



advogados

Dias Carneiro | Arystóbulo | Flores | Sanches  
Turkienicz | Amendola | Waisberg | Thomaz Bastos

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SERTÃOZINHO/SP**

*Processo nº 1007992-28.2015.8.26.0597*

**ZANINI INDÚSTRIA E MONTAGENS LTDA.  
E OUTRAS** (em conjunto, “Recuperandas”), já devidamente qualificadas nos autos de sua Recuperação Judicial em epígrafe, vêm, por seus advogados, expor e requerer o quanto segue.

As Recuperandas, no prazo e na forma prevista no art. 53 da Lei nº 11.101/05, procedem neste ato à entrega de seu Plano de Recuperação Judicial, o qual contém todos os requisitos exigidos pelo mencionado comando legal.



advogados

Dias Carneiro | Arystóbulo | Flores | Sanches  
Turkienicz | Amendola | Waisberg | Thomaz Bastos

Da mais simples análise do plano percebe-se que o mesmo busca, basicamente, o reescalonamento do passivo exigível a curto e longo prazo das Recuperandas, permitindo assim a normal continuidade de suas atividades e a superação da crise econômico financeira. Ainda, são previstas outras formas de Recuperação que poderão ser empregadas, tais como operações de reorganização societária, obtenção de novos recursos, operações com partes relacionadas e o desenvolvimento do objeto empresarial da Recuperandas.

Ademais, o plano contém a demonstração da viabilidade econômica e o laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos da companhia subscritos por profissionais reconhecidos e legalmente habilitados.

Feito este necessário introito, e para evitar repetir nesta peça tudo o quanto está detalhadamente disposto no plano, as Recuperandas pleiteiam a sua juntada e de seus documentos anexos aos presentes autos, para que, ato contínuo, seja determinada a publicação do edital de aviso aos credores, nos termos do § único do art. 53 da Lei nº 11.101/05.

Havendo ou não objeções ao plano ora apresentado, as Recuperandas requerem, desde já, se digne Vossa Excelência de conceder a sua recuperação judicial, nos exatos termos dos arts. 57 e 58 da Lei nº 11.101/05.



advogados

Dias Carneiro | Arystóbulo | Flores | Sanches  
Turkienicz | Amendola | Waisberg | Thomaz Bastos

Termos em que, respeitosamente,

P. Deferimento.

De São Paulo para Sertãozinho, 21 de março de 2016.

pp. **Joel Luís Thomaz Bastos**  
OAB/SP 122.443

pp. **Ivo Waisberg**  
OAB/SP 146.176

pp. **Bruno Kurzweil de Oliveira**  
OAB/SP 248.704

pp. **Gilberto Gornati**  
OAB/SP 296.778

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL APRESENTADO PELAS EMPRESAS  
USINA SANTA ELISA S.A., ZANINI EQUIPAMENTOS PESADOS LTDA. e  
ZANINI INDÚSTRIA E MONTAGENS LTDA.**

*Processo de Recuperação Judicial das empresas  
USINA SANTA ELISA S.A., ZANINI EQUIPAMENTOS PESADOS LTDA. e  
ZANINI INDÚSTRIA E MONTAGENS LTDA., em curso perante o Juízo de Direito da 1ª  
Vara Cível do Foro da Comarca de Sertãozinho - SP, nos autos de nº  
1007992-28.2015.8.26.0597.*

**USINA SANTA ELISA S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.320.949/0001-17, com sede na Fazenda Santa Elisa, Rodovia Armando de Salles Oliveira, km 346,3, CEP 14130-000, Sertãozinho/SP (“**USESA**”), **ZANINI EQUIPAMENTOS PESADOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 71.320.931/0001-15, com sede na Rod. Armando de Salles Oliveira, Km 341, CEP 14160-000, Sertãozinho/SP (“**ZANINI EP**”) e **ZANINI INDÚSTRIA E MONTAGENS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.038.088/0001-02, com sede na Rod. Armando de Salles Oliveira, Km 341, CEP 14176-500, Sertãozinho/SP (“**ZANINI IND.**”), e quando em conjunto simplesmente denominadas “Recuperandas”, apresentam este Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) para eventual aprovação da Assembleia Geral de Credores e homologação judicial, nos termos dos arts. 45 e 58 da Lei nº 11.101/2005, conforme alterada (“LRF”):

- (i) Considerando que as Recuperandas têm enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras;
- (ii) Considerando que, em resposta a tais dificuldades, as Recuperandas ajuizaram, em 17 de dezembro de 2015, um pedido de recuperação judicial, nos termos da LRF;
- (iii) Considerando que o PRJ leva em conta a Lista de Credores constantes dos autos deste processo, conforme o edital juntado às fls. 884/892;
- (iv) Considerando que o PRJ cumpre os requisitos contidos no art. 53 da LRF, eis que (a) pormenoriza os meios de recuperação das Recuperandas; (b) é viável sob o ponto de vista econômico, e (c) inclui o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos;
- (v) Considerando que, por força do PRJ, as Recuperandas buscam superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de (a) preservar e adequar as suas atividades empresariais; (b) manter-se como fonte de

geração de riquezas, tributos e empregos, além de (c) renegociar o pagamento de seus credores;

As Recuperandas submetem este PRJ aos credores e, eventualmente, à aprovação da Assembleia Geral de Credores, caso venha a ser convocada nos termos do art. 56 da LRF, e à homologação judicial, sob os seguintes termos:

## PARTE I – INTRODUÇÃO

### 1. INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES

**1.1. Regras de Interpretação.** Os termos definidos nesta Cláusula 1 serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste PRJ referem-se a cláusulas e anexos do próprio PRJ. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste PRJ foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este PRJ deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com o art. 47 e seguintes da LRF.

**1.2. Definições.** Os termos utilizados neste PRJ têm os significados definidos abaixo:

**1.2.1. “Administrador Judicial”:** Administrador judicial nomeado pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da LRF.

**1.2.2. “AGC”:** Significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRF.

**1.2.3. “Aprovação do PRJ”:** Aprovação do PRJ nos termos do art. 45 ou art. 58 da LRF, respeitado o disposto nos arts. 55 e 56 da LRF. Para os efeitos deste PRJ, considera-se que a Aprovação do PRJ ocorre desde que o PRJ seja homologado pelo Juízo da Recuperação.

**1.2.4. “Créditos”:** Todos os créditos com garantia real, quirografários e aqueles enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte, assim como as correspondentes obrigações existentes na data do ajuizamento da recuperação judicial e indicadas na Lista de Credores.

**1.2.5. “Créditos com Garantia Real”:** Créditos detidos pelos Credores com Garantia Real.

**1.2.6. “Créditos ME e EPP”:** Créditos detidos pelos Credores ME/EPP.

**1.2.7.** “Créditos Quirografários”: Créditos detidos pelos Credores Quirografários.

**1.2.8.** “Credores”: Pessoas, naturais ou jurídicas, que se encontram na lista de credores apresentada pelas Recuperandas, correspondente ao edital juntado às fls. 884/892 pertinente ao deferimento e indicação do quadro geral de credores desta Recuperação Judicial, ou na lista a ser apresentada pela Ilma. Administração Judicial em substituição à apresentada pelas Recuperandas, caso haja, com as alterações decorrentes de acordos celebrados entre as partes ou de decisões judiciais, e que se sujeitam aos efeitos da recuperação judicial ou que aderiram à forma de pagamento prevista neste PRJ, na condição de Credor Aderente.

**1.2.9.** “Credores Aderentes”: Aqueles detentores de créditos não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial nos termos dos §§3º e 4º do art. 49, da LRF que tenham interesse expresso em aderir aos termos e condições deste PRJ;

**1.2.10.** “Credores Financiadores”: Credores ou credores que celebrem contratos de Fincimento(s);

**1.2.11.** “Credores Fornecedores”: Credores ou credores que celebrem contratos de Fornecimento(s);

**1.2.12.** “Credores com Garantia Real”: Credores cujos créditos são assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), nos termos do art. 41, II, da LRF.

**1.2.13.** “Credores ME/EPP”: Credores cujos créditos estão vinculados a pessoas jurídicas titulares de créditos enquadrados como detidos por microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos da lei e do art. 41, IV, da LRF.

**1.2.14.** “Credores Quirografários”: Credores detentores de créditos quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF.

**1.2.15.** “Data do Pedido”: A data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pelas Recuperandas (17 de dezembro de 2015).

**1.2.16.** “Dívida Reestruturada”: Significa os novos termos da dívida total das Recuperandas após a Aprovação do PRJ, composta dos Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME/EPP e créditos de Credores Aderentes, constantes do quadro-geral de credores, aplicando-se os percentuais de desconto, prazos e formas de pagamentos conforme disposto neste PRJ.

1.2.17. “Financiamento(s)”: Empréstimos ou financiamentos concedidos após o ajuizamento do pedido de recuperação judicial, disponibilizados por Credores Financiadores, sendo eles instituição financeira ou não, que serão considerados créditos extraconcursais no caso de falência das Recuperandas e privilegiados em relação aos demais Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP.

1.2.18. “Fornecimento(s)”: Novos contratos de fornecimentos decorrentes de Credores Fornecedores considerados estratégicos que tenham concedido fornecimentos diversos ou prestação de serviços após o ajuizamento do pedido de recuperação judicial, que serão considerados créditos extraconcursais no caso de falência das Recuperandas e privilegiados em relação aos demais Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP.

1.2.19. “Homologação do PRJ”: Decisão judicial de 1ª Instância que homologue o PRJ nos termos do art., 45 ou 58, *caput* e §1º, da LRF, conforme o caso.

1.2.20. “Juízo da Recuperação”: Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sertãozinho, Estado de São Paulo.

1.2.21. “Recuperandas”: Usina Santa Elisa S.A, Zanini Equipamentos Pesados Ltda. e Zanini Indústria e Montanges Ltda., conforme qualificadas nos autos do Juízo da Recuperação.

1.2.22. “Lista de Credores”: A lista constante do edital juntado às fls. 884/892.

1.2.23. “LRF”: Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

1.2.24. “PRJ”: Este plano de recuperação judicial, na forma como é apresentado pelas Recuperandas e, conforme o caso, na forma em que passe pela Homologação judicial.

## PARTE II – DO OBJETIVO DO PRJ

### 2. OBJETIVO DO PRJ

2.1. **Objetivo.** Diante da existência de dificuldades das Recuperandas em cumprir com suas atuais obrigações financeiras, o presente PRJ prevê a realização de medidas que objetivam a geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da Dívida Reestruturada e à geração de capital de giro e de recursos necessários para a continuidade das atividades das Recuperandas, devidamente dimensionadas para a nova realidade das Recuperandas, as quais concentrarão seus esforços doravante na prestação de serviços de reformas, manutenção e retrofit e, com a melhoria da atividade econômica, na venda de caldeiras para a indústria de bens de capital, segmento no qual as Recuperandas possuem

notória reputação e conhecimento, atuando desde 1950 a partir da fundação da empresa ZANINI EP.

**2.2. Razões da Recuperação Judicial.** A crise das Recuperandas tem início como reflexo da crise econômica mundial ocorrida em 2008, a qual atingiu o mercado de todos os segmentos, inclusive o das Recuperandas culminando com a paralização e suspensão de aproximadamente 50% (cinquenta por cento) de seus pedidos em carteira, então sem nenhuma previsão para retomada. Não obstante tal fato, em 2010, alguns dos projetos paralisados foram retomados, porém sem o necessário realinhamento dos preços, que passaram a não cobrir os custos de produção. Some-se a isso o fato de que a indústria de equipamentos pesados para o setor sucroalcooleiro ficou prejudicada com os reveses das empresas clientes de tal produção; ainda acrescente-se a isso o aumento de custos com importação de parte dos equipamentos utilizados para elaboração dos produtos finais. Todos esses elementos, em conjunto, retiraram valor da atividade empresarial conduzida pelas Recuperandas, gerando um aumento substancial do custo de produção e, conseqüentemente, a iliquidez do caixa das Recuperandas. Diante de todo cenário, o pedido de sua recuperação judicial, com vistas a preservar sua capacidade de produção, seus negócios e geração de riqueza e empregos, foi de fundamental importância para que as Recuperandas consigam superar a crise econômico financeira vivenciada.

**2.3. Redimensionamento das Atividades.** O novo modelo operacional, a ser implementado pelas Recuperandas com a Aprovação e Homologação do PRJ, focará principalmente na prestação de serviços de manutenções e montagens, conforme originalmente desenvolvia-se seu objeto social, contudo, estima que manterá um cronograma de produção de caldeiras a partir de 2018, na medida em que tal desenvolvimento comercial tornar-se efetivamente viável e condizente com a capacidade da ZANINI IND. Portanto, nesse redimensionamento das atividades, a ZANINI IND., única sociedade operacional dentre as Recuperandas, passará a concentrar seu foco nos primeiros anos, a partir do início do processo de recuperação judicial, na prestação de serviços de reformas, manutenção e retrofit e estima que poderá retomar a atividade de venda de caldeiras a partir da melhora da situação macroeconômica.

**2.4. Viabilidade do PRJ.** Em cumprimento ao disposto ao inciso II do art. 53 da LRF, o Laudo da Viabilidade Econômica deste PRJ encontra-se no **Anexo I**.

### PARTE III – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

#### 3. REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA

**3.1. Operações de Reorganização Societária.** As Recuperandas poderão, a seu critério e independente de qualquer autorização dos Credores, a qualquer momento, realizar quaisquer operações de reorganização societária, inclusive fusões, incorporações, cisões, transformações e dissoluções, dentro do seu grupo societário ou com terceiros, ou promover a transferência de bens entre sociedades do mesmo grupo societário, bem como

para fundos de investimento previstos na legislação em vigor, desde que tais operações não resultem em (i) diminuição da totalidade dos bens de titularidade das Recuperandas, que afetem negativamente o cumprimento das obrigações das Recuperandas assumidas neste PRJ; ou (ii) aumento injustificado do endividamento total das Recuperandas. As operações de reorganização societária autorizadas neste PRJ, realizadas durante o período da Recuperação Judicial e que resultem na alteração do controle societário das Recuperandas dependerão da aprovação dos Credores, mediante anuência da maioria simples (calculado por valor de crédito) dos Credores em reunião convocada para tal fim, que somente poderão recusar a alteração do controle de forma justificada.

**3.2. Obtenção de Novos Recursos.** As Recuperandas buscarão novos recursos, por meio de Credores Fornecedores e/ou Financiadores, respeitado o limite de novo endividamento total no valor máximo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), durante o cumprimento deste PRJ, de modo a melhor estruturar os mecanismos de recuperação previstos para as Recuperandas, sendo certo que os pagamentos de tais novos recursos serão enquadrados nos termos da Cláusula 10 deste PRJ.

#### **4. MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES**

**4.1. Desenvolvimento do Objeto Empresarial.** Sujeito às limitações previstas em lei, as Recuperandas resguardam-se o direito e a faculdade de desenvolver suas atividades e de realizar todos os atos consistentes com seu objeto social, sem a necessidade de prévia autorização da AGC ou do Juízo da Recuperação. Para tanto, as Recuperandas poderão, dentre os demais atos necessários para a consecução de suas atividades: (i) vender, transacionar ou alienar, por qualquer forma e título, à vista ou a prazo, tecnologias e produtos por elas produzidos, bem como títulos ou cédulas representativas de tais ativos ou recebíveis; (ii) emitir, receber ou endossar cédulas, cártulas ou títulos ligados ou representativos aos mencionados ativos; e (iii) comprar ou receber, por qualquer forma e título, à vista ou a prazo, produtos necessários a consecução de sua atividade ou os títulos e cédulas ligadas a tais produtos.

**4.2. Operações com Partes Relacionadas.** Transações com partes relacionadas serão permitidas desde que (i) sejam realizadas em bases comutativas; e (ii) não prejudiquem o pagamento dos Créditos.

**4.3. Obtenção de Recursos.** As Recuperandas poderão contrair Financiamentos e Fornecimentos, bem como poderão buscar outras formas de financiamento, como a capitalização por parte de sócios e acionistas, podendo celebrar mútuos ou adiantamentos para futuros aumentos de capital, de modo a viabilizar o desenvolvimento das atividades descritas neste PRJ.

**4.4. Obtenção de Recursos junto a Credores Parceiros.** Nos termos do presente PRJ, as Recuperandas ficam autorizadas a celebrar instrumentos bilaterais e a repactuar as condições de pagamento das dívidas originais junto aos Credores que desejem aderir à

modalidade de Credores Parceiros, oportunidade em que poderão, de acordo com sua livre convicção pautada na necessidade de novos recursos, onerar e/ou alienar bens registrados em seus Ativos Não-Circulantes em favor de tais credores para garantir novas linhas de crédito ou fornecimento, nos termos do art. 66 da LRF e conforme previsto neste PRJ, especialmente na cláusula 10.

## **5. ALIENAÇÃO DAS CALDEIRAS**

**5.1. Construção e Venda de Caldeiras.** Caso haja a melhora do cenário macro e microeconômico, bem como a capacidade de investimentos do setor sucroenergético, a Recuperanda ZANINI IND. poderá retomar a produção de caldeiras, com a consequente alienação, como forma de melhorar o processo de recuperação e gerar fluxo de caixa livre, de maneira sucessiva, a partir do ano de 2018, sendo 1 (uma) caldeira por ano e 2019, e 2 (duas) caldeiras por ano a partir de 2020 com 18 meses de projeto para cada caldeira e mais 1 (uma) caldeira de grande porte a cada 18 meses a partir do segundo semestre de 2020 como meta projetada para ser desenvolvida comercialmente.

**5.1.1.** Os recursos líquidos (deduzidos impostos e comissões contratadas sobre referida alienação) decorrentes de tal evento de venda de caldeiras serão destinados para o pagamento dos Credores nos termos deste PRJ.

## **PARTE IV – PAGAMENTO DOS CREDORES**

### **6. NOVAÇÃO E ORIGEM DOS RECURSOS PARA PAGAMENTO DE CREDORES**

**6.1. Novação.** Nos termos do art. 59 da LRF, todos os Créditos de Credores são novados. Os créditos novados após a aplicação dos deságios, amortização e eventuais pagamentos à vista e prazos de pagamento previstos neste PRJ, constituirão a Dívida Reestruturada, conforme disposta neste PRJ.

**6.2. Origem dos Recursos para Pagamento de Credores.** Os recursos para pagamento dos Credores serão provenientes exclusivamente decorrentes dos lucros operacionais eventualmente gerados pela continuidade da condução dos negócios sociais por parte das Recuperandas, em especial da Recuperanda ZANINI IND.

**6.3. Pagamento Inicial e Comum a Todos os Credores.** De modo comum a todos os Credores, as Recuperandas farão um pagamento inicial de até R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por Credor sujeito à recuperação judicial das Recuperandas, até o limite do seu crédito.

**6.3.1.** Esse pagamento inicial e comum a todos os Credores será efetuado dentro de 30 (trinta) dias após a Homologação do PRJ. Esse pagamento não será realizado a quaisquer partes relacionadas, acionistas ou sócios.

## 7. PAGAMENTOS DOS CREDORES COM GARANTIA REAL

**7.1. Pagamento dos Credores com Garantia Real.** Os Credores com Garantia Real farão jus ao recebimento do valor nominal dos créditos novados conforme o presente PRJ, excluídos quaisquer valores devidos a título de juros, multas e demais encargos.

**7.1.1.** Os Credores com Garantia Real receberão 70% (setenta por cento) do valor nominal habilitado da seguinte forma:

- (a) **Prazo de carência:** Após o pagamento previsto na Cláusula 6.3.1., carência total de 24 (vinte e quatro) meses;
- (b) **Prazo de pagamento:** amortização do principal em 128 (cento e vinte e oito) parcelas mensais e sucessivas após o período de carência. . O pagamento do valor nominal sujeito se dará na seguinte forma:
- Até 1% (um por cento) dividido em 5 (cinco) parcelas;
  - Até 4% (quatro por cento) dividido em 24 (vinte e quatro) parcelas;
  - Até 35% (trinta e cinco por cento) dividido em 84 (oitenta e quatro) parcelas;
  - Até 10% (dez por cento) dividido em 12 (doze) parcelas; e
  - 50% (cinquenta por cento) dividido em 03 (três) parcelas.
- (c) **Encargos e correção monetária:** correção monetária apurada mensalmente, com base TR (taxa referencial) do segundo mês anterior ao cálculo acrescida de 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano);
- (d) **Pagamento de Encargos e correção:** O pagamento dos juros e da correção monetária será realizado em parcela única ao final do período de amortização do valor do principal.

**7.1.2.** Não obstante a forma de pagamento prevista na Cláusula 8.1.1 acima, as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, exclusivamente caso sejam mais favoráveis às Recuperandas, inclusive no que diz respeito aos encargos, conforme previsto no parágrafo segundo do artigo 49 da LRF.

## 8. PAGAMENTO DOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

**8.1. Pagamento dos Credores Quirografários.** Os Credores Quirografários farão jus ao recebimento do valor nominal dos créditos novados conforme o presente PRJ, excluídos quaisquer valores devidos a título de juros, multas e demais encargos.

**8.1.1.** Os Credores Quirografários receberão 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor nominal habilitado da seguinte forma:

- (a) **Prazo de carência:** Após o pagamento previsto na Cláusula 6.3.1., carência total de 24 (vinte e quatro) meses;
- (b) **Prazo de pagamento:** amortização do principal em 140 (cento e quarenta) parcelas mensais e sucessivas após o período de carência. O pagamento do valor nominal sujeito se dará na seguinte forma:
- Até 1% (um por cento) dividido em 5 (cinco) parcelas;
  - Até 4% (quatro por cento) dividido em 24 (vinte e quatro) parcelas;
  - Até 35% (trinta e cinco por cento) dividido em 84 (oitenta e quatro) parcelas;
  - Até 10% (dez por cento) dividido em 12 (doze) parcelas;
  - Até 20% (vinte por cento) dividido em 12 (doze) parcelas; e
  - 30% (trinta por cento) dividido em 3 (três) parcelas.
- (c) **Encargos e correção monetária:** correção monetária apurada mensalmente, com base TR (taxa referencial) do segundo mês anterior ao cálculo;
- (d) **Pagamento de Encargos e correção:** O pagamento dos juros e da correção monetária será realizado em parcela única ao final do período de amortização do valor do principal.

**8.1.2.** Não obstante a forma de pagamento prevista na Cláusula 8.1.1 acima, as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, exclusivamente caso sejam mais favoráveis às Recuperandas, inclusive no que diz respeito aos encargos, conforme previsto no parágrafo segundo do artigo 49 da LRF.

## **9. PAGAMENTO DOS CREDITORES ME/EPP**

**9.1. Pagamento dos Credores ME/EPP.** Os Credores ME/EPP farão jus ao recebimento do valor nominal dos créditos novados conforme o presente PRJ, excluídos quaisquer valores devidos a título de juros, multas e demais encargos.

**9.1.1.** Os Credores ME/EPP receberão 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor nominal habilitado da seguinte forma:

- (a) **Prazo de carência**: Após o pagamento previsto na Cláusula 6.3.1., carência total de 24 (vinte e quatro) meses;
- (b) **Prazo de pagamento**: amortização do principal em 128 (cento e vinte e oito) parcelas mensais e sucessivas após o período de carência. O pagamento do valor nominal sujeito se dará na seguinte forma:
- Até 1% (um por cento) dividido em 5 (cinco) parcelas;
  - Até 4% (quatro por cento) dividido em 24 (vinte e quatro) parcelas;
  - Até 35% (trinta e cinco por cento) dividido em 84 (oitenta e quatro) parcelas;
  - Até 10% (dez por cento) dividido em 12 (doze) parcelas; e
  - 50% (cinquenta por cento) dividido em 03 (três) parcelas.
- (c) **Encargos e correção monetária**: correção monetária apurada mensalmente, com base TR (taxa referencial) do segundo mês anterior ao cálculo;
- (d) **Pagamento de Encargos e correção**: O pagamento dos juros e da correção monetária será realizado em parcela única ao final do período de amortização do valor do principal.

**9.1.2.** Não obstante a forma de pagamento prevista na Cláusula 8.1.1 acima, as obrigações anteriores à recuperação judicial observarão as condições originalmente contratadas ou definidas em lei, exclusivamente caso sejam mais favoráveis às Recuperandas, inclusive no que diz respeito aos encargos, conforme previsto no parágrafo segundo do artigo 49 da LRF.

## **10. CREDITORES FORNECEDORES ESTRATÉGICOS E FINANCIADORES**

**10.1. Credores Fornecedores Estratégicos e Financiadores.** Os Credores e credores, incluindo Credores Aderentes, poderão ser considerados Credores Financiadores e Fornecedores, seja por meio da concessão de financiamentos, seja por meio da continuidade de prestação de serviços ou fornecimentos, de acordo com os critérios objetivos abaixo especificados.

**10.1.1.** As Recuperandas comprometem-se a informar ao Ilmo. Administrador Judicial toda e qualquer adesão de credores ou Credores a esta cláusula, para que, de modo transparente, possa transmitir as informações necessárias aos interessados.

**10.1.2.** Serão considerados Credores Fornecedores ou Financiadores, conforme o caso, todos aqueles credores ou Credores, ou ainda Credores Aderentes, que optarem em celebrar novos, bem como aqueles que mantiverem o fornecimento de produtos, materiais e/ou prestarem serviços de modo continuado, ou concederem novas linhas de créditos e/ou liberação de novos recursos, ou ainda, autorizar a liberação de ativos financeiros que decorram de venda de imóveis garantidos por hipoteca e alienação fiduciária, bem como, realizarem a manutenção dos contratos em curso, nos termos da regra única e aplicável a todos os credores que assim optarem, prevista na Cláusula 10.4 abaixo.

**10.2. Regra de Pagamento dos Credores Fornecedores e Financiadores.** Respeitado o limite de novo endividamento total no valor máximo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), os Credores Fornecedores e Financiadores que fomentarem a atividade empresarial das Recuperandas nos termos da Cláusula 10.1.2 acima, na proporção mínima de R\$ 1,00 (um real) de nova operação para cada R\$ 1,00 (um real) de dívida sujeita ou não aos efeitos deste PRJ, poderão efetuar negociações com as Recuperandas, as quais deverão seguir os seguintes limites: (i) carência de principal de 12 (doze) meses, com pagamento de juros no período; (ii) pagamento integral ou parcial, conforme acordado com cada um dos Credores Fornecedores e Financiadores, dos valores sujeitos ou não aos efeitos deste PRJ; (iii) pagamento de correção pelo índice IGP-M/FGV acrescido de 1% a.a.; e (iv) pagamentos do principal total sujeito aos efeitos da recuperação judicial da seguinte forma:

- Ano 1: até 1% (um por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 2: até 2% (dois por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 3: até 2% (dois por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 4: até 5% (cinco por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 5: até 5% (cinco por cento) do valor nominal sujeito;
- Ano 6: até 5% (cinco por cento) do valor nominal sujeito; e
- Ano 7: até 80% (oitenta por cento) do valor nominal sujeito, com a respectiva quitação integral dos valores devidos a tal Credor Fornecedor ou Financiador.

**10.3. Pagamento Diferenciado ao Credores Fornecedores e Financiadores.** A previsão de pagamentos preferenciais aos Credores Fornecedores e Financiadores é uma faculdade concedida a todos os credores para recebimento de seus créditos nos termos do regramento acima, aplicando-se, portanto, de modo igualitário a todos os Credores ou credores, incluindo Credores Aderentes, que estejam dispostos a tornarem-se Credores Fornecedores ou Financiadores. Tal previsão se justifica uma vez que a celebração de novos contratos ou a manutenção dos atuais contratos de fornecimento e aquisição de produtos ou de prestação de serviços, aditivados ou alterados, conforme o caso, de um lado e a concessão de novas linhas de financiamentos ou liberação de garantia de outro, são medidas necessárias para preservar o valor das Recuperandas de modo a maximizar os valores a serem distribuídos entre os demais credores. Esses pagamentos preferenciais têm fundamento no art. 67, parágrafo único da LRF, na medida em que tais credores são

colaborativos e continuarão fornecendo produtos e/ou serviços e/ou concedendo novas linhas de créditos e/ou renunciando garantias, o que lhes asseguraria preferência no recebimento de seus créditos na hipótese de decretação de falência.

## **11. DISPOSIÇÕES COMUNS AOS PAGAMENTOS AOS CREDITORES**

**11.1. Forma de Pagamento.** Os valores devidos aos Credores, nos termos deste PRJ, serão pagos mediante **(i)** depósito judicial junto ao Juízo da Recuperação ou **(ii)** transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED), em conta de titularidade de cada um dos Credores, a ser informada individualmente mediante apresentação de petição neste sentido nos autos da recuperação judicial.

**11.1.1.** Os documentos da efetiva transferência de recursos servirão como comprovante de quitação dos respectivos valores efetivamente pagos pelas Recuperandas, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

**11.1.2.** Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como 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.

**11.2. Percentuais do Fluxo de Pagamentos.** No caso de divergência ou impugnação de Credor cujo julgamento ocorrer após a Homologação do PRJ e que alterar o percentual devido a determinado Credor, tal divergência ou impugnação apenas surtirá efeitos para fins deste PRJ a partir da data do trânsito em julgado de mencionada decisão, permanecendo íntegros e intactos quaisquer pagamentos efetuados anteriormente com base nos percentuais antigos.

**11.3. Valores.** Os valores considerados para o pagamento dos créditos, cálculos de deságio e demais regras de novação, são os constantes da Lista de Credores e de suas modificações subsequentes decorrentes de acordo entre as partes ou de decisões judiciais, observado o disposto nas cláusulas 7.1.1, 8.1.1 e 9.1.1, conforme disposto na Lista de Credores. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo pelos encargos previstos neste PRJ.

**11.4. Alocação dos Valores.** As projeções de pagamento aqui previstas foram baseadas nos Créditos constantes da Lista de Credores juntada nos autos desta Recuperação Judicial pelas Recuperandas, conforme edital publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, observado o disposto nas cláusulas 7.1.1, 8.1.1 e 9.1.1. Qualquer diferença entre a Lista de Credores e o quadro-geral de credores final nos termos do artigo 18 da LRF acarretará a alteração dos percentuais do pagamento no valor total que será

distribuído entre os Credores de cada classe. No caso de divergência ou impugnação de Credor cujo julgamento ocorrer após a Homologação do PRJ e que alterar o percentual devido a determinado Credor, tal novo percentual apenas surtirá efeitos para fins deste PRJ a partir da data do trânsito em julgado de mencionada decisão, permanecendo íntegros e intactos quaisquer pagamentos efetuados anteriormente com base nos percentuais antigos. Em nenhuma circunstância haverá a majoração **(i)** do fluxo de pagamentos e **(ii)** do valor total a ser distribuído entre os Credores.

**11.5. Alocação dos Pagamentos entre Principal e Encargos.** Todos os pagamentos nos termos deste PRJ devem ser alocados primeiro para satisfazer o valor principal dos Créditos.

**11.5.1. Compensação.** As Recuperandas poderão pagar quaisquer Créditos ou Credores, conforme aplicável, por meio da compensação de **(i)** créditos de qualquer natureza que tenha contra os Credores com **(ii)** Créditos devidos pelos Credores, conforme aplicável, na forma como modificados por este PRJ. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite do valor efetivamente compensado. A não realização da compensação ora prevista não acarretará a renúncia ou a liberação pelas Recuperandas de quaisquer créditos que possa ter contra tais Credores.

**11.6. Dia do Pagamento.** Na hipótese de qualquer pagamento ou ato estiver previsto para ser realizado, nos termos deste PRJ, em um dia não útil (entendido como sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de São Paulo não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar), o referido pagamento ou ato poderá ser realizado no dia útil subsequente, mas será considerado como realizado na data prevista.

**11.7. Quitação.** Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste PRJ, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável, de todos os Créditos novados de acordo com o PRJ, inclusive aqueles detidos pelos Credores Aderentes, de qualquer tipo e natureza, contra as Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los contra as Recuperandas, suas controladoras, controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico.

**11.8. Créditos Intragrupo.** Os créditos intragrupo somente poderão ser pagos após o pagamento integral de todos os outros Credores nos termos deste PRJ. Não obstante, a qualquer momento poderão ser direta ou indiretamente capitalizados em qualquer das Recuperandas pelas partes relacionadas que detenham tais créditos.

**11.9. Parcelamento de Débitos Tributários.** As Recuperandas buscarão após a Homologação do PRJ, a concessão, seja por via judicial ou administrativa, de parcelamento das dívidas tributárias das Recuperandas. A projeção dos pagamentos dos créditos fiscais relacionada no Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira está sujeita à eventual alteração para adequação às normas de parcelamento.

**11.10. Credores Aderentes.** Como condição para participação nos rateios e pagamentos previstos neste PRJ, os credores cujos créditos não se sujeitam ao presente processo de recuperação judicial, poderão aderir à forma de pagamento apresentada neste PRJ, sem que isso configure aceitação ou acordo por parte das Recuperandas e dos Credores em relação a sujeição ou não de seu crédito aos termos da recuperação judicial, representando esta adesão, todavia, a adesão do Credor aos termos e efeitos previstos para o pagamento dos Credores com Garantia Real nos termos deste PRJ, devendo, neste caso, expressamente optar por aderir ao presente PRJ mediante celebração de termo de adesão.

**11.10.1.** Para fins deste PRJ, o Credor Aderente, nos termos da Cláusula anterior, será considerado um Credor e deverá receber seus pagamentos na forma prevista na Cláusula 8, sujeitando-se a todo o disposto neste instrumento.

**11.11. Formalização da Adesão às Regras de Credor Aderente.** Os credores cujos créditos não se sujeitam ao presente processo que optarem para aderir aos termos do presente PRJ deverão expressamente indicar sua aderência nos autos da Recuperação Judicial ou apresentar tal intenção, por escrito, por meio de correspondência a ser protocolizada no departamento financeiro das Recuperandas, que deverá conter proposta de recebimento conforme previsto na Cláusula 8 do PRJ.

## PARTE V – PÓS-HOMOLOGAÇÃO

### 12. EFEITOS DO PRJ

**12.1. Vinculação do PRJ.** As disposições do PRJ vinculam as Recuperandas e seus Credores, os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do PRJ.

**12.1.1. Conflito com Disposições Contratuais.** Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste PRJ e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores, em relação a quaisquer obrigações das Recuperandas, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste PRJ deverão prevalecer.

**12.1.2. Processos Judiciais.** Com vistas a efetivamente tornar exitoso o presente processo de recuperação judicial das Recuperandas, exceto se previsto de forma diversa neste PRJ, os Credores não mais poderão, a partir a Homologação do PRJ ou da adesão expressa, conforme o caso, (i) ajuizar ou prosseguir qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito,

Financiamento ou Fornecimento contra as Recuperandas; **(ii)** executar qualquer sentença judicial, decisão judicial ou sentença arbitral contra as Recuperandas relacionada a qualquer Crédito, Financiamento ou Fornecimento, conforme tenham expressamente aderido ao presente PRJ; **(iii)** penhorar quaisquer bens das Recuperandas para satisfazer seus Créditos, Financiamento ou Fornecimento, conforme tenham expressamente aderido ao presente PRJ; **(iv)** criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos das Recuperandas para assegurar o pagamento de seus Créditos, Financiamento ou Fornecimento, conforme tenham expressamente aderido ao presente PRJ; **(v)** reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido às Recuperandas com seus Créditos, Financiamento ou Fornecimento, conforme tenham expressamente aderido ao presente PRJ; e **(vi)** ajuizar ou prosseguir qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito, Financiamento ou Fornecimento contra os sócios das Recuperandas, afiliadas e garantidores, avalistas ou fiadores.

**12.1.3. Formalização de Documentos e Outras Providências.** As Recuperandas deverão realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste PRJ.

### **13. MODIFICAÇÃO DO PRJ**

**13.1. Modificação do PRJ na AGC.** Aditamentos, emendas, alterações ou modificações ao plano de recuperação judicial podem ser propostas pelas Recuperandas a qualquer momento após a Homologação do PRJ, desde **(i)** que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na AGC convocada para tal fim e **(ii)** que sejam aprovadas pelas Recuperandas e aprovadas pelo quórum mínimo da LRF.

## **PARTE VI – OUTRAS DISPOSIÇÕES**

### **14. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**14.1. Anexos.** Todos os Anexos a este PRJ são a ele incorporados e constituem parte integrante deste PRJ. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este PRJ e qualquer Anexo, o PRJ prevalecerá.

**14.2. Suspensão de Medidas Judiciais.** A partir da Homologação do PRJ, as ações e execuções então em curso contra as Recuperandas, seus sócios, afiliadas e garantidores, avalistas ou fiadores, ficarão suspensas e os respectivos credores deverão buscar a satisfação de seus créditos conforme os exclusivos termos e condições previstos neste PRJ. Uma vez cumpridos todos os pagamentos previstos neste PRJ, os Credores automaticamente liberam todos os avais e demais garantias fidejussórias outorgadas

pelos sócios das Recuperandas, e seus respectivos cônjuges, e/ou afiliadas e garantidores.

**14.3. Encerramento da Recuperação Judicial.** O processo de recuperação judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação do PRJ, a requerimento das Recuperandas, desde que (i) esse encerramento seja aprovado pela maioria dos Créditos presentes na AGC, na forma prevista pelo art. 42 da LRF; ou (ii) todas as obrigações do PRJ que se vencerem até 2 (dois) anos após a Homologação do PRJ tenham sido cumpridas.

**14.4. Comunicações.** Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues.

**14.5. Independência das Disposições.** Caso qualquer das disposições deste PRJ, por qualquer razão, seja considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, em qualquer jurisdição, tal invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade não deverá afetar qualquer outra disposição deste PRJ, que deverá permanecer em pleno vigor, mas este PRJ deverá ser interpretado em tal jurisdição como se tal disposição inválida, ilegal ou inexecutável seja assim considerada apenas contra o Credor que tenha apresentado sua negativa, ressalva ou medida judicial contra a respectiva disposição confrontada, no limite máximo permitido em tal jurisdição.

## 15. CESSÕES

**15.1. Cessão de Créditos.** Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores ou a terceiros, e a cessão produzirá efeitos desde que (i) as Recuperandas e o Juízo da Recuperação sejam informados e (ii) os cessionários recebam e confirmem o recebimento de uma cópia deste PRJ, reconhecendo que o crédito cedido estará sujeito às suas disposições mediante a Homologação do PRJ.

**15.1.1. Cessão das Obrigações.** Com exceção das hipóteses expressamente previstas neste PRJ, as Recuperandas não poderão ceder quaisquer obrigações oriundas deste PRJ sem o prévio consentimento da maioria simples dos Créditos presentes em AGC convocada para tal fim.

## 16. LEI E FORO

**16.1. Lei Aplicável.** Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste PRJ deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

**16.2. Foro.** Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este PRJ serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação.

Sertãozinho/SP, 21 de março de 2016.

  
**USINA SANTA ELISA S.A.**

  
**ZANINI EQUIPAMENTOS PESADOS LTDA.**

  
**ZANINI INDUSTRIA E MONTAGENS LTDA.**

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL APRESENTADO PELAS EMPRESAS  
USINA SANTA ELISA S.A., ZANINI EQUIPAMENTOS PESADOS LTDA. e  
ZANINI INDÚSTRIA E MONTAGENS LTDA.**

**RELAÇÃO DOS ANEXOS**

**ANEXO I – LAUDO DA VIABILIDADE ECONÔMICA DO PRJ**

**ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS**

**Anexo I**  
Laudo da Viabilidade Econômica do PRJ

*Processo de Recuperação Judicial das empresas USINA SANTA ELISA S.A., ZANINI EQUIPAMENTOS PESADOS LTDA. e ZANINI INDÚSTRIA E MONTAGENS LTDA., em curso perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sertãozinho - SP, nos autos de nº 1007992-28.2015.8.26.0597.*

**Anexo II**  
Lista de Ativos

*Processo de Recuperação Judicial das empresas USINA SANTA ELISA S.A., ZANINI EQUIPAMENTOS PESADOS LTDA. e ZANINI INDÚSTRIA E MONTAGENS LTDA., em curso perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sertãozinho - SP, nos autos de nº 1007992-28.2015.8.26.0597.*



LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANÇEIRA



**LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANÇEIRA**

**USINA SANTA ELISA S.A., ZANINI EQUIPAMENTOS PESADOS e ZANINI**

**INDÚSTRIA E MONTAGENS LTDA.**

**18 de março de 2016**

## **Limitação de escopo**

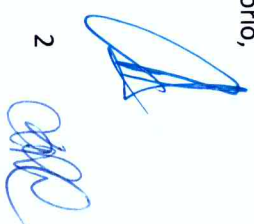
O presente trabalho destina-se a demonstrar que o plano de recuperação judicial das Companhias USINA SANTA ELISA S.A. (USESA), ZANINI EQUIPAMENTOS PESADOS LTDA. (ZANINI EP) e ZANINI INDÚSTRIA E MONTAGENS LTDA. (ZANINI IND), em conjunto “as COMPANHIAS”, analisado pela Galeazzi & Associados, apresenta premissas econômicas e financeiras que, se cumpridas e/ou verificadas, têm condições de viabilizar a reestruturação da USESA, ZANINI EP e ZANINI IND, nos termos do artigo 53, II, da Lei n.º 11.101/2005.

Este documento foi elaborado com base nas informações, estimativas e/ou projeções fornecidas e/ou revisadas pela USESA, ZANINI EP e ZANINI IND e de mercado (fontes públicas). Não há validação independente dessas fontes por parte da Galeazzi & Associados, portanto estas informações estão sujeitas a erro. As informações fornecidas e demonstrações financeiras elaboradas pela USESA, ZANINI EP e ZANINI IND estão sob a responsabilidade única e exclusiva de seus administradores. Não é atribuição da Galeazzi & Associados auditar, rever e/ou opinar sobre as demonstrações financeiras e as informações fornecidas pela USESA, ZANINI EP e ZANINI IND. Dessa forma, a Galeazzi & Associados não assume qualquer responsabilidade ou obrigação relacionada à exatidão, veracidade, integridade ou suficiência das informações prestadas pelas Companhias, as quais são de sua única e exclusiva responsabilidade.

Adicionalmente, a Galeazzi & Associados não assume qualquer obrigação de conduzir, como de fato não conduziu, qualquer inspeção física das propriedades, instalações, livros, registros, estoques ou acervos da USESA, ZANINI EP e ZANINI IND ou qualquer forma de investigação independente, auditoria ou “due diligence” sobre as informações fornecidas. Nossa avaliação está limitada às informações financeiras dessas Companhias e não inclui a avaliação dos efeitos de equivalência patrimonial ou dos investimentos da USESA, ZANINI EP e ZANINI IND em quaisquer outras Companhias.

Dessa forma, a Galeazzi & Associados não assume qualquer responsabilidade pela correção, suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações apresentadas no plano de recuperação judicial, não podendo ser responsabilizada por qualquer omissão ou por quaisquer perdas ou danos, diretos ou indiretos, de qualquer natureza, que decorram do uso das informações contidas no plano de recuperação judicial. A Galeazzi & Associados não é responsável pela implementação do plano de recuperação judicial e o conteúdo do presente trabalho não deve ser interpretado como aconselhamento ou recomendação financeira, tributária, fiscal, jurídica ou de qualquer outra natureza.

O presente documento não pode ser entendido e/ou empregado como avaliação econômica e financeira da empresa para qualquer outra finalidade que não o restrito escopo de análise e validação das premissas financeiras constantes do plano de recuperação judicial. Portanto, a análise do plano realizada é estritamente econômico-financeira, não englobando a validação sob o aspecto legal, contábil, tributário, fiscal, regulatório, concorrencial, dentre outras.





## LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANÇEIRA

A opinião da Galeazzi & Associados expressa a sua expectativa sobre as atividades operacionais da USESA, ZANINI EP e ZANINI IND, com base em sua experiência e nas análises das informações colhidas. Todavia, as projeções realizadas poderão não se materializar em vista de riscos normais de mercado, fatores climáticos, razões não previstas ou não previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo exclusivamente de sua administração.

Dessa forma o presente trabalho não representa garantia de concretização do plano de recuperação judicial da USESA, ZANINI EP e ZANINI IND. As análises e projeções estão intrinsecamente sujeitas a incertezas e diversos eventos ou fatores que estão fora do controle das próprias Companhias.

Considerando que as projeções constantes do presente trabalho se baseiam em determinadas suposições sujeitas a incertezas, riscos e contingências relevantes externas ao controle da USESA, ZANINI EP e ZANINI IND, ou de previsibilidade destes por parte da Galeazzi & Associados, não há garantia de que as projeções ou conclusões serão concretizadas. A Galeazzi & Associados não será responsável por quaisquer perdas e/ou lucros cessantes sustentados por qualquer credor ou terceiro interessado a qualquer título, que tenha baseado a tomada de decisões estratégicas com lastro no presente trabalho, seja para celebrar negócios com a USESA, ZANINI EP ou ZANINI IND, ou mesmo, no tocante a homologação do plano. A decisão de voto de qualquer credor deve ser tomada com base em suas próprias análises, recorrendo ao auxílio dos profissionais que entender necessário para tanto.

O presente trabalho não deverá ser interpretado por qualquer credor ou terceiro que tenha interesse em celebrar negócio jurídico com a USESA, ZANINI EP ou ZANINI IND como (i) qualquer forma de recomendação de investimento, concessão de crédito ou garantia de solvência ou adimplemento da USESA, ZANINI EP e/ou ZANINI IND ou (ii) opinião da Galeazzi & Associados em relação a fatores e riscos que podem interferir na concretização das projeções e premissas econômicas-financeiras relacionadas à recuperação judicial da USESA, ZANINI EP e ZANINI IND. A Galeazzi & Associados reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais, climáticas e de mercado sejam alteradas, ou demais condições que provoquem mudanças nas bases de estudo.

Galeazzi & Associados Consultoria e Servs. Gestão Empresarial Ltda.

Sergio Roberto Cesari e Luis Antonio Gomes Felicio

<b>1. Sobre a reestruturação</b>	<b>05</b>
<b>2. Razões da crise econômico-financeira</b>	<b>07</b>
<b>3. Plano de recuperação</b>	<b>09</b>
a. Receitas	09
b. Financiamentos	09
c. Estrutura operacional	10
d. Premissas macroeconômicas e financeiras	11
e. Despesas e provisões	12
f. Premissas do plano de recuperação judicial	12
g. Pagamento do endividamento	14
<b>4. Projeções e demonstrativos financeiros</b>	<b>18</b>
a. Demonstrativo de resultados	18
b. Fluxo de caixa	19
c. Balanço patrimonial	22
<b>5. Conclusões e disposições finais</b>	<b>23</b>





## LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

### 1. Sobre a reestruturação

A ZANINI EP, controladora da ZANINI IND, foi fundada em 1950 e destacou-se pelos seus investimentos em pesquisas e novas tecnologias para a indústria de bens de capital. A USESA, por sua vez, é a *holding* controladora da ZANINI EP e, nessa condição, figura como coobrigada e garantidora de diversas operações celebradas pela ZANINI EP e ZANINI IND.

A ZANINI IND tem sua origem na SERMATEC, empresa fundada em 1976, que iniciou há 40 anos suas atividades como empresa especializada na prestação de serviços e montagens de máquinas e equipamentos, tornando-se fabricante de equipamentos pesados a partir de 1992.

Nas décadas de 1970 e 1980, a ZANINI EP se transformou na mais importante empresa brasileira fornecedora de equipamentos pesados e detentora de tecnologia de ponta, resultando em soluções completas para atender às necessidades específicas de seus clientes.

O *know how* da ZANINI EP, em conjunto com a ZANINI IND, sua controlada, vêm por meio de licenças e contratos de transferência de tecnologia com renomadas e tradicionais empresas da Europa e dos Estados Unidos, e por desenvolvimento de tecnologias próprias, através de suas engenharias.

Hoje a ZANINI EP e a ZANINI IND atuam nos seguintes mercados: açúcar e etanol; papel e celulose; mineração; óleo e gás; química e petroquímica; alimentos; siderurgia e geração de energia, tendo importantes empreendimentos sido realizados por essas empresas durante sua trajetória, entre eles: comercialização de destilarias durante o Proálcool; entrega de caldeira para a Petroquisa; consórcio Dano para usina de tratamento de lixo; equipamentos pesados para o porto de Sepetiba; mais de 500 geradores de vapor para diversos segmentos da indústria.

Nos últimos anos, foram fornecidos 117 geradores de vapor para atender projetos com pressões iguais ou superiores a 65 bar e 41 foram comercializados e instalados em países das Américas Central e do Sul. Em 2008, foram entregues 22 novas plantas para geração de bioeletricidade, responsáveis pela geração média de 150 MWh para a matriz energética brasileira.

Em setembro de 2010 foram iniciadas as operações da Bevap | Bioenergética Vale do Paracatu, um dos mais modernos e otimizados projetos *greenfield* do Brasil, com capacidade para processar 3 milhões de toneladas de cana-de-açúcar por safra. Os equipamentos foram projetados e fabricados pela ZANINI IND, controlada da ZANINI EP, inclusive o fornecimento de serviços de montagem, elétrica e automação.

Acordos importantes foram estabelecidos com empresas renomadas como a Foster Wheeler, para produção de caldeiras de leito fluidizado, Heurtey Petrochem, para fornecimento de fornos de aquecimento e fornos de processos para petroquímicas, MTR, para desidratação de etanol por membranas e Maraldi, empresa parceira na esfera de armazenamento.





## LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Para o futuro, a grande base instalada da empresa com mais de 500 geradores de vapor comercializados e entregues é seu principal mercado potencial para a venda de serviços. Adicionalmente, pesquisa recente apresentada pelo ITAÚ BBA mostra que em uma amostra de 65 usinas (correspondente a 75% da moagem na região Centro-Sul) o desembolso com manutenção foi de cerca de R\$ 4,2 Bilhões na safra 2014/15, um aumento de 18% em relação à safra 2012/2013.

Em um cenário onde consideramos a base instalada da empresa, o crescimento no desembolso com manutenção pelo principal setor de atuação – sucroenergético – e a perspectiva de melhora de resultados para as indústrias do setor, o foco em serviços da ZANINI IND apresenta uma base consistente de atuação.

### **2. Razões da crise econômico-financeira**

A ZANINI EP e a ZANINI IND participaram ativamente no programa de cogeração de energia e produção de açúcar e etanol nos anos de 2006 a 2008, chegando a uma carteira de aproximadamente R\$ 1,0B (um bilhão de Reais) para produção de 20 (vinte) caldeiras aquatubulares de alta pressão e outros projetos ligados à indústria sucroenergética.

Ocorre que, após mais de 50 anos de atividade, quando da crise financeira internacional de 2008, as Companhias foram diretamente afetadas pela falta de recursos nos investimentos previstos para seus projetos, culminando com a paralisação e suspensão dos seus pedidos em carteira, sem nenhuma previsão para retomada.

Nesse cenário, a crise financeira mundial afetou drasticamente todo o mercado de crédito. Foi o período em que as empresas de diversos setores, incluindo as COMPANHIAS, tiveram dificuldades em obter financiamentos em prazos e custos razoáveis e compatíveis com seu ciclo produtivo e margens.

Não obstante tal fato, em 2010 alguns dos projetos paralisados foram retomados, porém sem o necessário realinhamento de preços, que passaram a não cobrir os custos de produção.

Adicionalmente, devido à crise de 2008, à retração do mercado de bens de capital e ao atual cenário macroeconômico brasileiro, o setor de açúcar e etanol, no qual se encontram os principais clientes das COMPANHIAS - cuja principal operação é a venda de equipamentos para o setor sucroenergético - sofreu brutal impacto, o que, por óbvio, atingiu significativamente os resultados das COMPANHIAS e prejudicou a sustentabilidade do seu negócio. Hoje existem mais de 70 usinas paradas - a maioria em Recuperação Judicial, sendo que a melhoria de cenário e condições macroeconômicas e microeconômicas desse setor são esperadas para um prazo não inferior a dois anos.



## LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Soma-se ainda o fato de que a indústria de equipamentos pesados para o setor sucroenergético ficou prejudicada com os reveses das empresas clientes e o aumento de custos com importação de parte dos equipamentos utilizados para a elaboração dos produtos finais. Todos esses elementos, em conjunto, retiraram valor da atividade empresarial conduzida pelas COMPANHIAS gerando um aumento substancial do custo de produção e, conseqüentemente a iliquidez de caixa das COMPANHIAS.

Todaya, apesar dos resultados negativos dos últimos anos, as COMPANHIAS buscaram preservar o maior número possível de funcionários, o que acarretou em elevado nível de ociosidade, na esperança de retomar os negócios a pleno vapor no futuro e impedir um impacto negativo na cidade de Sertãozinho com a demissão de centenas de pessoas. No entanto, com as projeções econômicas desfavoráveis a uma recuperação no curto e médio prazo, e não suportando mais a manutenção do seu nível de ociosidade, as COMPANHIAS tiveram que redimensionar suas operações e efetuar uma reestruturação organizacional de acordo com as necessidades do mercado, eliminando a ociosidade existente.

Adicionalmente a esses fatores, a empresa deixou de receber valores significativos de clientes, principalmente internacionais (Biocom-Angola e PDVSA-Venezuela) em montantes que ultrapassam os R\$ 20,0MM (vinte milhões de Reais).

Conseqüentemente, ao longo dos últimos anos a ZANINI IND acumulou um passivo desproporcional a sua capacidade de geração de caixa. Vale destacar, ademais, que a atual estrutura de capital da ZANINI IND traz restrições à obtenção de financiamentos para a sua operação e não há disponibilidade de crédito para a contratação de operações financeiras para novos projetos de construção de equipamentos.

Ressalte-se que o endividamento tributário da ZANINI IND hoje é de aproximadamente R\$ 40,0MM (quarenta milhões de Reais). A geração de caixa atual da empresa é insuficiente para a amortização dessa dívida que, corrigida pela Selic, chegará a um desembolso total de aproximadamente R\$ 73,0MM (setenta e três milhões de Reais). Apenas nos dois primeiros anos do plano, 2016 e 2017, o desembolso com os parcelamentos tributários, incluindo a atualização pela Selic, é de R\$11,5MM (onze milhões e meio de Reais), e a importância da obtenção de recursos em condições favoráveis para a liquidação desse passivo é destacada ao longo deste documento.

### 3. Plano de recuperação

Considerando as perspectivas macroeconômicas e do setor e a experiência das Companhias adquiridas ao longo de quase 50 anos de operação, as Companhias pretendem continuar com suas operações preservando sua função social e estimulando a atividade econômica da região em que atua.

Nesta seção encontram-se as premissas para o modelo de demonstrações de resultados e fluxo de caixa para um período de 15 anos para a unidade operacional ZANINI IND. As unidades USESA e ZANINI EP são consideradas holdings e não apresentam resultados operacionais. As informações são fornecidas pelas Companhias e/ou extraídas de fontes públicas de uso comum e com confiabilidade no mercado.

#### a. Receitas

Todas as projeções são em termos reais, ou seja, não possuem efeitos inflacionários.

As premissas de receitas da ZANINI IND levam em consideração o seu nível atual de receitas, e as perspectivas de melhora macroeconômica de médio e longo prazos. As receitas para os anos de 2016 a 2017 foram projetadas com base em serviços provenientes do setor sucroenergético. Essas receitas são estáveis nos primeiros anos e apresentam evolução baseada nas projeções macroeconômicas para os anos seguintes.

Com a melhora da situação macroeconômica e dos setores onde a empresa atua, estão projetadas novas vendas de equipamentos de grande porte (caldeiras) a partir de 2018.

#### b. Financiamentos

O plano de recuperação judicial proposto pela ZANINI IND prevê entrada de recursos novos (financiamento DIP). Esse montante será utilizado para financiar suas necessidades de capital para a reestruturação da sua operação e para as necessidades não operacionais da empresa, referentes aos custos com parcelamentos tributários. A entrada inicial do DIP vai possibilitar à empresa operar com sua geração operacional de caixa e fazer frente aos custos de reestruturação da operação e do seu endividamento tributário.

**LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANÇEIRA**

Neste contexto e em não havendo mudanças significativas nas projeções, a empresa necessitará se refinar a partir de 2019 para principalmente conseguir continuar pagando os custos tributários não operacionais carregados do passado e relativos a períodos anteriores à recuperação judicial. Faz-se ainda necessário que esse refinanciamento seja obtido a custos baixos e prazos longos, sob risco de comprometimento do equilíbrio financeiro futuro.

**c. Estrutura operacional**

O plano operacional assume a manutenção de sua capacidade central de conhecimento nos mercados onde a empresa desenvolveu sua história, concentrando seu foco nos primeiros anos na prestação de serviços de reformas, manutenção e retrofit e na venda de caldeiras a partir da melhoria da situação macroeconômica. As margens apresentadas no plano estão alinhadas aos custos de um negócio focado na prestação de serviços e na retomada de projetos de novas caldeiras, refletem as margens combinadas dessas duas atividades.

A estrutura organizacional e o planejamento de recursos estão otimizados para manter a capacidade de execução do negócio e foram dimensionados para reduzir significativamente a ociosidade de pessoal apresentada nos anos anteriores.

A entrada inicial do DIP vai possibilitar à empresa operar com sua geração operacional de caixa e fazer frente aos custos de reestruturação da operação e do seu endividamento tributário.



#### d. Premissas macroeconômicas e financeiras

TABELA 1 - INDICADORES MACROECONÔMICOS<sup>1</sup>

Indicadores	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Crescimento real do PIB - % a.a.</b>	<b>(3,5)</b>	<b>1,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>
Agropecuária (%)	2,0	2,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Indústria (%)	(5,0)	2,5	4,0	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1	3,1
IPCA (IBGE) - % a.a.	6,9	5,4	5,0	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
IGPM (FGV) - % a.a.	6,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
CDI - % a.a. - taxa dezembro	13,4	12,1	11,1	9,9	9,4	9,4	9,4	9,4	9,4	9,4	9,4	9,4	9,4	9,4	9,4
Taxa Selic - meta - % a.a.	13,3	12,3	11,3	10,0	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5

FONTE: Departamento de Pesquisas Econômicas Bradesco (DEPEC) - [www.economiaemdia.com.br/projeções/projeções-bradesco-curto-prazo-29/01/2016](http://www.economiaemdia.com.br/projeções/projeções-bradesco-curto-prazo-29/01/2016)

Nota 1: Projeções publicadas até 2023 pelo DEPEC. A partir de 2024 foi utilizada a média dos 3 últimos anos (2021 - 2023)

TABELA 2 - INDICADORES FINANCEIROS

#### Indicadores

<b>Custo do dinheiro em % do período</b>	14,1
CDI - taxa efetiva (% a.a.)	14,1
<b>Aplicações financeiras - rentabilidade no período em %</b>	13,4
CDI - últimos 12 meses (% a.a.)	13,4
CDB - últimos 12 meses (% a.a.)	12,6
<b>Taxa referencial (TR) em %</b>	1,8
TR - últimos 12 meses (% a.a.)	1,8
<b>Crédito em %</b>	35,5
Capital de giro pré superior 365 dias (21/01) - % a.a.	35,5
Conta garantida pré (21/01) - % a.a.	45,1
Conta garantida pós (21/01) - % a.a.	29,1
Factoring (04/02) - % a.m.	4,6

FONTE: Banco Central do Brasil, BM&F Bovespa, Cetip, FGV, IBGE e Valor Pro - elaboração: Valor Data - [www.valor.com.br/valor-data-04/02/2016](http://www.valor.com.br/valor-data-04/02/2016)

#### **e. Despesas e provisões**

##### Despesas comerciais

As despesas comerciais incluem o custo com a estrutura de representantes da empresa que será responsável pela expansão e manutenção da sua oferta de serviços ao mercado.

##### Despesas financeiras

As despesas financeiras são calculadas com base nas taxas de juros e correção monetária e amortização do principal estabelecidos para credores concursais de acordo com o PRJ, acrescidos dos valores de juros referentes a tributos parcelados e dívidas extra concursais.

##### Provisão para devedores duvidosos

Conforme valor de realização dos clientes em atraso.

##### Provisão para estoques obsoletos

A empresa calculou a provisão para estoques obsoletos com base em materiais específicos não utilizados em projetos anteriores.

#### **f. Premissas do plano de recuperação judicial**

##### Receitas

As receitas, em razão do cenário macroeconômico atual e da estrutura de capital atual da ZANINI IND, serão baseadas na venda de serviços até 2017. A venda de caldeiras está prevista a partir de 2018 com a expectativa de melhora do cenário macroeconômico e a capacidade de investimentos do setor sucroenergético.



Os juros dos contratos de financiamento bancários serão calculados com base na taxa de correção proposta no plano tomando como base os valores devidos na data de protocolo da recuperação judicial das COMPANHIAS. Os valores de pagamentos a credores foram calculados com base nas informações divulgadas pelas COMPANHIAS.

#### Credores extra concursais

Os credores extra concursais com alienação fiduciária serão quitados até o valor do bem correspondente dado em garantia e o saldo residual será considerado como crédito quirografário. Os bens dados em alienação fiduciária são imóveis e equipamentos essenciais para a operação e sobrevivência da empresa. Esses imóveis e bens, portanto, não poderão ser vendidos.

Na eventualidade de mudança de propriedade dos imóveis e equipamentos que gere demanda de pagamento de aluguéis pela ZANINI IND, essa despesa adicional não está prevista no fluxo e impactará negativamente a geração de caixa.

#### Confissões de dívida e adiantamentos recebidos para créditos em vendas futuras

Confissões de dívida e adiantamentos recebidos para créditos em vendas futuras somente serão incluídos no fluxo de pagamento se o seu contrato estabelecer o pagamento em caso de não utilização do crédito e o seu pagamento, nos termos aprovados para a sua classe, serão iniciados a partir do vencimento original do crédito, obedecendo à condição geral de que nenhum crédito será antecipado a nenhum credor. Créditos que tem prazo de prescrição previsto em contrato em caso de não utilização prescreverão nos termos do contrato sem nenhum pagamento devido caso esses créditos não sejam utilizados.

#### Venda das operações

Na hipótese da venda das operações, o resultado líquido da operação será revertido aos credores obedecendo à seguinte lista de prioridades de credores: DIP, EPP/ME, garantia real, quirografários e acionistas.

#### **g. Pagamento do endividamento**

Os valores dos créditos nessa seção foram extraídos das listas de credores apresentadas pelas recuperandas no protocolo do processo de recuperação judicial, ainda passíveis de alterações com o decorrer do processo da Recuperação Judicial, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme a tabela abaixo.



LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

TABELA 3 - QUADRO GERAL DE PASSIVOS - ZANINI IND.

Classe	Valor	Pagamento Inicial Após homologação PRU	Carência		Indexador	Amortização		Deságio
			Após homologação do PRU	Principal		Principal	Juros	
<b>Em R\$MM</b>								
Garantia real	36,0	R\$ 15 mil por credor limitado ao seu crédito pagos 30 dias após a homologação do PRU.	Parcela única ao final do pagamento do principal	24 meses	TR + 0,25% a.a.	128 meses - conforme tabela de amortização	Parcela única no 128º mês	30%
Quitrogratário <sup>1</sup>	164,5	R\$ 15 mil por credor limitado ao seu crédito pagos 30 dias após a homologação do PRU.	Parcela única ao final do pagamento do principal	24 meses	TR	140 meses - conforme tabela de amortização	Parcela única no 140º mês	45%
EPP/ME	2,3	R\$ 15 mil por credor limitado ao seu crédito pagos 30 dias após a homologação do PRU.	Parcela única ao final do pagamento do principal	24 meses	TR	140 meses - conforme tabela de amortização	Parcela única no 140º mês	45%
DIP	Até R\$ 40MM em 3 anos	Não há	Sem carência de juros	12 meses	IGPM + 1% a.a.	Ano 1: 1% Ano 2: 2% Ano 3: 2% Ano 4: 5% Ano 5: 5% Ano 6: 5% Ano 7: 80%	Pagamentos mensais	Não há
<b>Partes relacionadas</b>	<b>44,2</b>	<b>Somente após pagamento das outras classes</b>						

Nota 1: Líquido de partes relacionadas.



LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

TABELA 4 - QUADRO GERAL DE PASSIVOS - USESA<sup>1</sup>

Classe	Valor	Pagamento Inicial Após homologação PRU	Carência		Indexador	Amortização Principal	Amortização Juros	Deságio
			Após homologação do PRU	Juros				
Quirográfico <sup>2</sup>	5,8	R\$ 15 mil por credor limitado ao seu crédito pagos 30 dias após a homologação do PRU.	Parcela única ao final do pagamento do principal	24 meses	TR	140 meses - conforme tabela de amortização	Parcela única no 140º mês	45%
<b>Partes relacionadas</b>	<b>64,6</b>	<b>Somente após pagamento das outras classes</b>						

Nota 1: Não inclui avais e garantias.

Nota 2: Líquido de partes relacionadas.

TABELA 5 - QUADRO GERAL DE PASSIVOS - ZANINI EP<sup>1</sup>

Classe	Valor	Pagamento Inicial Após homologação PRU	Carência		Indexador	Amortização Principal	Amortização Juros	Deságio
			Após homologação do PRU	Juros				
<b>Partes relacionadas</b>	<b>29,5</b>	<b>Somente após pagamento das outras classes</b>						

Nota 1: Não inclui avais e garantias.



LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

TABELA 6 - TABELA DE AMORTIZAÇÃO - GARANTIA REAL

Garantia Real	Pagamento Anual do Saldo Residual <sup>1</sup> - Sem DIP														
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Em % por ano			1,0%	2,0%	2,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	10,0%	50,0%	
Principal			5	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	3	
número de parcelas														100,0%	
Juros														1	
número de parcelas															1

Nota 1: Saldo residual do endividamento sujeito à RJ após pagamento inicial de até R\$ 15 mil por credor.

TABELA 7 - TABELA DE AMORTIZAÇÃO - DEMAIS CREDORES - NÃO INCLUI PARTES RELACIONADAS

Quirografário	Pagamento Anual do Saldo Residual <sup>1</sup> - Sem DIP														
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Em % por ano			1,0%	2,0%	2,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	10,0%	20,0%	30,0%
Principal			5	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	3	
número de parcelas														100,0%	
Juros														1	
número de parcelas															1

Quirografário	Pagamento Anual do Saldo Residual <sup>1</sup> - Sem DIP														
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Em % por ano			1,0%	2,0%	2,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	10,0%	50,0%	
Principal			5	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	3	
número de parcelas														100,0%	
Juros														1	
número de parcelas															1

Nota 1: Saldo residual do endividamento sujeito à RJ após pagamento inicial de até R\$ 15 mil por credor.



## LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

## 4. Demonstrações financeiras

## a. Demonstrativo de resultados

TABELA 8 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (DRE) - ZANINI IND

Em R\$MM	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>21,0</b>	<b>20,0</b>	<b>56,9</b>	<b>74,0</b>	<b>118,1</b>	<b>207,9</b>	<b>214,1</b>	<b>192,3</b>	<b>180,9</b>	<b>218,6</b>	<b>218,6</b>	<b>218,6</b>	<b>218,6</b>	<b>218,6</b>	<b>218,6</b>
(-) Deduções da receita bruta	(2,6)	(3,8)	(11,4)	(14,9)	(23,7)	(42,0)	(43,3)	(38,8)	(36,4)	(44,0)	(44,0)	(44,0)	(44,0)	(44,0)	(44,0)
<b>Receita líquida</b>	<b>18,4</b>	<b>16,2</b>	<b>45,5</b>	<b>59,1</b>	<b>94,4</b>	<b>165,9</b>	<b>170,8</b>	<b>153,5</b>	<b>144,5</b>	<b>174,5</b>	<b>174,5</b>	<b>174,5</b>	<b>174,5</b>	<b>174,5</b>	<b>174,5</b>
(-) Custo do produto/serviço vendido	(26,0)	(16,5)	(41,4)	(52,4)	(83,6)	(144,0)	(148,4)	(132,8)	(124,3)	(148,8)	(148,8)	(148,8)	(148,8)	(148,8)	(148,8)
<b>Lucro bruto</b>	<b>(7,5)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>4,0</b>	<b>6,7</b>	<b>10,8</b>	<b>21,9</b>	<b>22,4</b>	<b>20,8</b>	<b>20,2</b>	<b>25,7</b>	<b>25,8</b>	<b>25,8</b>	<b>25,8</b>	<b>25,8</b>	<b>25,8</b>
Lucro bruto %	-41%	-2%	9%	11%	11%	13%	13%	14%	14%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
<b>Despesas administrativas e gerais</b>	<b>(15,9)</b>	<b>(5,1)</b>	<b>(5,1)</b>	<b>(4,5)</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(5,5)</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(5,9)</b>
<b>LAÍDA (EBITDA)</b>	<b>(20,2)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>1,6</b>	<b>4,7</b>	<b>8,3</b>	<b>18,0</b>	<b>18,4</b>	<b>16,6</b>	<b>15,9</b>	<b>21,0</b>	<b>21,0</b>	<b>21,0</b>	<b>21,0</b>	<b>21,0</b>	<b>21,0</b>
EBITDA %	-110%	-14%	3%	8%	9%	11%	11%	11%	11%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
<b>Resultado operacional (1)</b>	<b>(23,4)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>2,2</b>	<b>5,9</b>	<b>16,1</b>	<b>16,5</b>	<b>15,1</b>	<b>14,6</b>	<b>19,8</b>	<b>19,8</b>	<b>19,8</b>	<b>19,8</b>	<b>19,8</b>	<b>19,8</b>
<b>Receitas (Despesas) financeiras líquidas</b>	<b>(7,1)</b>	<b>(7,2)</b>	<b>(7,2)</b>	<b>(6,7)</b>	<b>(6,1)</b>	<b>(6,0)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(4,0)</b>
Juros - Parcelamentos tributários	(4,8)	(4,4)	(3,8)	(3,2)	(2,9)	(2,7)	(2,5)	(2,3)	(2,1)	(1,8)	(1,6)	(1,2)	(0,8)	(0,3)	(0,3)
Juros - Credores RI	(0,5)	(1,4)	(1,4)	(1,4)	(1,4)	(1,4)	(1,4)	(1,3)	(1,3)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,1)	(0,6)	(0,0)
Juros/IOF - DIP e financiamentos	(0,9)	(1,6)	(2,2)	(2,3)	(2,3)	(2,2)	(2,1)	(2,0)	(2,6)	(1,8)	(1,4)	(1,0)	(0,7)	(2,5)	(3,7)
Outras receitas (despesas)	(0,9)														
Receita financeira de garantias		0,2	0,2	0,3	0,5	0,4	0,6	0,6	0,4	0,6	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)
<b>Outras receitas (despesas)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(0,2)</b>
<b>Resultado operacional (2)</b>	<b>(31,0)</b>	<b>(15,3)</b>	<b>(8,4)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>9,9</b>	<b>10,9</b>	<b>9,9</b>	<b>8,9</b>	<b>15,3</b>	<b>15,3</b>	<b>16,1</b>	<b>16,9</b>	<b>16,1</b>	<b>15,7</b>
Provisão para IR e CSL	(2,8)	(3,3)			(0,0)	(3,7)	(4,0)	(3,6)	(3,3)	(5,5)	(5,5)	(5,8)	(6,1)	(5,8)	(5,6)
<b>Resultado líquido do período</b>	<b>(33,9)</b>	<b>(18,6)</b>	<b>(8,4)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>6,3</b>	<b>6,9</b>	<b>6,3</b>	<b>5,6</b>	<b>9,8</b>	<b>9,8</b>	<b>10,3</b>	<b>10,9</b>	<b>10,3</b>	<b>10,0</b>



## LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

### b. Fluxo de caixa

A viabilidade operacional da ZANINI IND se confirma pelo fluxo financeiro projetado com base nas premissas das vendas e custos operacionais relacionados.

A geração de caixa operacional no plano de 15 anos projetados é de aproximadamente R\$168,0MM (cento e sessenta e oito milhões). Essa geração é resultado da venda de serviços e de novas caldeiras.

Com o pagamento dos credores operacionais, nas premissas de pagamento apresentadas, o fluxo ainda é positivo com geração de caixa aproximada de R\$77,0MM (setenta e sete milhões).

Devido principalmente aos desembolsos com os parcelamentos tributários, corrigidos pela SELIC, a empresa necessitará de um DIP para suportar a necessidade de caixa na sua reestruturação.

O fluxo esperado de novos recursos é de uma operação DIP nos 3 primeiros anos de até R\$35,0MM (trinta e cinco milhões de Reais) e refinanciamentos para o pagamento das parcelas “balão” de amortização de R\$11,0MM (onze milhões de Reais), R\$18,0MM (dezoito milhões de Reais) e R\$15,0MM (quinze milhões de Reais) em 2024, 2029 e 2030, respectivamente.

A partir do 4º ano do plano de recuperação é esperado que a empresa obtenha, quando necessário, refinanciamento para suas operações e para o fluxo da dívida reestruturada. Caso esse refinanciamento não seja obtido em condições de mercado favoráveis, mediante a combinação de juros baixos e prazos mais longos, há risco de comprometimento do equilíbrio financeiro futuro da ZANINI IND.

Apresentamos em conjunto o fluxo de caixa (vide tabela 10) das COMPANHIAS, que demonstram a viabilidade das empresas consolidadas em gerar caixa para o cumprimento das suas obrigações e reestruturação da dívida detalhada nesse documento.



## LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

TABELA 9 - FLUXO DE CAIXA DIRETO - ZANINI IND

Fluxo de caixa ZANINI IND - Em R\$MM	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Recebimentos</b>	<b>31,2</b>	<b>20,0</b>	<b>54,7</b>	<b>74,0</b>	<b>121,5</b>	<b>212,7</b>	<b>201,9</b>	<b>196,4</b>	<b>187,7</b>	<b>208,3</b>	<b>219,3</b>	<b>219,3</b>	<b>219,3</b>	<b>219,3</b>	<b>219,3</b>
<b>Custos operacionais</b>	<b>(13,9)</b>	<b>(11,8)</b>	<b>(44,9)</b>	<b>(59,1)</b>	<b>(99,7)</b>	<b>(178,2)</b>	<b>(183,8)</b>	<b>(164,2)</b>	<b>(153,6)</b>	<b>(185,2)</b>	<b>(185,2)</b>	<b>(185,2)</b>	<b>(185,2)</b>	<b>(185,2)</b>	<b>(185,2)</b>
<b>Fluxo das vendas</b>	<b>17,3</b>	<b>8,2</b>	<b>9,8</b>	<b>14,9</b>	<b>21,8</b>	<b>34,5</b>	<b>18,1</b>	<b>32,2</b>	<b>34,1</b>	<b>23,1</b>	<b>34,1</b>	<b>34,1</b>	<b>34,1</b>	<b>34,1</b>	<b>34,1</b>
<b>Despesas gerais e administrativas</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(11,5)</b>	<b>(9,7)</b>	<b>(9,7)</b>	<b>(14,0)</b>	<b>(21,1)</b>	<b>(6,1)</b>	<b>(13,8)</b>	<b>(21,0)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(18,3)</b>	<b>(18,5)</b>	<b>(18,7)</b>	<b>(18,5)</b>	<b>(18,4)</b>
Pessoal comercial e administrativo	(9,4)	(5,0)	(4,2)	(4,1)	(4,1)	(4,1)	(4,1)	(4,1)	(4,1)	(4,1)	(4,1)	(4,1)	(4,1)	(4,1)	(4,1)
Gerais e administrativas	(3,7)	(3,0)	(4,2)	(4,5)	(5,0)	(6,3)	(6,6)	(6,1)	(5,9)	(6,4)	(6,4)	(6,4)	(6,4)	(6,4)	(6,4)
Impostos correntes	0,7	(3,7)	(1,6)	(1,4)	(1,9)	(3,2)	(4,1)	(4,2)	(2,3)	(7,6)	(7,6)	(7,8)	(8,0)	(7,8)	(7,7)
Custos com garantias	(2,2)	0,2	0,2	0,3	(3,1)	(7,6)	8,6	0,6	(8,7)	15,5	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)
<b>Fluxo operacional</b>	<b>2,7</b>	<b>(3,3)</b>	<b>0,1</b>	<b>5,2</b>	<b>7,8</b>	<b>13,4</b>	<b>12,0</b>	<b>18,4</b>	<b>13,1</b>	<b>20,5</b>	<b>15,8</b>	<b>15,6</b>	<b>15,4</b>	<b>15,6</b>	<b>15,7</b>
<b>Credores - recuperação judicial</b>	<b>(1,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(7,3)</b>	<b>(28,8)</b>	<b>(24,8)</b>
<b>Geração operacional de caixa</b>	<b>1,2</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>3,8</b>	<b>6,4</b>	<b>9,7</b>	<b>8,3</b>	<b>14,8</b>	<b>9,5</b>	<b>16,9</b>	<b>12,2</b>	<b>12,0</b>	<b>8,2</b>	<b>(13,2)</b>	<b>(9,1)</b>
<b>Financeiras e não recorrentes</b>	<b>(3,5)</b>	<b>3,3</b>	<b>0,9</b>	<b>(3,9)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(8,4)</b>	<b>(9,1)</b>	<b>(12,7)</b>	<b>(11,9)</b>	<b>(14,9)</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(8,7)</b>	<b>(8,5)</b>	<b>7,7</b>	<b>9,4</b>
Parcelamentos tributários	(5,5)	(6,0)	(5,9)	(5,4)	(4,3)	(4,7)	(5,1)	(4,8)	(4,7)	(4,6)	(5,0)	(5,5)	(6,0)	(6,0)	(6,0)
Despesas não recorrentes	(9,4)	(1,1)	(0,8)												
Rescisões e custos trabalhistas	(13,4)														
DIP/Financiamentos - líquido	11,9	10,3	7,6	1,5	(2,4)	(3,7)	(4,0)	(7,9)	(7,2)	(10,4)	(7,1)	(3,3)	(2,5)	13,7	9,4
AFAC	12,9														
<b>Fluxo de caixa ZANINI IND</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,3</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>1,4</b>	<b>(0,8)</b>	<b>2,1</b>	<b>(2,3)</b>	<b>2,0</b>	<b>0,1</b>	<b>3,3</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(5,5)</b>	<b>0,3</b>
<b>Caixa no início do período</b>	<b>4,8</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>	<b>3,7</b>	<b>2,9</b>	<b>5,0</b>	<b>2,6</b>	<b>4,6</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>	<b>8,0</b>	<b>7,7</b>
<b>Caixa no final do período</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>	<b>3,7</b>	<b>2,9</b>	<b>5,0</b>	<b>2,6</b>	<b>4,6</b>	<b>4,7</b>	<b>8,0</b>	<b>7,7</b>	<b>2,2</b>	<b>2,5</b>



## LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

TABELA 10 - FLUXO DE CAIXA DIRETO - CONSOLIDADO USESA, ZANINI EP E ZANINI IND

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Fluxo de caixa ZANINI IND</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,3</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>1,4</b>	<b>(0,8)</b>	<b>2,1</b>	<b>(2,3)</b>	<b>2,0</b>	<b>0,1</b>	<b>3,3</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(5,5)</b>	<b>0,3</b>
Caixa no início do período	4,8	2,5	2,4	2,7	2,6	2,3	3,7	2,9	5,0	2,6	4,6	4,7	8,0	7,7	2,2
Caixa no final do período	2,5	2,4	2,7	2,6	2,3	3,7	2,9	5,0	2,6	4,6	4,7	8,0	7,7	2,2	2,5
<b>Fluxo de caixa USESA - Em R\$MM</b>															
Recebimentos	2,9	1,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Desembolsos	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)
Financiamentos	(1,9)	(1,2)	(1,1)	(1,1)	(1,0)	(1,0)	(0,9)								
<b>Fluxo de caixa do período</b>	<b>0,2</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
Caixa no início do período - consolidado	7,9	5,8	5,7	5,0	4,1	3,0	3,7	2,2	4,5	2,4	4,6	4,9	8,4	8,4	3,1
Caixa no final do período - consolidado	5,8	5,7	5,0	4,1	3,0	3,7	2,2	4,5	2,4	4,6	4,9	8,4	8,4	3,1	3,7





## LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

### Conclusões e disposições finais

Uma vez confirmadas e efetivamente realizadas as projeções de vendas, margens e demais aspectos operacionais e financeiros, assim como estando corretos todos os dados e bases internas de informações que analisamos e a manutenção atual das classificações de créditos relativos ao PRJ, somos de opinião que o plano de recuperação das Companhias USINA SANTA ELISA S.A., ZANINI EQUIPAMENTOS PESADOS LTDA. e ZANINI INDÚSTRIA E MONTAGENS LTDA. é viável do ponto de vista econômico e financeiro, tendo por base de trabalho os modelos e ferramentas gerenciais aplicados, de acordo com a prática usual de nossa atividade. Essa opinião não abrange uma opinião sobre a capacidade comercial e operacional das Companhias em atingir tais resultados, o que estará, ainda, sujeito ao impacto de fatores externos diversos e que fogem ao controle das Companhias, seus administradores e sócios.

Conforme mencionado ao longo do trabalho, a viabilidade desse plano depende em grande parte da melhora do cenário macroeconômico a partir de 2018 e da capacidade das COMPANHIAS em gerar receita através da venda de caldeiras novas para garantir os recursos para cumprir com o fluxo de pagamento de seus parcelamentos tributários que somam um total de aproximadamente R\$ 73,0MM (setenta e três milhões) entre 2016 e 2030. Caso esses requisitos não sejam alcançados existe o risco efetivo de perda do equilíbrio financeiro futuro e comprometimento da viabilidade das Companhias USINA SANTA ELISA S.A., ZANINI EQUIPAMENTOS PESADOS LTDA. e ZANINI INDÚSTRIA E MONTAGENS LTDA.

Reforçamos que esse documento foi elaborado com base em informações colhidas na base de dados internos das Companhias, assim como em informações de mercado colhidas em fontes externas, de acordo com as práticas do setor. Todavia, as projeções realizadas poderão não se verificar em vista de riscos normais de mercado, por razões não previstas ou previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo da administração. A Galeazzi & Associados reserva-se o direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer momento, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas ou demais condições provoquem mudanças nas bases de estudo.

Galeazzi & Associados Consultoria e Servs. Gestão Empresarial Ltda.

Sergio Roberto Cesari e Luis Antonio Gomes Felício

**CEZEI**  
**Área dos Angicos**  
**Áreas de Desdobro**  
**Complexo Industrial Zanini**  
**Galpões Novo Horizonte**



**Sertãozinho : SP**

*São Paulo, Março de 2016*

**NAI Commercial Properties**  
Commercial Real Estate Services, Worldwide.

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. OBJETIVOS

Avaliar os imóveis situados em Sertãozinho/SP, ou seja:

**Gleba 1: Matrícula 37.118** - Parque Industrial Zanini - Barracões (Dedini);

**Gleba 2: Matrícula 37.119** - Parque Industrial Zanini - Almoxarifado, Siderurgia (Dedini);

**Gleba 3: Matrícula 37.120** - Parque Industrial Zanini - Raio-x (Dedini);

**Gleba 4: Matrícula 37.121** - Parque Industrial Zanini - Almoxarifado (Dedini);

**Gleba 5: Matrícula 53.504** - Estacionamento Cezei e **Matrícula 53.505**- Cezei - Prédios de escritórios, auditório, parte estacionamento, restaurante, etc.

**Gleba 7: Matrícula 10.110** - Área de Desdobro maior e **Matrícula 37.124** - Área de Desdobro menor;

**Gleba 8: Matrícula 5.362** - Área dos Angicos, **Matrícula 829** - Área dos Angicos, **Matrícula 3.191** - Área dos Angicos, **Matrícula 3.192** - Área dos Angicos e **Matrícula 2.744** - Área dos Angicos.

**Novo Horizonte: Matrícula 13.290** - Novo Horizonte (Lab Entomologia) e **Matrícula 13.291** - Novo Horizonte (Dep Açúcar), para fins de valor de mercado.

### 1.2. ESCOPO DO TRABALHO

- Visita às propriedades onde foram observados:
  - ✓ Seu uso atual;
  - ✓ Configuração e topografia do terreno;
  - ✓ Edificações.
- Aferir documentação apresentada como, plantas, matrículas e IPTU.
- Estimar o valor das edificações da propriedade no contexto atual de funcionamento e dentro da realidade econômica vigente.
- Analisar os valores de imóveis similares na região, opinião de corretores e dados estatísticos da região, criando assim subsídios para a formação de melhor juízo de valor para nossa avaliação.

- Analisar a lei de zoneamento e plano diretor vigente do município para verificar se houve alguma mudança no zoneamento e alguma nova restrição municipal.

### 1.3. PROPRIETÁRIO

Conforme cópias das matrículas e IPTU's atualizados do ano de 2015, os imóveis em questão possuem como proprietária a **Usina Santa Elisa S/A**.

### 1.4. DOCUMENTAÇÃO

Foram apresentadas pelo consultante, cópias dos IPTUs do ano de 2015, Matrículas do ano de 2011 e CND's de alguns imóveis avaliandos.

## DESCRIÇÃO DO MUNICÍPIO

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

### 2.1. Aspectos Físicos e Geográficos

#### 2.1.1. Localização e Acesso

O município de Sertãozinho está localizado na região metropolitana de Ribeirão Preto. Encontra-se a Nordeste com relação à capital do Estado, distante 340 km da cidade de São Paulo; ocupa área de 402,803 km<sup>2</sup> e faz limite ao norte com Jardinópolis e Pontal, ao sul com Dumont, a leste com Ribeirão Preto e a oeste Jaboticabal.

Sertãozinho está situado às margens das Rodovias Atílio Balbo e Armando Sales de Oliveira e a cerca de 30km seguindo sentido Ribeirão Preto da rodovia Anhanguera (SP – 330), uma das principais rodovia usadas para escoamento de produção em geral, do Estado de São Paulo.



Vista da Rodovia SP 255

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO



#### PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

Ribeirão Preto.....	20 km
Campinas .....	235 km
São Paulo .....	326 km

(Fonte: DER)

## **2.2. Aspectos Sociais**

### **2.2.1. População**

De acordo com o Censo IBGE- 2010, o município de Sertãozinho, possuía uma população de aproximadamente 110.074mil habitantes, com estimativa de 120.152mil habitantes para o ano de 2015.

### **2.2.2. Educação**

Em termos de educação, em Sertãozinho estão localizadas, FATEC'S e institutos de ensino federais. No município de Ribeirão Preto, está localizada uma das grandes universidades publicas do Estado, a USP, além de outras faculdades particulares.

## **2.3. Infra-Estrutura**

Segundo dados do SEADE, o município possui domicílios com infraestrutura interna urbana adequada, esgoto conduzido por redes até estação própria de tratamento, água tratada e distribuída a domicílios e nível de atendimento na coleta de lixo.

O município possui também o selo “Município Verde Azul”, um certificado dado pela Secretaria Estadual de Meio Ambiente de São Paulo às cidades que realizaram projetos ambientais durante o ano.

## **2.4. Aspectos Econômicos**

O município de Sertãozinho está diretamente ligado a região metropolitana de Ribeirão Preto, uma das mais ricas do Estado de São Paulo, apresentando elevado padrão de vida (renda, consumo, longevidade). Além disso, possui bons indicadores sociais (saúde, educação e saneamento), uma localização privilegiada, próxima a importantes centros, e acesso facilitado devido à boa qualidade da infraestrutura de transportes.

Em Sertãozinho, 70% do PIB registrado, vem do Etanol e do açúcar com grandes propriedades rurais e inúmeras usinas, além disso, o município compõe a região metropolitana de Ribeirão Preto, uma região de pólo industrial que agrega várias cidades adjacentes.

O município enfrenta uma desaceleração da economia há alguns anos. Nos últimos 4 anos, cinco usinas fecharam na região, ao mesmo tempo em que não há a probabilidade de abertura de novas unidades. Das 550 empresas atuantes no município, cerca de 440 são do setor sucroalcooleiro e enfrentam os efeitos da crise com o subsídio ao preço da gasolina, que tornou o consumo de etanol no país menos importante, quebra de safra por causa da seca e da queda da cotação do açúcar no mercado internacional.

Nos últimos anos, os usineiros tem se mantido economicamente, devido ao investimento em cogeração de energia elétrica e os industriais que investiram na fabricação de máquinas para os setores químico e de petróleo.

O comércio local, espera a recuperação da indústria e das usinas, uma vez, que houve quedas de até 70% do faturamento de lojas em geral.

## CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

### 3. CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

As propriedades objetos de nossa nova vistoria e avaliação serão divididos por matrículas de imóveis urbanizados como se segue:

**Gleba 1: Matrícula 37.118** - Parque Industrial Zanini - Barracões (Dedini);

**Gleba 2: Matrícula 37.119** - Parque Industrial Zanini - Almoxarifado, Siderurgia (Dedini);

**Gleba 3: Matrícula 37.120** - Parque Industrial Zanini - Raio-x (Dedini);

**Gleba 4: Matrícula 37.121** - Parque Industrial Zanini - Almoxarifado (Dedini);

**Gleba 5: Matrícula 53.504** - Estacionamento Cezei e **Matrícula 53.505**- Cezei - Prédios de escritórios, auditório, parte estacionamento, restaurante, etc.

**Gleba 7: Matrícula 10.110** - Área de Desdobro maior e **Matrícula 37.124** - Área de Desdobro menor;

**Gleba 8: Matrícula 5.362** - Área dos Angicos, **Matrícula 829** - Área dos Angicos, **Matrícula 3.191** - Área dos Angicos, **Matrícula 3.192** - Área dos Angicos e **Matrícula 2.744** - Área dos Angicos.

**Novo Horizonte: Matrícula 13.290** - Novo Horizonte (Lab Entomologia) e **Matrícula 13.291** - Novo Horizonte (Dep Açúcar).

### 3.1 Localização e Acesso

Podemos considerar as propriedades acima descritas com suas devidas matrículas como privilegiadas por estarem bem localizadas na Avenida João Olezio Marques e Av. Manoel Pavan, vias laterais da Rodovia Armando Sales de Oliveira que liga os municípios de Paulo de Faria à Sertãozinho e que juntamente com a Rodovia Atilio Balbo, ligam estes municípios a Ribeirão Preto.

O entorno imediato segundo constatamos na nossa vistoria, continua caracterizado pela presença de imóveis predominantemente industriais.

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



### 3.2. Títulos de Propriedade

As avaliações foram executadas, conforme apresentado abaixo:

#### Gleba 1

##### Matrícula 37.118 - Parque Industrial Zanini - Barracões (Dedini)

Conforme matrícula nº 37.118, datada em 30 de Agosto de 2000, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, o imóvel situado a Avenida Marginal Adamo Meloni, com área de terreno de **117.167,06m<sup>2</sup>**, e área construída de **12.600,00m<sup>2</sup>**, tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **117.167,06m<sup>2</sup>**

Construções = **12.600,00m<sup>2</sup>**

#### IPTU

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 37.118, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o número de identificação 03-1006-2-0004-001 possui **117.157,00 m<sup>2</sup>** de área de terreno e **14.858,87m<sup>2</sup>** de área construída.

Somatória da Área conforme IPTU

Área total de Terreno = **117.157,00m<sup>2</sup>**

Construções = **14.858,87m<sup>2</sup>**

#### NOTAS

- \* Em vistoria realizada, verificamos que o imóvel possui área total maior que o informado em matrícula e IPTU, não havendo como precisar a área real construída da propriedade. De qualquer forma, conforme orientação do consulente iremos assumir para efeito de avaliação a área de **49.338,34m<sup>2</sup>**, aparentemente condizente com a realidade do imóvel.
- \* A divergência de área construída deve ser motivo da devida regularização junto ao cartório de registro de imóveis competente.

- \* Vistoria realizada com acompanhamento do Sr. Carlos Palomaris, gerente da empresa Dedini.

## Gleba 2

### Matrícula 37.119 - Parque Industrial Zanini - Almoxtariafd, Siderurgia (Dedini)

Conforme matrícula nº 37.119, datada em 30 de Agosto de 2000, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, denominada Parque Industrial - Gleba 2, situado a Estrada Vicinal Antonio Sarti, com área de terreno de **152.039,90m<sup>2</sup>**, e área construída de **1.800,00m<sup>2</sup>** tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **152.039,96m<sup>2</sup>**

Construções = **1.800,00m<sup>2</sup>**

## IPTU

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 37.119, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o número de identificação 03-1006-2-0001-002 possui **152.039,90 m<sup>2</sup>** de área de terreno e **4.842,51m<sup>2</sup>** de área construída.

Somatória da Área conforme o IPTU

Área total de Terreno = **152.039,90m<sup>2</sup>**

Construções = **4.842,51m<sup>2</sup>**

## NOTAS

Em vistoria realizada, verificamos que o imóvel possui área total construída maior que o informado em matrícula e IPTU, não havendo como precisar a área real construída da propriedade. De qualquer forma, conforme orientação do consulente iremos assumir para efeito de avaliação a área de **6.626,25m<sup>2</sup>**, aparentemente condizente com a realidade do imóvel.

### Gleba 3

#### Matrícula 37.120 - Parque Industrial Zanini - Raio-x (Dedini)

Conforme matrícula nº 37.120, datada em 30 de Agosto de 2000, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, denominada Parque Industrial - Gleba 3, situado a Estrada Vicinal Antonio Sarti, com área de terreno de **73.270,00m<sup>2</sup>** tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **73.270,00m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

### IPTU

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 37.120, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o numero de identificação 03-1006-2-0004-003 possui **73.270,00m<sup>2</sup>** de área de terreno e **14.858,87m<sup>2</sup>** de área construída.

Somatória da Área conforme IPTU

Área total de Terreno = **73.270,00m<sup>2</sup>**

Construções = **14.858,87m<sup>2</sup>**

### NOTAS

- \* Em vistoria realizada, verificamos que o imóvel possui área total menor que o informado em matrícula e IPTU, não havendo como precisar a área real construída da propriedade. De qualquer forma, conforme orientação do consulente iremos assumir para efeito de avaliação a área de **591,00m<sup>2</sup>**, aparentemente condizente com a realidade do imóvel.

## Gleba 4

### Matrícula 37.121 - Parque Industrial - Almoxarifado (Dedini)

Conforme matrícula nº 37.121, datada em 30 de Agosto de 2000, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, denominada Parque Industrial - Gleba 4, situado a Avenida Marginal Adamo Meloni, com área de terreno de **72.207,00m<sup>2</sup>** e área construída de **6.525,00m<sup>2</sup>** tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **72.207,00m<sup>2</sup>**

Construções = **6.525,00m<sup>2</sup>**

## IPTU

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 37.121, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o numero de identificação 03-1006-2-0004-004 possui **72.207,00m<sup>2</sup>** de área de terreno e **14.858,87m<sup>2</sup>** de área construída.

Somatória da Área conforme IPTU

Terreno = **72.207,00m<sup>2</sup>**

Construções = **14,858,57m<sup>2</sup>**

## NOTAS

- \* Em vistoria realizada, verificamos que o imóvel possui área total maior que o informado em matrícula e IPTU, não havendo como precisar a área real construída da propriedade. De qualquer forma, conforme orientação do consulente iremos assumir para efeito de avaliação a área de **18.351,56m<sup>2</sup>**, aparentemente condizente com a realidade do imóvel.
- \* A divergência de área construída deve ser motivo da devida regularização junto ao cartório de registro de imóveis competente.

## **Gleba 5**

### **Matrícula 53.504 - Estacionamento Cezei**

Conforme matrícula nº 53.504, datada em 07 de Agosto de 2008, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, denominado Parque Industrial - Gleba 14, situado a Avenida Marginal João Olézio Marques, com área de terreno de **3.600m<sup>2</sup>**, tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

### **IPTU**

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 53.504, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o número de identificação 03-1006-2-3533-007 possui **3.600,00 m<sup>2</sup>** de área de terreno.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **3.600,00m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

Somatória da Área conforme IPTU

Área total de Terreno = **3.600,00m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

### **Matrícula 53.505 - Cezei - Prédios de escritórios, auditório, parte estacionamento, restaurante, etc.**

Conforme matrícula nº 53.505, datada em 07 de Agosto de 2008, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, denominado Parque Industrial - Gleba 5, situado a Avenida Marginal João Olézio Marques, com área de terreno de **23.883,43m<sup>2</sup>** e área construída de **641,25m<sup>2</sup>** tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **23.883,43m<sup>2</sup>**

Construções = **641,25m<sup>2</sup>**

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 53.505, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o numero de identificação 03-1006-2-3563-002 possui **4.580,57 m<sup>2</sup>** de área de terreno e **1.514,28 m<sup>2</sup>** de área construída.

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 53.505, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o numero de identificação 03-1006-2-3563-001 possui **4.580,57 m<sup>2</sup>** de área de terreno e **1.514,27 m<sup>2</sup>** de área construída.

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 53.505, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o numero de identificação 03-1006-2-3563-006 possui **4.580,57 m<sup>2</sup>** de área de terreno e **726,72 m<sup>2</sup>** de área construída.

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 53.505, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o numero de identificação 03-1006-2-3563-003 possui **4.580,58 m<sup>2</sup>** de área de terreno e **1.514,28 m<sup>2</sup>** de área construída.

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 53.505, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o numero de identificação 03-1006-2-3563-004 possui **4.580,57 m<sup>2</sup>** de área de terreno e **1.514,27 m<sup>2</sup>** de área construída.

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 53.505, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o numero de identificação 03-1006-2-3563-005 possui **4.580,57 m<sup>2</sup>** de área de terreno e **1.016,16 m<sup>2</sup>** de área construída.

Somatória das Áreas conforme IPTU

Terreno = 27.483,43 m<sup>2</sup>

Construções = 7.799,98m<sup>2</sup>

## NOTAS

- \* A área construída informada em matrícula é bem inferior ao informado em IPTU.
- \* Para efeito de avaliação, utilizamos a área de terreno registrada em matrícula.
- \* Para as áreas construídas, utilizamos as áreas constantes em IPTU com **7.799,98m<sup>2</sup>**, aparentemente condizente com a realidade do imóvel.
- \* Vistoria ao CEZEI foi realizado com o acompanhamento da recepcionista Adriana.
- \* A divergência de área construída deve ser motivo da devida regularização junto ao cartório de registro de imóveis competente.

## Gleba 7

### Matrícula 37.124 - Área de Desdobro

Conforme matrícula nº 37124, datada em 30 de Agosto de 2000, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, o imóvel situado a Avenida Marginal Adamo Meloni, com área de **8.514,34m<sup>2</sup>** tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **8.514,34m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

### IPTU

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 37124, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o número de identificação 03-2206-2-0004-007 possui **8.514,34 m<sup>2</sup>** de área de terreno.

Somatória da Área conforme IPTU

Área total de Terreno = **8.514,34m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

### **Matrícula 10.110 - Área de Desdobro**

Conforme matrícula nº 10.110, datada em 23 de dezembro de 1981, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, o imóvel situado a Avenida Marginal Adamo Meloni, com área de **43.020,23m<sup>2</sup>** tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **43.020,23m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

### **IPTU**

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 10110, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o número de identificação 03-2206-2-0004-008 possui **43.020,23 m<sup>2</sup>** de área de terreno.

Somatória da Área conforme o IPTU

Área total de Terreno = **43.020,23m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

### **NOTAS**

- \* Vistoria realizada sem acompanhamento e apenas externamente.
- \* A avaliação foi baseada na área de terreno constante em matrícula e IPTU.

## Gleba 8

### Matrícula 829 - Área dos Angicos

Conforme matrícula nº 829, datada em 01 de Julho de 1976, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, o imóvel situado a Estrada Vicinal Antonio Sarti, com área de **21.520,00m<sup>2</sup>** tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **21.520,00m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

## IPTU

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 829, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o número de identificação 05-1000-2-0004-012 possui **21.520,00 m<sup>2</sup>** de área de terreno.

Somatória das Áreas conforme o IPTU

Terreno = **21.520,00m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

**Matrícula 2.744 - Área dos Angicos**

Conforme matrícula nº 2744, datada em 08 de Novembro de 2.005, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, o imóvel situado a Estrada Vicinal Antonio Sarti, com área de **1.925,00m<sup>2</sup>** tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **1.925,00m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

**IPTU**

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 2744, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o número de identificação 03-0610-2-0004-009 possui **1.925,00 m<sup>2</sup>** de área de terreno.

Somatória da Área conforme IPTU

Área total de Terreno = **1.925,00m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

### **Matrícula 3.191 - Área dos Angicos**

Conforme matrícula nº 3191, datada em 06 de dezembro de 1.977, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, o imóvel situado a Estrada Vicinal Antonio Sarti, com área de **29.030,00m<sup>2</sup>** tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **29.030,00m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

### **IPTU**

De acordo com IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 3191, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o número de identificação 05-1000-2-0004-011 possui **29.030,00 m<sup>2</sup>** de área de terreno e **786,50 m<sup>2</sup>** de área construída.

Somatória das Áreas conforme as matrículas

Área total de Terreno = **29.030,00m<sup>2</sup>**

Construções = **786,50m<sup>2</sup>**

### **NOTAS**

- \* Em vistoria realizada, verificamos que o imóvel possui área igual informado no IPTU, não havendo como precisar a área real construída da propriedade. De qualquer forma, conforme orientação do consultante iremos assumir para efeito de avaliação a área de **786,50m<sup>2</sup>**, aparentemente condizente com a realidade do imóvel.

### **Matrícula 3.192 - Área dos Angicos**

Conforme matrícula nº 3192, datada em 06 de dezembro de 1.977, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, o imóvel situado a Estrada Vicinal Antonio Sarti, com área de **6.050,00m<sup>2</sup>** tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **6.050,00m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

### **IPTU**

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 3192, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o número de identificação 05-1000-2-0004-010 possui **6.050,00 m<sup>2</sup>** de área de terreno.

Somatória da Área conforme IPTU

Área total de Terreno = **6.050,00m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

**Matrícula 5.362 - Área dos Angicos**

Conforme matrícula nº 5362, datada em 09 de maio de 1.979, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, o imóvel situado a Estrada Vicinal Antonio Sarti, com área de **20.805,36m<sup>2</sup>** tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **20.805,36m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

**IPTU**

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 5.362, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o número de identificação 05-1000-2-0004-013 possui **20.805,36m<sup>2</sup>** de área de terreno.

Somatória da Área conforme o IPTU

Área total de Terreno = **20.805,36m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

**Matrícula 13.290 - Novo Horizonte**

Conforme matrícula nº 13290, datada em 27 de Dezembro de 1983, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, o imóvel situado a Rua 8, com área de terreno de **5.206,79m<sup>2</sup>**, tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **5.206,79m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

**IPTU**

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 13.290, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o número de identificação 03-3004-2-0631-000 possui **5.206,79m<sup>2</sup>** de área de terreno e **276,10m<sup>2</sup>** de área construída.

Somatória da Área conforme IPTU

Área total de Terreno = **5.206,79m<sup>2</sup>**

Construções = **276,10m<sup>2</sup>**

**NOTAS**

- \* Vistoria realizada sem acompanhamento;
- \* A avaliação foi baseada na área constante em matrícula e na área construída informada em IPTU.
- \* A área construída deve ser motivo de devida regularização junto ao cartório de registro de imóveis competente.

### **Matrícula 13.291 - Novo Horizonte**

Conforme matrícula nº 13291, datada em 27 de Dezembro de 1983, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, o imóvel situado a Rua 7, com área de terreno de **4.920,55m<sup>2</sup>**, tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **4.920,55m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

### **IPTU**

De acordo com o IPTU 2015 apresentado, o imóvel referente a matrícula nº 13.291, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o número de identificação 03-1006-2-0004-003 possui **4.920,55m<sup>2</sup>** de área de terreno e **5.309,64m<sup>2</sup>** de área construída.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **4.920,55m<sup>2</sup>**

Construções = **5.309,64m<sup>2</sup>**

### **NOTAS**

- \* Vistoria realizada sem acompanhamento de pessoa designada pela empresa.
- \* A avaliação foi baseada na área constante em matrícula e na área construída informada em IPTU.
- \* A área construída deve ser motivo de devida regularização junto ao cartório de registro de imóveis competente.

## **NOTA GERAL**

Conforme informado anteriormente, reiteramos que, no caso de uma eventual comercialização, todos os documentos deverão estar devidamente regularizados junto aos órgãos competentes.

### 3.3. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do município de Sertãozinho, os imóveis em questão estão inseridos em zona **ZI1 e ZI2 (Zona Industrial 1 e 2)**.

**Zona Industrial 1(ZI-1):** Somente poderão ser implantadas Indústrias, ficam enquadrados em ZI-1, as seguintes normas: Ocupação máxima de 80% e coeficiente de aproveitamento máximo: 1,50 (local não possui outorga onerosa).

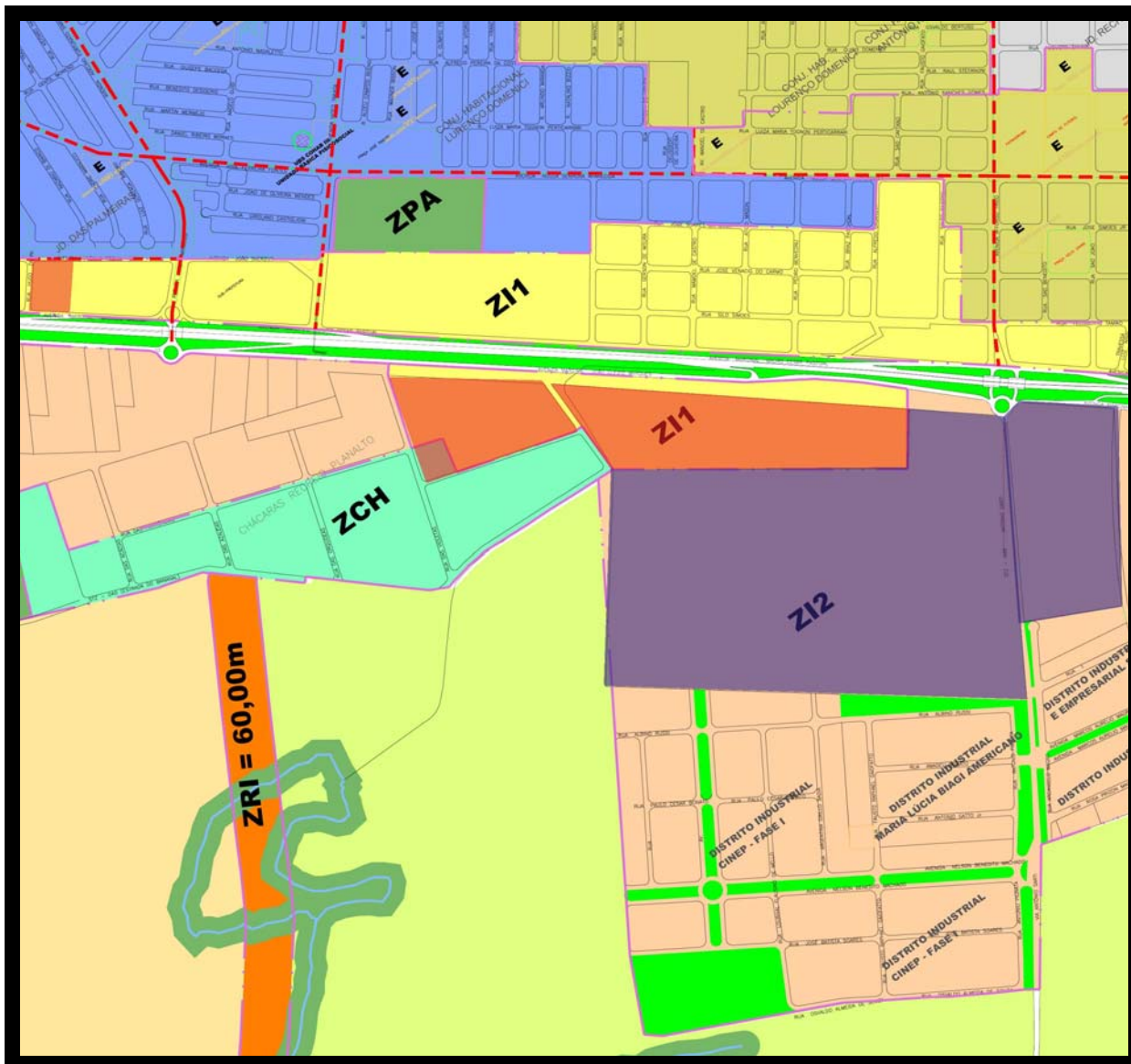
O local é compatível com construções residenciais.

**Zona Industrial 2(ZI-2):** Somente poderão ser implantadas Indústrias, ficam enquadrados em ZI-2, as seguintes normas: Ocupação máxima de 80% e coeficiente de aproveitamento máximo: 1,50 (local não possui outorga onerosa).

O local não é compatível com a construção de residências.

Obs.: Está proposto no novo zoneamento de Sertãozinho, uma zona mista (ZM), entre a zona industrial (ZI-1) e zona industrial (ZI-2).

### MAPA DE ZONEAMENTO



## DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES

## 4. DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES

### 4.1 Gleba 1

#### Matrícula 37.118 - Parque Industrial Zanini

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato irregular, possuindo frente e acesso para a Avenida Marginal João Olézio Marques perfazendo uma área de **117.167,06m<sup>2</sup>** de terreno.

A área construída do imóvel é formada por galpões industriais, alojamento, restaurante, área de recreação, estacionamento, entre outros, perfazendo uma área total informada de **49.338,24m<sup>2</sup>**.

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





Vista da portaria do imóvel



Vista da área dos refeitórios



Vista da área de acesso de funcionários





Vista de área de acesso do Imóvel



Vista Interna do galpão industrial

## 4.2 Gleba 2

### Matrícula 37.119 - Parque Industrial Zanini

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato irregular, possuindo frente e acesso para a Via Vicinal Antônio Sarti perfazendo uma área de **152.039,06m<sup>2</sup>** de terreno.

A área construída do imóvel é formada por galpões industriais, perfazendo uma área total informada de **6.626,25m<sup>2</sup>**.

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





Vistas externas



### 4.3 Gleba 3

#### Matrícula 37.120 - Parque Industrial Zanini

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato irregular, possuindo frente e acesso para a Via Vicinal Antônio Sarti, perfazendo uma área de **71.591,30m<sup>2</sup>** de terreno.

A área construída do imóvel, possui algumas construções inseridas, perfazendo uma área total informada de **591,00m<sup>2</sup>**.

#### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





Vistas internas do imóvel



#### 4.4 Gleba 4

##### Matrícula 37.121 - Parque Industrial Zanini

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato irregular, possuindo frente e acesso para a Avenida Marginal João Olézio Marques perfazendo uma área de **73.806,73m<sup>2</sup>**.

A área construída do imóvel é formada por prédios e construções industriais, perfazendo uma área total informada de **18.351,56m<sup>2</sup>**.

#### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





Vista dos galpões industriais



#### 4.5 Gleba 5

#### Matrícula 53.204

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato regular, possuindo frente para a Avenida Marginal João Olézio Marques e área de **3.600,00m<sup>2</sup>**.

#### MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL





Vista do estacionamento do imóvel



**Matrícula 53.205**

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato regular, possuindo frente para a Avenida Marginal João Olézio Marques e área de **23.883,43m<sup>2</sup>**.

A área construída do imóvel é formada por 2 prédios, estacionamento e uma portaria central edificadas basicamente em estrutura de concreto armado e paredes de alvenaria de tijolos aparentes, perfazendo uma área total informada de: **7.799,98m<sup>2</sup>**.

**MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL**





Vistas externas do imóvel





Vista de corredor de acesso (3º Andar)



Vista do setor de lojas

#### 4.6 Gleba 7 - Áreas de Desdobro

##### Matrícula 37.124

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato irregular, possuindo frente e acesso pela Avenida Marginal João Olézio Marques e Estrada Municipal STZ-040, área murada com mourão de concreto e tela de aço, perfazendo uma área de terreno de **8.514,34m<sup>2</sup>**, sem construções.

#### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





Vistas externas do imóvel



**Matrícula 10.110**

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato irregular, possuindo frente e acesso pela Avenida Marginal João Olézio Marques e Estrada Municipal STZ-040, área murada com mourão de concreto e tela de aço, perfazendo uma área de terreno de **43.020,23m<sup>2</sup>** sem construção.

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**





Vistas externas do imóvel



#### 4.7 Gleba 8 - Área dos Angicos

##### Matrícula 5.362

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato regular, possuindo frente para a Via Vicinal Antônio Sarti, perfazendo uma área de **20.805,36m<sup>2</sup>**.

#### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





Vista do imóvel

**Matrícula 829**

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato regular, possuindo frente para a Via Vicinal Antônio Sarti, perfazendo uma área de **21.520,00m<sup>2</sup>**.

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**





Vista interna do imóvel

**Matrícula 3.191**

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato regular, possuindo frente para a Via Vicinal Antônio Sarti, perfazendo uma área de **29.030,00m<sup>2</sup>** e área construída de **786,50m<sup>2</sup>**

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**





Vista das construções existentes



Vista interna das construções existentes

**Matrícula 3.192**

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato regular, possuindo frente para a Avenida Marginal João Olézio Marques e acesso pela Via Vicinal Antonio Sarti, perfazendo uma área de **6.050,00m<sup>2</sup>**.

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**





Vista interna do imóvel

**Matrícula 2.744**

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato regular, possuindo frente para a Avenida Marginal João Olézio Marques e acesso pela Via Vicinal Antonio Sarti, perfazendo uma área de **1.925,00m<sup>2</sup>**.

**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**





Vista da Via Vicinal Antonio Sarti, que dá acesso ao imóvel

#### 4.8 Galpões Novo Horizonte

##### Matrícula 13.290 - Novo Horizonte

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato irregular, possuindo frente e acesso para a Avenida Marginal Manoel Pavan, perfazendo uma área de **5.206,79m<sup>2</sup>**.

A área construída é composta de laboratórios, edificados basicamente em estrutura de concreto, com fechamento lateral em alvenaria e cobertura com estrutura e telhas metálicas, perfazendo uma área de **276,10m<sup>2</sup>**.

#### MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL





Vista dos Laboratórios



Vista externa da área dos laboratórios

**Matrícula 13.291 - Novo Horizonte**

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato irregular, possuindo frente e acesso para a Avenida Marginal Manoel Pavan Marques, perfazendo uma área de **4.920,55m<sup>2</sup>**.

A área construída é composta de 2 galpões industriais basicamente em estrutura de concreto, com fechamento lateral em alvenaria e cobertura com estrutura e telhas metálicas. No geral as edificações possuem médio padrão construtivo e estado de conservação regular, perfazendo uma área de **5.309,64m<sup>2</sup>**.

**MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL**





Vistas externas dos galpões





Vistas internas dos galpões





Vistas internas dos galpões



## 5. ANÁLISE DE MERCADO

A economia da região de Ribeirão Preto continua baseada no comércio, prestação de serviços, agricultura e agroindústria. Este último seguimento passa por um longo período de declínio, agravado pela situação econômica do País, com reflexos negativos também nos demais setores produtivos.

No município de Sertãozinho, este problema é ainda mais evidente pela maior dependência e por concentrar o maior polo de indústrias fornecedoras de peças e equipamentos para as usinas sucroalcooleiras nos seus 3 distritos industriais.

Os imóveis analisados estão nas marginais da Rodovia Armando Salles Oliveira com excelente exposição e acessos, no principal núcleo industrial do município.

O uso predominante local é o industrial, sendo com isso o mercado natural dos imóveis analisados com estas características.

Em nossa vistoria atual, encontramos um razoável número de terrenos em oferta, sendo alguns disponíveis para comercialização há alguns anos.

Entretanto poucos possuem as mesmas virtudes como localização, exposição e acessos dos imóveis avaliados.

Quanto aos imóveis com área construída, não observamos ao longo de nossas visitas à região, propriedades disponíveis com as mesmas características, principalmente em relação ao volume construtivo.

## AVALIAÇÃO

## **1. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS PELO MÉTODO DE REPRODUÇÃO**

### **1.1. Metodologia para avaliação do terreno**

Para a obtenção dos valores de mercado livre de terreno para venda / aquisição, utilizaremos o método comparativo de dados do mercado, através do qual identificamos elementos comparativos contidos na mesma zona de influência, situação geoeconômica, características de uso, etc.

Para isso, tomamos como base o cadastramento atualizado e posteriormente interpretado das ofertas e transações efetivamente realizadas em regiões específicas.

Os dados disponíveis foram analisados e comparados aos do imóvel a ser avaliado. Essa comparação impôs o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem puramente subjetiva.

Esses últimos recaíram sobre o chamado campo de arbítrio, perfeitamente definido na NBR 14653, onde influi definitivamente para o resultado, a experiência da equipe.

### **1.1. Critérios Específicos**

Para a obtenção do valor final do imóvel avaliando, determinamos inicialmente os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado. Os fatores foram aplicados caso a caso conforme a respectiva necessidade:

**FATOR FONTE (Ff)**

Estabelecemos a confiabilidade das informações, descontando-se, quando for o caso, 10%, admitindo-as superestimadas.

**FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (Ftr)**

Permite posicionar os elementos do universo amostral na situação geográfica do objeto a ser avaliado.

Trabalharemos um intervalo, adotando a seguinte condição básica para a aplicação do Ftr:  $0,70 < ia < 1,30$  ( $ia = \text{Índice do imóvel avaliando igual a } 1,00$ ).

**FATOR DE EQUIVALÊNCIA DA ÁREA (Fa)**

Permite homogeneizar os preços unitários em relação às áreas, ou seja, quanto maior a área deverá ser teoricamente, menor o preço unitário, proporcionalmente.

Este fator é obtido através das seguintes expressões:

$$Fa = \left( \frac{ar}{a} \right)^{1/4*} \quad *1/4 \text{ ou } 0,25 \text{ para diferença de áreas de até } 30\% \text{ (se } 0,70 ar < a \text{ ou } a > 1,30 ar)$$

$$Fa = \left( \frac{ar}{a} \right)^{1/8**} \quad **1/8 \text{ ou } 0,125 \text{ para diferença de áreas superiores à } 30\% \text{ (se } 0,70 ar > a \text{ ou } a < 1,30 ar)$$

Onde:

- Fa = Fator de equivalência de área  
a = Área do imóvel avaliando  
ar = Área do elemento amostral em processo de homogeneização

**INFLUÊNCIA DE TOPOGRAFIA DO TERRENO (Fator Elevação ou Depressão - Fd)**  
O Valor dos lotes de terrenos pesquisados deverá ser diminuído (ou aumentado) do valor correspondente às obras necessárias (ou já executadas), de forma a colocá-lo em condições de uso e de melhor aproveitamento. Dentro deste princípio, os terrenos que por condições topográficas muito acidentadas exigirem estruturas ou obras especiais, deverão ser desvalorizados em percentuais correspondentes a essas obras.

## **1.2. Pesquisa de Mercado**

O mercado imobiliário é, quase sempre, extremamente dinâmico, mas, por vezes, não oferece identidade perfeita entre as ofertas existentes e o objeto avaliando.

Assim, no Anexo I, apresentamos os elementos pesquisados, que dentro do universo amostral analisado, demonstram maiores semelhanças com o imóvel avaliando.

Mesmo assim, a relação de imóveis que se segue sofrerá um tratamento específico estatístico, de forma a compatibilizá-la com o padrão ideal buscado pela pesquisa.

Para obtenção de informações de mercado para subsidio de nosso laudo de avaliação foram consultados as seguintes imobiliárias e corretores:

Martinelli Imóveis, Requite Imóveis, Phercon Imóveis, Expandh Imóveis, Sr. Benê, Sr. Carlos, Sr. Claudio, Sr. Lazaro e Sr. Rubens.

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
GLEBA 1 - MATRÍCULA 37.118**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,66	1,10	522,72
2	48.400,00	130,00	0,90	1,20	0,90	1,20	151,63
3	30.300,00	148,51	0,90	1,20	0,84	1,20	161,67
4	1.000,00	290,00	0,90	1,15	0,55	1,15	189,84
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,58	1,15	355,10
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,87	1,20	751,68
7	62.000,00	66,12	0,90	1,25	0,92	1,20	82,12
8	59.000,00	30,50	0,95	1,25	0,92	1,20	39,99
9	1.000,00	250,00	0,90	1,15	0,55	1,15	163,66
10	32.570,25	76,75	0,90	1,20	0,85	1,20	84,55
11	24.263,00	94,79	0,90	1,20	0,82	1,20	100,74

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 236,70}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 220,38}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06 pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por  $(\bar{X} - S)$  e  $(\bar{X} + S)$ .

$$\bar{X} - S = \text{R\$ 147,70}$$

**AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$117.167,05 \times \text{R\$ 147,70} = \text{R\$ 17.305.573,29}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
GLEBA 2 - MATRÍCULA 37.119**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,70	0,63	1,10	436,59
2	48.400,00	130,00	0,90	0,90	0,87	1,20	109,93
3	30.300,00	148,51	0,90	0,90	0,82	1,20	118,37
4	1.000,00	290,00	0,90	0,85	0,53	1,15	135,22
5	1.420,00	739,43	0,90	0,70	0,56	1,15	300,00
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,70	0,85	1,20	642,60
7	62.000,00	66,12	0,90	1,05	0,89	1,20	66,73
8	59.000,00	30,50	0,95	1,05	0,89	1,20	32,49
9	1.000,00	250,00	0,90	0,85	0,53	1,15	116,57
10	32.570,25	76,75	0,90	1,05	0,82	1,20	71,37
11	24.263,00	94,79	0,90	1,05	0,80	1,20	85,99

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ } 192,35$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ } 190,40$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X - S) e (X + S).

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ } 115,19$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$152.039,90 \times \text{R\$ } 115,19 = \text{R\$ } 17.513.476,08$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
GLEBA 3 - MATRÍCULA 37.120**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,75	0,70	1,10	519,75
2	48.400,00	130,00	0,90	0,85	0,95	1,20	113,37
3	30.300,00	148,51	0,90	0,85	0,90	1,20	122,70
4	1.000,00	290,00	0,90	0,80	0,58	1,10	133,21
5	1.420,00	739,43	0,90	0,65	0,61	1,00	263,87
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,65	0,93	1,20	652,86
7	62.000,00	66,12	0,90	1,00	0,96	1,20	68,55
8	59.000,00	30,50	0,90	1,00	0,95	1,20	31,29
9	1.000,00	250,00	0,90	0,80	0,58	1,10	114,84
10	32.570,25	76,75	0,90	1,00	0,90	1,20	74,60
11	24.263,00	94,79	0,90	1,00	0,87	1,20	89,06

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 198,56}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 202,57}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por  $(\bar{X} - S)$  e  $(\bar{X} + S)$ .

$$\bar{X} - S = \text{R\$ 112,39}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$73.270,75 \times \text{R\$ 112,39} = \text{R\$ 8.234.899,59}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
GLEBA 4 - MATRÍCULA 37.121**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,70	0,70	1,10	485,10
2	48.400,00	130,00	0,90	0,90	0,95	1,20	120,04
3	30.300,00	148,51	0,90	0,90	0,90	1,20	129,92
4	1.000,00	290,00	0,90	0,85	0,59	1,10	143,98
5	1.420,00	739,43	0,90	0,70	0,61	1,00	284,16
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,70	0,93	1,20	703,08
7	62.000,00	66,12	0,90	1,05	0,96	1,20	71,98
8	59.000,00	30,50	0,90	1,05	0,95	1,20	32,86
9	1.000,00	250,00	0,90	0,85	0,59	1,10	124,12
10	32.570,25	76,75	0,90	1,05	0,91	1,20	79,20
11	24.263,00	94,79	0,90	1,05	0,87	1,20	93,52

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 206,18}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 207,72}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X - S) e (X + S).

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ 119,98}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$72.207,00 \times \text{R\$ 119,98} = \text{R\$ 8.663.395,86}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
GLEBA 5 - MATRÍCULA 53.504**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	1,03	1,10	815,76
2	48.400,00	130,00	0,90	1,15	1,38	1,20	222,81
3	30.300,00	148,51	0,90	1,15	1,31	1,20	241,63
4	1.000,00	290,00	0,90	1,15	0,85	1,10	280,64
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,89	1,00	473,83
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	1,35	1,20	1.166,40
7	62.000,00	66,12	0,90	1,20	1,43	1,20	122,54
8	59.000,00	30,50	0,90	1,20	1,42	1,20	56,13
9	1.000,00	250,00	0,90	1,10	0,85	1,10	231,41
10	32.570,25	76,75	0,90	1,15	1,32	1,20	125,83
11	24.263,00	94,79	0,90	1,15	1,27	1,20	149,52

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 353,32}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 342,64}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X - S) e (X + S).

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ 211,59}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$3.600,00 \quad X \quad \text{R\$ 211,59} = \text{R\$ 761.724,00}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
GLEBA 5 - MATRÍCULA 53.505**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,75	0,80	1,10	594,00
2	48.400,00	130,00	0,90	1,10	1,09	1,20	168,34
3	30.300,00	148,51	0,90	1,10	1,06	1,20	187,02
4	1.000,00	290,00	0,90	1,10	0,67	1,10	211,59
5	1.420,00	739,43	0,90	0,75	0,70	1,00	349,38
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,75	1,07	1,20	866,70
7	62.000,00	66,12	0,90	1,15	1,13	1,20	92,80
8	59.000,00	30,50	0,90	1,15	1,12	1,20	42,43
9	1.000,00	250,00	0,90	1,05	0,67	1,10	174,12
10	32.570,25	76,75	0,90	1,10	1,04	1,20	94,83
11	24.263,00	94,79	0,90	1,10	1,00	1,20	112,61

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 263,07}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 252,05}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X - S) e (X + S).

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ 159,23}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$22.883,00 \times \text{R\$ 159,23} = \text{R\$ 3.802.890,09}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
GLEBA 7 - MATRÍCULA 37.124**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,91	1,10	720,72
2	48.400,00	130,00	0,90	1,20	1,24	1,20	208,92
3	30.300,00	148,51	0,90	1,20	1,17	1,20	225,19
4	1.000,00	290,00	0,90	1,15	0,77	1,15	265,78
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,80	1,15	489,80
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	1,21	1,20	1.045,44
7	62.000,00	66,12	0,90	1,25	1,28	1,20	114,26
8	59.000,00	30,50	0,95	1,25	1,27	1,20	55,20
9	1.000,00	250,00	0,90	1,15	0,77	1,15	229,12
10	32.570,25	76,75	0,90	1,20	1,18	1,20	117,37
11	24.263,00	94,79	0,90	1,20	1,14	1,20	140,05

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 328,35}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 305,50}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por  $(\bar{X} - S)$  e  $(\bar{X} + S)$ .

$$\bar{X} - S = \text{R\$ 205,08}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$8.514,34 \times \text{R\$ 205,08} = \text{R\$ 1.746.120,85}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
GLEBA 7 - MATRÍCULA 10.110**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,74	1,10	586,08
2	48.400,00	130,00	0,90	1,20	1,03	1,20	173,53
3	30.300,00	148,51	0,90	1,20	0,92	1,20	177,07
4	1.000,00	290,00	0,90	1,15	0,62	1,15	214,01
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,65	1,15	397,96
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,98	1,20	846,72
7	62.000,00	66,12	0,90	1,25	1,05	1,20	93,73
8	59.000,00	30,50	0,95	1,25	1,04	1,20	45,20
9	1.000,00	250,00	0,90	1,15	0,62	1,15	184,49
10	32.570,25	76,75	0,90	1,20	0,93	1,20	92,51
11	24.263,00	94,79	0,90	1,20	0,93	1,20	114,25

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 265,96}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 247,88}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X - S) e (X + S).

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ 165,86}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$43.020,23 \times \text{R\$ 165,86} = \text{R\$ 7.135.335,35}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
GLEBA 8 - MATRÍCULA 5.362**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,81	1,10	641,52
2	48.400,00	130,00	0,90	1,20	1,11	1,20	187,01
3	30.300,00	148,51	0,90	1,20	1,05	1,20	202,09
4	1.000,00	290,00	0,90	1,15	0,68	1,15	234,72
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,71	1,15	434,70
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	1,09	1,20	941,76
7	62.000,00	66,12	0,90	1,25	1,15	1,20	102,65
8	59.000,00	30,50	0,95	1,25	1,14	1,20	49,55
9	1.000,00	250,00	0,90	1,15	0,68	1,15	202,34
10	32.570,25	76,75	0,90	1,20	1,06	1,20	105,44
11	24.263,00	94,79	0,90	1,20	1,04	1,20	127,76

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 293,59}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 274,14}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X - S) e (X + S).

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ 189,92}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$20.805,36 \times \text{R\$ 182,92} = \text{R\$ 3.805.716,45}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
GLEBA 8 - MATRÍCULA 829**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,81	1,10	641,52
2	48.400,00	130,00	0,90	1,20	1,11	1,20	187,01
3	30.300,00	148,51	0,90	1,20	1,04	1,20	200,17
4	1.000,00	290,00	0,90	1,15	0,68	1,15	234,72
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,71	1,15	434,70
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	1,08	1,20	933,12
7	62.000,00	66,12	0,90	1,25	1,14	1,20	101,76
8	59.000,00	30,50	0,95	1,25	1,13	1,20	49,11
9	1.000,00	250,00	0,90	1,15	0,68	1,15	202,34
10	32.570,25	76,75	0,90	1,20	1,05	1,20	104,44
11	24.263,00	94,79	0,90	1,20	1,03	1,20	126,53

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 292,31}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 272,41}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X - S) e (X + S).

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ 182,31}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$21.520,00 \times \text{R\$ 182,31} = \text{R\$ 3.923.311,20}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
GLEBA 8 - MATRÍCULA 3.191**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,82	1,10	649,44
2	48.400,00	130,00	0,90	1,20	1,12	1,20	188,70
3	30.300,00	148,51	0,90	1,20	1,05	1,20	202,09
4	1.000,00	290,00	0,90	1,15	0,69	1,15	238,17
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,72	1,15	440,82
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	1,09	1,20	941,76
7	62.000,00	66,12	0,90	1,25	1,15	1,20	102,65
8	59.000,00	30,50	0,95	1,25	1,14	1,20	49,55
9	1.000,00	250,00	0,90	1,15	0,69	1,15	205,32
10	32.570,25	76,75	0,90	1,20	1,06	1,20	105,44
11	24.263,00	94,79	0,90	1,20	1,05	1,20	128,99

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 295,72}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 275,16}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por  $(\bar{X} - S)$  e  $(\bar{X} + S)$ .

$$\bar{X} - S = \text{R\$ 184,64}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$20.030,00 \times \text{R\$ 184,64} = \text{R\$ 3.698.339,20}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
GLEBA 8 - MATRÍCULA 3.192**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,95	1,10	752,40
2	48.400,00	130,00	0,90	1,20	1,30	1,20	219,02
3	30.300,00	148,51	0,90	1,20	1,22	1,20	234,81
4	1.000,00	290,00	0,90	1,15	0,80	1,15	276,14
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,83	1,15	508,17
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	1,27	1,20	1.097,28
7	62.000,00	66,12	0,90	1,25	1,34	1,20	119,61
8	59.000,00	30,50	0,95	1,25	1,33	1,20	57,81
9	1.000,00	250,00	0,90	1,15	0,80	1,15	238,05
10	32.570,25	76,75	0,90	1,20	1,23	1,20	122,35
11	24.263,00	94,79	0,90	1,20	1,19	1,20	146,19

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 342,89}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 320,16}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X - S) e (X + S).

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ 213,57}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$6.050,00 \quad X \quad \text{R\$ 213,57} = \text{R\$ 1.292.098,50}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
GLEBA 8 - MATRÍCULA 2.744**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	1,10	1,10	871,20
2	48.400,00	130,00	0,90	1,20	1,50	1,20	252,72
3	30.300,00	148,51	0,90	1,20	1,41	1,20	271,38
4	1.000,00	290,00	0,90	1,15	0,92	1,15	317,56
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,93	1,15	569,39
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	1,46	1,20	1.261,44
7	62.000,00	66,12	0,90	1,25	1,54	1,20	137,46
8	59.000,00	30,50	0,95	1,25	1,53	1,20	66,50
9	1.000,00	250,00	0,90	1,15	0,92	1,15	273,76
10	32.570,25	76,75	0,90	1,20	1,42	1,20	141,24
11	24.263,00	94,79	0,90	1,20	1,37	1,20	168,30

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 393,72}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 367,98}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por  $(\bar{X} - S)$  e  $(\bar{X} + S)$ .

$$\bar{X} - S = \text{R\$ 244,26}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$1.925,00 \times \text{R\$ 244,26} = \text{R\$ 470.200,50}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
NOVO HORIZONTE - MATRÍCULA 13.290**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,94	1,10	744,48
2	48.400,00	130,00	0,90	1,15	1,32	1,20	213,13
3	30.300,00	148,51	0,90	1,15	1,25	1,20	230,56
4	1.000,00	290,00	0,90	1,15	0,81	1,15	279,59
5	1.420,00	739,43	0,90	0,85	0,85	1,00	480,81
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	1,29	1,20	1.114,56
7	62.000,00	66,12	0,90	1,20	1,36	1,20	116,54
8	59.000,00	30,50	0,95	1,20	1,35	1,20	56,33
9	1.000,00	250,00	0,90	1,10	0,81	1,15	230,55
10	32.570,25	76,75	0,90	1,15	1,26	1,20	120,11
11	24.263,00	94,79	0,90	1,15	1,21	1,20	142,45

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 339,01}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 323,24}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X - S) e (X + S).

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ 207,79}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$5.206,79 \times \text{R\$ 207,79} = \text{R\$ 1.081.918,89}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
NOVO HORIZONTE - MATRÍCULA 13.291**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,75	0,95	1,10	705,38
2	48.400,00	130,00	0,90	1,10	1,33	1,20	205,41
3	30.300,00	148,51	0,90	1,10	1,26	1,20	222,30
4	1.000,00	290,00	0,90	1,10	0,82	1,15	270,74
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,86	1,00	457,86
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	1,30	1,20	1.123,20
7	62.000,00	66,12	0,90	1,15	1,37	1,20	112,51
8	59.000,00	30,50	0,95	1,15	1,36	1,20	54,38
9	1.000,00	250,00	0,90	1,05	0,82	1,15	222,78
10	32.570,25	76,75	0,90	1,05	1,27	1,20	110,53
11	24.263,00	94,79	0,90	1,05	1,22	1,20	131,14

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 328,75}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 322,41}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por  $(\bar{X} - S)$  e  $(\bar{X} + S)$ .

$$\bar{X} - S = \text{R\$ 198,63}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$4.920,55 \times \text{R\$ 198,63} = \text{R\$ 977.368,85}$$

## 2. AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES PELO MÉTODO DE REPRODUÇÃO

Para a determinação do valor das edificações existentes na área em estudo, utilizaremos os custos unitários básicos para construção comercial e industrial. A esse valor, será adicionado, como custo indireto, uma taxa adicional de 15% ao custo direto da obra, para cobrir despesas não previstas nos custos básicos unitários para construção, ou seja, despesas com projetos, legalizações, ligações de serviços públicos, administração da obra, incluindo, também, terraplanagem, ou seja, a infraestrutura da obra, contando ainda, quando for o caso, com potência elétrica instalada e equipamentos necessários para seu funcionamento.

Sendo assim, aplicando-se os valores unitários básicos para construção à área de cada uma das unidades existentes, chegaremos aos custos de reprodução como novas. Contudo, estes valores correspondem às edificações prontas e em condições de uso, não estando previstos os ganhos financeiros que poderiam advir durante sua montagem.

Considerando-se, então, um prazo de 10 (dez) meses, equivalente à duração das obras, com uma taxa de juros anual de 12% aplicada sobre os custos diretos e indiretos, obteremos seu custo financeiro.

Portanto, somando-se o custo financeiro aos custos diretos e indiretos das construções existentes, chegaremos ao valor total das mesmas. Porém, a esse valor ainda deverá ser aplicada a depreciação física das construções, pois os cálculos a serem efetuados referem-se a construções novas.

Por isso, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual das construções é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

<b>Classificação do Estado de Conservação Ross Heidecken</b>	1,0 - Novo	3,0 – Reparos Simples
	1,5 - Novo / Regular	3,5 – Reparos Simples / Importantes
	2,0 - Regular	4,0 – Reparos Importantes
	2,5 - Regular / Reparos Simples	4,5 – Reparo Importantes / S/ Valor

Memória de Cálculo para Avaliação das Construções													
Descrição	Área (m²)	R\$/m²	BDI %	Custo da Obra (R\$)	Custo Finan.	Custo Financeiro	Custo da Edificação (R\$)	Vida Útil	% idade de vida	Idade Aparente	Estado Conserv.	Depr. R. Heidecke	Valor após Depreciação
<b>C E Z E I</b>													
Matricula 53.505	7.799,98	1.645,54	15%	14.760.455,95	12%	1.771.254,71	16.531.710,67	67	30	20	2,50	26,00%	12.233.465,89
<b>A N G I C O S</b>													
Angicos - Matricula 3.191	786,50	1.105,96	15%	1.000.313,17	12%	120.037,58	1.120.350,75	67	30	20	2,50	26,00%	829.059,56
<b>COMPLEXO INDUSTRIAL ZANINI</b>													
Gleba 1 - Matricula 37.118	49.338,24	1.340,64	15%	76.066.540,78	12%	9.127.984,89	85.194.525,68	67	52	35	3,00	50,50%	42.171.290,21
Gleba 2 - Matricula 37.119	6.626,25	1.340,64	15%	10.215.928,17	12%	1.225.911,38	11.441.839,55	67	52	35	3,00	50,50%	5.663.710,58
Gleba 3 - Matricula 37.120	591,00	1.340,64	15%	911.165,98	12%	109.339,92	1.020.505,89	67	60	40	4,50	87,10%	131.645,26
Gleba 4 - Matricula 37.121	18.351,56	1.340,64	15%	28.293.260,71	12%	3.395.191,28	31.688.451,99	67	52	35	3,00	50,50%	15.685.783,74
<b>TOTAL DAS CONSTRUÇÕES</b>	<b>74.907,05</b>												<b>63.652.429,79</b>
<b>GALPÕES NOVO HORIZONTE</b>													
Novo Horizonte - Matricula 13.291	5.309,64	1.340,64	15%	8.186.063,14	12%	982.327,58	9.168.390,71	67	30	20	3,50	46,20%	4.932.594,20
Novo Horizonte - Matricula 13.290	276,10	1.105,96	15%	351.158,89	12%	42.139,07	393.297,96	67	30	20	3,50	46,20%	211.594,30
<b>TOTAL DAS CONSTRUÇÕES</b>	<b>5.585,74</b>												<b>5.144.188,50</b>

## 2. VALOR OBTIDO EM AVALIAÇÃO PELO MÉTODO DE REPRODUÇÃO

A somatória do valor do terreno (Vt), agregada ao valor das construções (Vc) nos proporciona os seguintes resultados:

### GLEBA 1

#### MATRÍCULA 37.118

$$\begin{aligned}
 V_r &= && V_t &+ && V_c \\
 V_r &= && R\$ 17.305.573,29 &+ && R\$ 42.171.290,21 \\
 V_r &= && R\$ 59.476.863,50
 \end{aligned}$$

Ou seja,..... **R\$ 59.476.863,50.**

### GLEBA 2

#### MATRÍCULA 37.119

$$\begin{aligned}
 V_r &= && V_t &+ && V_c \\
 V_r &= && R\$ 17.513.476,08 &+ && R\$ 5.663.710,58 \\
 V_r &= && R\$ 23.177.186,66
 \end{aligned}$$

Ou seja,..... **R\$ 23.177.186,66.**

### GLEBA 3

#### MATRÍCULA 37.120

$$\begin{aligned}
 V_r &= && V_t &+ && V_C \\
 V_r &= && R\$ 8.234.899,59 &+ && R\$ 131.645,26 \\
 V_r &= && R\$ 8.366.544,85
 \end{aligned}$$

Ou seja,..... **R\$ 8.366.544,85**

### GLEBA 4

#### MATRÍCULA 37.121

$$\begin{aligned}
 V_r &= && V_t &+ && V_C \\
 V_r &= && R\$ 8.663.395,86 &+ && R\$ 15.685.783,74
 \end{aligned}$$

Vr = R\$ 24.349.179,60

**Ou seja,..... R\$ 24.349.179,60.**

**GLEBA 5**

**MATRÍCULA 53.204**

Vr = Vt

Vr = R\$ 761.724,00

**Ou seja,..... R\$ 761.724,00.**

**GLEBA 5**

**MATRÍCULA 53.205**

Vr = Vt + VC

Vr = R\$ 3.802.890,09 + R\$ 12.233.465,89

Vr = R\$ 16.036.355,98

**Ou seja,..... R\$ 16.036.355,98**

**GLEBA 7**

**MATRÍCULA 37.124**

Vr = Vt

Vr = R\$ 1.746.120,85

**Ou seja,..... R\$ 1.746.120,85**

**GLEBA 7**

**MATRÍCULA 10.110**

Vr = Vt

Vr = R\$ 7.135.335,35

**Ou seja,..... R\$ 7.135.335,35**

**GLEBA 8**

**MATRÍCULA 5.362**

Vr = Vt  
 Vr = R\$ 3.805.716,45

**Ou seja,..... R\$ 3.805.716,45**

**GLEBA 8**

**MATRÍCULA 829**

Vr = Vt  
 Vr = R\$ 3.923.311,20

**Ou seja,..... R\$ 3.923.311,20**

**GLEBA 8**

**MATRÍCULA 3.191**

Vr = Vt + VC  
 Vr = R\$ 3.698.339,20 + R\$ 829.059,56  
 Vr = R\$ 4.527.398,76

**Ou seja,..... R\$ 4.527.398,76**

**GLEBA 8**

**MATRÍCULA 3.192**

Vr = Vt  
 Vr = R\$ 1.292.098,50

**Ou seja,..... R\$ 1.292.098,50**

**GLEBA 8**

**MATRÍCULA 2.744**

Vr = Vt  
 Vr = R\$ 470.200,50

**Ou seja,..... R\$ 470.200,50**

**NOVO HORIZONTE**

**MATRÍCULA 13.290**

Vr = Vt + VC  
 Vr = R\$ 1.081.918,89 + R\$ 211.594,30  
 Vr = R\$ 1.293.513,19

**Ou seja,..... R\$ 1.293.513,19**

**NOVO HORIZONTE**

**MATRÍCULA 13.291**

Vr = Vt + VC  
 Vr = R\$ 977.368,85 + R\$ 4.932.594,20  
 Vr = R\$ 5.909.963,05

**Ou seja,..... R\$ 5.909.963,05**

### 3. CONCLUSÃO

Tendo sido analisados, sob todos os aspectos tangíveis, a região (infra-estrutura urbana, situação geo e sócio-econômica e mercado imobiliário), os terrenos (localização, formato, dimensões, proporções, relevo, área, características de zona e padrão dos logradouros) do imóvel objeto do presente laudo e ainda com base nos resultados alcançados através dos métodos e critérios adotados em sua avaliação, e o mercado imobiliário local, atribuiremos à mesma o seguinte valor:

#### GLEBA 1

##### MATRÍCULA 37.118

Valor da Propriedade ..... R\$ 59.476.863,50.

#### GLEBA 2

##### MATRÍCULA 37.119

Valor da Propriedade ..... R\$ 23.177.186,66.

#### GLEBA 3

##### MATRÍCULA 37.120

Valor da Propriedade ..... R\$ 8.366.544,85

#### GLEBA 4

##### MATRÍCULA 37.121

Valor da Propriedade ..... R\$ 24.349.179,60

#### GLEBA 5

##### MATRÍCULA 53.204

Valor da Propriedade ..... R\$ 761.724,00

#### GLEBA 5

##### MATRÍCULA 53.205

Valor da Propriedade ..... R\$ 16.036.355,98

**GLEBA 7**

**MATRÍCULA 37.124**

Valor da Propriedade ..... R\$ 1.746.120,85

**GLEBA 7**

**MATRÍCULA 10.110**

Valor da Propriedade ..... R\$ 7.135.335,35

**GLEBA 8**

**MATRÍCULA 5.362**

Valor da Propriedade ..... R\$ 3.805.716,45

**GLEBA 8**

**MATRÍCULA 829**

Valor da Propriedade ..... R\$ 3.923.311,20

**GLEBA 8**

**MATRÍCULA 3.191**

Valor da Propriedade ..... R\$ 4.527.398,76

**GLEBA 8**

**MATRÍCULA 3.192**

Valor da Propriedade ..... R\$ 1.292.098,50

**GLEBA 8**

**MATRÍCULA 2.744**

Valor da Propriedade ..... R\$ 470.200,50

**NOVO HORIZONTE**

**MATRÍCULA 13.290**

Valor da Propriedade ..... R\$ 1.293.513,19

**NOVO HORIZONTE**

**MATRÍCULA 13.291**

**Valor da Propriedade ..... R\$ 5.909.963,05**

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As bases adotadas para a determinação do valor do imóvel objeto desta avaliação foram as seguintes:

- a) A exatidão de todas as informações fornecidas pelo consulente.
- b) A inexistência de qualquer ônus que pudesse depreciar o imóvel, tal como deficiência de títulos de propriedade, hipotecas, etc.
- c) Nenhuma desapropriação em parte ou na totalidade dos objetos avaliados.
- d) Exclusão de quaisquer móveis, utensílios, máquinas e equipamentos, instalações especiais não descritas neste laudo, estoques, etc. A avaliação, portanto, refere-se unicamente ao patrimônio imobiliário propriamente dito.

#### NOTAS:

O presente laudo não tem como objetivo certificar o direito de propriedade por parte do consulente.

Os valores são expressos em reais, pois trata da moeda corrente na região para transações imobiliárias.

## 5. CHANCELA

Este trabalho foi realizado pela equipe da NAI Commercial Properties. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais usuais da moderna Engenharia de Avaliações.

Ficamos à disposição de v.sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários e aguardamos o seu pronunciamento quanto à forma de comercialização recomendada neste relatório.

Atenciosamente

CPB CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/C LTDA.

CREA 042.9430

CRECI 13.811-J

São Paulo, Março de 2016.

## **ANEXO I – AMOSTRAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÃO**

**AMOSTRA 01**

<b>Local:</b>	Avenida Manoel Pavan
<b>Áreas informadas:</b>	4.000,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	4.000.000
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 1.000/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 02**

<b>Local:</b>	Rodovia Atílio Balbo
<b>Áreas informadas:</b>	48.400,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 6.292.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 130,00/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 03**

<b>Local:</b>	Rodovia Atílio Balbo
<b>Áreas informadas:</b>	30.300,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 4.500.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 148,51/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 04**



<b>Local:</b>	Distrito Industrial III
<b>Áreas informadas:</b>	1.000,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 290.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 290,00/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 05**



**Local:** Rua Fioravante Sicchieri x Joselia Ida Saran Sverzut

**Áreas informadas:** 1.420,00m<sup>2</sup> - terreno

**Valor solicitado de venda:** R\$ 1.049.990,60

**Valor de venda por m<sup>2</sup>:** R\$ 739,43/m<sup>2</sup>

**AMOSTRA 06**



**Local:**

**Vila Industrial**

**Áreas informadas:**

40.000,00m<sup>2</sup> - terreno

**Valor solicitado de venda:**

R\$ 40.000.000,00

**Valor de venda por m<sup>2</sup>:**

R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>

**AMOSTRA 07**



<b>Local:</b>	<b>Rodovia Albano Bacega</b>
<b>Áreas informadas:</b>	62.000,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 4.100.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 66,12/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 08**

<b>Local:</b>	Rodovia Albano Bacega
<b>Áreas informadas:</b>	59.000,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 1.800.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 30,50/ m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 09**

<b>Local:</b>	<b>Distrito Industrial III</b>
<b>Áreas informadas:</b>	1.000m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 250.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 250,00/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 10**



<b>Local:</b>	Estrada Vicinal Atílio Balbo
<b>Áreas informadas:</b>	32.570,25m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 2.500.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 76,75/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 11**



<b>Local:</b>	Estrada Vicinal Atílio Balbo
<b>Áreas informadas:</b>	24.263,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 2.300.000.00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 94,79/m <sup>2</sup>

**Fazendas em Pitangueiras  
Pontal  
Sertãozinho**



**Pitangueiras : SP**

*São Paulo, Março de 2016*

**NAI Commercial  
Properties**

Commercial Real Estate Services, Worldwide.

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. OBJETIVOS

- Avaliar os imóveis abaixo descritos, ou seja:

Nº	Matrícula	Descrição	Área (ha)	Município
1	7.173	Faz do Cervo - Gb 1	231,54	Pitangueiras
2	13.505	Faz do Cervo - Gb 4-C2	12,02	Pitangueiras
3	13.507	Faz do Cervo - Gb 4-A2	23,26	Pitangueiras
4	13.509	Faz do Cervo - Gb 4-A	387,55	Pitangueiras
5	17.054	Sítio C. de Pitangueiras (Sítio do Cervo)	18,15	Pitangueiras
6	10.366	Sítio do Cervo - Gb A	15,97	Pitangueiras
7	23.405	Faz Santa Elisa II - Barbacena (Gleba B)	10,19	Pontal
8	23.406	Faz Santa Elisa II - Barbacena (Gleba C)	14,07	Pontal
9	24.857	Faz Santa Elisa II - Barbacena (Gleba E)	1,107	Pontal
10	2.811	Sítio São Pedro	35,09	Sertãozinho

### 1.2. ESCOPO DO TRABALHO

- Visitas às propriedades onde foram observados:
  - ✓ Seus usos atuais,
  - ✓ Qualidade das terras,
  - ✓ Configuração e Topografia das propriedades
- Aferição da documentação apresentada como mapa, plantas, matrículas, ITR's e CCIR's.
- Análise dos valores de imóveis rurais na região, opinião de corretores e dados estatísticos da região, criando assim subsídios para a formação de melhor juízo de valor para nossa avaliação.

### 1.3. PROPRIETÁRIO

- Conforme cópias das matrículas, os imóveis em questão possuem como proprietário as seguintes empresas:
  - ✓ **Matrícula 7.173** – Case – Comercial e Agrícola Sertãozinho Ltda.
  - ✓ **Matrícula 13.505** – Usina Santa Elisa S/A.
  - ✓ **Matrícula 13.507** – Usina Santa Elisa S/A.
  - ✓ **Matrícula 13.509** – Usina Santa Elisa S/A.
  - ✓ **Matrícula 17.054** – Biosev - Bioenergia S/A.
  - ✓ **Matrícula 10.366** – Biosev - Bioenergia S/A.
  - ✓ **Matrícula 23.405** – Usina Santa Elisa S/A.
  - ✓ **Matrícula 23.406** – Usina Santa Elisa S/A.
  - ✓ **Matrícula 24.857** – Usina Santa Elisa S/A.
  - ✓ **Matrícula 2.811** – Case – Comercial e Agrícola Sertãozinho Ltda.

### 1.4. DOCUMENTAÇÃO

- Foram apresentadas pelo consultante, cópias das matrículas, ITR's, CCIR's, ADA Ambiental.

### 1.5. LOCALIZAÇÃO

As fazendas objetos de nosso estudo se encontram em três municípios próximos, Sertãozinho, Pontal e Pitangueiras, municípios estes, que possuem como maior atividade agrícola e agroindustrial, o plantio de cana-de-açúcar e a produção de etanol.

Como os municípios de Pontal e Pitangueiras sofrem certa influência econômica do município de Sertãozinho, que se tornou um polo agroindustrial regional, concentrando um maior numero de serviços, comércios, hospitais e instituições educacionais, daremos ênfase maior ao município de Sertãozinho em nossa caracterização municipal.

## DESCRIÇÃO DOS MUNICÍPIOS

## 2. CARACTERIZAÇÃO DOS MUNICÍPIOS

### 2.1. Aspectos Físicos e Geográficos

#### 2.1.1. Localização e Acesso

Os municípios objeto de nosso estudo estão localizados na região metropolitana de Ribeirão Preto. Encontram-se a Nordeste com relação à capital do Estado, distante aproximadamente 340 km da cidade de São Paulo.

**Sertãozinho** está situado às margens das Rodovias Atílio Balbo e Armando Sales de Oliveira e a cerca de 30km seguindo sentido Ribeirão Preto da rodovia Anhanguera (SP – 330), uma das principais rodovia usadas para escoamento de produção em geral, do Estado de São Paulo

**Pontal** está situado às margens da Rodovia Maurilio Biagi e a cerca de 18km da rodovia Armando Sales de Oliveira (SP – 322) e 24km do município de Sertãozinho.

**Pitangueiras** está situado às margens da Armando Sales de Oliveira e a cerca de 35km do município de Sertãozinho.



Vista da Rodovia SP 255

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS MUNICÍPIOS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOEL LUIS THOMAZ BASTOS e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 21/03/2016 às 19:20 , sob o número WSET16700118980 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007992-28.2015.8.26.0597 e código BF98EB

## **2.2. Aspectos Sociais**

### **2.2.1. População**

De acordo com o Censo IBGE- 2010, o município de Sertãozinho, possuía uma população de aproximadamente 110.074mil habitantes, com estimativa de 120.152mil habitantes para o ano de 2015.

### **2.2.2. Educação**

Em termos de educação, em Sertãozinho estão localizadas, FATEC'S e institutos de ensino federais. No município de Ribeirão Preto, está localizada uma das grandes universidades públicas do Estado, a USP, além de outras faculdades particulares.

## **2.3. Infra-Estrutura**

Segundo dados do SEADE, o município possui domicílios com infraestrutura interna urbana adequada, esgoto conduzido por redes até estação própria de tratamento, água tratada e distribuída a domicílios e nível de atendimento na coleta de lixo.

O município possui também o selo “Município Verde Azul”, um certificado dado pela Secretaria Estadual de Meio Ambiente de São Paulo às cidades que realizaram projetos ambientais durante o ano.

## **2.4. Aspectos Econômicos**

O município de Sertãozinho está diretamente ligado a região metropolitana de Ribeirão Preto, uma das mais ricas do Estado de São Paulo, apresentando elevado padrão de vida (renda, consumo, longevidade). Além disso, possui bons indicadores sociais (saúde, educação e saneamento), uma localização privilegiada, próxima a importantes centros, e acesso facilitado devido à boa qualidade da infraestrutura de transportes.

Em Sertãozinho, 70% do PIB registrado, vem do Etanol e do açúcar com grandes propriedades rurais e inúmeras usinas, além disso, o município compõe a região metropolitana de Ribeirão Preto, uma região de pólo industrial que agrega várias cidades adjacentes.

A economia dos municípios de Pontal e Pitangueiras também é baseada, principalmente, na cana de açúcar, contando com diversas usinas sucroalcooleiras e empresas metalúrgicas.

## CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

### 3. CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

As propriedades objetos de nossa vistoria e avaliação são formadas por 10 propriedades rurais, sendo caracterizadas como se segue:

Matrícula	Descrição	Área Matrícula
7.173	Faz do Cervo - Gb 1	231,543
13.505	Faz do Cervo - Gb 4-C2	12,0210
13.507	Faz do Cervo - Gb 4-A2	23,2690
13.509	Faz do Cervo - Gb 4-A	387,5565
17.054	Sítio Córrego de Pitangueiras (Sítio do Cervo)	18,1527
10.366	Sítio do Cervo - Gb A	15,97
23.405	Faz Santa Elisa II - Barbacena (Gleba B)	10,193
23.406	Faz Santa Elisa II - Barbacena (Gleba C)	14,072
24.857	Faz Santa Elisa II - Barbacena (Gleba E)	1,107
2.811	Sítio São Pedro	35,09

#### 3.1 Localização e Acesso

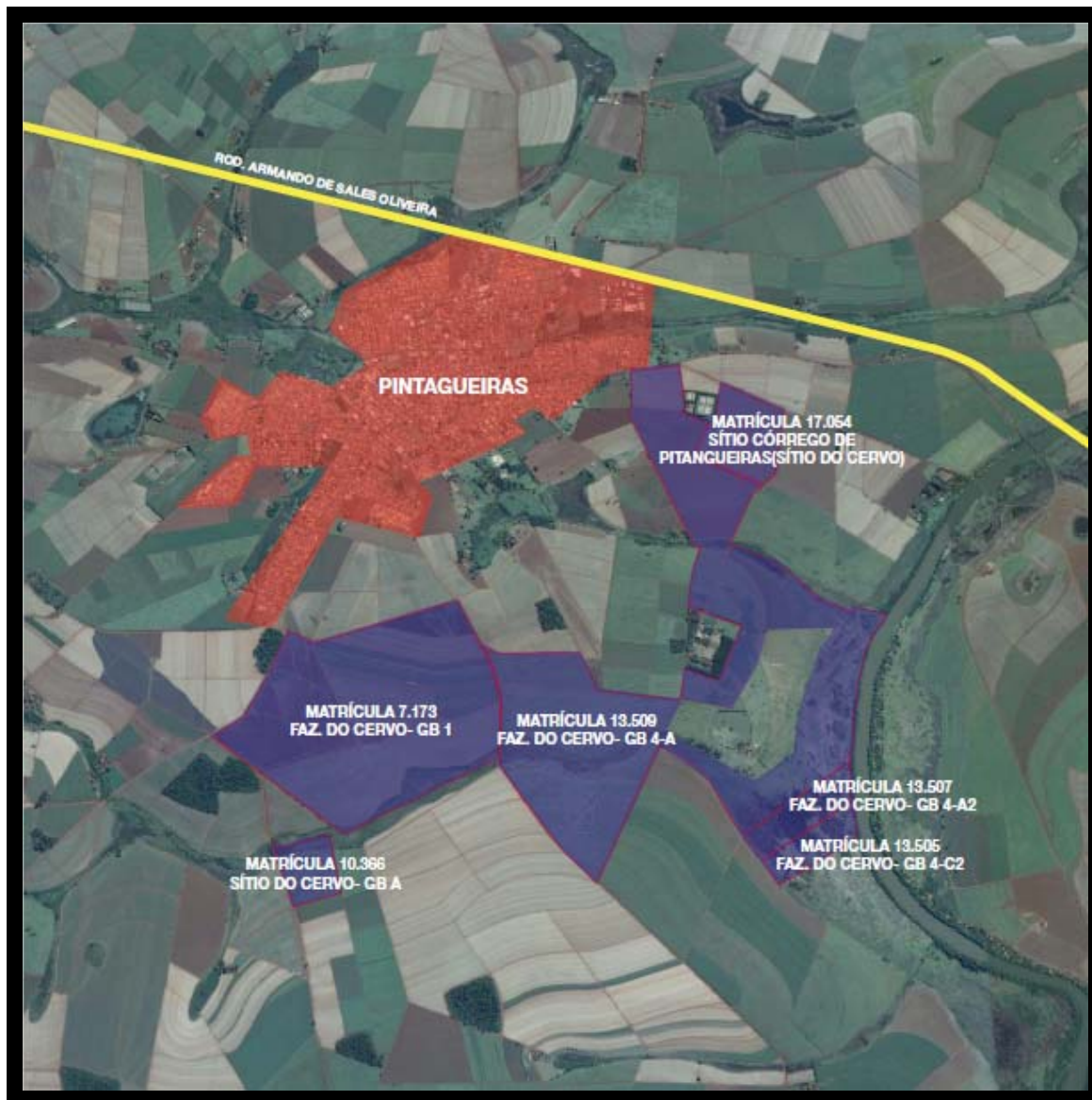
##### 3.1.1 Propriedades no município de Pitangueiras

As propriedades rurais abaixo descritas estão localizadas na zona rural do município de Pitangueiras/SP.

Matrícula	Descrição	Área Matrícula
7.173	Faz do Cervo - Gb 1	231,543
13.505	Faz do Cervo - Gb 4-C2	12,0210
13.507	Faz do Cervo - Gb 4-A2	23,2690
13.509	Faz do Cervo - Gb 4-A	387,5565
17.054	Sítio Córrego de Pitangueiras (Sítio do Cervo)	18,1527
10.366	Sítio do Cervo - Gb A	15,97

O acesso às propriedades é realizado basicamente pela estrada vicinal municipal que liga o município de Pitangueiras a Jaboticabal. As propriedades estão localizadas aproximadamente entre 3 e 6 km do centro do município de Pitangueiras.

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES



### 3.1.2 Propriedades no município de Pontal

As propriedades rurais abaixo descritas estão localizadas na zona rural do município de Pontal/SP.

Matrícula	Descrição	Área Matrícula
23.405	Faz Santa Elisa II - Barbacena (Gleba B)	10,193
23.406	Faz Santa Elisa II - Barbacena (Gleba C)	14,072
24.857	Faz Santa Elisa II - Barbacena (Gleba E)	1,107

O acesso às propriedades é realizado basicamente pela Rodovia Vicinal José Pedro Carolo que liga o município de Pontal a Vila Walter Becker. As propriedades estão localizadas aproximadamente 15 km do centro do município de Pontal.

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES



### 3.1.3 Propriedade no município de Sertãozinho

A propriedade rural matrícula nº 2.811, denominada “Sitio São Pedro” esta localizada na zona rural do município de Sertãozinho/SP.

O acesso à propriedade é realizado basicamente pela Rodovia Miguel Jubran que liga o município de Ribeirão Preto a Porto Areias. A propriedade esta localizada aproximadamente 6 km do centro do município de sertãozinho.

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE



### 3.2. Títulos de Propriedade

Após análise da documentação fornecida pelo consultante, constatamos que as propriedades estão documentadas da seguinte forma:

#### **3.2.1 Propriedades no município de Pitangueiras**

##### **Fazenda do Cervo – Gleba 1 - Matrícula 7.173**

###### **MATRICULA**

Conforme matrícula nº **7.173**, datada em 15 de abril de 2015, no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pitangueiras/SP, o imóvel denominado “fazenda do Cervo” – Gleba 1, com área de **231,54 ha**, tem como proprietário a empresa **Case – Comercial e Agrícola Sertãozinho Ltda.**

###### **ITR**

De acordo com o ITR do ano de 2015, a propriedade referente a matrícula nº 7.173, registrado no INCRA sob o número de identificação 612090007404-0 possui área de **231,50 ha**.

###### **CCIR**

De acordo com o CCIR do ano de 2014, a propriedade referente a matrícula nº 7.173, registrado no INCRA sob o número de identificação 612090007404-0 possui área de **231,54 ha**.

##### **Fazenda do Cervo – Gleba 4 - C2 - Matrícula 13.505**

###### **MATRICULA**

Conforme matrícula nº **13.505**, datada em 10 de abril de 2015, no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pitangueiras/SP, o imóvel denominado “fazenda do Cervo” – Gleba 4 – C2, com área de **12,02 ha**, tem como proprietário a empresa **Usina Santa Elisa S.A.**

**Fazenda do Cervo – Gleba 4 - A2 - Matrícula 13.507****MATRICULA**

Conforme matrícula nº **13.507**, datada em 10 de abril de 2015, no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pitangueiras/SP, o imóvel denominado “fazenda do Cervo” – Gleba 4 – A2, com área de **23,26 ha**, tem como proprietário a empresa **Usina Santa Elisa S.A.**

**Fazenda do Cervo – Gleba 4 - A - Matrícula 13.509****MATRICULA**

Conforme matrícula nº **13.509**, datada em 10 de abril de 2015, no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pitangueiras/SP, o imóvel denominado “fazenda do Cervo” – Gleba 4 – A, com área de **387,15 ha**, tem como proprietário a empresa **Usina Santa Elisa S.A.**

**\*ITR**

De acordo com o ITR do ano de 2015, as propriedades referentes as matriculas nº 13.505 / 13.507 / 13.509, estão registradas no INCRA sob um único numero de identificação 61290007390-6 e possuem área total de **422,80 ha**.

**\*CCIR**

De acordo com o CCIR do ano de 2014, as propriedades referentes às matriculas nº 13.505 / 13.507 / 13.509, estão registradas no INCRA sob um único numero de identificação 61290007390-6 e possuem área total de **422,84 ha**.

**Sítio Córrego de Pitangueiras - Matrícula 17.054****MATRICULA**

Conforme matrícula nº **17.054**, datada em 06 de novembro de 2015, no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pitangueiras/SP, o imóvel denominado “Sítio Córrego de Pitangueiras”, com área de **18,15 ha**, tem como proprietário a empresa **Biosev – Bioenergia S.A.**

**ITR**

De acordo com o ITR do ano de 2015, a propriedade referente a matrícula nº 17.054, registrado no INCRA sob o numero de identificação 612090007420-1 possui área de **16,10 ha**.

**CCIR**

De acordo com o CCIR do ano de 2014, a propriedade referente a matrícula nº 17.054, registrado no INCRA sob o numero de identificação 612090007420-1 possui área de **16,10 ha**.

**Sítio do Cervo – Gleba A - Matrícula 10.366****MATRICULA**

Conforme matrícula nº **10.366**, datada em 13 de maio de 2011, no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pitangueiras/SP, o imóvel denominado “**Sítio do Cervo**” – **Gleba A**, com área de **15,97 ha**, tem como proprietário a empresa **Biosev – Bioenergia S.A.**

**ITR**

De acordo com o ITR do ano de 2015, a propriedade referente a matrícula nº 10.366, registrado no INCRA sob o numero de identificação 636010019500-1 possui área de **15,90 ha**.

**CCIR**

De acordo com o CCIR do ano de 2014, a propriedade referente a matrícula nº 10.366, registrado no INCRA sob o numero de identificação 612090007420-1 possui área de **15,97 ha**.

### 3.2.2 Propriedades no município de Pontal

#### Fazenda Santa Elisa II (Gleba B) - Matrícula 23.405

##### MATRICULA

Conforme matrícula nº **23.405**, datada em 12 de dezembro de 2014, no Cartório do Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, o imóvel denominado “Fazenda Santa Elisa” – Gleba B com área de **10,19 ha**, tem como proprietário a empresa **Usina Santa Elisa S.A.**

#### Fazenda Santa Elisa II (Gleba C) - Matrícula 23.406

##### MATRICULA

Conforme matrícula nº **23.406**, datada em 12 de dezembro de 2014, no Cartório do Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, o imóvel denominado “Fazenda Santa Elisa” – Gleba C com área de **14,07 ha**, tem como proprietário a empresa **Usina Santa Elisa S.A.**

#### Fazenda Santa Elisa II (Gleba E) - Matrícula 24.857

##### MATRICULA

Conforme matrícula nº **24.857**, datada em 12 de dezembro de 2014, no Cartório do Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP, o imóvel denominado “Fazenda Santa Elisa” – Gleba E com área de **1,10 ha**, tem como proprietário a empresa **Usina Santa Elisa S.A.**

##### \*\*ITR

De acordo com o ITR do ano de 2015, as propriedades referentes às matrículas nº 23.405 / 23.406 / 24.857, estão registradas no INCRA sob um único número de identificação 613061000388-8 e possuem área total de **25,40 ha**.

##### \*\*CCIR

De acordo com o CCIR do ano de 2014, as propriedades referentes às matrículas nº 23.405 / 23.406 / 24.857, estão registradas no INCRA sob um único número de identificação 613061000388-8 e possuem área total de **25,37 ha**.

### 3.2.3 Propriedades no município de Sertãozinho

#### Sítio São Pedro - Matrícula 2.811

##### MATRICULA

Conforme matrícula nº **2.811**, datada em 17 de abril de 2015, no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pitangueiras/SP, o imóvel denominado “Sítio São Pedro”, com área de **35,09 ha**, tem como proprietário a empresa **Case – Comercial e Agrícola Sertãozinho Ltda.**

##### ITR

De acordo com o ITR do ano de 2015, a propriedade referente a matrícula nº 2.811, registrado no INCRA sob o número de identificação 613150688010-5 possui área de **35,00 ha**.

##### CCIR

De acordo com o CCIR do ano de 2014, a propriedade referente a matrícula nº 7.173, registrado no INCRA sob o número de identificação 613150688010-5 possui área de **35,09 ha**.

**\*Nota 1:** As propriedades referentes as matrículas nº 13.505 / 13.507 / 13.509 possuem suas áreas somadas e estão registradas no ITR e CCIR sob um único número.

**\*\*Nota 2:** As propriedades referentes as matrículas nº 23.405 / 23.406 / 24,857 possuem suas áreas somadas e estão registradas no ITR e CCIR sob um único número.

##### Geral

**OBS:** para efeito de avaliação usaremos as áreas contidas em matrículas.

## DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES

## 4. DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES

### 4.1 Propriedades localizadas em Pitangueiras

As propriedades rurais objeto de nosso estudo estão localizadas na zona rural do município de Pitangueiras, sendo formada pelas fazendas:

- **Fazenda do Cervo – GB 1**, que possui área de matrícula de **231,54 ha**;
- **Fazenda do Cervo – GB 4-C2** que possui área de matrícula de **12,02 ha**;
- **Fazenda do Cervo – GB 4-A2** que possui área de matrícula de **23,26 ha**;
- **Fazenda do Cervo – GB 4-A** que possui área de matrícula de **387,55 ha**;
- **Sítio Córrego de Pitangueiras** que possui área de matrícula de **18,15 ha**;
- **Sítio do Cervo GB A** que possui área de matrícula de **15,97 ha**.

No geral as propriedades possuem boas localizações e bons acessos, topografias de planas a levemente onduladas e com exceção do “Sítio do Cervo GB A” são contiguas entre si.

As atividades agrícolas realizadas nas propriedades é o plantio de cana-de-açúcar no formato de parceria agrícola com a empresa Biosev – Bioenergia S.A.



Vistas do Sítio Córrego de Pitangueiras





Vistas da Fazenda do Cervo - Gleba 4-A





Vistas da Fazenda do Cervo – Gleba 4 – A2 / C2





Vistas da fazenda do Cervo – Gleba 1





Vistas do Sítio do Cervo – Gleba A



## 4.2 Propriedades localizadas em Pontal

As propriedades rurais objeto de nosso estudo estão localizadas na zona rural do município de Pontal, sendo formada pelas fazendas:

- **Fazenda Santa Elisa II (Gleba B)**, que possui área de matrícula de **10,19 ha**;
- **Fazenda Santa Elisa II (Gleba C)** que possui área de matrícula de **14,07 ha**;
- **Fazenda Santa Elisa II (Gleba E)** que possui área de matrícula de **1,10 ha**.

No geral as propriedades possuem boas localizações e bons acessos, topografias de planas a levemente onduladas, sendo as Glebas B e C contiguas entre si.

As atividades agrícolas realizadas nas propriedades é o plantio de cana-de-açúcar no formato de parceria agrícola com a empresa Biosev – Bioenergia S.A.



Vistas da Fazenda Santa Elisa II – Gleba B





Vistas da Fazenda Santa Elisa II – Gleba C





Vistas da Fazenda Santa Elisa II – Gleba E



### 4.3 Propriedade localizada em Sertãozinho

A propriedade rural objeto de nosso estudo esta localizada na zona rural do município de sertãozinho, sendo denominada “**Sítio São Pedro**”, que possui área de matricula de **35,09 ha**.

A propriedade possui excelente localização, acesso e topografia plana, estando situada junto a área urbana do município.

A atividade agrícola realizada na propriedade é o plantio de cana-de-açúcar no formato de parceria agrícola com a empresa Biosev – Bioenergia S.A.



Vista do Sítio São Pedro

## 5. ANÁLISE DE MERCADO

A economia da região de Sertãozinho é baseada no comércio, prestação de serviços, agricultura e agroindústria. Este último seguimento passa por um período de declínio, agravado pela situação econômica do País, com reflexos negativos também nos demais setores produtivos.

No segmento rural notamos que apesar da crise no setor, as propriedades rurais continuam altamente valorizadas com grande demanda de aquisição, principalmente áreas com plantio de cana-de-açúcar arrendadas para grandes usinas, onde a oferta de propriedades disponíveis para comercialização é muito menor do que a procura,

As propriedades objeto de nosso estudo, no geral possuem muito boa localização e acesso, estando próximas as áreas urbanas dos seus respectivos municípios e possuem contrato de parceria agrícola para fornecimento de cana-de-açúcar para a empresa Biosev.

## AVALIAÇÃO

## 1. INTRODUÇÃO

São consideradas propriedades rurais as que, por suas próprias características e pelas condições locais, têm seu melhor aproveitamento na exploração agropecuária, evidentemente, quando não oferecem perspectivas de urbanização em curto prazo.

Desde logo, convém esclarecer que se qualquer propriedade rural apresenta a possibilidade de ser urbanizada, ainda que situada em zona de expansão urbana ou mesmo em zona rural, devemos pesar consideravelmente tal circunstância, principalmente porque a avaliação, neste caso, tem a sua metodologia diversa daquela que normalmente se aplica para uma propriedade rural (como definida no item anterior).

Explica-se: suponha-se que em determinada zona rural passe uma estrada que, com o decorrer do tempo, venha a ganhar muita importância, a ponto de as terras localizadas às suas margens serem muito procuradas para a exploração de comércio (postos de gasolina, restaurantes, venda de produtos hortigranjeiros etc.) ou para a fixação de estabelecimentos industriais; ora, não obstante a região seja rural e devidamente caracterizada pela exploração agropecuária, obviamente estas zonas ao longo da estrada passam a se constituir num pólo de valorização excepcional, cujas transações se fazem com base no metro quadrado e não mais no hectare ou no alqueire.

Não se trata aqui, pelo menos até o momento, de um desses casos de exceção, isto é, os núcleos comerciais e/ou industriais ainda não se desenvolveram na direção da propriedade. Iremos nos ater apenas à avaliação da propriedade como atividade rural, destinada à exploração agropecuária.

As glebas rurais podem compreender as seguintes partes constituintes:

- a) As terras ou solo em si;
- b) As benfeitorias reprodutivas, ou seja, as que fornecem elementos para a apuração do valor da produção, abrangendo as plantações de pomares, florestas e matas virgens, pastagens etc;
- c) As não reprodutivas, que se vinculam ao solo por sua própria natureza, não sendo negociáveis separadamente da terra e englobando toda e qualquer construção, galpões, depósitos, silos, cercas, terreiros, instalações especiais para abastecimento de água e energia elétrica etc.

Partindo-se do conceito genérico de que o imóvel vale pela sua capacidade de produzir renda deduz-se que as capacidades de uso e de produção de renda estão intimamente ligadas às avaliações de propriedades rurais. Por analogia, dir-se-ia que uma propriedade rural deve ser muito bem examinada quanto à possibilidade de melhorar a eficiência e o aproveitamento. Deverá prevalecer para as propriedades rurais o princípio de que o melhor uso sempre conduz à maior renda.

Adquire, pois, caráter muito importante para o avaliador o adequado estudo do solo e dos fatores que interferem no seu uso e no seu valor. Por conseguinte, antes de se adentrar o campo da metodologia avaliatória propriamente dita, é imprescindível discorrer sobre diretrizes e critérios normalmente utilizados para a verificação da capacidade de uso das terras.

## 2. CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

2.1. Diversos são os fatores que têm influência na renda de uma propriedade, interferindo diretamente na determinação do seu valor. Dentre os principais podem ser citados:

- a) A fertilidade e a espessura da camada do solo;
- b) A permeabilidade e a capacidade de drenagem ou absorção do solo;
- c) A presença de aguadas e de regiões inundáveis;
- d) A ocorrência de maciços rochosos e pedras;
- e) As condições topográficas, das quais devem merecer maior atenção à declividade e a erosão;
- f) A localização, o estado geral de manutenção e conservação da propriedade, o clima e outros.

Está claro que cada um desses fatores tem maior ou menor influência na determinação da capacidade de uso das terras; porém todos devem ser devidamente considerados na medida em que se queira aumentar o grau de precisão da avaliação.

2.2. É muito comum, nos estados brasileiros, principalmente nas regiões onde se fazem ausentes os engenheiros agrônomos, predominando o senso prático de leigos, falar-se de terras de primeira, de segunda e de terceira. Trata-se de uma classificação de ordem essencialmente prática, baseada na maior ou menor fertilidade das terras, cujos limites entre uma categoria e outra ninguém sabe determinar.

Consequentemente tem-se a oportunidade de testemunhar verdadeiros absurdos, já que a denominação de terras de cultura de primeira é dada indiscriminadamente, tanto para uma terra roxa legítima, como para um arenito (é sabido que a capacidade de produção das terras roxas é infinitamente superior à dos arenitos).

Em outras regiões, fala-se de terras de cerrado, terras de campo, terras de mata, terras de pastagem e outras que exemplificam essas classificações de caráter empírico e/ou simplista.

**2.3.** Ora, para evitar que sejam fixados valores com base em designações imprecisas, cada uma delas podendo apresentar uma grande variação de valor, em face da maior ou menor ocorrência das características positivas ou negativas relacionadas, mister se faz adotar um critério que empreste um sentido econômico à perfeita caracterização das terras, eliminando as margens de erro ou as dúbias interpretações. No Brasil, de longa data vem sendo utilizado o critério da classificação de Norton, segundo o qual as terras são agrupadas em oito categorias distintas, de conformidade com a capacidade de uso decrescente e da potencialidade da geração de rendimentos.

Com o correr dos anos, a classificação proposta pelo pesquisador norte-americano Norton passou a ser considerada para fins de subdivisão de um grande agrupamento geral, recomendado pelo Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra:

- a) Terras cultiváveis;
- b) Terras cultiváveis apenas em casos especiais e adaptadas, em geral, para pastagens e florestas;
- c) Terras que não se prestam para vegetação produtiva.

**2.4.** Como afirmado anteriormente, a classificação de Norton abrange oito classes de terra, segundo sua capacidade de uso:

#### **2.4.1. Classe I - Lavoura sem restrições**

Compreendem as terras cultiváveis em caráter permanente, com produção de colheitas médias e elevadas de todas as culturas adaptadas ao clima, não envolvendo problemas de conservação ou de introdução de melhoramentos especiais. Sob todos os aspectos, tratam-se de terras muito boas, férteis, cujo solo (profundo) se apresenta bem suprido de elementos necessários ao crescimento das plantas, conservando a água e facilitando o trabalho, apresentam declividade suave e dispensam práticas especiais para controle da erosão.

#### **2.4.2. Classe II - Lavoura com práticas simples**

Em linhas gerais, possuem quase as mesmas características das terras da Classe I, exceção feita a certas condições que não permitem a sua classificação naquela categoria. Exigem uma ou mais práticas especiais para conservação da fertilidade do solo. Algumas apresentam declividade capaz de provocar erosão, outras exigem processos artificiais de drenagem, enquanto poucas podem se apresentar com baixa capacidade de retenção de água.

#### **2.4.3. Classe III - Lavoura com práticas intensas**

São terras cultiváveis, mas que exigem práticas intensas ou complexas para culturas permanentes de todos os tipos, climaticamente adaptadas, com colheitas médias ou elevadas. Trata-se de terras moderadamente boas, com um ou mais fatores significativos que restringem o seu uso.

#### **2.4.4. Classe IV - Lavoura esporádica (pasto)**

São terras que não servem para culturas contínuas ou regulares, mas que podem ser cultivadas em períodos curtos, quando devidamente protegidas. Apresentam bons resultados quando utilizadas para culturas anuais, durante apenas um ano num período de seis anos, destinando-se os cinco demais anos do período para pastagens ou culturas de ciclo longo e protetoras do solo.

Trata-se de terras suficientemente boas para culturas permanentes que protegem o solo ou mesmo para o plantio ocasional de culturas anuais climaticamente adaptadas. Em geral, são caracterizadas pela baixa produtividade, drenagem deficiente, presença de declives íngremes, de pedregosidade e de erosão severa.

#### **2.4.5. Classe V - Pastagens sem restrições**

São terras que não se prestam para culturas anuais, mas que podem ser adaptadas à produção de algumas culturas permanentes, pastagens ou florestas, sem grandes problemas de conservação ou à aplicação de restrições e medidas especiais de proteção ao solo. Caracterizam-se pela baixa fertilidade, pela presença de zonas de inundação permanente, por afloramentos de rocha ou de qualquer outra obstrução de caráter constante; podem apresentar ainda declives íngremes ou regiões praticamente planas, apesar de todos os fatores restritivos já enumerados.

#### **2.4.6. Classe VI - Pastagem com prática simples**

São terras impróprias para o cultivo de culturas anuais, mas que podem ser utilizadas para os mesmos fins expostos na categoria anterior, embora com restrições moderadas em seu uso, exigindo pequenos cuidados de conservação, a fim de assegurar uma cobertura vegetal adequada, capaz de conservar o solo e possibilitar a continuidade de colheitas econômicas. O solo é de pouca profundidade com declividade excessiva, o que as torna vulneráveis aos ataques da erosão.

### 2.4.7. Classe VII - Pastagem com práticas intensas (florestas)

São terras que, além de não se prestarem à prática de culturas anuais, apresentam marcantes limitações mesmo para alguns tipos de culturas permanentes e protetoras do solo, para pastagens ou florestas. Estão altamente sujeitas aos ataques de erosão pelo que exigem, conseqüentemente, acentuadas restrições de uso.

### 2.4.8. Classe VIII - Abrigo da vida silvestre

São terras impróprias para quaisquer tipos de vegetação de valor econômico. Em geral, são formadas por terrenos montanhosos, areias costeiras etc.

2.5. No ano de 1971, os engenheiros agrônomos Octávio Teixeira Mendes Sobrinho e Isidro Yamanaka, por ocasião do I Congresso Panamericano de Conservação do Solo, elaboraram um trabalho, apresentando um aparelho classificador de bolso, semelhante a uma régua de cálculo, com suas respectivas instruções de uso. Esse trabalho foi editado pela Cesp-Centrais Elétricas de São Paulo S.A. que, inclusive, mandou confeccionar diversos aparelhos em plástico especial. O seu emprego facilita grandemente a classificação "in loco" das terras, segundo a sua capacidade de uso (quadro abaixo).

	1	2	3	4	5	6
<b>FERTILIDADE</b>	Muito alta	Alta	Média	Baixa	Muito Baixa	-
<b>Profundidade</b>	Mais de 2 m	De 2 a 1 m	De 1 a 0,5 m	De 0,5 a 0,25 m	Menos de 0,25 m	-
<b>Permeabilidade</b>	Muito rápida	Rápida	Moderada	Lenta	Muito Lenta	-
<b>Drenagem</b>	Excessiva	Adequada	Fraca	Muito Fraca	-	-
<b>Inundação</b>	Ocasional	Freqüentes	Muito Freqüentes	-	-	-
<b>Pedregosidade</b>	Sem pedras	Menos de 1%	De 1% a 10%	De 10% a 20%	De 30% a 50%	Mais de 50%
<b>Declividade</b>	A 0 a 2%	B 2% a 5%	C 5% a 10%	D 10% a 20%	E 20% a 40%	F Mais de 40%
<b>Erosão laminar</b>	Manta 25 cm hz A	15 cm a 25 cm	5 cm a 15 cm	Menos de 5 cm	Atingiu hz A	Vossorocas Escavações
<b>Erosão em sulcos</b>	Rasos 7 ocasionais	Rasos 8 Ocasionais	Muito Rasos 9 Freqüentes	Médios ocasionais 7	Médios Freqüentes 8	Médios Muito Freqüentes 9
	Profundos ocasionais 7	Profundos freqüentes 8	Profundos muito freqüentes	Muito profundos 7v ocasionais	Muito profundos 8v freqüentes	9v atingiu hz C

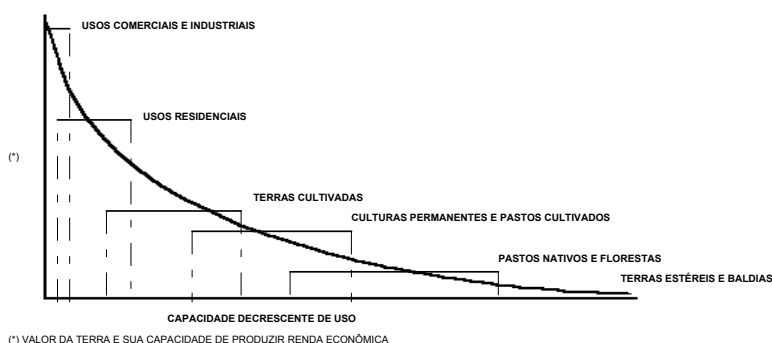
### 3. METODOLOGIA

Segundo a definição que consta das Normas para Avaliação de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o valor de mercado para um imóvel rural, seria:

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

Por outro lado, já foi afirmado que um imóvel vale pela sua capacidade de produzir renda e, no caso vertente (avaliação de propriedades rurais), a classificação das terras, mesmo a proposta pelo norte-americano Norton, tem um sentido econômico, em razão de seu aproveitamento potencial ou efetivo. Obviamente, os maiores valores correspondem às classes que ensejam aproveitamentos mais intensos, com explorações mais rentáveis.

Na engenharia agrônoma, sabe-se que a agricultura proporciona maior renda do que a pecuária e esta maior do que a silvicultura. Do Manual Brasileiro para Levantamento de Capacidade de Uso da Terra foi retirado o gráfico abaixo que representa a utilização da terra em função da sua rentabilidade econômica.



Neste caso, o método mais adequado a ser utilizado será o Método do Custo Estimativa para os valores de Terras, e o Método de Reposição para as benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas.

### 3.1. Método de estimativa

Tal método parte de tabelas genéricas elaboradas por peritos, a partir do momento que se tenha o valor do hectare obtido através de amostras na região, opinião de imobiliárias especializadas, ou dados estatísticos de instituições e/ou fundações de renome. Posteriormente, é dado o tratamento estatístico adequado para cada valor obtido, seguindo as tabelas e quadros abaixo descritos:

#### FATOR RENDA (Fr)

Tal fator é mensurado segundo a expectativa de renda para cada uso e categoria de solo, a ser utilizada de acordo com a tabela a seguir.

### QUADRO I

Valor da terra segundo a capacidade de gerar rendimento

Especificação / Classes	Terras Próprias Para:	Problemas de Conservação	Conservação da Fertilidade exige:	Renda Líquida Resultante de:	Escala de Valor % de RL
I	Culturas	Sem	Adubação de Manutenção	Orizicultura	100
II	Culturas	Pequenos	Práticas Simples (Nivelamento)	Orizicultura	90
III	Culturas	Sérios	Práticas Complexas (Terraceamento)	Orizicultura	80
IV	Cultura Ocasional não Consecutiva – 2anos Pastagens – 3 anos	Sem	-	Agricultura – 1 ano Pastagem – 4 anos Pecuária Leiteira Média – 32/vaca/dia	70
V	Só pastagens	Sem	-	Pecuária Leiteira Média – 32/vaca/dia	60
VI	Só pastagens	Pequenos	Práticas simples	Pecuária Leiteira Média – 32/vaca/dia	50
VII	Florestas	Sérios	Práticas Complexas (Estradas de Acesso)	Lenha e Eucalipto 600 m <sup>2</sup> /alq/1º corte 400 m <sup>2</sup> /alq/2º corte 300 m <sup>2</sup> /alq/3º corte	40
VIII	Abrigo vida silvestre	Sem	-	Eventual exploração piscícola	30

#### FATOR DE LOCALIZAÇÃO (FL)

Tal valor é atribuído conforme características do tipo de produção, tipo de estradas, distâncias e praticidade de uso de uma propriedade, segundo o quadro a seguir:

**QUADRO II**

Valor da terra segundo a situação e viabilidade de circulação

SITUAÇÃO	CARACTERÍSTICAS			ESCALA DE VALOR %
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICIDADE DURANTE O ANO	
<b>Ótima</b>	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
<b>Muito Boa</b>	Primeira Classe – não asfaltada	Relativa	Permanente	90
<b>Boa</b>	Não pavimentada	Significativa	Permanente	80
<b>Regular</b>	Estradas de pastagens com bom tráfego	Significativa	Razoáveis condições	70
<b>Sofrível</b>	Estradas e servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	60
<b>Inconveniente</b>	Dificuldades pelas servidões	Vias e distâncias se equivalendo	Problemas na Estação Chuvosa	50
<b>Má</b>	Fechos nas servidões	Distâncias e Classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	40
<b>Péssima</b>	Fechos interceptados por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	30

**FATOR DE UTILIZAÇÃO (Fu)**

Visando a exploração máxima da propriedade com suas características específicas, segundo a tabela abaixo:

**QUADRO III**

Valor das terras rústicas, segundo a capacidade de uso e situação

Classes / Situação	I	I	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%
<b>Ótima 100%</b>	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30
<b>Muito Boa 90%</b>	0,90	0,81	0,72	0,63	0,54	0,45	0,36	0,27
<b>Boa 80%</b>	0,80	0,72	0,64	0,56	0,48	0,40	0,32	0,24
<b>Regular 70%</b>	0,70	0,63	0,56	0,49	0,42	0,35	0,28	0,21
<b>Sofrível 70%</b>	0,60	0,54	0,48	0,42	0,36	0,30	0,24	0,18
<b>Inconveniente 50%</b>	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	0,15
<b>Má 40%</b>	0,40	0,36	0,32	0,28	0,24	0,20	0,16	0,12
<b>Péssima 30%</b>	0,30	0,27	0,24	0,21	0,18	0,15	0,12	0,09

## PESQUISA DE VALORES.

Em nossas pesquisas de mercado, analisamos valores relacionados a ofertas de imóveis na região, opinião de corretores locais e dados estatísticos que criam subsídios para a formação de valores em nossa análise. Duas fontes sobre valores foram consultadas, encontrando os seguintes resultados:

### a) Opinião de imobiliárias e corretores locais

Média de opinião de corretores locais e da macro região para:

Preço Médio ..... Entre R\$ 30.000,00 e R\$ 50.000,00/ ha.

### b) Ofertas de imóveis em geral

Amostras de áreas que apresentam certa similaridade quanto a localização, uso da terra, topografia e disponibilidade de água. Como forma de comparação entre a propriedade avaliada e as amostras pesquisadas, utilizaremos a equação do fator de utilização, que classifica cada amostra segundo suas capacidades de uso do solo e suas situações do ponto de vista de circulação e acessibilidade em relação à propriedade.

### CÁLCULO DO FATOR DE UTILIZAÇÃO (Fu)

$$Fu = \frac{\text{Classe e situação da propriedade}}{\text{Classe e situação da amostra}}$$

**FAZENDA DO CERVO GLEBA 1**  
**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS**

Amostras	Área (ha)	VM	HOMOGENEIZAÇÃO		
			FU	Ff	VMX
1	290,40	49.586,77	1,00	0,90	44.628,09
2	193,60	37.190,08	1,11	0,90	37.152,89
3	450,00	44.444,44	1,11	0,90	44.400,00
4	284,00	38.380,28	1,11	0,90	38.341,90
5	312,00	37.500,00	1,11	0,90	37.462,50
6	271,04	49.586,77	1,11	0,90	49.537,18
7	484,00	45.454,54	1,11	0,90	45.409,09

CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA:

$$\bar{X} = \frac{\sum VMX}{\text{Nº de amostras}} \dots\dots\dots \text{R\$ 42.418,81}$$

CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO

$$S = \sqrt{\frac{\sum (VMX - \bar{X})^2}{(n - 1)}} \dots\dots\dots \text{R\$ 4.784,26}$$

MÉDIA SANEADA (XS)

Foram eliminadas as amostras 02, 05 e 06, pois estava acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X + S) e (X-S).

$$\bar{X} = \dots\dots\dots \text{R\$ 43.194,77}$$

Obs.: No anexo I encontram-se detalhes das ofertas de imóveis pesquisados. Após análise, acreditamos que o valor obtido através de Cálculo do Fator Utilização seja ideal para utilização em nossa avaliação. Assim temos: ..... **R\$ 43.194,77 / ha**

## 5.1. AVALIAÇÃO DAS TERRAS

Para obtenção de valor das terras, utilizaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual procuramos identificar elementos comparativos contidos na região da propriedade avalianda, possuindo as mesmas características de uso, etc.

Considerando o nosso quadro de avaliação, temos:

Área (ha)	Valor (R\$ / ha)	Valor obtido (R\$)
231,54	37.652,43	10.001.317,05

**FAZENDA DO CERVO GLEBA 4-C2**  
**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS**

Amostras	Área (ha)	VM	HOMOGENEIZAÇÃO		
			FU	Ff	VMX
1	290,40	49.586,77	0,40	0,90	17.851,24
2	193,60	37.190,08	0,44	0,90	14.727,27
3	450,00	44.444,44	0,44	0,90	17.600,00
4	284,00	38.380,28	0,44	0,90	15.198,59
5	312,00	37.500,00	0,44	0,90	14.850,00
6	271,04	49.586,77	0,44	0,90	19.636,36
7	484,00	45.454,54	0,44	0,90	18.000,00

CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA:

$$\bar{X} = \frac{\sum VMX}{\text{Nº de amostras}} \dots\dots\dots \text{R\$ 16.837,64}$$

CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO

$$S = \sqrt{\frac{\sum (VMX - \bar{X})^2}{(n - 1)}} \dots\dots\dots \text{R\$ 1.909,77}$$

MÉDIA SANEADA (XS)

Foram eliminadas as amostras 02, 05 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X + S) e (X-S).

$$\bar{X} = \dots\dots\dots \text{R\$ 17.162,46}$$

Obs.: No anexo I encontram-se detalhes das ofertas de imóveis pesquisados. Após análise, acreditamos que o valor obtido através de Cálculo do Fator Utilização seja ideal para utilização em nossa avaliação. Assim temos: ..... **R\$ 17.162,46 / ha**

## 5.2. AVALIAÇÃO DAS TERRAS

Para obtenção de valor das terras, utilizaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual procuramos identificar elementos comparativos contidos na região da propriedade avalianda, possuindo as mesmas características de uso, etc.

Considerando o nosso quadro de avaliação, temos:

Área (ha)	Valor (R\$ / ha)	Valor obtido (R\$)
12,02	17.162,46	R\$ 206.292,77

**FAZENDA DO CERVO GLEBA 4-A2**  
**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS**

Amostras	Área (ha)	VM	HOMOGENEIZAÇÃO		
			FU	Ff	VMX
1	290,40	49.586,77	0,40	0,90	17.851,24
2	193,60	37.190,08	0,44	0,90	14.727,27
3	450,00	44.444,44	0,44	0,90	17.600,00
4	284,00	38.380,28	0,44	0,90	15.198,59
5	312,00	37.500,00	0,44	0,90	14.850,00
6	271,04	49.586,77	0,44	0,90	19.636,36
7	484,00	45.454,54	0,44	0,90	18.000,00

CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA:

$$\bar{X} = \frac{\sum VMX}{\text{Nº de amostras}} \dots\dots\dots \text{R\$ 16.837,64}$$

CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO

$$S = \sqrt{\frac{\sum (VMX - \bar{X})^2}{(n - 1)}} \dots\dots\dots \text{R\$ 1.909,77}$$

MÉDIA SANEADA (XS)

Foram eliminadas as amostras 02, 05 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X + S) e (X-S).

$$\bar{X} = \dots\dots\dots \text{R\$ 17.162,46}$$

Obs.: No anexo I encontram-se detalhes das ofertas de imóveis pesquisados. Após análise, acreditamos que o valor obtido através de Cálculo do Fator Utilização seja ideal para utilização em nossa avaliação. Assim temos: ..... **R\$ 17.162,46 / ha**

### 5.3. AVALIAÇÃO DAS TERRAS

Para obtenção de valor das terras, utilizaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual procuramos identificar elementos comparativos contidos na região da propriedade avalianda, possuindo as mesmas características de uso, etc.

Considerando o nosso quadro de avaliação, temos:

Área (ha)	Valor (R\$ / ha)	Valor obtido (R\$)
23,26	17.162,46	347.162,24

**FAZENDA Cervo Gleba 4-A**  
**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS**

Amostras	Área (ha)	VM	HOMOGENEIZAÇÃO		
			FU	Ff	VMX
1	290,40	49.586,77	0,90	0,90	40.165,28
2	193,60	37.190,08	1,00	0,90	33.471,07
3	450,00	44.444,44	1,00	0,90	40.000,00
4	284,00	38.380,28	1,00	0,90	34.542,25
5	312,00	37.500,00	1,00	0,90	33.750,00
6	271,04	49.586,77	1,00	0,90	44.628,09
7	484,00	45.454,54	1,00	0,90	40.909,09

CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA:

$$\bar{X} = \frac{\sum VMX}{\text{Nº de amostras}} \dots\dots\dots \text{R\$ 38.209,40}$$

CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO

$$S = \sqrt{\frac{\sum (VMX - \bar{X})^2}{(n - 1)}} \dots\dots\dots \text{R\$ 4.307,08}$$

MÉDIA SANEADA (XS)

Foram eliminadas as amostras 02, 05 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X + S) e (X-S).

$$\bar{X} = \dots\dots\dots \text{R\$ 38.904,15}$$

Obs.: No anexo I encontram-se detalhes das ofertas de imóveis pesquisados. Após análise, acreditamos que o valor obtido através de Cálculo do Fator Utilização seja ideal para utilização em nossa avaliação. Assim temos: ..... **R\$ 38.904,15 / ha**

#### 5.4. AVALIAÇÃO DAS TERRAS

Para obtenção de valor das terras, utilizaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual procuramos identificar elementos comparativos contidos na região da propriedade avalianda, possuindo as mesmas características de uso, etc.

Considerando o nosso quadro de avaliação, temos:

Área (ha)	Valor (R\$ / ha)	Valor obtido (R\$)
387,55	R\$ 38.904,15	15.077.303,33

**SITIO CORREGO PITANGUEIRAS**  
**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS**

Amostras	Área (ha)	VM	HOMOGENEIZAÇÃO		
			FU	Ff	VMX
1	290,40	49.586,77	0,90	0,90	40.165,28
2	193,60	37.190,08	1,00	0,90	33.471,07
3	450,00	44.444,44	1,00	0,90	40.000,00
4	284,00	38.380,28	1,00	0,90	34.542,25
5	312,00	37.500,00	1,00	0,90	33.750,00
6	271,04	49.586,77	1,00	0,90	44.628,09
7	484,00	45.454,54	1,00	0,90	40.909,09

CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA:

$$\bar{X} = \frac{\sum VMX}{\text{Nº de amostras}} \dots\dots\dots \text{R\$ 38.208,40}$$

CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO

$$s = \sqrt{\frac{\sum (VMX - \bar{X})^2}{(n - 1)}} \dots\dots\dots \text{R\$ 4.307,08}$$

MÉDIA SANEADA (XS)

Foram eliminadas as amostras 02, 05 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X + S) e (X-S).

$$\bar{X} = \dots\dots\dots \text{R\$ 38.904,15}$$

Obs.: No anexo I encontram-se detalhes das ofertas de imóveis pesquisados. Após análise, acreditamos que o valor obtido através de Cálculo do Fator Utilização seja ideal para utilização em nossa avaliação. Assim temos: ..... **R\$ 38.904,15 / ha**

## 5.5. AVALIAÇÃO DAS TERRAS

Para obtenção de valor das terras, utilizaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual procuramos identificar elementos comparativos contidos na região da propriedade avalianda, possuindo as mesmas características de uso, etc.

Considerando o nosso quadro de avaliação, temos:

Área (ha)	Valor (R\$ / ha)	Valor obtido (R\$)
18,15	R\$ 38.904,15	706.110,32

**SITIO CERVO GLEBA A**  
**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS**

Amostras	Área (ha)	VM	HOMOGENEIZAÇÃO		
			FU	Ff	VMX
1	290,40	49.586,77	0,90	0,90	40.165,28
2	193,60	37.190,08	1,00	0,90	33.471,07
3	450,00	44.444,44	1,00	0,90	40.000,00
4	284,00	38.380,28	1,00	0,90	34.542,25
5	312,00	37.500,00	1,00	0,90	33.750,00
6	271,04	49.586,77	1,00	0,90	44.628,09
7	484,00	45.454,54	1,00	0,90	40.909,09

CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA:

$$\bar{X} = \frac{\sum VMX}{\text{Nº de amostras}} \dots\dots\dots \text{R\$ 38.209,40}$$

CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO

$$S = \sqrt{\frac{\sum (VMX - \bar{X})^2}{(n - 1)}} \dots\dots\dots \text{R\$ 4.307,08}$$

MÉDIA SANEADA (XS)

Foram eliminadas as amostras 02, 05 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X + S) e (X-S).

$$\bar{X} = \dots\dots\dots \text{R\$ 38.904,15}$$

Obs.: No anexo I encontram-se detalhes das ofertas de imóveis pesquisados. Após análise, acreditamos que o valor obtido através de Cálculo do Fator Utilização seja ideal para utilização em nossa avaliação. Assim temos: ..... **R\$ 38.904,15 / ha**

## 5.6. AVALIAÇÃO DAS TERRAS

Para obtenção de valor das terras, utilizaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual procuramos identificar elementos comparativos contidos na região da propriedade avalianda, possuindo as mesmas características de uso, etc.

Considerando o nosso quadro de avaliação, temos:

Área (ha)	Valor (R\$ / ha)	Valor obtido (R\$)
15,97	R\$ 38.904,15	621.299,27

**FAZENDA SANTA ELISA II GLEBA B**  
**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS**

Amostras	Área (ha)	VM	HOMOGENEIZAÇÃO		
			FU	Ff	VMX
1	290,40	49.586,77	0,80	0,90	35.702,47
2	193,60	37.190,08	0,89	0,90	29.789,25
3	450,00	44.444,44	0,89	0,90	35.600,00
4	284,00	38.380,28	0,89	0,90	30.742,60
5	312,00	37.500,00	0,89	0,90	30.037,50
6	271,04	49.586,77	1,11	0,90	49.537,18
7	484,00	45.454,54	1,11	0,90	45.409,09

CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA:

$$\bar{X} = \frac{\sum VMX}{\text{Nº de amostras}} \dots\dots\dots \text{R\$ 42.418,81}$$

CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO

$$s = \sqrt{\frac{\sum (VMX - \bar{X})^2}{(n - 1)}} \dots\dots\dots \text{R\$ 4.784,26}$$

MÉDIA SANEADA (XS)

Foram eliminadas as amostras 02, 05 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X + S) e (X-S).

$$\bar{X} = \dots\dots\dots \text{R\$ 43.194,77}$$

Obs.: No anexo I encontram-se detalhes das ofertas de imóveis pesquisados. Após análise, acreditamos que o valor obtido através de Cálculo do Fator Utilização seja ideal para utilização em nossa avaliação. Assim temos: ..... **R\$ 43.194,77 / ha**

## 5.7. AVALIAÇÃO DAS TERRAS

Para obtenção de valor das terras, utilizaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual procuramos identificar elementos comparativos contidos na região da propriedade avalianda, possuindo as mesmas características de uso, etc.

Considerando o nosso quadro de avaliação, temos:

Área (ha)	Valor (R\$ / ha)	Valor obtido (R\$)
10,19	R\$ 43.194,77	440.154,70

**FAZENDA SANTA ELISA II GLEBA C**  
**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS**

Amostras	Área (ha)	VM	HOMOGENEIZAÇÃO		
			FU	Ff	VMX
1	290,40	49.586,77	0,80	0,90	35.702,47
2	193,60	37.190,08	0,89	0,90	29.789,25
3	450,00	44.444,44	0,89	0,90	35.600,00
4	284,00	38.380,28	0,89	0,90	30.742,60
5	312,00	37.500,00	0,89	0,90	30.037,50
6	271,04	49.586,77	1,11	0,90	49.537,18
7	484,00	45.454,54	1,11	0,90	45.409,09

CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA:

$$\bar{X} = \frac{\sum VMX}{\text{N}^\circ \text{ de amostras}} \dots\dots\dots \text{R\$ } 42.418,81$$

CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO

$$S = \sqrt{\frac{\sum (VMX - \bar{X})^2}{(n - 1)}} \dots\dots\dots \text{R\$ } 4.784,26$$

MÉDIA SANEADA (XS)

Foram eliminadas as amostras 02, 05 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X + S) e (X-S).

$$\bar{X} = \dots\dots\dots \text{R\$ } 43.194,77$$

Obs.: No anexo I encontram-se detalhes das ofertas de imóveis pesquisados. Após análise, acreditamos que o valor obtido através de Cálculo do Fator Utilização seja ideal para utilização em nossa avaliação. Assim temos: ..... **R\$ 43.194,77 / ha**

## 5.8. AVALIAÇÃO DAS TERRAS

Para obtenção de valor das terras, utilizaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual procuramos identificar elementos comparativos contidos na região da propriedade avalianda, possuindo as mesmas características de uso, etc.

Considerando o nosso quadro de avaliação, temos:

Área (ha)	Valor (R\$ / ha)	Valor obtido (R\$)
14,07	43.194,77	607.750,41

**FAZENDA SANTA ELISA II GLEBA E  
QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS**

Amostras	Área (ha)	VM	HOMOGENEIZAÇÃO		
			FU	Ff	VMX
1	290,40	49.586,77	0,80	0,90	35.702,47
2	193,60	37.190,08	0,89	0,90	29.789,25
3	450,00	44.444,44	0,89	0,90	35.600,00
4	284,00	38.380,28	0,89	0,90	30.742,60
5	312,00	37.500,00	0,89	0,90	30.037,50
6	271,04	49.586,77	1,11	0,90	49.537,18
7	484,00	45.454,54	1,11	0,90	45.409,09

CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA:

$$\bar{X} = \frac{\sum VMX}{\text{Nº de amostras}} \dots\dots\dots \text{R\$ 42.418,81}$$

CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO

$$S = \sqrt{\frac{\sum (VMX - \bar{X})^2}{(n - 1)}} \dots\dots\dots \text{R\$ 4.784,26}$$

MÉDIA SANEADA (XS)

Foram eliminadas as amostras 02, 05 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X + S) e (X-S).

$$\bar{X} = \dots\dots\dots \text{R\$ 43.194,77}$$

Obs.: No anexo I encontram-se detalhes das ofertas de imóveis pesquisados. Após análise, acreditamos que o valor obtido através de Cálculo do Fator Utilização seja ideal para utilização em nossa avaliação. Assim temos: ..... **R\$ 43.194,77 / ha**

## 5.9. AVALIAÇÃO DAS TERRAS

Para obtenção de valor das terras, utilizaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual procuramos identificar elementos comparativos contidos na região da propriedade avalianda, possuindo as mesmas características de uso, etc.

Considerando o nosso quadro de avaliação, temos:

Área (ha)	Valor (R\$ / ha)	Valor obtido (R\$)
1,10	R\$ 43.194,77	47.514,24

**SITIO SÃO PEDRO**  
**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS**

Amostras	Área (ha)	VM	HOMOGENEIZAÇÃO		
			FU	Ff	VMX
1	290,40	49.586,77	1,00	0,90	44.628,09
4	284,00	38.380,28	1,25	0,90	43.177,82
5	312,00	37.500,00	1,25	0,90	42.187,50
7	484,00	45.454,54	1,25	0,90	51.136,36
8	48,40	307.438,01	1,25	0,90	345.867,76
9	70,00	1.000.000,00	1,11	0,90	999.000,00
10	29,04	554.573,00	1,25	0,90	623.894,63

CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA:

$$\bar{X} = \frac{\sum VMX}{\text{Nº de amostras}} \dots\dots\dots \text{R\$ } 307.127,45$$

CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO

$$S = \sqrt{\frac{\sum (VMX - \bar{X})^2}{(n - 1)}} \dots\dots\dots \text{R\$ } 377.454,15$$

MÉDIA SANEADA (XS)

Foi eliminada a amostra 07, pois estava acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X + S) e (X-S).

$$\bar{X} = \dots\dots\dots \text{R\$ } 191.815,36$$

Obs.: No anexo I encontram-se detalhes das ofertas de imóveis pesquisados. Após análise, acreditamos que o valor obtido através de Cálculo do Fator Utilização seja ideal para utilização em nossa avaliação. Assim temos: ..... **R\$ 191.815,36 / ha**

## 5.10. AVALIAÇÃO DAS TERRAS

Para obtenção de valor das terras, utilizaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual procuramos identificar elementos comparativos contidos na região da propriedade avalianda, possuindo as mesmas características de uso, etc.

Considerando o nosso quadro de avaliação, temos:

Área (ha)	Valor (R\$ / ha)	Valor obtido (R\$)
35,09	191.815,36	6.730.800,98

## **6. CONCLUSÃO FINAL DE VALORES**

Tendo sido analisados, sob todos os aspectos tangíveis, a região (infraestrutura, situação geo e socioeconômica e mercado imobiliário); as terras (localização, formato, dimensões, proporções, relevo e área) e as edificações (tipo, idade, estado de conservação, qualidade do projeto arquitetônico dos materiais utilizados em sua construção e fins de utilização) nos imóveis objetos do presente laudo, e ainda com base nos resultados alcançados através dos critérios adotados em suas avaliações, atribuiremos ao mesmo os seguintes valores:

### **VALOR DAS PROPRIEDADES PELO METODO COMPARATIVO**

#### **FAZENDA DO CERVO GLEBA 1**

Valor da Propriedade ..... R\$ 10.001.317,05.

#### **FAZENDA DO CERVO GLEBA 4 – C2**

Valor da Propriedade ..... R\$ 206.292,77.

#### **FAZENDA DO CERVO GLEBA 4 – A2**

Valor da Propriedade ..... R\$ 399.198,82.

#### **FAZENDA DO CERVO GLEBA 4 – A**

Valor da Propriedade ..... R\$ 15.077.303,33.

#### **SITIO CORREGO PITANGUEIRAS**

Valor da Propriedade ..... R\$ 706.110,32.

#### **SITIO DO CERVO GLEBA A**

Valor da Propriedade ..... R\$ 621.299,28.

**FAZENDA SANTA ELISA II – GLEBA B**

Valor da Propriedade ..... R\$ 440.154,71.

**FAZENDA SANTA ELISA II – GLEBA C**

Valor da Propriedade ..... R\$ 607.750,41.

**FAZENDA SANTA ELISA II – GLEBA E**

Valor da Propriedade ..... R\$ 47.514,25.

**SITIO SÃO PEDRO**

Valor da Propriedade ..... R\$ 6.730.800,98.

**7. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

As bases adotadas para a determinação dos valores de mercado do imóvel objeto desta avaliação foram às seguintes:

- a) A exatidão das informações constantes dos elementos fornecidos pelo consulente.
- b) A inexistência de qualquer ônus que pudesse depreciar o imóvel, tal como deficiência de títulos de propriedade, hipotecas etc.
- c) Nenhuma desapropriação em parte ou na totalidade dos objetos avaliados.
- d) Exclusão de móveis e utensílios, estoques ou qualquer tipo de equipamento ou instalações especiais não descritas neste laudo.
- e) Em nossos cálculos de avaliação não foram contabilizados o plantio da cana-de-açúcar em curso, ou seja, calculamos apenas o valor de terra nua.

**NOTA:** O presente laudo não tem como objetivo certificar o direito de propriedade por parte do consulente.

Todos os cálculos foram feitos em reais, pois é a moeda corrente na região para transações imobiliárias.

## 8. CHANCELA

Este trabalho foi realizado pela equipe da NAI Commercial Properties. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais usuais da moderna Engenharia de Avaliações.

Ficamos à disposição de v.sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários e aguardamos o seu pronunciamento quanto à forma de comercialização recomendada neste relatório.

Atenciosamente

CPB CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/C LTDA.

CREA 042.9430

CRECI 13.811-J

São Paulo, março de 2016.

## **ANEXO I – AMOSTRAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÃO**

**AMOSTRA 01**

<b>Local:</b>	<b>SERTÃOZINHO/SP</b>
<b>Área informada:</b>	290,40 ha
<b>Valor solicitado:</b>	R\$ 14.400.000,00
<b>Valor por ha:</b>	R\$ 49.586,77 /ha

**Obs:** Fazenda em Sertãozinho com plantio de cana de açúcar, arrendada para usina da região.

**AMOSTRA 02**

<b>Local:</b>	<b>RIBEIRÃO PRETO/SP</b>
<b>Área informada:</b>	193,60 ha
<b>Valor solicitado:</b>	R\$ 7.200.000,00
<b>Valor por ha:</b>	R\$ 37.190,08 /ha

**Obs:** Fazenda em Ribeirão Preto com plantio de cana de açúcar, arrendada para usina da região.

**AMOSTRA 03**

<b>Local:</b>	<b>RIBEIRÃO PRETO/SP</b>
<b>Área informada:</b>	450,00 ha
<b>Valor solicitado:</b>	R\$ 20.000.000,00
<b>Valor por ha:</b>	R\$ 44.444,44 /ha

**Obs:** Fazenda em Ribeirão Preto com plantio de cana de açúcar, arrendada para usina da região.

**AMOSTRA 04**

<b>Local:</b>	<b>SERTÃOZINHO/SP</b>
<b>Área informada:</b>	284 ha
<b>Valor solicitado:</b>	R\$ 10.900.000,00
<b>Valor por ha:</b>	R\$ 38.380,28 /ha

**Obs:** Fazenda em Sertãozinho com plantio de cana de açúcar, arrendada para usina da região, possuindo aproveitamento em torno de 76%.

**AMOSTRA 05**

<b>Local:</b>	<b>SERTÃOZINHO/SP</b>
<b>Área informada:</b>	312 ha
<b>Valor solicitado:</b>	R\$ 11.700.000
<b>Valor por ha:</b>	R\$ 37.500,00 /ha

**Obs:** Fazenda em Sertãozinho com plantio de cana de açúcar, arrendada para usina da região, possuindo aproveitamento em torno de 84%.

**AMOSTRA 06**

<b>Local:</b>	<b>PONTAL/SP</b>
<b>Área informada:</b>	271,04 ha
<b>Valor solicitado:</b>	R\$ 13.440.000,00
<b>Valor por ha:</b>	R\$ 49.586,77 /ha

**Obs:** Fazenda em Pontal com plantio de cana de açúcar própria.

**AMOSTRA 07**

<b>Local:</b>	<b>SERTÃOZINHO/SP</b>
<b>Área informada:</b>	484 ha
<b>Valor solicitado:</b>	R\$ 22.000.000,00
<b>Valor por ha:</b>	R\$ 45.454,54 /ha

**Obs:** Fazenda em Sertãozinho com plantio de cana de açúcar própria.

**AMOSTRA 08**

<b>Local:</b>	<b>SERTÃOZINHO/SP</b>
<b>Área informada:</b>	48,40 ha
<b>Valor solicitado:</b>	R\$ 14.880.000,00
<b>Valor por ha:</b>	R\$ 307.438,01 /ha

**Obs:** Fazenda em Sertãozinho, muito próxima a área urbana do município, ideal para o desenvolvimento de projetos residenciais e industriais.

**AMOSTRA 09**

<b>Local:</b>	<b>SERTÃOZINHO/SP</b>
<b>Área informada:</b>	70 ha
<b>Valor solicitado:</b>	R\$ 70.000.000,00
<b>Valor por ha:</b>	R\$ 1.000.000,00 /ha

**Obs:** Área rural, muito próxima a região nobre do município, ideal para o desenvolvimento de projetos residenciais e industriais.

**AMOSTRA 10**

<b>Local:</b>	<b>SERTÃOZINHO/SP</b>
<b>Área informada:</b>	29,04 ha
<b>Valor solicitado:</b>	R\$ 16.250.000,00
<b>Valor por ha:</b>	R\$ 554.573 /ha

**Obs:** Fazenda em Sertãozinho, muito próxima a área urbana do município, ideal para o desenvolvimento de projetos residenciais e industriais.

## Imóveis Vila Walter Becker



**Pontal : SP**

*São Paulo, março de 2016*

**NAI Commercial Properties**

Commercial Real Estate Services, Worldwide.

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. OBJETIVOS

- Avaliar os imóveis das **matriculas 27.155 e 27.163** denominados respectivamente “Centro Esportivo” e “Clube Recreativo”, localizados em Pontalna Vila Walter Becker / Pontal – SP para fins de valor de mercado.

### 1.2. ESCOPO DO TRABALHO

- Visita às propriedades onde foram observados:
  - ✓ Seu uso atual;
  - ✓ Configuração e topografia do terreno;
  - ✓ Edificações.
- Aferir documentação apresentada como, plantas, matrículas e IPTU.
- Estimar o valor das edificações da propriedade no contexto atual de funcionamento e dentro da realidade econômica vigente.
- Analisar os valores de imóveis similares na região, opinião de corretores e dados estatísticos da região, criando assim subsídios para a formação de melhor juízo de valor para nossa avaliação.

### 1.3. PROPRIETÁRIO

- Conforme cópias das matriculas, os imóveis em questão possuem como proprietário a **Usina Santa Elisa S/A**.

### 1.4. DOCUMENTAÇÃO

- Foram apresentadas pelo consultante, cópias das matriculas.

## DESCRIÇÃO DO MUNICÍPIO

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

### 2.1. Aspectos Físicos e Geográficos

#### 2.1.1. Localização e Acesso

O município de Pontal se encontra na região metropolitana de Ribeirão Preto. Encontra-se a Noroeste com relação à capital do Estado, distante 357 km da cidade de São Paulo; ocupa uma área de 356,320 km<sup>2</sup>, situa-se a 15km de Sertãozinho e a 37km de Ribeirão Preto, as duas maiores cidades da região e faz limites com Jardinópolis ao leste, Sertãozinho ao sul, Pitangueiras a oeste e Sales de Oliveira e Morro Agudo ao norte.



Vista aérea da cidade de Pontal

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO



#### PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

Ribeirão Preto.....	37 km
Campinas .....	263 km
São Paulo .....	357 km

(Fonte: DER)

## **2.2. Aspectos Sociais**

### **2.2.1. População**

De acordo com o Censo IBGE- 2010, o município de Pontal, possuía uma população de aproximadamente 40.244mil habitantes, com estimativa de 45.978mil habitantes para o ano de 2015.

### **2.2.2. Educação**

Em termos de educação, em Pontal estão localizadas apenas escolas de ensino fundamental e ensino médio, tendo o município de Sertãozinho e Ribeirão Preto como referência de grandes FATEC's e Universidades Federais.

## **2.3. Infra-Estrutura**

Segundo dados do SEADE, o município possui domicílios com infraestrutura interna urbana adequada; esgoto conduzido por redes até estação própria de tratamento; água tratada e distribuída a domicílios e nível de atendimento na coleta de lixo.

## **2.4. Aspectos Econômicos**

O município de Pontal está diretamente ligado a região metropolitana de Ribeirão Preto e ao seu vizinho o município de Sertãozinho, sendo Ribeirão Preto como uma das mais ricas do Estado de São Paulo, apresentando um elevado padrão de vida (renda, consumo, longevidade). Além disso, possui bons indicadores sociais (saúde, educação e saneamento), uma localização privilegiada, próxima a importantes centros, e acesso facilitado devido à boa qualidade da infraestrutura de transportes.

Sua economia é baseada na cana-de-açúcar, contando com 3 principais usinas: Usina Carolo, Usina Bela Vista e Usina Bazan. O município possui também algumas empresas metalúrgicas com a ABR e Hincol, além de ser diretamente ligada com a economia do município de Sertãozinho.

Devido a crise econômica do setor sucroalcooleiro que vem de alguns anos, a falta de mercado e de incentivo para o uso do etanol como combustível nos automóveis, as unidades produtivas que fornecem equipamentos para as usinas estão passando por problemas financeiros.

Sertãozinho e Pontal ficaram respectivamente na quarta e na oitava posição entre as cidades que mais demitiram no Estado, de acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged), devido o fechamento de inúmeras empresas e desativação de algumas usinas.

## CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

### 3. CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

#### 3.1 Localização e Acesso

As propriedades objetos de nossa nova vistoria e avaliação são formados por 2 imóveis urbanizados localizados na Vila Walter Becker, no município de Pontal que são caracterizados e situados como se segue:

- 1) Centro Esportivo – **Matricula 27.155**
- 2) Clube Recreativo – **Matricula 27.163**

O entorno imediato das propriedades, segundo constatamos na nossa vistoria é caracterizado por residências de padrão popular, propriedades rurais de grande porte e usinas sucroalcooleiras desativadas.





Vista da entrada da Vila Walter Becker



Vista de antiga usina desativada situada na Vila Walter Becker

### **3.2. Títulos de Propriedade**

Após análise da documentação fornecida pelo consultante, constatamos que as propriedades estão documentadas da seguinte forma:

#### **CENTRO ESPORTIVO**

##### **Matrícula**

Conforme matrícula nº 27.155, datada em 10 de Outubro de 1.994, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, o referido imóvel com área de terreno de **2.264,53m<sup>2</sup>**, tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

##### **IPTU**

Segundo informações do consultante o imóvel em questão não possui IPTU, pois, esta em comodato com a prefeitura de Pontal / SP.

#### **CLUBE RECREATIVO**

##### **Matrícula**

Conforme matrícula nº 27.163, datada em 10 de Outubro de 1.994, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, o referido imóvel com área de terreno de **551,95m<sup>2</sup>**, tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

##### **IPTU**

Segundo informações do consultante o imóvel em questão não possui IPTU, pois, esta em comodato com a prefeitura de Pontal / SP.

### 3.3. ZONEAMENTO

Segundo informações do Sr. Nilton, funcionário do setor de zoneamento da Prefeitura de Pontal o zoneamento do município de Pontal está dividido em zonas, sendo que as propriedades avaliandas estão situadas zona 5 (Imóveis da Vila Walter Becker).

As informações adicionais referentes ao zoneamento não foram disponibilizadas, pois ainda estão em aprovação, juntamente com o Plano Diretor.

O zoneamento anterior de 2007 informava:

O coeficiente de aproveitamento básico para todo o município é igual a 2, podendo chegar a 4, conforme lei complementar 002/2007.

A taxa de ocupação do lote de terreno não pode ser superior a:

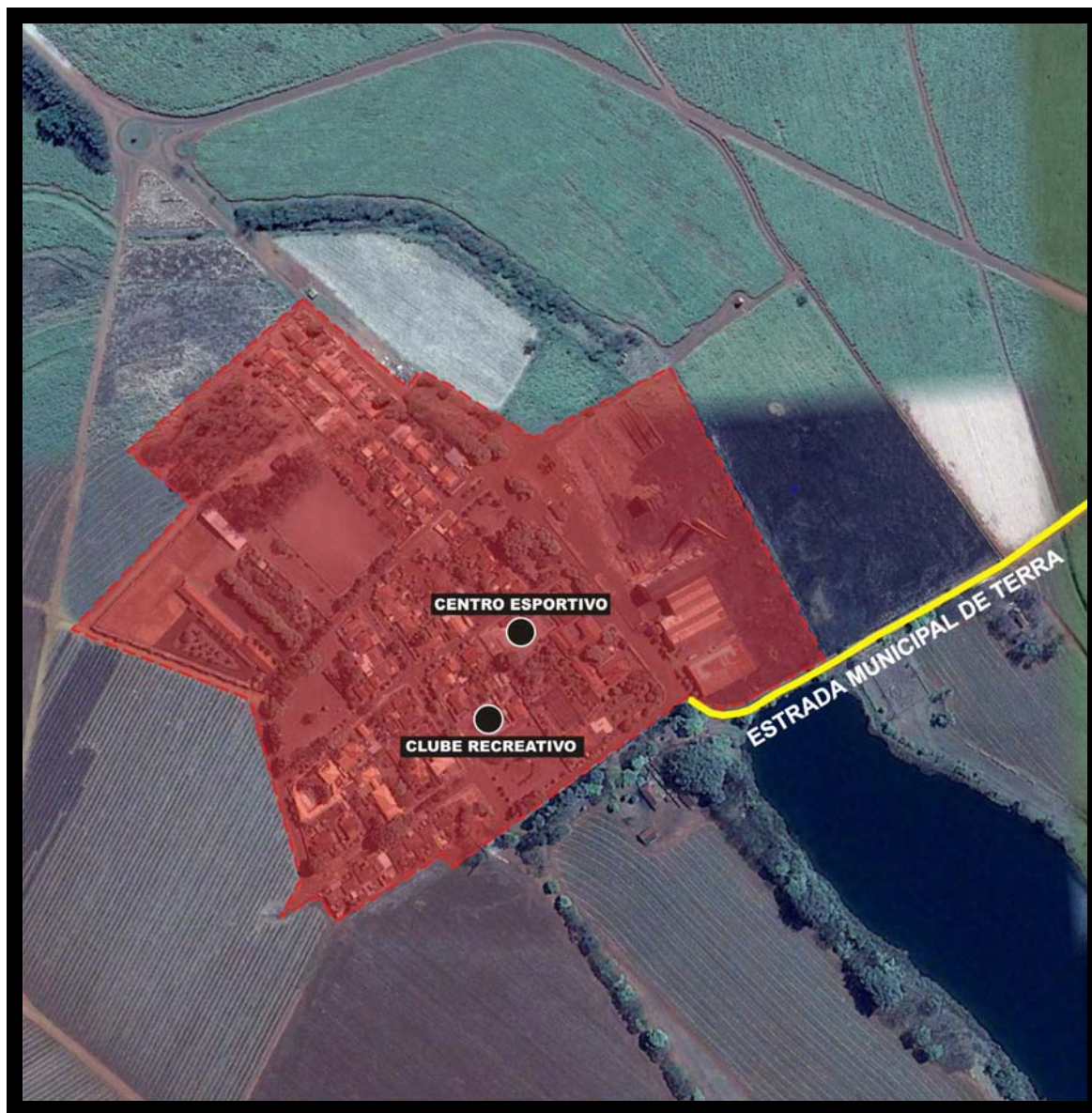
75% para edificações residenciais,

80% para edificações comerciais e industriais,

75% para edificações mistas (residencial/comercial)

## DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS IMOVEIS



## 4. DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES

### 4.1 Centro Esportivo (matricula 27.155)

Em nossa vistoria notamos que o imóvel em questão é formado por terreno com topografia plana e formato irregular, possuindo 66,06m de frente para a Rua Eugenia Viel Biagi e área de terreno de **2.264,53m<sup>2</sup>** conforme consta em matricula.

Segundo informações do consulente, o imóvel avaliando atualmente esta em comodato com a prefeitura de Pontal.

Em nossa vistoria notamos que o imóvel possui algumas edificações que não estão averbadas em matricula.

De qualquer forma as edificações observadas não possuem valor econômico.



Vista da Frente do imóvel avaliando

#### 4.2 Clube Recreativo (matricula 27.163)

Em nossa vistoria notamos que o imóvel em questão é formado por terreno com topografia plana e formato regular, possuindo 21,56m de frente para a Travessa Manoel Theotônio e área de terreno de **551,95m<sup>2</sup>** conforme consta em matrícula.

Segundo informações do consulente, o imóvel avaliando atualmente esta em comodato com a prefeitura de Pontal.

Em nossa vistoria notamos que o imóvel atualmente possui uma plantação de mandioca em seu interior.



Vista frontal do imóvel

## 5. ANÁLISE DE MERCADO

A Vila Walter Becker é considerada um bairro rural do município de Pontal que se estabeleceu ao redor de uma antiga usina local desativada.

A infraestrutura local é precária e composta basicamente de imóveis residenciais antigos de baixo padrão.

O mercado imobiliário local é basicamente inexpressivo continuando as eventuais transações imobiliárias ocorrendo quase sempre entre vizinhos.

Pela ausência de comparativos locais, baseamos nossa avaliação em propriedades disponíveis nos bairros próximos ao município de Pontal. Procuramos aplicar tecnicamente os percentuais estabelecidos pela prefeitura local para encontrar o valor de venda das propriedades em seu município.

Encontramos o valor médio das amostras disponíveis no município e transportamos para a Vila Walter Becker com as devidas homogeneizações e ajustes técnicos com o intuito de aferir o valor esperado pelas propriedades em uma eventual comercialização.

## AVALIAÇÃO

## **1. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS PELO MÉTODO COMPARATIVO**

### **1.1. Metodologia para avaliação do terreno**

Para a obtenção dos valores de mercado livre de terreno para venda / aquisição, utilizaremos o método comparativo de dados do mercado, através do qual identificamos elementos comparativos contidos na mesma zona de influência, situação geoeconômica, características de uso, etc.

Para isso, tomamos como base o cadastramento atualizado e posteriormente interpretado das ofertas e transações efetivamente realizadas em regiões específicas.

Os dados disponíveis foram analisados e comparados aos do imóvel a ser avaliado. Essa comparação impôs o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem puramente subjetiva.

Esses últimos recaíram sobre o chamado campo de arbítrio, perfeitamente definido na NBR 14653, onde influi definitivamente para o resultado, a experiência da equipe.

### **1.1. Critérios Específicos**

Para a obtenção do valor final do imóvel avaliando, determinamos inicialmente os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado. Os fatores foram aplicados caso a caso conforme a respectiva necessidade:

**FATOR FONTE (Ff)**

Estabelecemos a confiabilidade das informações, descontando-se, quando for o caso, 10%, admitindo-as superestimadas.

**FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (Ftr)**

Permite posicionar os elementos do universo amostral na situação geográfica do objeto a ser avaliado.

Trabalharemos um intervalo, adotando a seguinte condição básica para a aplicação do Ftr:  $0,70 < ia < 1,30$  (ia = Índice do imóvel avaliando igual a 1,00).

**FATOR DE EQUIVALÊNCIA DA ÁREA (Fa)**

Permite homogeneizar os preços unitários em relação às áreas, ou seja, quanto maior a área deverá ser teoricamente, menor o preço unitário, proporcionalmente.

Este fator é obtido através das seguintes expressões:

$$Fa = \left( \frac{ar}{a} \right)^{1/4*} \quad *1/4 \text{ ou } 0,25 \text{ para diferença de áreas de até } 30\% \text{ (se } 0,70 ar < a \text{ ou } a > 1,30 ar)$$

$$Fa = \left( \frac{ar}{a} \right)^{1/8**} \quad **1/8 \text{ ou } 0,125 \text{ para diferença de áreas superiores à } 30\% \text{ (se } 0,70 ar > a \text{ ou } a < 1,30 ar)$$

Onde:

- Fa = Fator de equivalência de área  
a = Área do imóvel avaliando  
ar = Área do elemento amostral em processo de homogeneização

**INFLUÊNCIA DE TOPOGRAFIA DO TERRENO (Fator Elevação ou Depressão - Fd)**  
O Valor dos lotes de terrenos pesquisados deverá ser diminuído (ou aumentado) do valor correspondente às obras necessárias (ou já executadas), de forma a colocá-lo em condições de uso e de melhor aproveitamento. Dentro deste princípio, os terrenos que por condições topográficas muito acidentadas exigirem estruturas ou obras especiais, deverão ser desvalorizados em percentuais correspondentes a essas obras.

## **1.2. Pesquisa de Mercado**

O mercado imobiliário é, quase sempre, extremamente dinâmico, mas, por vezes, não oferece identidade perfeita entre as ofertas existentes e o objeto avaliando.

Assim, no Anexo I, apresentamos os elementos pesquisados, que dentro do universo amostral analisado, demonstram maiores semelhanças com o imóvel avaliando.

Mesmo assim, a relação de imóveis que se segue sofrerá um tratamento específico estatístico, de forma a compatibilizá-la com o padrão ideal buscado pela pesquisa.

Para obtenção de informações de mercado para subsidio de nosso laudo de avaliação foram consultados as seguintes imobiliárias e corretores:

Martinelli Imóveis, Requite Imóveis, Phercon Imóveis, Expandh Imóveis, Sr. Benê, Sr. Carlos, Sr. Claudio, Sr. Lazaro e Sr. Rubens.

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS – CENTRO ESPORTIVO (MATR. 27.155)**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	1.440,00	590,28	0,90	0,40	0,94	1,00	199,75
2	245,00	612,24	0,90	0,40	0,76	1,00	167,51
3	160,00	312,50	0,90	0,40	0,72	1,00	81,00
4	475,00	778,95	0,90	0,40	0,82	1,00	229,95
5	202,00	267,35	0,90	0,40	0,74	1,00	71,22
6	1.000,00	460,00	0,90	0,40	0,90	1,00	149,04
7	1.000,00	115,00	0,90	0,45	0,90	1,00	41,92
8	2.027,00	330,54	0,90	0,45	0,97	1,00	129,85

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ } 133,78$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ } 65,60$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01,04 e 07, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por  $(X - S)$  e  $(X + S)$ .

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ } 119,72$$

**AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$2.264,53 \quad X \quad \text{R\$ } 119,72 = \text{R\$ } 271.109,53$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS – CLUBE RECREATIVO (MATR. 27.163)**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	1.440,00	590,28	0,90	0,40	1,13	1,00	240,13
2	245,00	612,24	0,90	0,40	0,90	1,00	198,37
3	160,00	312,50	0,90	0,40	0,86	1,00	96,75
4	475,00	778,95	0,90	0,40	0,96	1,00	269,21
5	202,00	267,35	0,90	0,40	0,88	1,00	84,70
6	1.000,00	460,00	0,90	0,40	1,08	1,00	178,85
7	1.000,00	115,00	0,90	0,45	1,08	1,00	50,30
8	2.027,00	330,54	0,90	0,45	1,18	1,00	157,97

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = 159,53$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ } 77,35$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01, 04 e 07, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por  $(\bar{X} - S)$  e  $(\bar{X} + S)$ .

$$\bar{X} \pm 2S = \text{R\$ } 143,33$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$551,95 \times \text{R\$ } 143,33 = \text{R\$ } 79.110,99$$

## 2. CONCLUSÃO

Tendo sido analisados, sob todos os aspectos tangíveis, a região (infra-estrutura urbana, situação geo e sócio-econômica e mercado imobiliário), os terrenos (localização, formato, dimensões, proporções, relevo, área, características de zona e padrão dos logradouros) do imóvel objeto do presente laudo e ainda com base nos resultados alcançados através dos métodos e critérios adotados em sua avaliação, e o mercado imobiliário local, atribuiremos à mesma o seguinte valor:

### **CENTRO ESPORTIVO (MATRICULA 27.155)**

**Valor da Propriedade pelo Método Comparativo..... R\$ 271.109,53.**

### **CENTRO ESPORTIVO (MATRICULA 27.163)**

**Valor da Propriedade pelo Método Comparativo..... R\$ 79.110,99.**

### 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As bases adotadas para a determinação do valor do imóvel objeto desta avaliação foram as seguintes:

- a) A exatidão de todas as informações fornecidas pelo consulente.
- b) A inexistência de qualquer ônus que pudesse depreciar o imóvel, tal como deficiência de títulos de propriedade, hipotecas, etc.
- c) Nenhuma desapropriação em parte ou na totalidade dos objetos avaliados.
- d) Exclusão de quaisquer móveis, utensílios, máquinas e equipamentos, instalações especiais não descritas neste laudo, estoques, etc. A avaliação, portanto, refere-se unicamente ao patrimônio imobiliário propriamente dito.

#### NOTAS:

O presente laudo não tem como objetivo certificar o direito de propriedade por parte do consulente.

Os valores são expressos em reais, pois trata da moeda corrente na região para transações imobiliárias.

#### 4. CHANCELA

Este trabalho foi realizado pela equipe da NAI Commercial Properties. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais usuais da moderna Engenharia de Avaliações.

Ficamos à disposição de v.sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários e aguardamos o seu pronunciamento quanto à forma de comercialização recomendada neste relatório.

Atenciosamente

CPB CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/C LTDA.

CREA 042.9430

CRECI 13.811-J

São Paulo, março de 2016.

## **ANEXO I – AMOSTRAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÃO**

**AMOSTRA 01**



<b>Local:</b>	Rua João dos Reis – Pontal/SP
<b>Áreas informadas:</b>	1.440,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	850.003,20
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 590,28/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 02**

<b>Local:</b>	<b>Rua Durval Carolo – Pontal/SP</b>
<b>Áreas informadas:</b>	245,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 149.998,80
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 612,24/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 03**

**Local:** **Bairro Francisco de Paula – Pontal/SP**

**Áreas informadas:** 160,00m<sup>2</sup> - terreno

**Valor solicitado de venda:** R\$ 160.000,00

**Valor de venda equivalente do terreno por m<sup>2</sup>:** R\$ 312,50/m<sup>2</sup>

**AMOSTRA 04**

<b>Local:</b>	Rua 9 de Julho, 783 – Pontal/SP
<b>Áreas informadas:</b>	475,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 370.000,00
<b>Valor de venda equivalente do terreno por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 778,95/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 05****Local:****Áreas informadas:** 202,00m<sup>2</sup> - terreno**Valor solicitado de venda:** R\$ 54.004,70**Valor de venda por m<sup>2</sup>:** R\$ 267,35/m<sup>2</sup>

**AMOSTRA 06**

<b>Local:</b>	Rua Guilherme Venturelli – Pontal/SP
<b>Áreas informadas:</b>	1.000,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 460.000,00
<b>Valor de venda equivalente do terreno por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 460,00/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 07**

<b>Local:</b>	<b>Vila Walter Becker</b>
<b>Áreas informadas:</b>	1.000,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 115.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 115,00/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 08**

<b>Local:</b>	<b>Vila Walter Becker</b>
<b>Áreas informadas:</b>	2.027,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 670.004,58
<b>Valor de venda equivalente do terreno por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 330,54/ m <sup>2</sup>



## COMPLEXO INDUSTRIAL ZANINI

**Sertãozinho : SP**

*São Paulo, Março de 2016*

**NAI Commercial Properties**

Commercial Real Estate Services, Worldwide.

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. OBJETIVOS

Avaliar o imóvel situado em Sertãozinho/SP denominado **Complexo Industrial Zanini**, composto pelas seguintes matrículas: Matrícula 2.520, Matrícula 4.236, Matrícula 5.153, Matrícula 10.221, Matrícula 10.296 e matrícula 12.811.

### 1.2. ESCOPO DO TRABALHO

- Visita às propriedades onde foram observados:
  - ✓ Seu uso atual;
  - ✓ Configuração e topografia do terreno;
  - ✓ Edificações.
- Aferir documentação apresentada como, plantas, matrículas e IPTU.
- Estimar o valor das edificações da propriedade no contexto atual de funcionamento e dentro da realidade econômica vigente.
- Analisar os valores de imóveis similares na região, opinião de corretores e dados estatísticos da região, criando assim subsídios para a formação de melhor juízo de valor para nossa avaliação.
- Analisar a lei de zoneamento e plano diretor vigente do município para verificar o zoneamento e restrições municipais.

### 1.3. PROPRIETÁRIO

Conforme cópias das matrículas e IPTU atualizados do ano de 2016, os imóveis em questão possuem como proprietária a **Usina Santa Elisa S/A**.

### 1.4. DOCUMENTAÇÃO

Foram apresentadas pelo consulente, cópia do IPTU atualizada do ano de 2016 e matrículas do ano de 2016 dos imóveis avaliandos.

## DESCRIÇÃO DO MUNICÍPIO

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

### 2.1. Aspectos Físicos e Geográficos

#### 2.1.1. Localização e Acesso

O município de Sertãozinho está localizado na região metropolitana de Ribeirão Preto. Encontra-se a Nordeste com relação à capital do Estado, distante 340 km da cidade de São Paulo; ocupa área de 402,803 km<sup>2</sup> e faz limite ao norte com Jardinópolis e Pontal, ao sul com Dumont, a leste com Ribeirão Preto e a oeste Jaboticabal.

Sertãozinho está situado às margens das Rodovias Atílio Balbo e Armando Sales de Oliveira e a cerca de 30km seguindo sentido Ribeirão Preto da rodovia Anhanguera (SP – 330), uma das principais rodovia usadas para escoamento de produção em geral, do Estado de São Paulo.



Vista da Rodovia SP 255

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO



#### PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

Ribeirão Preto.....	20 km
Campinas .....	235 km
São Paulo .....	326 km

(Fonte: DER)

## **2.2. Aspectos Sociais**

### **2.2.1. População**

De acordo com o Censo IBGE- 2010, o município de Sertãozinho, possuía uma população de aproximadamente 110.074mil habitantes, com estimativa de 120.152mil habitantes para o ano de 2015.

### **2.2.2. Educação**

Em termos de educação, em Sertãozinho estão localizadas, FATEC'S e institutos de ensino federais. No município de Ribeirão Preto, está localizada uma das grandes universidades publicas do Estado, a USP, além de outras faculdades particulares.

## **2.3. Infra-Estrutura**

Segundo dados do SEADE, o município possui domicílios com infraestrutura interna urbana adequada, esgoto conduzido por redes até estação própria de tratamento, água tratada e distribuída a domicílios e nível de atendimento na coleta de lixo.

O município possui também o selo “Município Verde Azul”, um certificado dado pela Secretaria Estadual de Meio Ambiente de São Paulo às cidades que realizaram projetos ambientais durante o ano.

## **2.4. Aspectos Econômicos**

O município de Sertãozinho está diretamente ligado a região metropolitana de Ribeirão Preto, uma das mais ricas do Estado de São Paulo, apresentando elevado padrão de vida (renda, consumo, longevidade). Além disso, possui bons indicadores sociais (saúde, educação e saneamento), uma localização privilegiada, próxima a importantes centros, e acesso facilitado devido à boa qualidade da infraestrutura de transportes.

Em Sertãozinho, 70% do PIB registrado, vem do Etanol e do açúcar com grandes propriedades rurais e inúmeras usinas, além disso, o município compõe a região metropolitana de Ribeirão Preto, uma região de pólo industrial que agrega várias cidades adjacentes.

O município enfrenta uma desaceleração da economia há alguns anos. Das 550 empresas atuantes no município, cerca de 440 são do setor sucroalcooleiro e enfrentam os efeitos da crise econômica do país.

Nos últimos anos, os usineiros tem se mantido economicamente, devido ao investimento em cogeração de energia elétrica e os industriais que investiram na fabricação de máquinas para os setores químico e de petróleo.

O comércio local, espera a recuperação da indústria e das usinas, uma vez, que houve quedas de até 70% do faturamento de lojas em geral.

## CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

### 3. CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

**Complexo Industrial Zanini** composto pelas matrículas: Matrícula 2.520, Matrícula 4.236, Matrícula 5.153, Matrícula 10.221, Matrícula 10.296 e Matrícula 12.811.

#### Imagens do Complexo



Vista externa do Imóvel



Vistas Internas do Imóvel





Vistas Internas do Imóvel



### 3.1 Localização e Acesso

Podemos considerar a propriedade acima descrita com suas devidas matrículas como privilegiada por estar bem localizada na Rodovia Armando Sales de Oliveira que liga os municípios de Paulo de Faria à Sertãozinho e que juntamente com a Rodovia Atílio Balbo, ligam estes municípios a Ribeirão Preto.

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



### 3.2. Títulos de Propriedade

A avaliação foi executada por matrícula, conforme apresentado abaixo:

#### **Matrícula 2.520**

Conforme matrícula nº 2.520, datada em 18 de Fevereiro de 2016, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, denominado São João ou Zurich, situado a Rodovia Armando Salles Oliveira, com área de terreno de **17.936,00m<sup>2</sup>**, tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **17.936,00m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

#### **Matrícula 4.236**

Conforme matrícula nº 4.236, datada em 18 de Fevereiro de 2016, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, situado a Rodovia Armando Salles Oliveira, com área de terreno de **60.971,21m<sup>2</sup>**, tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **60.971,21m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

#### **Matrícula 5.153**

Conforme matrícula nº 5.153, datada em 18 de Fevereiro de 2016, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, o imóvel situado a Rodovia Armando Salles Oliveira, com área de terreno de **10.000,00m<sup>2</sup>**, tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **10.000,00m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

**Matrícula 10.221**

Conforme matrícula nº 10.221, datada em 18 de Fevereiro de 2016, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, denominada São João ou Zurick, situado a Rodovia Armando Salles de Oliveira, com área de terreno de **50.000,00m<sup>2</sup>**, tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **50.000,00m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

**Matrícula 10.296**

Conforme matrícula nº 10.296, datada em 18 de Fevereiro de 2016, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, situado a Rodovia Armando Salles de Oliveira, com área de terreno de **32.300,00m<sup>2</sup>** tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **32.300,00m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

**Matrícula 12.811**

Conforme matrícula nº 12.811, datada em 18 de Fevereiro de 2016, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sertãozinho, denominada Sítio Paineirinha, situado a Rodovia Armando Salles de Oliveira , com área de terreno de **48.400,00m<sup>2</sup>**, tem como proprietário a Usina Santa Elisa S/A.

Somatória da Área conforme a matrícula

Área total de Terreno = **48.400m<sup>2</sup>**

Construções = **0,00m<sup>2</sup>**

## IPTU

De acordo com o IPTU 2016 apresentado, registrado na Prefeitura de Sertãozinho sob o numero de identificação 05-1000-2-5555-000 possui **219.981,36m<sup>2</sup>** de área de terreno e **51.159,56m<sup>2</sup>** de área construída.

Somatória da Área conforme IPTU

Terreno = **219.981,36m<sup>2</sup>**

Construções = **51.159,56m<sup>2</sup>**

## NOTAS

- \* Vistoria realizada sem acompanhamento.
- \* Matrículas sem informar área construída.
- \* Para efeito de avaliação, utilizamos a área de terreno registrada em matrícula.
- \* Em vistoria realizada, verificamos que o imóvel possui área total maior que o informado em matrícula, não havendo como precisar a área real construída da propriedade. De qualquer forma, conforme orientação do consulente iremos assumir para efeito de avaliação a área de **55.963,40m<sup>2</sup>**, constante em layout geral das matrículas disponibilizados pelo consulente, pois, acreditamos que seja a real área da propriedade.
- \* A divergência de área construída deve ser motivo da devida regularização junto ao cartório de registro de imóveis competente.

## **NOTA GERAL**

Conforme informado anteriormente, no caso de uma eventual comercialização, todos os documentos deverão estar devidamente regularizados junto aos órgãos competentes.

### 3.3. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do município de Sertãozinho, os imóveis em questão estão inseridos em zona **ZI1 e ZI2 (Zona Industrial 1 e 2)**.

**Zona Industrial 1(ZI-1):** Somente poderão ser implantadas Indústrias, ficam enquadrados em ZI-1, as seguintes normas: Ocupação máxima de 80% e coeficiente de aproveitamento máximo: 1,50 (local não possui outorga onerosa).  
O local é compatível com construções residenciais.

**Zona Industrial 2(ZI-2):** Somente poderão ser implantadas Indústrias, ficam enquadrados em ZI-2, as seguintes normas: Ocupação máxima de 80% e coeficiente de aproveitamento máximo: 1,50 (local não possui outorga onerosa).  
O local não é compatível com a construção de residências.

Obs.: Está proposto no novo zoneamento de Sertãozinho, uma zona mista (ZM), entre a zona industrial (ZI-1) e zona industrial (ZI-2).

## DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES

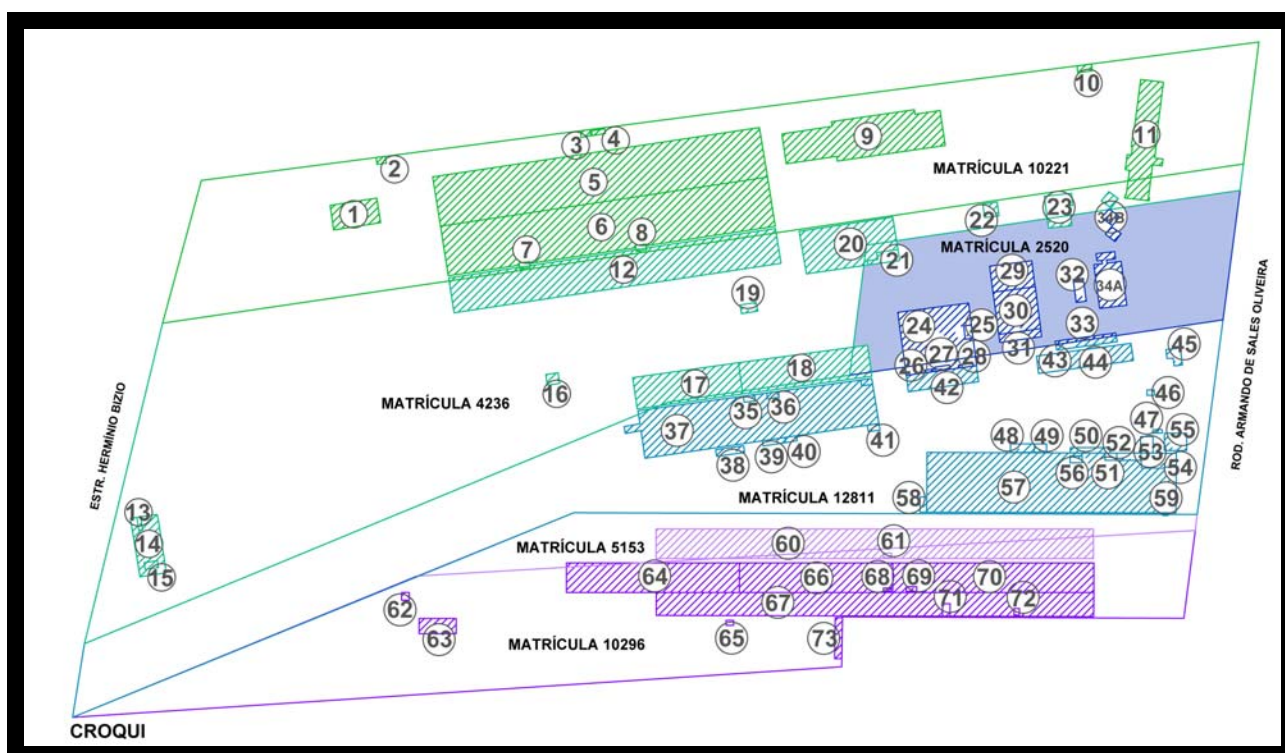
## 4. DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES

### 4.1 Matrícula 2.520

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato irregular, possuindo frente e acesso para a Rodovia Armando Salles de Oliveira, perfazendo uma área de **17.936,00m<sup>2</sup>** de terreno.

A área construída do imóvel é formada por prédios onde se encontram o almoxarifado, depósito, refeitório, quiosques, entre outros, perfazendo uma área total informada de **3.661,30m<sup>2</sup>** de área construída.

### CROQUI DO IMÓVEL





Vistas internas do imóvel





Vistas do estacionamento de funcionários do imóvel

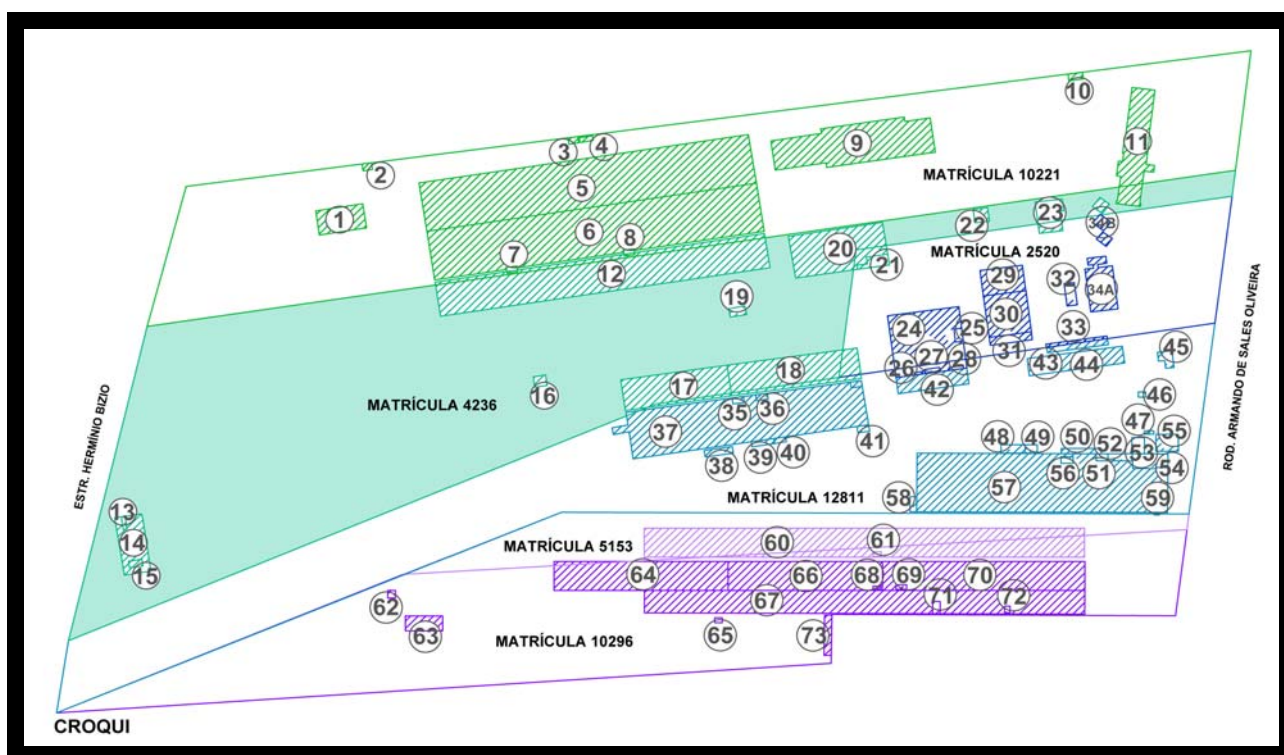


### 4.2 Matrícula 4.236

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato irregular, possuindo frente e acesso para a Rodovia Armando Salles Oliveira perfazendo uma área de **60.791,21m<sup>2</sup>** de terreno.

A área construída do imóvel é formada por prédios, área de lazer, caldeiraria, oficina, entre outros, perfazendo uma área total informada de **9.526,00m<sup>2</sup>**.

### CROQUI DO IMÓVEL





Vistas internas do Imóvel

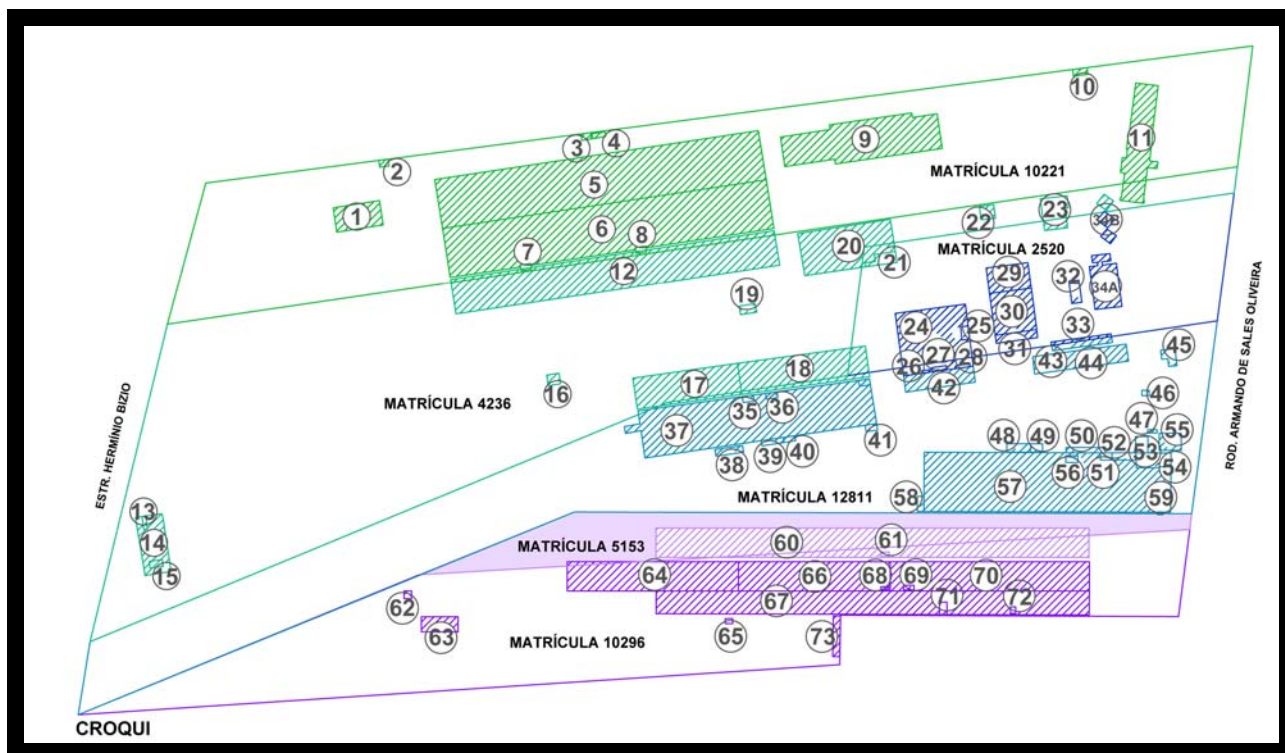


### 4.3 Matrícula 5.153

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato irregular, possuindo frente e acesso para a Rodovia Armando Salles de Oliveira, perfazendo uma área de **10.000,00m<sup>2</sup>** de terreno.

A área construída do imóvel é formada, basicamente de prédios de caldeiraria e supervisão, perfazendo uma área total informada de **4.703,40m<sup>2</sup>**.

### CROQUI DO IMÓVEL





Vistas internas do Imóvel

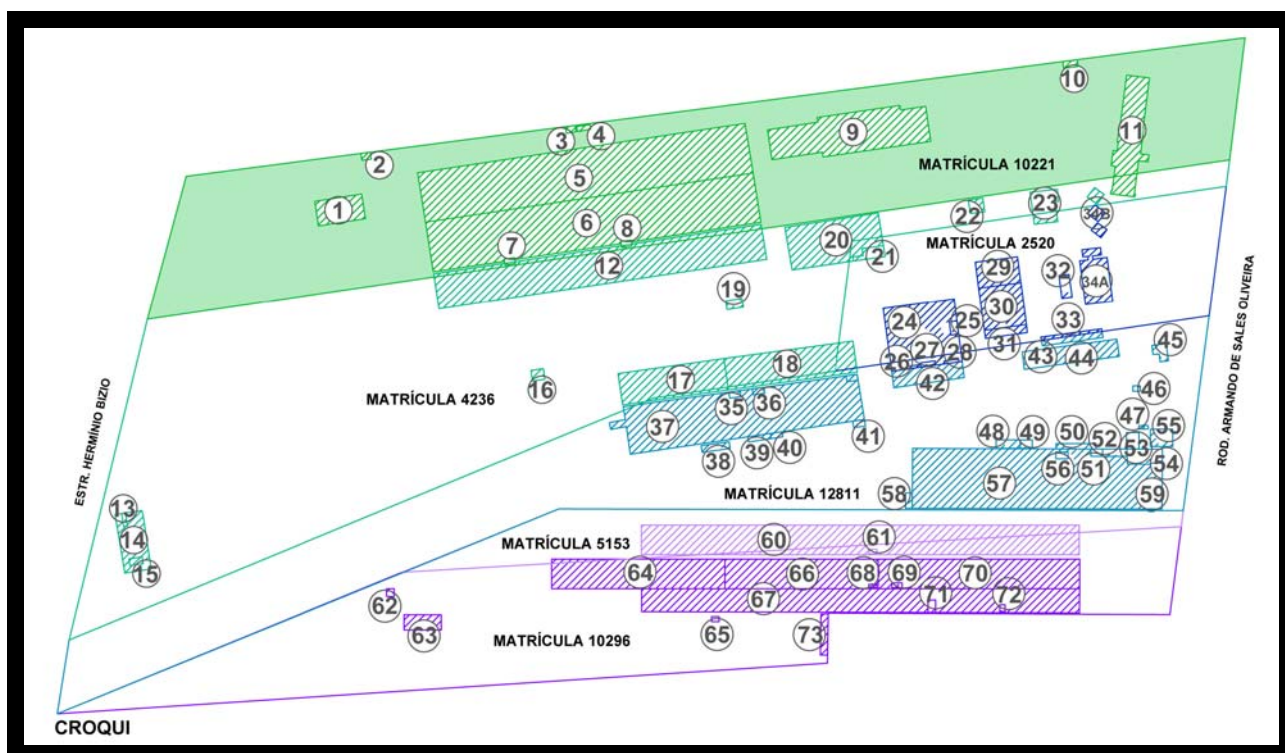


#### 4.4 Matrícula 10.221

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato irregular, possuindo frente e acesso para a Rodovia Armando Salles de Oliveira, perfazendo uma área de **50.000,00m<sup>2</sup>**.

A área construída do imóvel é formada por subestação, almoxarifado, escritório de administração, entre outros, perfazendo uma área total informada de **16.566,00m<sup>2</sup>**.

#### CROQUI DO IMÓVEL





Vista dos galpões industriais

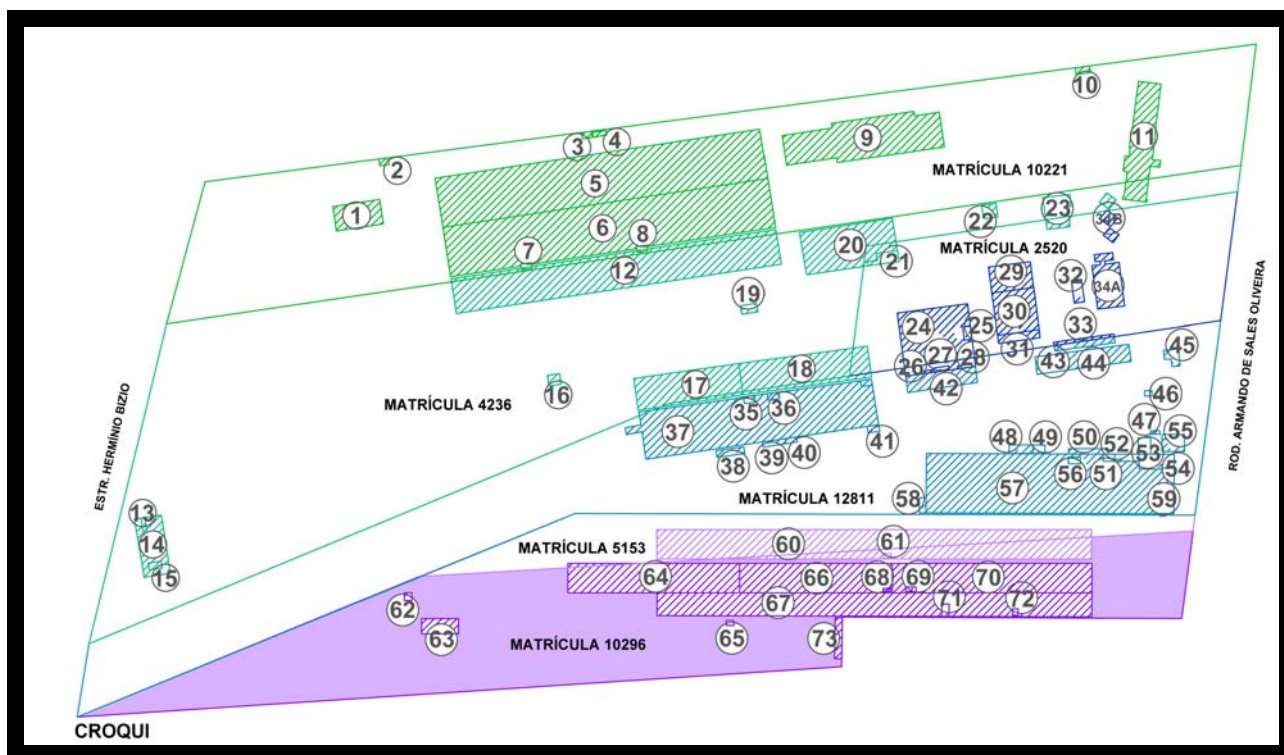


#### 4.5 Matrícula 10.296

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato regular, possuindo frente para a Rodovia Armando Salles de Oliveira, perfazendo uma área de **32.300,00m<sup>2</sup>**.

A área construída do imóvel é formada por depósito de materiais, almoxarifado, caldeiraria, entre outros, perfazendo uma área total informada de **9.703,20m<sup>2</sup>**.

#### CROQUI DO IMÓVEL





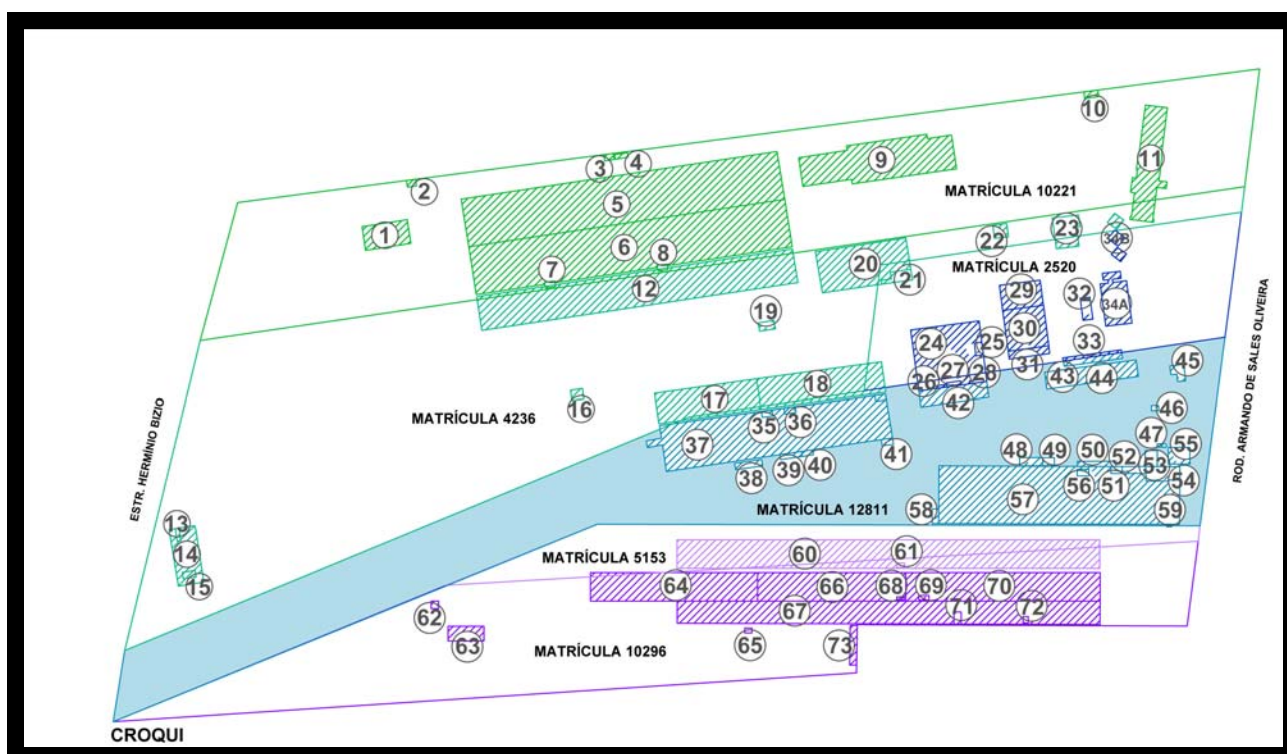
Vista interna da Calderaria

#### 4.6 Matrícula 12.811

O imóvel formado por terreno com topografia plana e formato regular, possuindo frente para a Rodovia Armando Salles de Oliveira, perfazendo uma área de **48.400,00m<sup>2</sup>**.

A área construída do imóvel é formada por prédios administrativos, caldeira, almoxarifado, balança, recepção, entre outros, perfazendo uma área total informada de **11.803,50m<sup>2</sup>**.

#### CROQUI DO IMÓVEL





Vistas internas do Imóvel





Vistas internas do Imóvel



## 5. ANÁLISE DE MERCADO

A economia da região de Ribeirão Preto continua baseada no comércio, prestação de serviços, agricultura e agroindústria. Este último seguimento passa por um longo período de declínio, agravado pela situação econômica do País, com reflexos negativos também nos demais setores produtivos.

No município de Sertãozinho, este problema é ainda mais evidente pela maior dependência e por concentrar o maior polo de indústrias fornecedoras de peças e equipamentos para as usinas sucroalcooleiras nos seus 3 distritos industriais.

Os imóveis analisados estão nas marginais da Rodovia Armando Salles Oliveira com excelente exposição e acessos, no principal núcleo industrial do município.

O uso predominante local é o industrial, sendo com isso o mercado natural dos imóveis analisados com estas características.

Em nossa vistoria atual, encontramos um razoável número de terrenos em oferta, sendo alguns disponíveis para comercialização desde nossa vistoria de 2013. Entretanto poucos possuem as mesmas virtudes como localização, exposição e acessos dos imóveis avaliados.

Quanto aos imóveis com área construída, não observamos ao longo de nossas visitas à região, propriedades disponíveis com as mesmas características, principalmente em relação ao volume construtivo.

## AVALIAÇÃO

## **1. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS PELO MÉTODO DE REPRODUÇÃO**

### **1.1. Metodologia para avaliação do terreno**

Para a obtenção dos valores de mercado livre de terreno para venda / aquisição, utilizaremos o método comparativo de dados do mercado, através do qual identificamos elementos comparativos contidos na mesma zona de influência, situação geoeconômica, características de uso, etc.

Para isso, tomamos como base o cadastramento atualizado e posteriormente interpretado das ofertas e transações efetivamente realizadas em regiões específicas.

Os dados disponíveis foram analisados e comparados aos do imóvel a ser avaliado. Essa comparação impôs o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem puramente subjetiva.

Esses últimos recaíram sobre o chamado campo de arbítrio, perfeitamente definido na NBR 14653, onde influi definitivamente para o resultado, a experiência da equipe.

### **1.1. Critérios Específicos**

Para a obtenção do valor final do imóvel avaliando, determinamos inicialmente os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado. Os fatores foram aplicados caso a caso conforme a respectiva necessidade:

**FATOR FONTE (Ff)**

Estabelecemos a confiabilidade das informações, descontando-se, quando for o caso, 10%, admitindo-as superestimadas.

**FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (Ftr)**

Permite posicionar os elementos do universo amostral na situação geográfica do objeto a ser avaliado.

Trabalharemos um intervalo, adotando a seguinte condição básica para a aplicação do Ftr:  $0,70 < ia < 1,30$  (ia = Índice do imóvel avaliando igual a 1,00).

**FATOR DE EQUIVALÊNCIA DA ÁREA (Fa)**

Permite homogeneizar os preços unitários em relação às áreas, ou seja, quanto maior a área deverá ser teoricamente, menor o preço unitário, proporcionalmente.

Este fator é obtido através das seguintes expressões:

$$Fa = \left( \frac{ar}{a} \right)^{1/4*} \quad *1/4 \text{ ou } 0,25 \text{ para diferença de áreas de até } 30\% \text{ (se } 0,70 ar < a \text{ ou } a > 1,30 ar)$$

$$Fa = \left( \frac{ar}{a} \right)^{1/8**} \quad **1/8 \text{ ou } 0,125 \text{ para diferença de áreas superiores à } 30\% \text{ (se } 0,70 ar > a \text{ ou } a < 1,30 ar)$$

Onde:

- Fa = Fator de equivalência de área  
a = Área do imóvel avaliando  
ar = Área do elemento amostral em processo de homogeneização

**INFLUÊNCIA DE TOPOGRAFIA DO TERRENO (Fator Elevação ou Depressão - Fd)**  
O Valor dos lotes de terrenos pesquisados deverá ser diminuído (ou aumentado) do valor correspondente às obras necessárias (ou já executadas), de forma a colocá-lo em condições de uso e de melhor aproveitamento. Dentro deste princípio, os terrenos que por condições topográficas muito acidentadas exigirem estruturas ou obras especiais, deverão ser desvalorizados em percentuais correspondentes a essas obras.

## **1.2. Pesquisa de Mercado**

O mercado imobiliário é, quase sempre, extremamente dinâmico, mas, por vezes, não oferece identidade perfeita entre as ofertas existentes e o objeto avaliando.

Assim, no Anexo I, apresentamos os elementos pesquisados, que dentro do universo amostral analisado, demonstram maiores semelhanças com o imóvel avaliando.

Mesmo assim, a relação de imóveis que se segue sofrerá um tratamento específico estatístico, de forma a compatibilizá-la com o padrão ideal buscado pela pesquisa.

Para obtenção de informações de mercado para subsidio de nosso laudo de avaliação foram consultados as seguintes imobiliárias e corretores:

Martinelli Imóveis, Requite Imóveis, Phercon Imóveis, Expandh Imóveis, Sr. Benê, Sr. Carlos, Sr. Claudio, Sr. Lazaro e Sr. Rubens.

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
ZANINI - MATRÍCULA 2.520**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,83	1,10	657,36
2	48.400,00	130,00	0,90	1,15	1,13	1,20	182,45
3	30.300,00	148,51	0,90	1,15	1,07	1,20	197,36
4	1.000,00	290,00	0,90	1,15	0,70	1,10	231,12
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,73	1,00	388,64
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	1,11	1,20	959,04
7	62.000,00	66,12	0,90	1,20	1,17	1,20	100,26
8	59.000,00	30,50	0,90	1,20	1,16	1,20	45,85
9	1.000,00	250,00	0,90	1,10	0,70	1,10	190,58
10	32.570,25	76,75	0,90	1,15	1,08	1,20	102,95
11	24.263,00	94,79	0,90	1,15	1,04	1,20	122,44

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 288,91}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 280,08}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06 pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por  $(\bar{X} - S)$  e  $(\bar{X} + S)$ .

$$\bar{X} - S = \text{R\$ 173,52}$$

**AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$17.936,00 \times \text{R\$ 173,52} = \text{R\$ 3.112.254,72}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
ZANINI - MATRÍCULA 4.236**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,71	1,10	562,32
2	48.400,00	130,00	0,90	1,10	0,94	1,20	145,17
3	30.300,00	148,51	0,90	1,10	0,92	1,20	162,32
4	1.000,00	290,00	0,90	1,10	0,60	1,10	189,49
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,63	1,00	335,41
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,95	1,20	820,80
7	62.000,00	66,12	0,90	1,20	1,00	1,20	85,69
8	59.000,00	30,50	0,90	1,20	0,99	1,20	39,13
9	1.000,00	250,00	0,90	1,10	0,60	1,10	163,35
10	32.570,25	76,75	0,90	1,15	0,92	1,20	87,70
11	24.263,00	94,79	0,90	1,15	0,89	1,20	104,78

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 245,10}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 240,65}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X - S) e (X + S).

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ 145,89}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$60.791,21 \times \text{R\$ 145,89} = \text{R\$ 8.868.829,63}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
ZANINI - MATRÍCULA 5.153**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,75	0,89	1,10	660,83
2	48.400,00	130,00	0,90	1,10	1,22	1,20	188,42
3	30.300,00	148,51	0,90	1,10	1,15	1,20	202,89
4	1.000,00	290,00	0,90	1,10	0,75	1,10	236,86
5	1.420,00	739,43	0,90	0,75	0,78	1,00	389,31
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,75	1,19	1,20	963,90
7	62.000,00	66,12	0,90	1,15	1,26	1,20	103,47
8	59.000,00	30,50	0,90	1,15	1,25	1,20	47,35
9	1.000,00	250,00	0,90	1,05	0,75	1,10	194,91
10	32.570,25	76,75	0,90	1,10	1,16	1,20	105,77
11	24.263,00	94,79	0,90	1,10	1,12	1,20	126,12

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 292,71}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 280,30}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X - S) e (X + S).

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ 177,23}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$10.000,00 \times \text{R\$ 177,23} = \text{R\$ 1.772.300,00}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
ZANINI - MATRÍCULA 10.221**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,73	1,10	578,16
2	48.400,00	130,00	0,90	1,15	0,99	1,20	159,85
3	30.300,00	148,51	0,90	1,15	0,94	1,20	173,38
4	1.000,00	290,00	0,90	1,15	0,61	1,10	201,40
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,64	1,00	340,73
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,95	1,20	820,80
7	62.000,00	66,12	0,90	1,20	1,06	1,20	90,83
8	59.000,00	30,50	0,90	1,20	1,04	1,20	41,11
9	1.000,00	250,00	0,90	1,10	0,61	1,10	166,07
10	32.570,25	76,75	0,90	1,15	0,95	1,20	90,56
11	24.263,00	94,79	0,90	1,15	0,91	1,20	107,13

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 251,82}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 240,81}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X - S) e (X + S).

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ 152,34}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$50.000,00 \times \text{R\$ 152,34} = \text{R\$ 7.617.000,00}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
ZANINI - MATRÍCULA 10.296**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,77	1,10	609,84
2	48.400,00	130,00	0,90	1,15	1,05	1,20	169,53
3	30.300,00	148,51	0,90	1,15	0,99	1,20	182,60
4	1.000,00	290,00	0,90	1,15	0,65	1,10	214,61
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,68	1,00	362,02
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	1,03	1,20	889,92
7	62.000,00	66,12	0,90	1,20	1,08	1,20	92,55
8	59.000,00	30,50	0,90	1,20	1,08	1,20	42,69
9	1.000,00	250,00	0,90	1,10	0,65	1,10	176,96
10	32.570,25	76,75	0,90	1,15	1,00	1,20	95,32
11	24.263,00	94,79	0,90	1,15	0,96	1,20	113,02

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 268,10}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 260,00}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X - S) e (X + S).

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ 161,03}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$32.300,00 \times \text{R\$ 161,03} = \text{R\$ 5.201.269,00}$$

**QUADRO GERAL DAS AMOSTRAS  
ZANINI - MATRÍCULA 12.811**

Amostras	Área	VM	HOMOGENEIZAÇÃO				VMX
			Ff	Ftr	Fa	Fd	
1	4.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,73	1,10	578,16
2	48.400,00	130,00	0,90	1,15	1,00	1,20	161,46
3	30.300,00	148,51	0,90	1,15	0,94	1,20	173,38
4	1.000,00	290,00	0,90	1,15	0,62	1,10	204,70
5	1.420,00	739,43	0,90	0,80	0,64	1,00	340,73
6	40.000,00	1.000,00	0,90	0,80	0,95	1,20	820,80
7	62.000,00	66,12	0,90	1,20	1,06	1,20	90,83
8	59.000,00	30,50	0,90	1,20	1,05	1,20	41,50
9	1.000,00	250,00	0,90	1,10	0,62	1,10	168,80
10	32.570,25	76,75	0,90	1,15	0,95	1,20	90,56
11	24.263,00	94,79	0,90	1,15	0,92	1,20	108,31

**CÁLCULO DA TENDÊNCIA CENTRAL OU ARITMÉTICA**

$$\bar{X} = \frac{\sum V_{mx}}{n^{\circ} \text{ de amostras}} = \text{R\$ 252,66}$$

**CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO (S)**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (V_{mx} - \bar{X})^2}{n - 1}} = \text{R\$ 240,48}$$

**MÉDIA SANEADA (XS)**

Foram eliminadas as amostras 01 e 06, pois estavam acima ou abaixo dos limites estabelecidos por (X - S) e (X + S).

$$\bar{X} 2 = \text{R\$ 153,36}$$

**AVALIAÇÃO DO ANEXO**

Após termos analisado no quadro de homogeneização todas as características básicas das propriedades pesquisadas, chegamos a uma média saneada para o valor do m2 do terreno em avaliação. Assim teremos:

$$48.400,00 \times \text{R\$ 153,36} = \text{R\$ 7.422.624,00}$$

## 2. AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES PELO MÉTODO DE REPRODUÇÃO

Para a determinação do valor das edificações existentes na área em estudo, utilizaremos os custos unitários básicos para construção comercial e industrial. A esse valor, será adicionado, como custo indireto, uma taxa adicional de 15% ao custo direto da obra, para cobrir despesas não previstas nos custos básicos unitários para construção, ou seja, despesas com projetos, legalizações, ligações de serviços públicos, administração da obra, incluindo, também, terraplanagem, ou seja, a infraestrutura da obra, contando ainda, quando for o caso, com potência elétrica instalada e equipamentos necessários para seu funcionamento.

Sendo assim, aplicando-se os valores unitários básicos para construção à área de cada uma das unidades existentes, chegaremos aos custos de reprodução como novas. Contudo, estes valores correspondem às edificações prontas e em condições de uso, não estando previstos os ganhos financeiros que poderiam advir durante sua montagem.

Considerando-se, então, um prazo de 10 (dez) meses, equivalente à duração das obras, com uma taxa de juros anual de 12% aplicada sobre os custos diretos e indiretos, obteremos seu custo financeiro.

Portanto, somando-se o custo financeiro aos custos diretos e indiretos das construções existentes, chegaremos ao valor total das mesmas. Porém, a esse valor ainda deverá ser aplicada a depreciação física das construções, pois os cálculos a serem efetuados referem-se a construções novas.

Por isso, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual das construções é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

<b>Classificação do Estado de Conservação Ross Heidecken</b>	1,0 - Novo	3,0 – Reparos Simples
	1,5 - Novo / Regular	3,5 – Reparos Simples / Importantes
	2,0 - Regular	4,0 – Reparos Importantes
	2,5 - Regular / Reparos Simples	4,5 – Reparo Importantes / S/ Valor

Memória de Cálculo para Avaliação das Construções													
Complexo Industrial Zanini - Matrícula 2.520													
Descrição	Área (m²)	R\$/m²	BDI %	Custo da Obra (R\$)	Custo Finan.	Custo Financeiro	Custo da Edificação (R\$)	Vida Útil	% idade de vida	Idade Aparente	Estado Conserv.	Depr. R. Heidecke	Valor após Depreciação
ALMOXARIFADO	1.622,00	1.103,31	15%	2.058.004,14	12%	246.960,50	2.304.964,64	67	52	35	3,50	59,60%	931.205,71
SALA	36,00	1.103,31	15%	45.677,03	12%	5.481,24	51.158,28	67	52	35	3,50	59,60%	20.667,94
WC 1	9,80	1.103,31	15%	12.434,30	12%	1.492,12	13.926,42	67	52	35	3,50	59,60%	5.626,27
DEPÓSITO	22,40	1.103,31	15%	28.421,27	12%	3.410,55	31.831,82	67	52	35	3,50	59,60%	12.860,05
WC 2	14,10	1.103,31	15%	17.890,17	12%	2.146,82	20.036,99	67	52	35	3,50	59,60%	8.094,94
ALMOX ELÉTRICA	410,00	1.103,31	15%	520.210,67	12%	62.425,28	582.635,94	67	52	35	3,50	59,60%	235.384,92
ELÉTRICA	650,00	1.103,31	15%	824.724,23	12%	98.966,91	923.691,13	67	52	35	3,50	59,60%	373.171,22
ESCR. ELÉTRICA	125,00	1.103,31	15%	158.600,81	12%	19.032,10	177.632,91	67	52	35	3,50	59,60%	71.763,70
WC	85,00	1.103,31	15%	107.848,55	12%	12.941,83	120.790,38	67	52	35	3,50	59,60%	48.799,31
ÁREA	67,00	1.627,40	15%	125.391,17	12%	15.046,94	140.438,11	67	52	35	3,50	59,60%	56.737,00
REFEITÓRIO	490,00	1.627,40	15%	917.039,90	12%	110.044,79	1.027.084,69	67	52	35	3,50	59,60%	414.942,21
QUIOSQUES	130,00	800,00	15%	119.600,00	12%	14.352,00	133.952,00	67	52	35	3,50	59,60%	54.116,61
<b>TOTAL CONSTRUÇÕES</b>	<b>3.661,30</b>												<b>2.233.369,90</b>

Memória de Cálculo para Avaliação das Construções													
Complexo Industrial Zanini - Matrícula 4.236													
Descrição	Área (m²)	R\$/m²	BDI %	Custo da Obra (R\$)	Custo Finan.	Custo Financeiro	Custo da Edificação (R\$)	Vida Útil	% idade de vida	Idade Aparente	Estado Conserv.	Depr. R. Heidecke	Valor após Depreciação
PRÉDIO TUBULAÇÃO SERPENTINA 414 A	4.312,00	1.340,33	15%	6.646.428,40	12%	797.571,41	7.443.999,81	67	52	35	2,50	44,40%	4.138.863,90
COZINHA	17,90	1.103,31	15%	22.711,64	12%	2.725,40	25.437,03	67	52	35	3,50	59,60%	10.276,56
ÁREA DE LAZER	525,70	1.103,31	15%	667.011,58	12%	80.041,39	747.052,97	67	52	35	3,50	59,60%	301.809,40
VESTIÁRIO	34,40	1.103,31	15%	43.646,94	12%	5.237,63	48.884,58	67	52	35	3,50	59,60%	19.749,37
EXPORTAÇÃO	48,00	1.103,31	15%	60.902,71	12%	7.308,33	68.211,04	67	52	35	3,50	59,60%	27.557,26
PRÉDIO 130 T	1.210,00	1.103,31	15%	1.535.255,87	12%	184.230,70	1.719.486,57	67	52	35	3,50	59,60%	694.672,57
AMPLIAÇÃO	1.480,00	1.103,31	15%	1.877.833,62	12%	225.340,03	2.103.173,65	67	52	35	3,50	59,60%	849.682,16
PINTURA	51,00	1.103,31	15%	64.709,13	12%	7.765,10	72.474,23	67	52	35	3,50	59,60%	29.279,59
CALDEIRA 4 414	1.391,00	1.340,33	15%	2.144.058,88	12%	257.287,07	2.401.345,95	67	52	35	2,50	44,40%	1.335.148,35
SALA	99,00	1.103,31	15%	125.611,84	12%	15.073,42	140.685,26	67	52	35	3,50	59,60%	56.836,85
EXPEDIÇÃO	72,00	1.103,31	15%	91.354,07	12%	10.962,49	102.316,56	67	52	35	3,50	59,60%	41.335,89
OFICINA	285,00	1.103,31	15%	361.609,85	12%	43.393,18	405.003,03	67	52	35	3,50	59,60%	163.621,23
<b>TOTAL CONSTRUÇÕES</b>	<b>9.526,00</b>												<b>7.668.833,11</b>

Memória de Cálculo para Avaliação das Construções													
Complexo Industrial Zanini - Matrícula 5.153													
Descrição	Área (m²)	R\$/m²	BDI %	Custo da Obra (R\$)	Custo Finan.	Custo Financeiro	Custo da Edificação (R\$)	Vida Útil	% idade de vida	Idade Aparente	Estado Conserv.	Depr. R. Heidecke	Valor após Depreciação
CALDEIRA 6 416	4.690,00	1.340,33	15%	7.229.069,86	12%	867.488,38	8.096.558,24	67	52	35	3,50	59,60%	3.271.009,53
SUPERV.	13,40	1.340,33	15%	20.654,49	12%	2.478,54	23.133,02	67	52	35	3,50	59,60%	9.345,74
<b>TOTAL CONSTRUÇÕES</b>	<b>4.703,40</b>												<b>3.280.355,27</b>

Memória de Cálculo para Avaliação das Construções													
Complexo Industrial Zanini - Matrícula 10.221													
Descrição	Área (m²)	R\$/m²	BDI %	Custo da Obra (R\$)	Custo Finan.	Custo Financeiro	Custo da Edificação (R\$)	Vida Útil	% idade de vida	Idade Aparente	Estado Conserv.	Depr. R. Heidecke	Valor após Depreciação
JATO GRANALHA	423,00	1.103,31	15%	536.705,15	12%	64.404,62	601.109,77	67	52	35	3,50	59,60%	242.848,35
SUBESTAÇÃO 2.3	20,00	1.103,31	15%	25.376,13	12%	3.045,14	28.421,27	67	52	35	3,50	59,60%	11.482,19
SUBESTAÇÃO 2.2	20,00	1.103,31	15%	25.376,13	12%	3.045,14	28.421,27	67	52	35	3,50	59,60%	11.482,19
ESTAÇÃO ELEVATÓRIA	23,00	1.103,31	15%	29.182,55	12%	3.501,91	32.684,46	67	52	35	3,50	59,60%	13.204,52
PRÉDIO TUBULAÇÃO- PRESSÃO 414 C	5.970,00	1.340,33	15%	9.202.035,62	12%	1.104.244,27	10.306.279,89	67	52	35	2,50	44,40%	5.730.291,62
PRÉDIO TUBULAÇÃO- PRESSÃO 414 B	5.970,00	1.340,33	15%	9.202.035,62	12%	1.104.244,27	10.306.279,89	67	52	35	2,50	44,40%	5.730.291,62
WC 1	22,00	1.103,31	15%	27.913,74	12%	3.349,65	31.263,39	67	52	35	3,50	59,60%	12.630,41
WC 2	22,00	1.103,31	15%	27.913,74	12%	3.349,65	31.263,39	67	52	35	3,50	59,60%	12.630,41
ALMOXARIFADO	2.060,00	800,00	15%	1.895.200,00	12%	227.424,00	2.122.624,00	67	52	35	3,50	59,60%	857.540,10
SUBESTAÇÃO 2.1	36,00	1.103,31	15%	45.677,03	12%	5.481,24	51.158,28	67	52	35	3,50	59,60%	20.667,94
NOVO ESCRITÓRIO ADM.	2.000,00	600,00	15%	1.380.000,00	12%	165.600,00	1.545.600,00	67	52	35	4,40	59,60%	624.422,40
<b>TOTAL CONSTRUÇÕES</b>	<b>16.566,00</b>												<b>13.267.491,75</b>

Memória de Cálculo para Avaliação das Construções													
Complexo Industrial Zanini - Matrícula 10.296													
Descrição	Área (m²)	R\$/m²	BDI %	Custo da Obra (R\$)	Custo Finan.	Custo Financeiro	Custo da Edificação (R\$)	Vida Útil	% idade de vida	Idade Aparente	Estado Conserv.	Depr. R. Heidecke	Valor após Depreciação
RAIO X	30,00	1.103,31	15%	38.064,20	12%	4.567,70	42.631,90	67	52	35	3,50	59,60%	17.223,29
ÁREA	200,00	1.627,40	15%	374.302,00	12%	44.916,24	419.218,24	67	52	35	3,50	59,60%	169.364,17
ALMOXARIFADO DE CHAPAS	1.840,00	1.103,31	15%	2.334.603,96	12%	280.152,48	2.614.756,44	67	52	35	3,50	59,60%	1.056.361,60
GLP	14,00	1.103,31	15%	17.763,29	12%	2.131,59	19.894,89	67	52	35	3,50	59,60%	8.037,53
TRAÇAGEM E CORTE 415	1.640,00	1.103,31	15%	2.080.842,66	12%	249.701,12	2.330.543,78	67	52	35	3,50	59,60%	941.539,69
ALMOXARIFADO MATERIAIS 325	2.450,00	1.103,31	15%	3.108.575,93	12%	373.029,11	3.481.605,04	67	52	35	3,50	59,60%	1.406.568,43
SUPERV.	9,40	1.103,31	15%	11.926,78	12%	1.431,21	13.357,99	67	52	35	3,50	59,60%	5.396,63
SUPERV.	18,60	1.103,31	15%	23.599,80	12%	2.831,98	26.431,78	67	52	35	3,50	59,60%	10.678,44
CALDEIRARIA 2 412	3.350,00	1.103,31	15%	4.250.501,78	12%	510.060,21	4.760.561,99	67	52	35	3,50	59,60%	1.923.267,04
WC	33,00	1.103,31	15%	41.870,61	12%	5.024,47	46.895,09	67	52	35	3,50	59,60%	18.945,62
SUPERV.	14,20	1.103,31	15%	18.017,05	12%	2.162,05	20.179,10	67	52	35	3,50	59,60%	8.152,36
DEP. MATERIAIS	104,00	1.103,31	15%	131.955,88	12%	15.834,71	147.790,58	67	52	35	3,50	59,60%	59.707,39
<b>TOTAL CONSTRUÇÕES</b>	<b>9.703,20</b>												<b>5.625.242,19</b>

Memória de Cálculo para Avaliação das Construções													
Complexo Industrial Zanini - Matrícula 12.811													
Descrição	Área (m²)	R\$/m²	BDI %	Custo da Obra (R\$)	Custo Finan.	Custo Financeiro	Custo da Edificação (R\$)	Vida Útil	% idade de vida	Idade Aparente	Estado Conserv.	Depr. R. Heidecke	Valor após Depreciação
ALMOXARIFADO	25,80	1.103,31	15%	32.735,21	12%	3.928,22	36.663,43	67	52	35	3,50	59,60%	14.812,03
SUPERV.	25,00	1.103,31	15%	31.720,16	12%	3.806,42	35.526,58	67	52	35	3,50	59,60%	14.352,74
CALDEIRA 3 413	4.116,00	1.103,31	15%	5.222.407,55	12%	626.688,91	5.849.096,46	67	52	35	3,50	59,60%	2.363.034,97
GLP	67,00	1.103,31	15%	85.010,04	12%	10.201,20	95.211,24	67	52	35	3,50	59,60%	38.465,34
WC	43,00	1.103,31	15%	54.558,68	12%	6.547,04	61.105,72	67	52	35	3,50	59,60%	24.686,71
COMPRESSOR	22,20	1.103,31	15%	28.167,50	12%	3.380,10	31.547,60	67	52	35	3,50	59,60%	12.745,23
GÁS	29,00	1.103,31	15%	36.795,39	12%	4.415,45	41.210,84	67	52	35	3,50	59,60%	16.649,18
ADMINISTRATIVO	420,00	1.103,31	15%	532.898,73	12%	63.947,85	596.846,58	67	52	35	3,50	59,60%	241.126,02
ÁREA	133,00	1.627,40	15%	248.910,83	12%	29.869,30	278.780,13	67	52	35	3,50	59,60%	112.627,17
ADMINISTRATIVO	600,00	1.627,40	15%	1.122.906,00	12%	134.748,72	1.257.654,72	67	52	35	3,50	59,60%	508.092,51
RECEPÇÃO	72,00	1.103,31	15%	91.354,07	12%	10.962,49	102.316,56	67	52	35	3,50	59,60%	41.335,89
BALANÇA	14,00	1.103,31	15%	17.763,29	12%	2.131,59	19.894,89	67	52	35	3,50	59,60%	8.037,53
WC	12,00	1.103,31	15%	15.225,68	12%	1.827,08	17.052,76	67	52	35	3,50	59,60%	6.889,31
ARQUIVO MORTO	74,00	1.103,31	15%	93.891,68	12%	11.267,00	105.158,68	67	52	35	3,50	59,60%	42.484,11
HSBC	37,00	1.103,31	15%	46.945,84	12%	5.633,50	52.579,34	67	52	35	3,50	59,60%	21.242,05
WC	75,00	1.103,31	15%	95.160,49	12%	11.419,26	106.579,75	67	52	35	3,50	59,60%	43.058,22
PAV. SUPERIOR	27,50	1.103,31	15%	34.892,18	12%	4.187,06	39.079,24	67	52	35	3,50	59,60%	15.788,01
CQ	125,00	1.103,31	15%	158.600,81	12%	19.032,10	177.632,91	67	52	35	3,50	59,60%	71.763,70
SESMET	75,00	1.103,31	15%	95.160,49	12%	11.419,26	106.579,75	67	52	35	3,50	59,60%	43.058,22
ENG. IND.	186,00	1.103,31	15%	235.998,01	12%	28.319,76	264.317,77	67	52	35	3,50	59,60%	106.784,38
R.H. + WC SESMET	153,00	1.103,31	15%	194.127,39	12%	23.295,29	217.422,68	67	52	35	3,50	59,60%	87.838,76
SALA REUNIÃO	30,20	1.103,31	15%	38.317,96	12%	4.598,15	42.916,11	67	52	35	3,50	59,60%	17.338,11
CALDEIRA 1 411	5.400,00	1.103,31	15%	6.851.555,10	12%	822.186,61	7.673.741,71	67	52	35	3,50	59,60%	3.100.191,65
ALMOXARIFADO	37,00	1.103,31	15%	46.945,84	12%	5.633,50	52.579,34	67	52	35	3,50	59,60%	21.242,05
SALA	5,00	1.103,31	15%	6.344,03	12%	761,28	7.105,32	67	52	35	3,50	59,60%	2.870,55
<b>TOTAL CONSTRUÇÕES</b>	<b>11.803,70</b>												<b>6.976.514,44</b>

**2. VALOR OBTIDO EM AVALIAÇÃO PELO MÉTODO DE REPRODUÇÃO**

A somatória do valor do terreno (Vt), agregada ao valor das construções (Vc) nos proporciona os seguintes resultados:

**MATRÍCULA 2.520**

$$\begin{aligned} Vr &= Vt & + & Vc \\ Vr &= R\$ 3.112.254,72 & + & R\$ 2.233.369,90 \\ Vr &= R\$ 5.345.624,62 \end{aligned}$$

**Ou seja,..... R\$ 5.345.624,62.**

**MATRÍCULA 4.236**

$$\begin{aligned} Vr &= Vt & + & Vc \\ Vr &= R\$ 8.868.829,63 & + & R\$ 7.668.833,11 \\ Vr &= R\$ 16.537.662,74 \end{aligned}$$

**Ou seja,..... R\$ 16.537.662,74.**

**MATRÍCULA 5.153**

$$\begin{aligned} Vr &= Vt & + & VC \\ Vr &= R\$ 1.772.300,00 & + & R\$ 3.280.355,27 \\ Vr &= R\$ 5.052.655,27 \end{aligned}$$

**Ou seja,..... R\$ 5.052.655,27**

**MATRÍCULA 10.221**

$$\begin{aligned} Vr &= Vt & + & VC \\ Vr &= R\$ 7.617.000,00 & + & R\$ 13.267.491,75 \\ Vr &= R\$ 20.884.491,75 \end{aligned}$$

**Ou seja,..... R\$ 20.884.491,75**

**MATRÍCULA 10.296**

Vr	=	Vt	+	VC
Vr	=	R\$ 5.201.269,00	+	R\$ 5.625.242,19
Vr	=	R\$ 10.826.511,19		

**Ou seja,..... R\$ 10.826.511,19.**

**MATRÍCULA 12.811**

Vr	=	Vt		
Vr	=	R\$ 7.422.624,00	+	R\$ 6.976.514,44
Vr	=	R\$ 14.399.138,44		

**Ou seja,..... R\$ 14.399.138,44.**

### 3. CONCLUSÃO

Tendo sido analisados, sob todos os aspectos tangíveis, a região (infra-estrutura urbana, situação geo e sócio-econômica e mercado imobiliário), os terrenos (localização, formato, dimensões, proporções, relevo, área, características de zona e padrão dos logradouros) do imóvel objeto do presente laudo e ainda com base nos resultados alcançados através dos métodos e critérios adotados em sua avaliação, e o mercado imobiliário local, atribuiremos à mesma o seguinte valor:

#### MATRÍCULA 2.520

Valor da Propriedade pelo Método de Reprodução ..... R\$ 5.345.624,62.

#### MATRÍCULA 4.236

Valor da Propriedade pelo Método de Reprodução ..... R\$ 16.537.662,74.

#### MATRÍCULA 5.153

Valor da Propriedade pelo Método de Reprodução ..... R\$ 5.052.655,27

#### MATRÍCULA 10.221

Valor da Propriedade pelo Método de Reprodução ..... R\$ 20.884.491,75

#### MATRÍCULA 10.296

Valor da Propriedade pelo Método de Reprodução ..... R\$ 10.826.511,19

#### MATRÍCULA 12.811

Valor da Propriedade pelo Método de Reprodução ..... R\$ 14.399.138,44

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As bases adotadas para a determinação do valor do imóvel objeto desta avaliação foram as seguintes:

- a) A exatidão de todas as informações fornecidas pelo consulente.
- b) A inexistência de qualquer ônus que pudesse depreciar o imóvel, tal como deficiência de títulos de propriedade, hipotecas, etc.
- c) Nenhuma desapropriação em parte ou na totalidade dos objetos avaliados.
- d) Exclusão de quaisquer móveis, utensílios, máquinas e equipamentos, instalações especiais não descritas neste laudo, estoques, etc. A avaliação, portanto, refere-se unicamente ao patrimônio imobiliário propriamente dito.

#### NOTAS:

O presente laudo não tem como objetivo certificar o direito de propriedade por parte do consulente.

Os valores são expressos em reais, pois trata da moeda corrente na região para transações imobiliárias.

## 5. CHANCELA

Este trabalho foi realizado pela equipe da NAI Commercial Properties. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais usuais da moderna Engenharia de Avaliações.

Ficamos à disposição de v.sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários e aguardamos o seu pronunciamento quanto à forma de comercialização recomendada neste relatório.

Atenciosamente

CPB CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/C LTDA.

CREA 042.9430

CRECI 13.811-J

São Paulo, Março de 2016.

## **ANEXO I – AMOSTRAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÃO**

**AMOSTRA 01**

<b>Local:</b>	Avenida Manoel Pavan
<b>Áreas informadas:</b>	4.000,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	4.000.000
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 1.000/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 02**

<b>Local:</b>	Rodovia Atílio Balbo
<b>Áreas informadas:</b>	48.400,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 6.292.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 130,00/m <sup>2</sup>

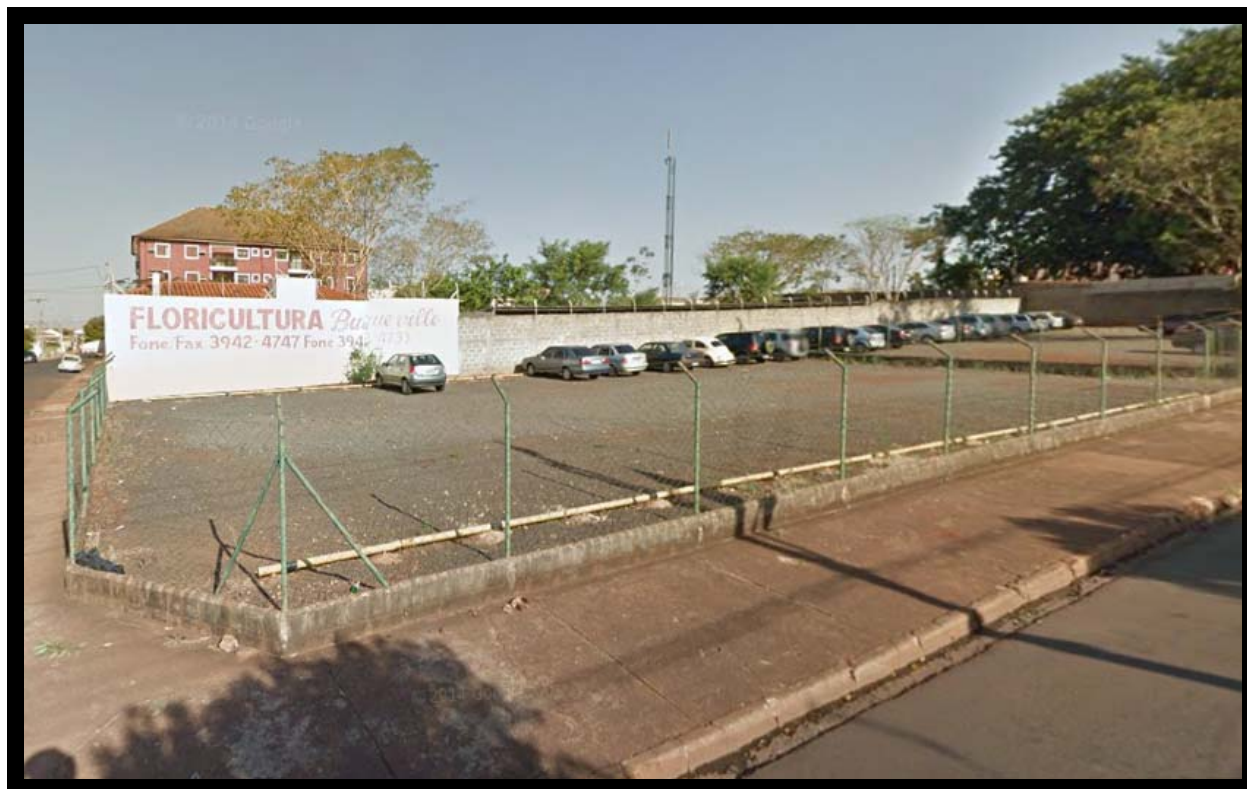
**AMOSTRA 03**

<b>Local:</b>	Rodovia Atílio Balbo
<b>Áreas informadas:</b>	30.300,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 4.500.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 148,51/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 04**

<b>Local:</b>	Distrito Industrial III
<b>Áreas informadas:</b>	1.000,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 290.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 290,00/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 05**



**Local:** Rua Fioravante Sicchieri x Joselia Ida Saran Sverzut

**Áreas informadas:** 1.420,00m<sup>2</sup> - terreno

**Valor solicitado de venda:** R\$ 1.049.990,60

**Valor de venda por m<sup>2</sup>:** R\$ 739,43/m<sup>2</sup>

**AMOSTRA 06**



**Local:**

**Vila Industrial**

**Áreas informadas:**

40.000,00m<sup>2</sup> - terreno

**Valor solicitado de venda:**

R\$ 40.000.000,00

**Valor de venda por m<sup>2</sup>:**

R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>

**AMOSTRA 07**



<b>Local:</b>	<b>Rodovia Albano Bacega</b>
<b>Áreas informadas:</b>	62.000,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 4.100.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 66,12/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 08**

<b>Local:</b>	Rodovia Albano Bacega
<b>Áreas informadas:</b>	59.000,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 1.800.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 30,50/ m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 09**

<b>Local:</b>	<b>Distrito Industrial III</b>
<b>Áreas informadas:</b>	1.000m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 250.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 250,00/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 10**



<b>Local:</b>	Estrada Vicinal Atílio Balbo
<b>Áreas informadas:</b>	32.570,25m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 2.500.000,00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 76,75/m <sup>2</sup>

**AMOSTRA 11**



<b>Local:</b>	Estrada Vicinal Atílio Balbo
<b>Áreas informadas:</b>	24.263,00m <sup>2</sup> - terreno
<b>Valor solicitado de venda:</b>	R\$ 2.300.000.00
<b>Valor de venda por m<sup>2</sup>:</b>	R\$ 94,79/m <sup>2</sup>