situação	12
3.1.5. Características Físicas do Imóvel	13
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
5.1. PREMISSAS	15
5.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	16
5.2.1. Valor de Terreno	16
5.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	20
5.4. FORMAÇÃO DOS VALORES	24
6. CONCLUSÃO	24
7. ENCERRAMENTO	26

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Ruston Alimentos Ltda
--------------------	------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Av. Adhemar Pereira de Barros, Lotes 27 A e 28 A – Chacaras Rurais Santa Maria - Jacareí – SP.
Tipo:	Terreno Urbano
Uso:	Comercial / Industrial
Área Terrenos:	1390,00 m ² e 1430,00 m ²
Área Total:	2820,00 m ²
Área Construída:	800,00 m ² somente estrutura pré-moldado
Finalidade:	Garantia
Objetivo:	Valor de Mercado de Compra e Venda
Data base:	Janeiro de 2016

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO VM R\$ 1.580.000,00 (Um milhão quinhentos e oitenta mil reais)
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA VLF R\$ 1.100.000,00 (Um milhão e cem mil reais)
GRAU DE LIQUIDEZ MÉDIO

2. INTRODUÇÃO

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como “*Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem*”.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a “*Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data*”.

Procedemos à avaliação do imóvel urbano localizados na Av. Adhemar Pereira de Barros, Lotes 27 A e 28 A – Chacaras Rurais Santa Maria - Jacareí – SP, com intuito de determinar o **Valor de Mercado de Compra e Venda**.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

2.1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a “*constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam*”.

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando suas principais características, tais como:

localização, melhoramentos urbanos, estado de conservação geral, etc.

Foram fornecidos: Matrículas 71.619 e 71.620 do Cartório de Registros de Imóveis de Jacareí e Espelhos de IPTU da Prefeitura de Jacareí - SP. Os documentos fornecidos foram aceitos e considerados como válidos.

2.2. METODOLOGIA

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2004** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

- NBR 5676: 1990 (antiga NB 502) – Avaliação de Imóveis Urbanos
- NBR 13820: 1997 – Avaliações de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos).

2.2.1. Vistoria

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a *“constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”*.

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando e suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação, etc.

2.2.2. Avaliação

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001 avaliação de bens é *“Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*, ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.

O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

No presente caso, adotamos o “**Método evolutivo**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” e o valor das edificações e benfeitorias pelo “**Método da quantificação de custo**”.

2.2.2.1. Definição do Método Adotado

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, defini-se o método adotado a seguir

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: *“identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra”*

Método Evolutivo *“identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”*

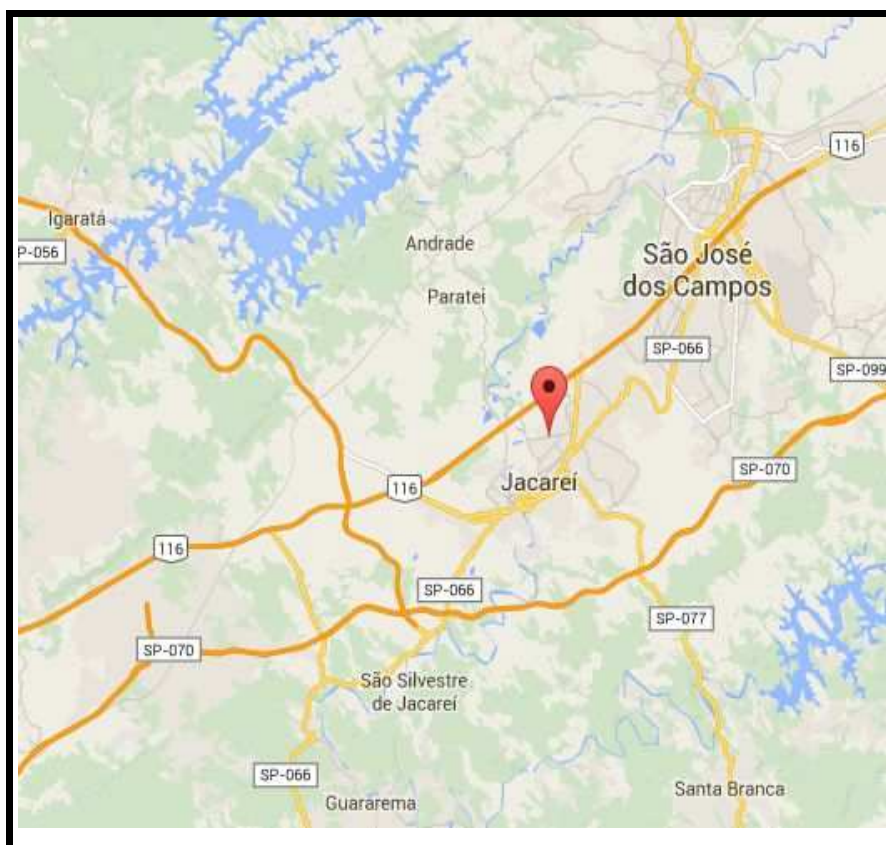
Método da Quantificação de Custo *“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*

3. VISTORIA

3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1.1. Localização

O imóvel em estudo localiza-se na Av. Adhemar Pereira de Barros, Lotes 27 A e 28 A – Chacaras Rurais Santa Maria - Jacareí – SP.



- Mapa de Localização da Cidade -

3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

O local da Av. Adhemar Pereira de Barros, onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação em sua maior parte comercial, feita de forma horizontal de alta densidade com a presença de indústrias e depósitos de grandes volumes. O local apresenta padrão sócio econômico médio, tem boa acessibilidade e possui completa infra-estrutura urbana.



- Ocupação circunvizinha –

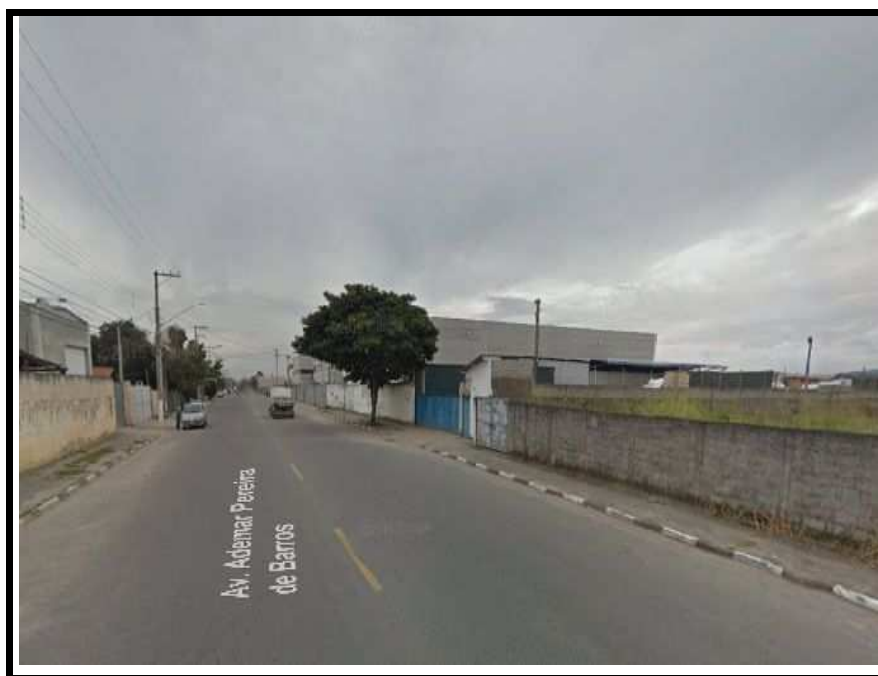
3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

A região possui os seguintes serviços urbanos:

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		Energia domiciliar	X		Comércio local
X		Iluminação pública	X		Escola
X		Pavimentação	X		Correio
X		Guias e sarjetas	X		Igreja
X		Arborização	X		Assistência médica
	X	Gás encanado	X		Recreação
X		Rede telefônica	X		Bancos
X		Rede de água			
X		Rede de esgoto			
X		Rede de águas pluviais			
X		Condução coletiva			
X		Coleta de lixo			

3.1.4. Características do Logradouro de Situação

A Av. Adhemar Pereira de Barros, tem características de via secundária, com acesso a Av. Getúlio Dorneles Vargas, importante via de interligação da cidade de Jacareí, possui fluxo alto de veículos, pavimentação em asfalto, pista única de rolamento, mão dupla de direção, passeios laterais para pedestres, topografia plana e traçado retilíneo, apresenta iluminação pública à base de vapor de mercúrio.



- Logradouro -

3.1.5. Características Físicas do Imóvel

Os terrenos apresentam formatos regulares, com área totalizando 2820,00 m², de acordo com os documentos apresentados. apresentando as seguintes características físicas:

Tipo: Terreno
Uso Comercial
Nivelamento: Acima do nível

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região Industrial/ comercial, na Av. Adhemar Pereira de Barros, – Chacaras Rurais Santa Maria - Jacareí – SP

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de terrenos basicamente compostas por áreas numa faixa de 2000m² a 4000,00m².

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em uma região mista, numa Rua de trafego baixo, com comércios nas imediações, infra-estrutura completa e padrão econômico médio.

SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. PREMISSAS

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado *“É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Ou seja, corresponde à:

“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.”

Valor de Liquidação Forçada *“Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões.*

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

O valor de liquidação forçada foi determinado através da aplicação de um deságio adicional sobre o valor de mercado considerando o prazo para comercialização do imóvel.

5.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

5.2.1. Valor de Terreno

Tratamento de Dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

No presente trabalho, utilizamos os fatores de homogeneização calculados conforme item 8.2.1.4.2., da Norma NBR 14653-2, por metodologia científica, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Atendendo as especificações da já referida “Norma” foram utilizados dados de mercado:

- a. *Com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;*
- b. *Que sejam contemporâneos.*

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

PREÇO À VISTA E FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento, a este desconto denomina-se fator de fonte ou fator oferta (F_f).

SITUAÇÃO PARADIGMA: Os terrenos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para que seja dado início a homogeneização é preciso definir a *situação paradigma*, que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.

FATORES ANALISADOS

- **FATOR MULTI-TESTADA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função da sua localização na quadra, obedecendo ao seguinte critério:

Meio de Quadra	1,00
Esquina	1,05
Frentes Múltiplas	1,10

- **FATOR TRANSPORTE:** Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local), o fator transporte foi devidamente aferidos para o local avaliando.

- **FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia, conforme relação a seguir:

plano	1,00
em declive	0,95
em aclave	0,90

- **FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível	1,00
acima do nível	0,95
abaixo do nível	0,95

Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

5.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

Tabela 4 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Pontuação	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	1	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	1	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	1	Extrapolação conforme B.5.2.	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	1	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
Total	8	Laudo enquadrado no Grau I			

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.

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

a) na tabela 5, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;

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

c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5.

Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Valor Calculado: 6% - Laudo Enquadrado em Grau III

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	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 para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	1	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	2	Depreciação Física	Calculada por meio de levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
Total	5	Laudo enquadrado no Grau II			

MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 11 – Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	1	Estimativa do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo
2	2	Estimativa dos Custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	1	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada
Total	4	Laudo enquadrado no Grau II			

No presente trabalho atingimos o “**Grau I**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do terreno conforme a ABNT / NBR 14.653-2/04.

5.4. FORMAÇÃO DOS VALORES

Com base nos critérios expostos no presente relatório, determinaram-se os seguintes valores para o imóvel :

Item	Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Terreno	2.820,00	510,85	1.440.600,05
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			1.440.600,05
Valor de Liquidação Forçada		0,75	1.080.450,04

Construção:

Item	Descrição	Área (m²)	R ₈ N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
	Terreno	2.820,00			510,85									1.440.600,05	1.440.600,05
Edificações															
1	Estrutura pré-moldado	800,00	904,75	0,240	217,14	20,00	60,00	40,00	33%	C	0,761	0,809	175,62	173.712,00	140.498,27
	Total Edificações	800,00												173.712,00	140.498,27
Benfeitorias															
	Total Custos													1.614.312,05	1.581.098,31
	Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	1.581.098,31
	Valor de Liquidação Forçada												Fator Desagio Liquidação	0,70	1.106.768,82

6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores:

VALOR DE MERCADO
VM R\$ 1.580.000,00 (um milhão quinhentos e oitenta mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
VLF R\$ 1.100.000,00 (Um milhão e cem mil reais)

GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas de documentos fornecidos, Matrículas 71.619 e 71.620 do Cartório de Registros de Imóveis de Jacareí e Espelhos de IPTU da Prefeitura de Jacareí - SP. Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

É importante salientar que não há nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação e não há nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

7. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 26 (vinte e seis) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

- I – Elementos Pesquisados;
- II – Homogeneização;
- III – Documentação Fotográfica;
- IV – Documentação do Imóvel.

São Paulo, 28 de Janeiro de 2016.



ENGENHEIRO ARNALDO FRANÇA
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA 0640912505



ACTUAL VALUATION & TECHNOLOGY
INTELIGENCIA EM ATIVOS LTDA.
CREA 1944887

I – ELEMENTOS PESQUISADOS

Elementos Comparativos

Comparativo 1			
Endereço:	Av. Adhemar Pereira de Barros		
Área Terreno:	1.400,00	m ²	Frente: 50,00 m
Área Construída:	-	m ²	Topografia: Plano
Preço:	R\$ 850.000,00		Nivelamento: ao nível
Ofertante:	França Imóveis - Daniel (12) 3954-0060		
Valor Unitário:	546,43	/m ²	
Observações:			

Comparativo 2			
Endereço:	Jd. Primavera		
Área Terreno:	8.000,00	m ²	Frente: 40,00 m
Área Construída:		m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 4.500.000,00		Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	YN Imóveis (11) 3459-8764		
Valor Unitário:	506,25	/m ²	
Observações:			

Comparativo 3			
Endereço:	Adhemar pereira de barros		
Área Terreno:	1.390,00	m ²	Frente: 50,00 m
Área Construída:		m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 700.000,00		Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	França Imóveis - Daniel (12) 3954-0060		
Valor Unitário:	453,24	/m ²	
Observações:			

Comparativo		4	
Endereço:	Pq. Califórnia		
Área Terreno:	6.500,00	m ²	Frete: 40,00 m
Área Construída:		m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 4.200.000,00		Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Assai Imóveis (12) 98840-1500		
Valor Unitário:	581,54	/m ²	
Observações:			

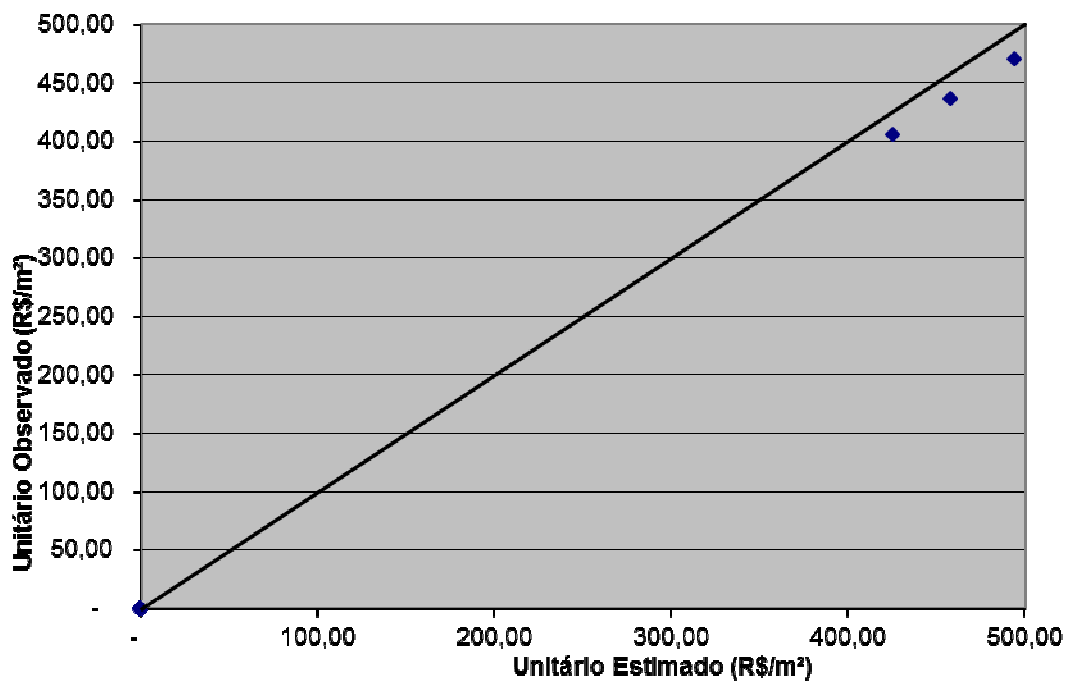
Comparativo		5	
Endereço:	Jd. Califórnia		
Área Terreno:	5.990,00	m ²	Frete: 20,00 m
Área Construída:		m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 3.280.000,00		Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Executiva Imobiliária (12) 3346-2800		
Valor Unitário:	492,82	/m ²	
Observações:			

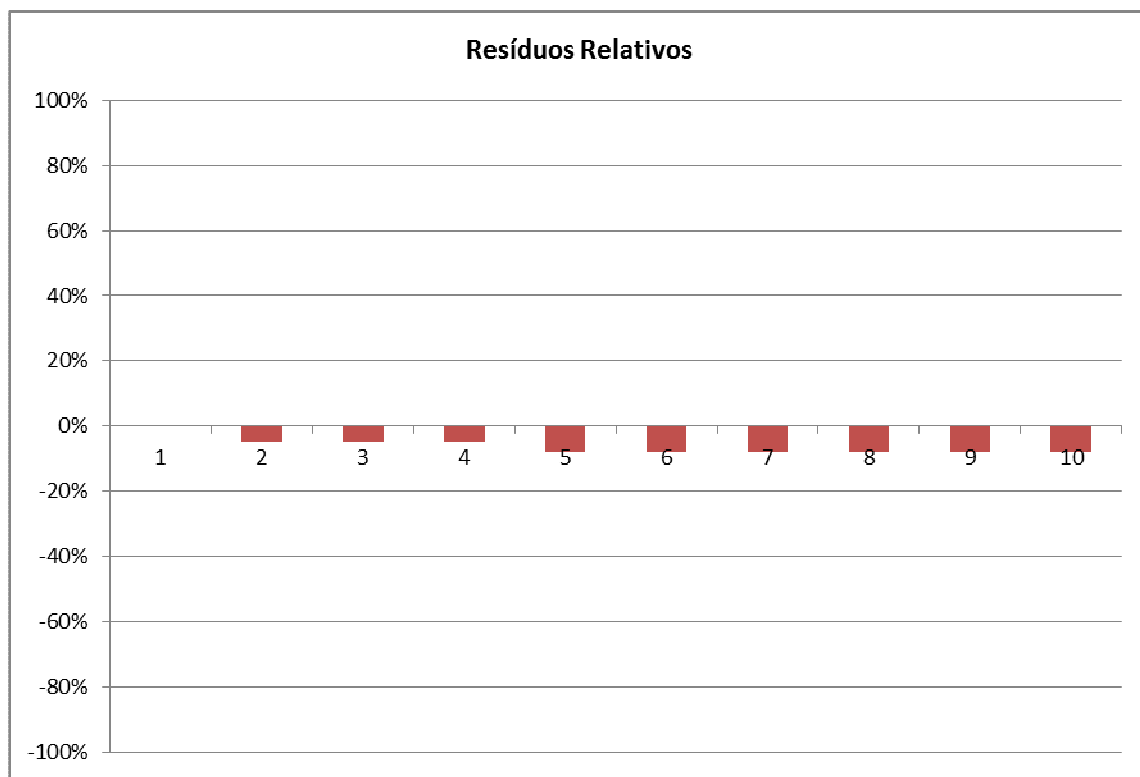
II – HOMOGENEIZAÇÃO

Construções:

Item	Descrição	Área (m²)	R _g N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
Terreno		2.820,00			510,85									1.440.600,05	1.440.600,05
Edificações															
1	Estrutura pré-moldado	800,00	904,75	0,240	217,14	20,00	60,00	40,00	33%	C	0,761	0,809	175,62	173.712,00	140.498,27
Total Edificações		800,00												173.712,00	140.498,27
Benfeitorias															
Total Custos														1.614.312,05	1.581.098,31
Valor de Mercado													Fator de Comercialização	1,00	1.581.098,31
Valor de Liquidação Forçada													Fator Desagio Liquidação	0,70	1.106.768,82

Unitário Observado x Unitário Estimado





III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Estacionamento -



- Entrada do Estacionamento-



- Estacionamento Fundos -



- Lateral-

IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Jacareí - SP

Registro de Imóveis de Jacareí - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
71.619	01			23	setembro	2011
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA
71.619

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

Um terreno urbano, de formato retangular, designado pelo lote número 27A do projeto de desmembramento sem denominação especial, registrado sob nº 03 na matrícula nº 41.049, com testada para o alinhamento par da Avenida Adhemar Pereira de Barros, que assim se descreve: mede treze metros e noventa centímetros para a Avenida Adhemar Pereira de Barros, com igual medida nos fundos, por cem metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando de quem da avenida olha para o imóvel, do lado direito com o lote nº 28A, do lado esquerdo com o lote nº 26A e nos fundos com o terreno onde se assenta o loteamento "Prolongamento do Jardim Santa Maria", encerrando a área de 1.390,00 metros quadrados.

CADASTRO FISCAL: 44114-41-95-0643-00-000.

PROPRIETÁRIOS E RESPECTIVAS PROPORÇÕES: Josef Pedro Cury, CPF 622.188.168-49, RG 5.412.326-SSP/SP, e sua mulher Edna Mazzucca Cury, CPF 004.354.038-42, RG 4.822.786-9-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Taubaté-SP, na Rua Emílio Winther, nº 905, apto. 112, e Jorge Cury, CPF 536.968.678-53, RG 4.687.952-SSP/SP, e sua mulher Lúcia Maria Carone Cury, CPF 009.539.228-98, RG 6.027.395-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Mogi das Cruzes-SP, na Rua Barão de Jaceguai, nº 94, todos brasileiros e empresários, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada casal.

REGISTRO ANTERIOR: Desmembramento registrado sob número 03 na matrícula número 41.049, em 16/05/2005, deste Cartório.

RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS: Sobre o imóvel incidem restrições urbanísticas convencionais, supletivas da legislação pertinente, estabelecidas de conformidade com o art. 26, VII, da Lei Federal nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, inseridas no "contrato-padrão" arquivado junto aos autos do processo de registro do desmembramento, integralmente transcritas no R-3 da matrícula número 41.049.

Maria de Lourdes Vidal Gomes
MÁRIA DE LOURDES VIDAL GOMES
ESCREVENTE AUTORIZADA

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 217263
Página: 0001/0003
Certidão na última página

Rua XV de Novembro, 269 - Centro - Jacareí - SP - CEP 12327-060 - Tel.: (12) 3955-3344
site: www.cartoriojacarei.com.br - E-mail: criajac@bighost.com.br

QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, BASURIA OU FEMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi registrado em 12/02/2016 às 18:17, sob o número WJC116700065100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008786-91.2015.8.26.0292 e código EF7BCA.

MATRÍCULA	FICHA
71.619	01
	VERSO

CONTINUAÇÃO

R-1-71.619, em 23 de setembro de 2011.

VENDA E COMPRA. Por escritura de venda e compra de 04 de novembro de 2009, lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas desta Comarca de Jacareí-SP, Livro 672, páginas 335/338, os proprietários, retro nomeados e qualificados, **venderam** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a **Amarildo Bernardo Netto Pereira**, CPF nº 709.423.236-53, RG nº 082.794.660-IFP/RJ, casado com **Vânia Aparecida Pimentel Pereira**, CPF nº 834.667.976-91, RG 10.241.223-SSP/MG, sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, por força de pacto antenupcial registrado sob nº 4.825, Livro 3 – Registro Auxiliar, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Leopoldina-MG, brasileiros, do comércio, residentes e domiciliados neste Município de Jacareí-SP, na Rodovia Nicola Capucci, km 1,5, Bairro dos Remédios. Consta da escritura que o comprador declarou ter conhecimento das restrições urbanísticas convencionais do desmembramento, obrigando-se por si e pelos seus herdeiros ou sucessores, a cumprí-las e respeitá-las. (Protocolizado e digitalizado sob nº 173.391).

Maria de Lourdes Vidal Gomes
 MARIA DE LOURDES VIDAL GOMES
 ESCRIVENTE AUTORIZADA

D. R\$ 656,80

AV-2-71.619, em 07 de fevereiro de 2014.

SEPARAÇÃO. Proceda-se a esta averbação para constar que **Amarildo Bernardo Netto Pereira** separou-se de **Vânia Aparecida Pimentel Pereira**, nos termos da ação de separação judicial litigiosa que se processou pela 2ª Vara da Cível da Comarca de Leopoldina-MG, processo nº 038409079754-7, homologada por sentença de 23/02/2010, que transitou em julgado, voltando a mulher a assinar seu nome de solteira, ou seja, **Vânia Aparecida Pimentel**, conforme certidão expedida pelo Cartório do Oficial de Registro Civil da mesma Comarca, extraída do assento nº 4.417, fls. 075, Livro B-14, que ficará arquivada neste Cartório. (Protocolizado em 24/01/2014, digitalizado e microfilmado sob nº 197.301).

Os Escreventes Autorizados:

Abner Sales Ferreira
 Abner Sales Ferreira

Thiago Aranha de Souza
 Thiago Aranha de Souza

D. R\$ 20,14

R-3-71.619, em 07 de fevereiro de 2014.

VENDA E COMPRA. Por escritura de venda e compra de 20 de dezembro de

CONTINUA NA FICHA Nº

02



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Jacareí - SP

Registro de Imóveis de Jacareí - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
71.619	02			07	fevereiro	2014
ANVERSO		CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA CÓDIGO 11.449-6		DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA
71.619

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ 2013, lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas desta Comarca de Jacareí-SP, Lº 753, fls. 105/108, o proprietário **Amarildo Bernardo Netto Pereira**, separado judicialmente, já qualificado, **vendeu** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), à **Ruston Alimentos Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Gasômetro, nº 430, conjunto 02, Brás, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.686.465/0001-49. Consta da escritura que a compradora declarou, na forma da sua representação, ter conhecimento das restrições urbanísticas convencionais do desmembramento, obrigando-se por si e pelos seus sucessores, a cumpri-las e respeitá-las. (Protocolizado em 24/01/2014, digitalizado e microfilmado sob nº 197.301).

Os Escreventes Autorizados:

Abner Sales Ferreira
Abner Sales Ferreira

Thiago Aranha de Souza
Thiago Aranha de Souza

D. R\$ 1.671,44

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACAREÍ - SP - CERTIDÃO DE PROPRIEDADE, ÔNUS E ALIENAÇÕES. CERTIFICO que a presente reprodução está conforme o original e foi extraída de acordo com paragrafo 1º do artigo 19 da Lei 5.015/73 (Lei dos Registros Públicos), nada mais havendo a certificar, além dos atos lançados na matrícula, inclusive com referência a ônus reais, alienações e registros de citações de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Jacareí-SP, 16 de Dezembro de 2014 - 14:15:58h.

Felipe Ferreira de Andrade

Escrevente - FELIPE FERREIRA DE ANDRADE

Ao Oficial: R\$ 24,04, Ao Estado: R\$ 6,84, Ao Ispesp: R\$ 5,06, Reg.Civil: R\$ 1,27, Trib.Juiz: R\$ 1,27 - TOTAL :R\$ 38,48
Selos e contribuições recolhidos por verba.

COPIA COPIA

CONTINUA NO VERSO

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d")
Pedido N. 217263

Código de controle de certidão : 21726320141216

Rua XV de Novembro, 269 - Centro - Jacareí - SP - CEP 12327-060 - Tel.: (12) 3955-3344
site: www.cartoriojacarei.com.br - E-mail: criajac@bigghost.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí - SP em 12/02/2016, às 18:17, sob o número WJCI16700065100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008786-91.2015.8.26.0292 e código: EF7BCA



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Jacareí - SP

Registro de Imóveis
Jacareí - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
71.620	01			23	setembro	2011
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA
71.620

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

Um terreno urbano, de formato retangular, designado pelo lote número 28A do projeto de desmembramento sem denominação especial, registrado sob nº 03 na matrícula nº 41.049, com testada para o alinhamento par da Avenida Adhemar Pereira de Barros, que assim se descreve: mede quatorze metros e trinta centímetros para a Avenida Adhemar Pereira de Barros, com igual medida nos fundos, por cem metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando de quem da avenida olha para o imóvel, do lado direito com a Gleba 03, do lado esquerdo com o lote nº 27A, e nos fundos com o terreno onde se assenta o loteamento "Prolongamento do Jardim Santa Maria", encerrando a área de 1.430,00 metros quadrados.

CADASTRO FISCAL: 44114-41-95-0629-00-000.

PROPRIETÁRIOS E RESPECTIVAS PROPORÇÕES: Josef Pedro Cury, CPF 622.188.168-49, RG 5.412.326-SSP/SP, e sua mulher Edna Mazzucca Cury, CPF 004.354.038-42, RG 4.822.786-9-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Taubaté-SP, na Rua Emilio Winther, nº 905, apto. 112, e Jorge Cury, CPF 536.968.678-53, RG 4.687.952-SSP/SP, e sua mulher Lúcia Maria Carone Cury, CPF 009.539.228-98, RG 6.027.395-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Mogi das Cruzes-SP, na Rua Barão de Jaceguai, nº 94, todos brasileiros e empresários, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada casal.

REGISTRO ANTERIOR: Desmembramento registrado sob número 03 na matrícula número 41.049, em 16/05/2005, deste Cartório.

RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS: Sobre o imóvel incidem restrições urbanísticas convencionais, supletivas da legislação pertinente, estabelecidas de conformidade com o art. 26, VII, da Lei Federal nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, inseridas no "contrato-padrão" arquivado junto aos autos do processo de registro do desmembramento, integralmente transcritas no R-3 da matrícula número 41.049.

MARIA DE LOURDES VIDAL GOMES
ESCREVENTE AUTORIZADA

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 217263
Página : 0001/0003
Certidão na última página

Rua XV de Novembro, 269 - Centro - Jacareí - SP - CEP 12327-060 - Tel.: (12) 3955-3344
site: www.cartoriojacarei.com.br - E-mail: criajac@bighost.com.br

Este documento foi registrado em 12/02/2016, às 18:17, sob o número WJCI16700065100
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008786-91.2015.8.26.0292 e código EF7BCA
 11449-6-000001-100000-0414

MATRÍCULA	FICHA
71.620	01
	VERSO

CONTINUAÇÃO

R-1-71.620, em 23 de setembro de 2011.

VENDA E COMPRA. Por escritura de venda e compra de 04 de novembro de 2009, lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas desta Comarca de Jacareí-SP, Livro 672, páginas 335/338, os proprietários, retro nomeados e qualificados, **venderam** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 25.700,00 (vinte e cinco mil e setecentos reais), a **Amarildo Bernardo Netto Pereira**, CPF 709.423.236-53, RG nº 082.794.660-IFP/RJ, casado com **Vânia Aparecida Pimentel Pereira**, CPF nº 834.667.976-91, RG 10.241.223-SSP/MG, sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, por força de pacto antenupcial registrado sob nº 4.825, Livro 3 – Registro Auxiliar, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Leopoldina-MG, brasileiros, do comércio, residentes e domiciliados neste Município de Jacareí-SP, na Rodovia Nicola Capucci, km 1,5, Bairro dos Remédios. Consta da escritura que o comprador declarou ter conhecimento das restrições urbanísticas convencionais do desmembramento, obrigando-se por si e pelos seus herdeiros ou sucessores, a cumpri-las e respeitá-las. (Protocolizado e digitalizado sob nº 173.391).

D. R\$ 656,80

Maria de Lourdes Vidal Gomes
 MARIA DE LOURDES VIDAL GOMES
 ESCRIVENTE AUTORIZADA

AV-2-71.620, em 07 de fevereiro de 2014.

SEPARAÇÃO. Procede-se a esta averbação para constar que **Amarildo Bernardo Netto Pereira** separou-se de **Vânia Aparecida Pimentel Pereira**, nos termos da ação de separação judicial litigiosa que se processou pela 2ª Vara da Cível da Comarca de Leopoldina-MG, processo nº 038409079754-7, homologada por sentença de 23/02/2010, que transitou em julgado, voltando a mulher a assinar seu nome de solteira, ou seja, **Vânia Aparecida Pimentel**, conforme certidão expedida pelo Cartório do Oficial de Registro Civil da mesma Comarca, extraída do assento nº 4.417, fls. 075, Livro B-14, que ficará arquivada neste Cartório. (Protocolizado em 24/01/2014, digitalizado e microfilmado sob nº 197.301).

Os Escreventes Autorizados:

Abner Sales Ferreira
 Abner Sales Ferreira

Thiago Aranha de Souza
 Thiago Aranha de Souza

D. R\$ 20,14

R-3-71.620, em 07 de fevereiro de 2014.

VENDA E COMPRA. Por escritura de venda e compra de 20 de dezembro de

CONTINUA NA FICHA Nº

02



Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Jacareí - SP

Registro de Imóveis de Jacareí - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
71.620	02			07	fevereiro	2014
	ANVERSO	CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA CÓDIGO 11.449-6		DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA
71.620

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ
2013, lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas desta Comarca de Jacareí-SP, Lº 753, fls. 105/108, o proprietário **Amarildo Bernardo Netto Pereira**, separado judicialmente, já qualificado, **vendeu** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), à **Ruston Alimentos Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Gasômetro, nº 430, conjunto 02, Brás, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.686.465/0001-49. Consta da escritura que a compradora declarou, na forma da sua representação, ter conhecimento das restrições urbanísticas convencionais do desmembramento, obrigando-se por si e pelos seus sucessores, a cumpri-las e respeitá-las. (Protocolizado em 24/01/2014, digitalizado e microfilmado sob nº 197.301).

Os Escreventes Autorizados:

Abner Sales Ferreira
Abner Sales Ferreira

Thiago Aranha de Souza
Thiago Aranha de Souza

D. R\$ 1.671,44

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACAREÍ - SP - CERTIDÃO DE PROPRIEDADE, ÔNUS E ALIENAÇÕES.
CERTIFICADO que a presente reprodução está conforme o original e foi extraída de acordo com parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), nada mais havendo a certificar, além dos atos lançados na matrícula, inclusive com referência a ônus reais, alienações e registros de citações de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fe. Jacareí-SP, 16 de Dezembro de 2014 - 14:16:31h.

Felipe Ferreira de Andrade

Escrevente - FELIPE FERREIRA DE ANDRADE

A. Oficial: R\$ 24,04, Ao Estado: R\$ 6,84, Ao Ispesp: R\$ 5,06, Reg.Civil: R\$ 1,27, Trib.Juiz: R\$ 1,27 - TOTAL :R\$ 38,48
Selos e contribuições recolhidos por verba.

CÓPIA

CONTINUA NO VERSO

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP. XIV. 12. "d")
Pedido N. 217263 Código de controle de certidão: 24729320141216

Rua XV de Novembro, 269 - Centro - Jacareí - SP - CEP 12327-060 - Tel.: (12) 3955-3344
site: www.cartoriojacarei.com.br - E-mail: criajac@bighost.com.br

QUALQUER ADIÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi registrado em 12/02/2016 às 18:17 sob o número WJCI16700065100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008786-91/2015.8.26.0292 e código EF7BCA.

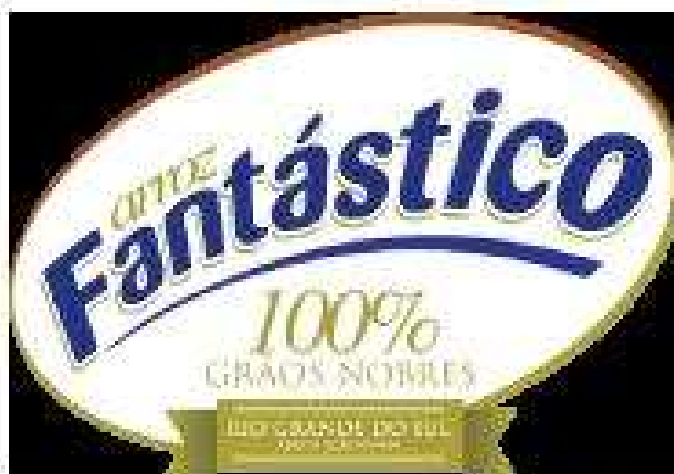
Solicitante: Ruston Alimentos Ltda

Proprietário: Ruston Alimentos Ltda

Tipo: Terreno Urbano

Laudo: 16 5938

Endereços: Av. Getúlio Dorneles Vargas, ao lado do número 3069, no município de Jacareí -SP.



Atendendo a solicitação de serviços de consultoria, apresentamos o presente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 16 5938

ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS	4
2. INTRODUÇÃO	5
2.1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES	6
2.2. METODOLOGIA	6
2.2.1. Vistoria.....	7
2.2.2. Avaliação	7
3. VISTORIA	9
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.1.1. Localização.....	9
3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança	12
3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários	13
3.1.4. Características do Logradouro de Situação	14
3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	15
3.2.1. Características Físicas do Terreno	15
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	17
5.1. PREMISSAS	17
5.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	18
5.2.1. Valor de Terreno	18
5.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	22
5.4. FORMAÇÃO DOS VALORES	26
6. CONCLUSÃO	28
7. ENCERRAMENTO	29

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Ruston Alimentos Ltda
--------------------	------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Av. Getúlio Dorneles Vargas, ao lado do nº 3069, no município de Jacareí -SP
Tipo:	Terreno
Uso:	Comercial
Área de Terreno:	3154,00 m ²
Área Construída:	0,00 m ²
Proprietário:	Ruston Alimentos Ltda
Finalidade:	Garantia
Objetivo:	Valor de Mercado de Compra e Venda e Valor de Liquidação Forçada
Data base:	Janeiro de 2016

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da matrícula atualizada nº 44.696 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí..

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO:
VM R\$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:
VLF R\$ 1.330.000,00 (Um milhão trezentos e trinta mil reais)

GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO

2. INTRODUÇÃO

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

Procedemos à avaliação do imóvel urbano localizado na Av. Getúlio Dorneles Vargas, ao lado do nº3069, Jacareí - SP com intuito de determinar o **Valor de Mercado de Compra e Venda e Valor de Liquidação Forçada**.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

2.1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Foi fornecida a *matrícula atualizada nº 44.696 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacaréí..*

A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como boa e válida não tendo sido realizadas medições de campo para confrontações de dados.

2.2. METODOLOGIA

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2004** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

- NBR 5676: 1990 (antiga NB 502) – Avaliação de Imóveis Urbanos
- NBR 8951: 1985 (antiga NB 899) - Avaliação de Glebas Urbanizáveis
- NBR 8976: 1985 (antiga NB 900) – Avaliação de Unidades Padronizadas
- NBR 13820: 1997 – Avaliação de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos).

2.2.1. Vistoria

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a *“constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”*.

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando e suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação, etc.

2.2.2. Avaliação

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001 avaliação de bens é *“Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*, ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.

O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

No presente caso, adotamos o “**Método evolutivo**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” e o valor das edificações e benfeitorias pelo “**Método da quantificação de custo**”.

2.2.2.1. Definição do Método Adotado

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, defini-se o método adotado a seguir

Método Evolutivo *“identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”*

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: *“identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra”*

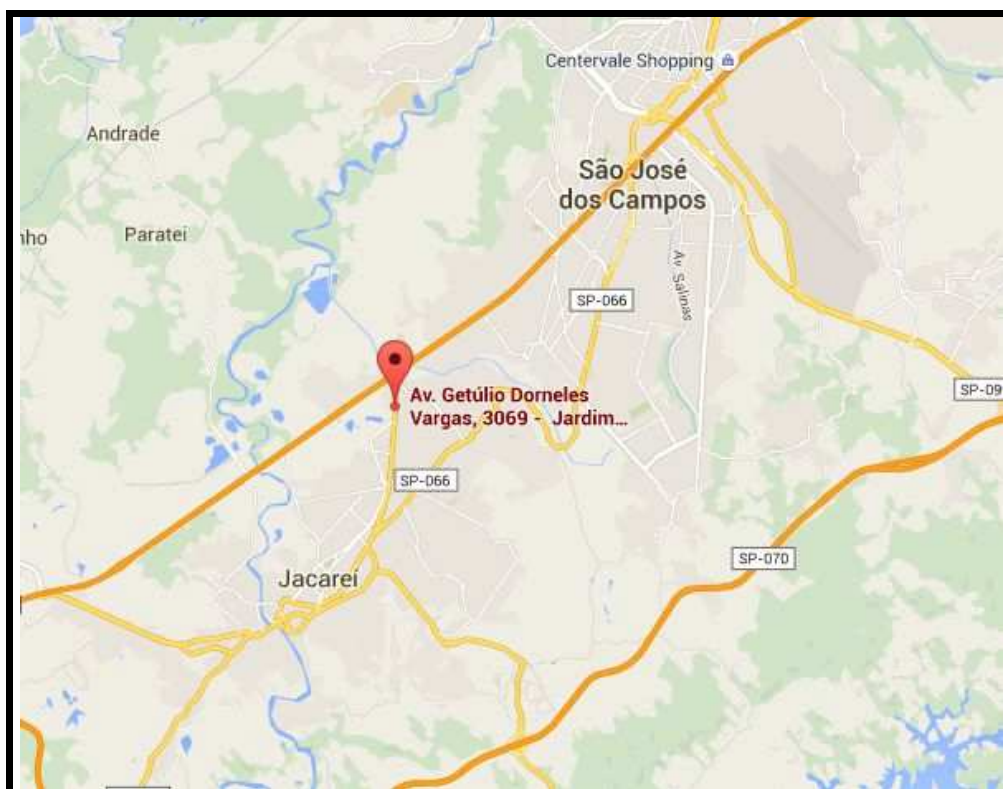
Método da Quantificação de Custo *“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.*

3. VISTORIA

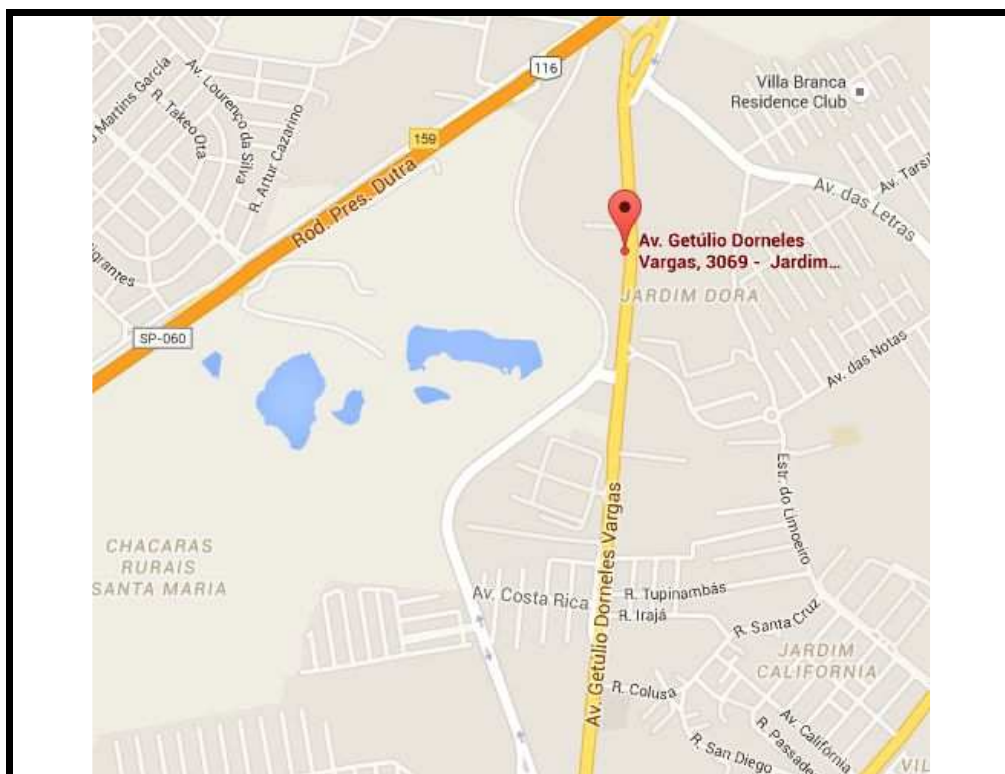
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1.1. Localização

O imóvel em estudo localiza-se na Av. Getúlio Dorneles Vargas, ao lado do nº3069, no município de Jacareí -SP.



- Mapa de Localização da Cidade -



- Mapa de Localização do Imóvel -



- Vista Aérea do Imóvel -

3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação comercial, feita de forma horizontal de alta densidade com a presença de galpões, concessionárias, oficinas e Indústrias. O local apresenta padrão sócio econômico médio, tem boa acessibilidade e possui completa infra-estrutura urbana.



- Ocupação circunvizinha –

3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

A região possui os seguintes serviços urbanos:

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		Energia domiciliar	X		Comércio local
X		Iluminação pública	X		Escola
X		Pavimentação	X		Correio
X		Guias e sarjetas	X		Igreja
X		Arborização	X		Assistência médica
	X	Gás encanado	X		Recreação
X		Rede telefônica	X		Bancos
X		Rede de água			
X		Rede de esgoto			
X		Rede de águas pluviais			
X		Condução coletiva			
X		Coleta de lixo			

3.1.4. Características do Logradouro de Situação

A Av. Getúlio Dorneles Vargas, para a qual o imóvel faz frente, tem características de via principal atendendo ao tráfego de ligação entre regiões, possui fluxo alto de veículos, pavimentação em asfalto, pista única de rolamento, mão dupla de direção, topografia plana e traçado retilíneo. Apresenta passeios laterais para pedestres e iluminação pública à base de vapor de mercúrio.



- Logradouro de situação -

3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.2.1. Características Físicas do Terreno

O terreno apresenta formato regular, com área totalizando 3.154,00 m², conforme matrícula nº 44.696, apresentando as seguintes características físicas:

Superfície: Seca

Topografia: Plano

Nivelamento: Ao nível do logradouro

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região comercial, nas proximidades Av. Getúlio Dorneles Vargas, , Jacareí - SP

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de terrenos basicamente compostas por áreas numa faixa de 3000,00m² a 8000,00m².

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em região comercial e por se tratar de um terreno com essa vocação o imóvel avaliando está inserido no contexto regional.

SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. PREMISSAS

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado *“É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Ou seja, corresponde à:

“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.”

Valor de Liquidação Forçada *“Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões.*

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

O valor final liquidação forçada foi determinado através da aplicação de um deságio adicional sobre o valor de mercado considerando o prazo para comercialização do imóvel.

5.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

5.2.1. Valor de Terreno

Tratamento de Dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

No presente trabalho, utilizamos os fatores de homogeneização calculados conforme item 8.2.1.4.2., da Norma NBR 14653-2, por metodologia científica, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Atendendo as especificações da já referida “Norma” foram utilizados dados de mercado:

- a. *Com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;*
- b. *Que sejam contemporâneos.*

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

PREÇO À VISTA E FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento, a este desconto denomina-se fator de fonte ou fator oferta (**F_f**).

SITUAÇÃO PARADIGMA: Os terrenos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para que seja dado início a homogeneização é preciso definir a *situação paradigma*, que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.

FATORES ANALISADOS

- **FATOR MULTI-TESTADA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função da sua localização na quadra, obedecendo o seguinte critério:

Meio de Quadra	1,00
Esquina	1,05
Frentes Multiplas	1,10

- **FATOR GRANDEZA DE ÁREA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, visto que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, conforme o seguinte critério:

-	1,00
5.000,00	0,95
10.000,00	0,90

- **FATOR TRANSPORTE:** Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local), o fator transporte foi devidamente aferidos para o local avaliando.

- **FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia, conforme relação a seguir:

plano	1,00
em declive	0,95
em aclave	0,90

- **FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível	1,00
acima do nível	0,95
abaixo do nível	0,95

Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

5.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-2 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

Tabela 4 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Pontuação	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	1	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	1	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	1	Extrapolação conforme B.5.2.	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	1	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
Total	8	Laudo enquadrado no Grau I			

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.

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

a) na tabela 5, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;

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

c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5.

Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Valor Calculado: 10% - Laudo Enquadrado em Grau III

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	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 para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	1	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	2	Depreciação Física	Calculada por meio de levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
Total	5	Laudo enquadrado no Grau II			

MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 11 – Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	1	Estimativa do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo
2	2	Estimativa dos Custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	1	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada
Total	4	Laudo enquadrado no Grau I			

No presente trabalho atingimos o “**Grau I**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do terreno conforme a ABNT / NBR 14.653-2/04.

5.4. FORMAÇÃO DOS VALORES

Com base nos critérios expostos no presente relatório, determinaram-se os seguintes valores para o terreno:

Item	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Terreno	3.154,00	602,17	1.899.252,51
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			1.899.252,51
Valor de Liquidação Forçada		0,70	1.329.476,76

6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores:

<p style="text-align: center;">VALOR DE MERCADO: VM R\$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais)</p> <p style="text-align: center;">VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: VLF R\$ 1.330.000,00 (Um milhão trezentos e trinta mil reais)</p> <p style="text-align: center;">GRAU DE LIQUIDEZ MÉDIO</p>

CONSIDERAÇÕES

As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da matrícula atualizada nº 44.696.

Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

É importante salientar que não há nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação e não há nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

7. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 29 (vinte e nove) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

- I – Elementos Pesquisados;
- II – Homogeneização;
- III – Documentação Fotográfica;
- IV – Documentação do Imóvel.

São Paulo, 28 de Janeiro de 2016



ENGENHEIRO ARNALDO FRANÇA
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA 0640912505



ACTUAL VALUATION & TECHNOLOGY
INTELEGENCIA EM ATIVOS LTDA.
CREA 1944887

I – ELEMENTOS PESQUISADOS

Elementos Comparativos

Comparativo		1
Endereço:	Av Getulio Vargas	
Área Terreno:	3.500,00 m ²	Frente: 50,00 m
Área Construída:	- m ²	Topografia: Plano
Preço:	R\$ 2.500.000,00	Nivelamento: ao nível
Ofertante:	Assai Imóveis (12) 98840-1500	
Valor Unitário:	642,86 /m ²	
Observações:		

Comparativo		2
Endereço:	Av Getulio Vargas	
Área Terreno:	6.000,00 m ²	Frente: 40,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 4.200.000,00	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	YN Imóveis (11) 3459-8764	
Valor Unitário:	630,00 /m ²	
Observações:		

Comparativo		3
Endereço:	Jd. Primavera	
Área Terreno:	3.000,00 m ²	Frente: 50,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 1.500.000,00	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	YN Imóveis (11) 3459-8764	
Valor Unitário:	450,00 /m ²	
Observações:		

Comparativo		4
Endereço:	Pq. Califórnia	
Área Terreno:	6.500,00 m ²	Frente: 40,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 4.800.000,00	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Assai Imóveis (12) 98840-1500	
Valor Unitário:	664,62 /m ²	
Observações:		

Comparativo		5
Endereço:	Jd. Califórnia	
Área Terreno:	5.990,00 m ²	Frente: 20,00 m
Área Construída:	m ²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 4.200.000,00	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Executiva Imobiliária (12) 3346-2800	
Valor Unitário:	631,05 /m ²	
Observações:		

II – HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m²)	
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.		
1	0,90	3.500,00	2.500.000,00	-	642,86	0,95	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	612,24
2	0,90	6.000,00	4.200.000,00	-	630,00	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	630,00
3	0,90	3.000,00	1.500.000,00	-	450,00	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	450,00
4	0,90	6.500,00	4.800.000,00	-	664,62	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	664,62
5	0,90	5.990,00	4.200.000,00	-	631,05	1,00	1,036	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	654,00

Tratamento Estatístico

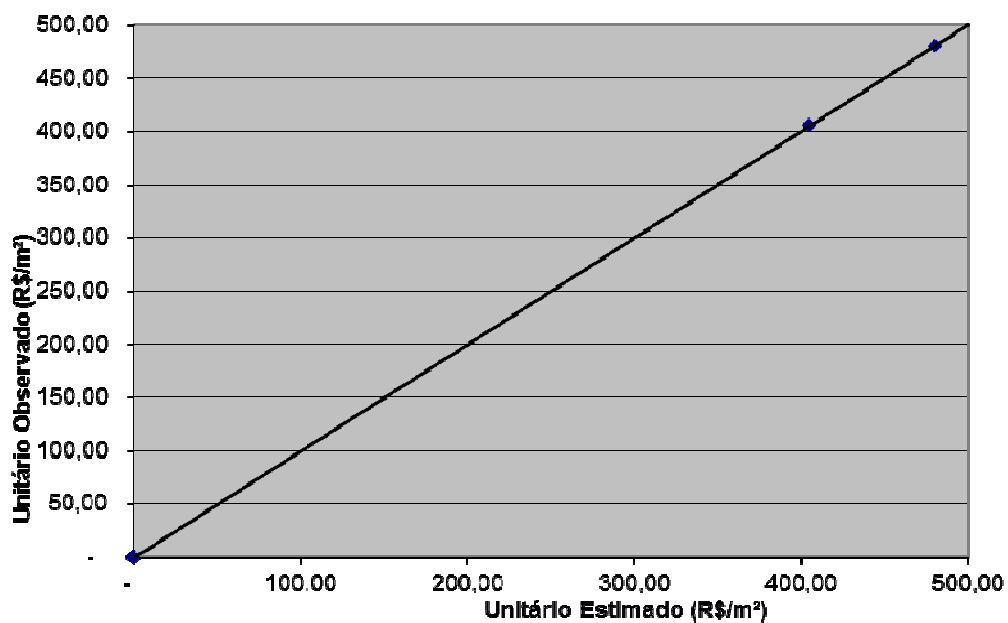
Nº Elementos:	5	Nº Elementos Saneados:	5	Valor do Terreno	
Somatório	3.010,91	Soma Saneada:	3.010,86	Área do Terreno:	3.154,00
Média:	602,18	Média Saneada:	602,17	Unitário	602,17
Limite Inferior:	421,53	Desvio Padrão:	87,49	Homogeneizado:	602,17
Limite Superior:	782,84			Unitário Adotado:	602,17
				R\$	
				Valor do Terreno:	1.899.252,51
		t. student	1,5332		
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	542,18	-10%	
		Intervalo de Confiabilidade Superior	662,16	10%	
Valor de Mercado do Terreno					
R\$ 1.899.300,00					

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

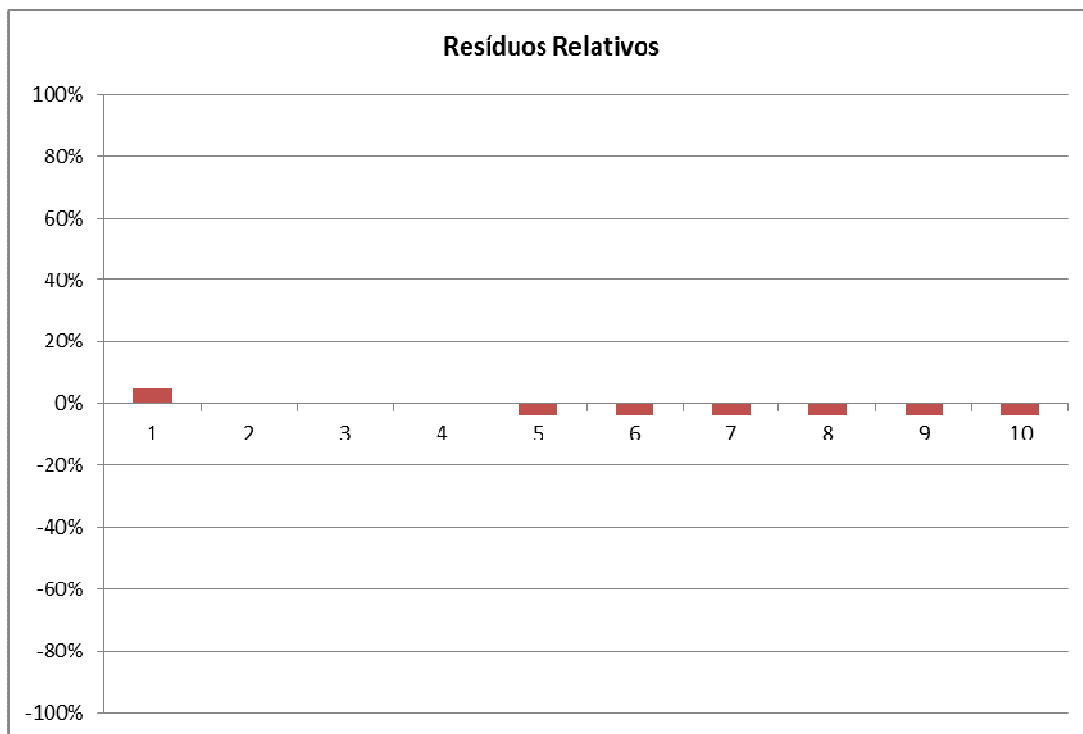
Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m²)	
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.		
1	0,90	3.500,00	3.800.000,00	-	977,14	0,95	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	977,14
2	0,90	6.000,00	6.000.000,00	-	900,00	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	900,00
3	0,90	3.000,00	2.500.000,00	-	750,00	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	750,00
4	0,90	6.500,00	6.000.000,00	-	830,77	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	830,77

Tratamento Estatístico													
Nº Elementos:	4	Nº Elementos Saneados:	3	Valor do Terreno									
Somatório	3.148,04	Soma Saneada:	2.262,99	Área do Terreno:		3.154,00							
Média:	787,01	Média Saneada:	754,33	Unitário		852,85							
Limite Inferior:	550,91	Desvio Padrão:	89,67	Homogeneizado:		852,85							
Limite Superior:	1.023,11			Unitário Adotado:		852,85							
				Valor do Terreno:		R\$ 2.689.874,29							
		t. student	1,8856	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Valor de Mercado do Terreno</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">R\$</td> <td style="text-align: center;">2.689.900,00</td> </tr> </table>						Valor de Mercado do Terreno		R\$	2.689.900,00
Valor de Mercado do Terreno													
R\$	2.689.900,00												
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	656,71	-13%									
		Intervalo de Confiabilidade Superior	851,95	13%									

Unitário Observado x Unitário Estimado



Resíduos Relativos



III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





- Vista Geral -



- Estacionamento Cilos -



IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Jacareí - SP

Registro de Imóveis de Jacareí - SP
fls. 709

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
44.696	01			18	fevereiro	1998
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA
44.696

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

Um terreno urbano, designado como **ÁREA I** do projeto de desmembramento que deu origem à AV-9-1.596, desta Serventia, no Bairro do Córrego Seco, Pedregulho ou Guatinga, com testada de 41,50 m para o alinhamento ímpar da **AVENIDA GETÚLIO VARGAS**, ao lado do prédio nº 3.069, que assim se descreve: mede quarenta e um metros e cinquenta centímetros de frente para a **AVENIDA GETÚLIO VARGAS**, com igual medida na linha dos fundos, por setenta e seis metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de quem da avenida olha para o terreno, do lado direito com o prédio nº 3.069, do lado esquerdo e nos fundos com a Área II do referido projeto, encerrando a área de 3.154,00 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 44112-52-35-0890-00000.

PROPRIETÁRIA: BENEFICIAMENTO DE CEREAIS DECARIA LTDA., com sede em Jacareí, inscrita no CGC/MF sob nº 50.476.548/0001-80.

REGISTRO ANTERIOR: R-2-1.596, em 06/03/1978, desta Serventia, em maior área.

Maria de Lourdes Vidal Gomes
MARIA DE LOURDES VIDAL GOMES
ESCREVENTE AUTORIZADA

R-1-44.696, em 18 de fevereiro de 1998.

VENDA E COMPRA. Por escritura de venda e compra de 29 de dezembro de 1997, lavrada no Serviço Notarial da Comarca de Santa Branca-SP, Lº 100, fls. 156, a proprietária, supra identificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), à **TRANSLITE DO VALE TRANSPORTE E COMÉRCIO DE LATICÍNIOS LTDA.**, com sede em Jacareí, inscrita no CGC/MF sob nº 53.654.265/0001-70. (Protocolizado/microfilmado sob nº 96.592).

Maria de Lourdes Vidal Gomes
MARIA DE LOURDES VIDAL GOMES
ESCREVENTE AUTORIZADA

D. R\$ 509,64

R-2-44.696, em 17 de maio de 2001.

PENHORA. Conforme mandado de registro de penhora nº 291/2001, expedido em 03 de abril de 2001, pela Diretora da Secretária da **VARA DO TRABALHO DE JACAREÍ/SP**, assinado pela Drª Ana Amarylis Vivacqua de Oliveira Gulla, MM. Juíza Titular, com o respeitável

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 231104
Página : 0001/0004
Certidão na última página

MATRÍCULA	FICHA
44.696	01
	VERSO

CONTINUAÇÃO

"CUMpra-SE" do MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente deste Cartório, extraído dos autos da ação de reclamação trabalhista promovida por ANTONIO MARCELO DOS SANTOS contra TRANSLEITE DO VALE TRANSPORTE E COMÉRCIO DE LATICÍNIOS LTDA., processo nº 306/1991-8, o imóvel desta matrícula foi penhorado para garantia do pagamento total da condenação nos autos referidos, no valor de R\$ 167.921,52 (cento e sessenta e sete mil, novecentos e vinte e um reais e cinquenta e dois centavos), tendo sido nomeada depositária a Sr^a. ARLETE DE ALMEIDA LIMA, RG nº 9.663.408-SSP/SP. (Protocolizado/microfilmado sob nº 111.873).

HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE

HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE

D. nihil - Vara do Trabalho - (Custas a Final).

R-3-44.696, em 07 de abril de 2009.

ARREMATACÃO. Conforme carta de arrematação nº 5/2008, expedida em 16 de maio de 2008, assinada pela Dr^a. Sandra de Poli, MM. Juíza Titular da 1ª Vara do Trabalho de Jacareí-SP, extraída dos autos da ação de reclamação trabalhista promovida por Antonio Marcelo dos Santos em face de **Transleite do Vale Transporte e Comércio de Laticínios Ltda.**, processo nº 00306-1991-023-15-00-8-RT, o imóvel desta matrícula foi arrematado, pelo valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), por **CELSO RUSTON**, empresário, CPF 018.336.188-15, RG 1.952.516-3-SSP/SP, casado com **MARISA DE OLIVEIRA RUSTON**, artista plástica, CPF 159.563.628-55, RG 2.887.564-SSP/SP, sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de São José dos Campos-SP, na Rua Odilon Gomes Braz, nº 267, Sunset Park, conforme auto de leilão com lanço para arrematação lavrado em 18 de março de 2008, pelo que foi emitida a seu favor a referida carta de arrematação para que produza os efeitos legais e de direito. (Protocolizado e microfilmado sob nº 151.585).

HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE

HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE
OFICIAL SUBSTITUTO

D. R\$ 1.315,40

AV-4-44.696, em 07 de abril de 2009.

CANCELAMENTO DO R-2. Em virtude da arrematação noticiada no R-3, supra, procede-se ao **CANCELAMENTO** do R-2 desta matrícula, que se referia à **PENHORA** feita na mesma ação de execução referida naquele registro (processo nº 306/1991-8). (Protocolizado e microfilmado sob número 151.585).

HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE

HAMILTON DE OLIVEIRA ANDRADE
OFICIAL SUBSTITUTO

D. R\$ 377,71 - (referente ao registro da penhora e seu cancelamento).

CONTINUA NA FICHA Nº **02**



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Jacareí - SP



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - S.P.

MATRÍCULA	FICHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	JACAREÍ - SP		
44.696	02			18	julho	2012
	ANVERSO			DIA	MÊS	ANO

MATRÍCULA
44.696

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ
R-5-44.696, em 18 de julho de 2012.

VENDA E COMPRA. Por escritura de venda e compra de 19 de junho de 2012, lavrada no Cartório do 1º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos-SP, Lº 1.564, páginas 203/205, os proprietários **Celso Ruston** e sua mulher **Marisa de Oliveira Ruston**, já qualificados, **venderam** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), à **Ruston Alimentos Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua do Gasômetro, nº 430, conjunto 02, Brás, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.686.465/0001-49. (Protocolizado e digitalizado sob nº 181.203)

Maria de Lourdes Vidal Gomes
Maria de Lourdes Vidal Gomes
Escrivente Autorizada

D. R\$ 1.530,35

R-6-44.696, em 10 de abril de 2013.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 10153341 e Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel nº 163789, anexo a ela, ambos passados na cidade de São Paulo-SP, aos 15 de fevereiro de 2013, aditado em 20 de março de 2013, assinados pelas partes e por duas testemunhas, com firmas reconhecidas, figurando como **emitente e devedora fiduciante** a proprietária **RUSTON ALIMENTOS LTDA.**, supra identificada, como **credor fiduciário** o **BANCO VOTORANTIM S. A.**, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, CNPJ/MF nº 59.588.111/0001-03, e como **avalistas Mariana Ruston de Carvalho**, CPF 170.843.718-50, e **Alexandre Oliveira Ruston**, CPF 109.618.668-37, a emitente e devedora fiduciante **alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula** ao Banco Votorantim S. A., supra identificado, **transferindo-lhe a sua propriedade resolúvel**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/1997, para garantia de um crédito concedido pela **credora fiduciária** a favor da **devedora fiduciante**, no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), destinado a "Capital de Giro", com vencimento final no dia 04 de fevereiro de 2016. Constam dos mencionados instrumentos, uma via de cada qual permanecerá arquivada neste Cartório, digitalizadas sob número 188.606, as demais disposições pactuadas. (Protocolizado, digitalizado e microfilmado sob nº 188-606).

Maria de Lourdes Vidal Gomes
Maria de Lourdes Vidal Gomes
Escrivente Autorizada

D. R\$ 4.660,25

CONTINUA NO VERSO

Pedido N. 231104
Página : 0003/0004
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS NACIO DE CARVALHO e Tereza de Jesus, Protocolado em 12/02/2016 às 18:17, sob o número WJCI167000065100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008786-91.2015.8.26.0292 e código EFT7BCB.

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO

CONTINUAÇÃO

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACAREÍ - SP - CERTIDÃO DE PROPRIEDADE, ÔNUS E ALIENAÇÕES.
 CERTIFICO que a presente reprodução está conforme o original e foi extraída de acordo com paragrafo 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), nada mais havendo a certificar, além dos atos lançados na matrícula, inclusive com referência a ônus reais, alienações e registros de citações de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé.
 Jacareí-SP, 04 de Janeiro de 2016 - 11:09:29h.

Elaine Furukawa

Escrevente - ELAINE FURUKAWA

Ao Oficial: R\$ 25,37, Ao Estado: R\$ 7,21, Ao Ipep: R\$ 3,72, Registro Civil: R\$ 1,34, Tribunal Justiça: R\$ 1,74, Município: R\$ 1,26, Ministério Público: R\$ 1,22 - TOTAL: R\$ 41,86. Selos e contribuições recolhidos por verba.

CONTINUA NA FICHA Nº

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d")
 Pedido N. 231104

Código de controle de certidão :



23110420160104

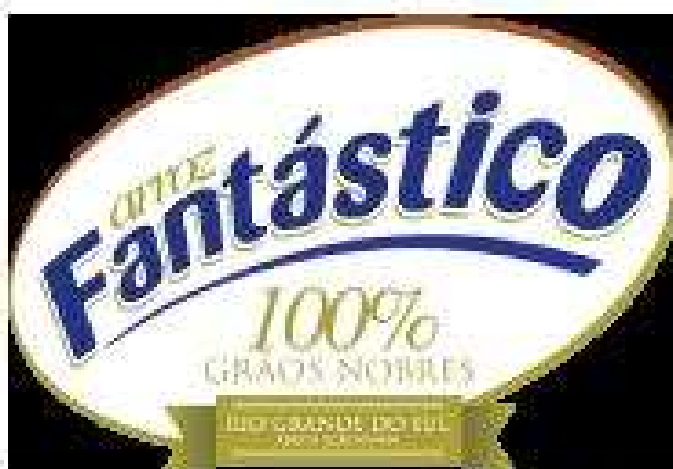
Solicitante: Ruston Alimentos Ltda

Proprietário: Ruston Alimentos Ltda

Tipo: Industrial

Laudo: 16 5936

Endereços: Av. Getúlio Dorneles Vargas, 3069 - Jacareí - SP.



ÍNDICE GERAL

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
2. PREMISSAS E RESSALVAS	4
3. VISTORIA	5
4. AVALIAÇÃO	7
4.1.METODOLOGIA	7
4.2. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO	8
4.3. CONCEITOS PARA CÁLCULO DOS VALORES	9
5. CONCLUSÃO	12
6. ENCERRAMENTO	13

1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Ruston Alimentos Ltda.
--------------------	-------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Localização:	Av. Getúlio Vargas, 3069 - Jardim Luiza - Jacareí - SP
Tipo:	Máquinas e equipamentos
Uso:	Ativo imobilizado
Proprietário:	Ruston Alimentos Ltda.
Objetivo:	Garantia
Data base:	Janeiro de 2016.

VALOR TOTAL ATUAL DE MERCADO

<p>VM = R\$ 14.838.050,00 (Quatorze milhões, oitocentos e trinta e oito mil e cinquenta reais)</p> <p>VLFF = R\$ 10.386.635,00 (Dez milhões, trezentos e oitenta e seis mil e seiscentos e trinta e cinco reais)</p>
--

2.PREMISSAS E RESSALVAS

De acordo com vossa autorização, procedemos à vistoria e avaliação para determinação do valor de mercado, dos bens supra mencionados, pertencentes à Ruston Alimentos Ltda.

O Laudo contém a descrição detalhada dos bens/objetos de avaliação assim como os valores aferidos. Os valores estão submetidos às condições do mercado específico de cada bem ou grupo de bens, sendo, portanto válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação.

A documentação fornecida pela contratante utilizada na elaboração do presente Laudo, relação de máquinas e equipamentos, é considerada por nós como fidedigna.

Os ativos ora avaliados foram considerados, até esta data, livres de hipoteca, arrestos, usufrutos, penhoras, averbações ou quaisquer outros impedimentos ao seu uso e/ou comercialização.

A **Actual Valuation & Technology Inteligência em Ativos Ltda.** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, quer através de seus sócios ou empregados, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos ativos em análise.

3.VISTORIA

Durante a vistoria física dos bens, os mesmos são caracterizados com informações referentes ao fabricante, modelo, tipo, capacidade de produção, equipamentos periféricos, número de série, ano de fabricação, características especiais, operacionalidade, obsolescência, condições de manutenção corretiva, preventivo e estado de conservação. Em equipamentos fabricados ou projetados pelo cliente, essas informações foram coletadas junto ao departamento técnico da empresa.

A caracterização destes bens para avaliação exige um minucioso levantamento técnico objetivando uma apreciação crítica de seus elementos conforme roteiro abaixo:

a) Preliminares

- identificação dos bens a serem avaliados, listados pela solicitante;
- familiarização da equipe avaliadora com os bens, verificando sua natureza, operacionalidade geral das unidades componentes e eficiência operacional do conjunto.

b) Levantamento de Campo

Consiste de uma minuciosa e detalhada vistoria individual de cada bem isoladamente, analisando:

- operacionalidade individual;
- obsolescência ou atualismo;
- estado de conservação;
- produção real;
- adaptações porventura existentes;
- manutenção (preventiva e corretiva);
- condições e turnos de trabalho.

c) Depreciação

Analisamos os fatores de depreciação sob dois prismas:

- a depreciação de ordem física, provinda das avarias bruscas, acidentais e desgaste constante;
- a depreciação de ordem funcional, advinda da inadequação, superação e anulação.

4. AVALIAÇÃO

4.1.METODOLOGIA

O presente Laudo de avaliação foi executado segundo as diretrizes da norma NBR 14653 – 5 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e pelo estudo "Avaliações de Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais" publicado pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, no livro "Engenharia de Avaliações" da Editora Pini, assim como as demais determinações contidas na legislação vigente.

O grau de fundamentação para este Laudo foi **Grau I**

Durante a vistoria física dos bens, os mesmos foram caracterizados com informações referentes ao fabricante, modelo, tipo, capacidade de produção, equipamentos periféricos, número de série, ano de fabricação, características especiais, operacionalidade, obsolescência, condições de manutenção corretiva, preventiva e estado de conservação. Em equipamentos fabricados ou projetados pelo cliente, essas informações foram coletadas junto ao departamento técnico da empresa.

Os objetos da avaliação são assim definidos pela ABNT através da NBR 14653 - 5:

Máquina	<i>“Todo e qualquer aparelho destinado a executar uma ou mais funções específicas a um trabalho ou à produção industrial.”</i>
Equipamento	<i>“Qualquer unidade auxiliar de máquina, não projetada especificamente para o processo industrial.”</i>
Instalação	<i>“Conjunto de aparelhos, peças e componentes que integram qualquer utilidade destinada a portar fluídos, energia, ou serviços ao processo industrial.”</i>

4.2. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO

O objetivo é a determinação do “**Valor Atual de Mercado**” das máquinas, equipamentos e instalações industriais adquiridas pelo cliente conforme as propostas técnicas e comerciais fornecidas e de acordo com a inspeção e vistoria efetuada pelo nosso engenheiro “in loco”.

A metodologia geral empregada na avaliação do ativo imobilizado, atende às exigências preconizadas pela **ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14653-5 (Máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais em geral)** e do **IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

Além, dessas normas, o Laudo é respaldado em metodologia própria, praticada por essa empresa, baseado em princípios amplamente aceitos.

Custo de reposição (CR)

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação (valor de Novo ou valor de Reposição) e considerando a instalação para operação.

Custo de reedição (CRE) ou Valor Atual

Custo de reposição, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Representa o **Valor Atual** dos bens do ativo imobilizado em uso e é um valor técnico ideal. O **CRE** é representado pelo **CR** descontada a depreciação física decorrente do desgaste relativo ao uso, idade, quebra, regime de trabalho, manutenção, vida útil ou quaisquer agentes externos, bem como a obsolescência tecnológica.

Não fora determinado o valor de mercado para venda ou liquidação dos bens.

4.3. CONCEITOS PARA CÁLCULO DOS VALORES

Os bens avaliados encontram-se a seguir contendo: descrição, o custo de reposição (novo

unitário e total) (**CR**) e (**CRT**), fator de depreciação (**FD**), custo de reedição (**CRE**) ou valor atual (**Va**), vida útil técnica inicial (**VU**) e remanescente (**VUR**) em quantidade de quantidade de anos.

Máquinas e equipamentos

O presente laudo de avaliação fora executado segundo as diretrizes da norma NBR 14653 – 5 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e pelo estudo "Avaliações de Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais" publicado pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, no livro "Engenharia de Avaliações" da Editora Pini, assim como as demais determinações contidas na legislação vigente.

Determinação do Custo de Reposição (CR)

O **CR** foi calculado pelo Método Comparativo ou Método do Custo, assim definidos pela ABNT através da norma NBR 14653 - 5:

Método Comparativo:

Aquele em que o valor de um bem ou de suas partes constituintes é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros bens de características idênticas ou similares ao avaliando.

Método do Custo:

Aquele em que o valor dos bens resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outros iguais ao avaliando (custo de reprodução) ou equivalente (custo de substituição).

A opção entre os dois métodos está condicionada à natureza do bem, ou seja, aqueles produzidos e comercializados normalmente no livre mercado, serão avaliados através do Método Comparativo.

Por sua vez, as máquinas e equipamentos projetados internamente (pela empresa avalianda) e construídos sob encomenda, poderão ser avaliados através do Método do Custo, mediante

informações colhidas junto às áreas de engenharia, projetos e comercial da empresa.

O **CR** apurado pelo Método Comparativo fora determinado através de pesquisa efetuada junto a fornecedores nacionais e estrangeiros, representantes comerciais, fabricantes e revendedores ou ainda através de consultas ao nosso banco de dados. A pesquisa visa determinar o custo para se repor o bem avaliando por outro novo, ou por seu similar atual, caso o mesmo tenha a produção descontinuada à época da execução da avaliação.

Para bens importados, o **CR** fora apurados em moeda estrangeira (preço Fob), junto ao fabricante ou representante comercial e acrescidas às taxas inerentes à importação vigentes à época da avaliação, bem como os custos de montagem e instalação.

A seguir fórmula para cálculo de depreciação utilizando-se o método ``Linear`` e que gera o fator de depreciação

A fórmula principal é:

$$FD = \{(VU - I) / VU\} \times 1,0$$

Onde:

FD = fator de depreciação,

VU = Vida Útil física inicial em quantidade de anos (diferenciada por classe e família de bem),

I = Idade do bem.

Como os bens foram vistoriados, o resultado do FD, pode em algumas situações sofrer um ajuste ``depreciativo ou não`` em função do estado operacional. Vai depender da nota técnica aplicada ao bem no ato de sua análise (quando da vistoria).

Fórmula para determinação do saldo de vida remanescente em quantidade de anos:

$$VUR = FD \times VU$$

Onde:

VUR = Vida útil remanescente – em quantidade de anos,

FD = Fator de depreciação,

5. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para o presente Laudo de avaliação certificamos o seguinte valor com data base de Janeiro de 2016.

VM = R\$ 14.838.050,00

(Quatorze milhões, oitocentos e trinta e oito mil e cinquenta reais)

VLV = R\$ 10.386.635,00

(Dez milhões, trezentos e oitenta e seis mil e seiscentos e trinta e cinco reais)

Salienta-se que os valores e resultados desta avaliação devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

A **Actual Valuation & Technology Inteligência em Ativos Ltda** se responsabiliza pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação às informações que venham a conhecer por ocasião da execução dos serviços e apresenta suas conclusões através do seguinte.

É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste Laudo de avaliação.

6. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 13 (treze) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente Laudo apresenta as reais condições dos bens, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

I – Planilha Excel com Valoração Final

II - Documentação Fotográfica;

III – Listagem de fornecedores e informantes

São Paulo, 28 de Janeiro de 2016



ENGENHEIRO ARNALDO FRANÇA
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA 0640912505



ACTUAL VALUATION & TECHNOLOGY
INTELIGENCIA EM ATIVOS LTDA.
CREA 1944887

I – PLANILHA DE BENS

Grupo de ativos	Descrição	CR	FD	Vi. Atual
Instalações	11 Silos com capacidade de armazenagem total de 190.000 sacos (50kg)	4.200.000,00	0,60	2.520.000,00
Máquinas e Equipamentos	Linha de beneficiamento feijão preto 200 sacos de 60kg hora	1.580.000,00	0,70	1.106.000,00
Máquinas e Equipamentos	Linha de beneficiamento feijão carioca 120 sacos de 60kg hora	1.450.000,00	0,50	725.000,00
Máquinas e Equipamentos	Linha de empacotamento feijão - Indumak	810.000,00	0,60	486.000,00
Máquinas e Equipamentos	Conjunto de eletrônicas Buhler	390.000,00	0,90	351.000,00
Máquinas e Equipamentos	Conjunto de eletrônicas Sanmak	3.225.000,00	0,70	2.257.500,00
Máquinas e Equipamentos	4 Compressores de ar e os secadores	545.000,00	0,60	327.000,00
Máquinas e Equipamentos	Linha de empacotamento de arroz - Indumak	900.000,00	0,60	540.000,00
Máquinas e Equipamentos	Linha de beneficiamento de arroz Zaccarias 400 sacos/h	3.500.000,00	0,80	2.800.000,00
Máquinas e Equipamentos	Linha de beneficiamento de arroz Suzuki 200 sacos/h	1.450.000,00	0,50	725.000,00
Máquinas e Equipamentos	Sistema de filtro de manga Zaccarias	300.000,00	0,80	240.000,00
Máquinas e Equipamentos	Equipamentos do laboratório	40.000,00	0,70	28.000,00
Máquinas e Equipamentos	Esteiras (1 farelo e as do empacotamento)	90.000,00	0,60	54.000,00
Máquinas e Equipamentos	Paletizadoras (3 hidráulicas manuais)	3.000,00	0,60	1.800,00
Máquinas e Equipamentos	Máquinas de costurar sacaria (4 máquinas)	6.000,00	0,60	3.600,00
Instalações	Cabine de força	760.000,00	0,60	456.000,00
Máquinas e Equipamentos	Oficina mecânica	50.000,00	0,50	25.000,00
Máquinas e Equipamentos	Máquina de beneficiamento de arroz Zaccarias mod. X3 Rural	8.500,00	0,90	7.650,00
Máquinas e Equipamentos	Máquina classificadora de arroz Intecnial Sintel (do laboratório)	5.000,00	0,40	2.000,00
Veículos	2 empilhadeiras elétricas e 3 paletadeiras elétricas	330.000,00	0,80	264.000,00
Veículos	5 empilhadeiras gás	310.000,00	0,60	186.000,00
Instalações	10 Containers e a moega com elevador (e 3 containers)	160.000,00	0,50	80.000,00
Almoxarifado	Máquinas de limpeza e beneficiamento Suzuki e Zaccarias	680.000,00	1,00	680.000,00
Geral Fábrica	Balança rodoviária, tanque de óleo diesel e tanque de água contra incêndio	145.000,00	0,50	72.500,00
Veículos	Frota	900.000,00	1,00	900.000,00
Total				14.838.050,00

Legenda:

CR = Custo de reposição (Valor novo com instalação)

FD = Fator de depreciação técnico

VI Atual = Valor atual do bem, descontada a depreciação técnica

Fornecedores principais consultados:

Page

Suzuki

Zaccarias

Sanmak

Novo Horizonte

Indumak

Veículos Usados FIPE e Mercado Livre

II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





























**III – FONTES DE CONSULTA -
FORNECEDORES**

FONTES DE CONSULTA

FABRICANTES

PAGE - 48 3521 0300 - WWW.PAGE.IND.BR

SUZUKI - 14 3332 4433 - WWW.BRSUZUKI.COM.BR

ZACCARIAS - 19 3404 5700 - WWW.ZACCARIAS.COM.BR

SANMAK - 47 2111 2700 - WWW.SANMAK.COM.BR

NOVO HORIZONTE - 43 3174 5151 - WWW.NOVOHORIZONTE.COM

INDUMAK - 47 2106 0555 - WWW.INDUMAK.COM.BR