

W.Quality

27 ANOS
1991 - 2018

autoridades cuja aprovação seja exigida em lei; e (ii) liberação das garantias pelo Credor titular de Créditos Conversíveis nos termos da Cláusula 6.5., o Juízo da Recuperação determinará a expedição do auto de arrematação, da ordem de entrega de bem móvel e/ou da carta de arrematação e transferência das ações de emissão da UPI livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, sem sucessão do adquirente nas obrigações das Recuperandas de qualquer natureza, nos termos dos Arts. 60 e 142 da LRF.

7.10 Custos e Tributos. Todos os custos, despesas e tributos de qualquer natureza relacionados às providências descritas nesta Cláusula 7 serão suportados e pagos pelas Recuperandas, incluindo, mas não se limitando a custos de constituição das UPIs, contribuição de créditos reestruturados, lavratura de escrituras, realização dos leilões judiciais, elaboração de laudo de avaliação das UPIs, expedição das cartas de arrematação, bem como todos os custos e tributos decorrentes alienação e/ou transferência de ativos, excluindo-se, assim, qualquer responsabilidade, direta ou indireta, dos Credores e/ou dos adquirentes dos ativos por tais custos e tributos.

7.11 Disponibilidade da UPI Arrematada. A destinação e utilização dos ativos transferidos às UPI, bem como as demais questões societárias afetas às UPIs, serão de exclusiva discricionariedade do adquirente de cada UPI, após a arrematação da UPI adquirida.

8 FINANCIAMENTO EXTRACONCURSAL – EMPRÉSTIMO DIP

8.1. Empréstimo DIP. O Grupo Seara poderá contratar empréstimo no valor de até R\$ 59.156.396,91 (cinquenta e nove milhões, cento e cinquenta e seis mil, trezentos e noventa e seis reais e noventa e um centavos) ("Empréstimo DIP"). O Empréstimo DIP poderá ser contratado e desembolsado por terceiro interessado ou qualquer Credor.



W.Quality

27 ANOS
1991 - 2018

- 8.2. Termos e Condições.** O Empréstimo DIP será formalizado por meio de contrato de mútuo, observando os termos e condições básicos previstos no Anexo 8.2-A, que deverão ser, após formalização, trazidos aos autos de recuperação judicial para a transparência e ciência de Credores e demais envolvidos no procedimento de Recuperação Judicial.
- 8.3. Extraconcursalidade e Preferência do Empréstimo DIP.** O crédito correspondente ao Empréstimo DIP será considerado extraconcursal para todos os fins de direito, inclusive em caso de superveniência de falência do Grupo Seara, devendo ser pago com precedência sobre todos os Créditos Concursais e Créditos Extraconcursais, observado o disposto nos Artigos 84, 85, 149 e demais disposições aplicáveis da LRF.
- 8.3.1.** A preferência do pagamento do empréstimo DIP será soberano, sendo pago em detrimento de qualquer outro crédito, seja concursal ou extraconcursal, e poderá ser acelerado para pagamento a partir do valor arrecado com a venda de ativos previsto na Cláusula 9.
- 8.4. Constituição de Garantias.** Sem prejuízo da senioridade, extraconcursalidade e correspondente proteção que recai sobre o Empréstimo DIP, em garantia ao integral e pontual cumprimento das obrigações sob o Empréstimo DIP, as Recuperandas outorgarão as garantias previstas no Anexo 8.2-B.
- 8.5. Destinação do Empréstimo DIP.** Os recursos do Empréstimo DIP devem ser empregados pelo Grupo Seara para amortização da obrigação de pagamento descrita nas Cláusulas 10.3.2. É vedada a utilização dos recursos decorrentes do Empréstimo DIP para: (i) quaisquer distribuições de dividendos; (ii) pagamento de juros sobre capital próprio; (iii) redução de capital; (iv) qualquer espécie de remuneração aos acionistas; (v) pagamento de eventuais empréstimos realizados ao Grupo Seara pelos



W.Quality

27 ANOS
1991 - 2018

Acionistas do Grupo Seara e/ou empresas do seu mesmo grupo econômico e/ou de terceiros; ou (vi) concessão de empréstimos a quem quer que seja.

9. ALIENAÇÃO DE ATIVOS FIXOS – PAGAMENTO DIP

9.1. As Recuperandas e os Credores Sujeitos ao Plano desde já concordam que os Ativos Fixos Para Venda poderão ser alienados pelas Recuperadas, e os valores provenientes da alienação deverão ser utilizados para acelerar o pagamento de Créditos provenientes do DIP listado na cláusula 8.

9.2. As Recuperandas poderão alienar livremente os bens constantes no anexo 2.6 para acelerar o pagamento do DIP, mediante avaliação própria dos bens.

9.3. Os ativos, assim que vendidos, serão transferidos integralmente para pagamento do empréstimo realizado para pagamento de credores estratégicos, acelerando o recebimento pelo credor fornecedor do financiamento.

10. PAGAMENTO DOS CREDITORES DO GRUPO SEARA

10.1. Créditos Trabalhistas: Os Créditos Trabalhistas serão pagos da seguinte forma:

10.1.1. Créditos Trabalhistas de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido: (i) pagamento do principal em parcela única; (ii) sem deságio; e (iii) em até 30 (trinta) dias úteis contados da Homologação do Plano.

10.1.2. Pagamento Linear dos Créditos Trabalhistas: Cada um dos Credores Trabalhistas fará jus ao recebimento de (i) R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) em parcela única em até 90 (noventa) dias úteis contados da Homologação do Plano, até o limite do valor do seu respectivo Crédito Trabalhista.



W.Quality

27 ANOS
1991 - 2018

- 10.1.3. Saldo dos Créditos Trabalhistas:** Eventual saldo dos Créditos Trabalhistas após os pagamentos previstos Cláusula 10.1.1 e 10.1.2, serão pagos em 9 (nove) parcelas mensais iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira parcela em até 120 (cento e vinte) dias úteis contados da Homologação do Plano.
- 10.1.4. Créditos Trabalhistas Controversos:** Os Créditos Trabalhistas que não figurem na Relação de Credores por serem ainda objeto de demanda judicial, e, portanto, ilíquidos e incertos, serão inseridos na Relação de Credores, caso o fato gerador do crédito tenha ocorrido em período anterior ao Pedido de Recuperação Judicial, em conformidade com e após decisão transitada em julgado confirmando a existência e o valor exato do crédito. Tais Créditos serão pagos em 36 (trinta e seis) parcelas iguais mensais e consecutivas após a publicação da sentença que homologar a habilitação do crédito na Recuperação Judicial. Sobre o valor de tais Créditos incidirão juros à taxa anual da TR acrescida de 1% (um por cento)a.a..
- 10.1.5.** Trabalhadores contratados após a data do pedido de recuperação judicial terão, em caso de rescisão contratual, as respectivas verbas pagas na totalidade dentro do que preconiza a CLT.
- 10.1.6.** Trabalhadores que desejem desligar-se da empresa a pedido receberão todas as verbas rescisórias conforme preconiza a CLT.
- 10.2. Créditos com Garantia Real:** Os Créditos com Garantia Real serão pagos da seguinte forma: (i) aplicação de deságio de 75,20% (setenta e cinco inteiros, e vinte decimais por cento) do valor do Crédito listado na Relação de Credores; (ii) cômputo de juros a taxa anual da TR acrescida de 1% (um por cento)a.a.; (iii) carência de 24 (vinte e quatro) meses a contar da



W.Quality

27 ANOS
1991 - 2018

Homologação do Plano; (iv) pagamento em 18 parcelas anuais e consecutivas.

10.2.1 Os detentores de créditos conversíveis que tenham obtido êxito em se habilitar e seguir as disposições da cláusula 7, não estarão sujeitos ao recebimento do crédito na forma da cláusula 10.2, dando irrestrita e ampla quitação aos valores inscritos em quadro geral de credores.

10.2.2 Caso os credores que não possuem garantia hipotecária e não tenham lançados eu crédito para conversão em UPI descrita no item 7.1.4, poderão aderir à conversão de seus créditos para constituição de Fundo de Investimento em Participação, na forma do anexo 7.2.1.

10.3. Créditos Quirografários: Os Créditos Quirografários serão pagos da seguinte forma:

10.3.1. Pagamento dos Créditos Quirografários até R\$15.000,00: Credores Quirografários com valores até R\$15.000,00 (quinze mil reais) fará jus ao recebimento de referido valor em até 90 (noventa) dias úteis contados da Homologação do Plano, até o limite do valor do seu respectivo Crédito Quirografário. Credores que possuam valores acima do teto poderão renunciar por manifestação aos autos a quantia excedente para se vincular a esta proposta.

10.3.2. Créditos Quirografários detidos por Credores Estratégicos: (i) pagamento do principal e juros em parcela única; (ii) sem deságio; e (iii) em até 90 (noventa) dias úteis contados da Homologação do Plano. As Recuperandas deverão utilizar os recursos provenientes de Empréstimo DIP para o pagamento de tais Créditos.

10.3.3. Créditos Quirografários Remanescentes: Eventual saldo dos Créditos Quirografários após os pagamentos descritos na Cláusula 10.3.1 e



10.3.2. serão pagos da seguinte forma: (i) aplicação de deságio de 85,77% (oitenta e cinco inteiros e setenta e sete decimais por cento) do valor de face do crédito; (ii) cômputo de juros a taxa anual da TR acrescida de 1% (um por cento) a.a.; (iii) carência de 24 (vinte e quatro) meses a contar da Homologação do Plano; (iv) pagamento em 18 parcelas anuais e consecutivas.

10.4. Créditos ME/EPP: Os Créditos ME/EPP serão pagos da seguinte forma:

10.4.1. Pagamento dos Créditos ME/EPP até R\$ 15.000,00: Credores ME/EPP com valores até R\$15.000,00 (quinze mil reais) farão jus ao recebimento de referido em até 90 (noventa) dias úteis contados da Homologação do Plano, até o limite do valor do seu respectivo Crédito ME/EPP. Credores que possuam valores acima do teto poderão renunciar por manifestação aos autos a quantia excedente para se vincular a esta proposta.

10.4.2. Créditos ME/EPP Remanescentes: Eventual saldo dos Créditos ME/EPP após os pagamentos descritos na Cláusula 10.4.1 serão pagos da seguintes forma:: (i) aplicação de deságio de 70% (setenta por cento) do valor de face do crédito; (ii) cômputo de juros a taxa anual da TR acrescida de 1% (um por cento) a.a.; (iii) carência de 24 (vinte e quatro) meses a contar da Homologação do Plano; (iv) pagamento em 18 parcelas anuais e consecutivas.

10.5. Antecipação de Pagamento aos Credores Concursais: O Grupo Seara poderá antecipar o pagamento dos Créditos detidos pelas Cooperativas, Credores com Garantia Real, Quirografários e Credores ME/EPP, respeitados os seguintes termos e condições:



W.Quality

27 ANOS
1991 - 2018

10.5.1. Antecipação de Pagamentos - Créditos Quirografários detidos por Cooperativas: As Cooperativas detentoras de Créditos Quirografários que celebrarem novos contratos de comercialização de grãos de milhos e/ou soja com o Grupo Seara farão jus a pagamento adicional sobre o preço a ser pago pelo Grupo Seara, conforme percentuais da tabela abaixo, de forma que o valor equivalente ao pagamento adicional deverá ser empregado para amortização do saldo do Crédito Quirografário respectivo.

Commodities - Milho / Soja

Comercialização / Venda de Produtos pela Cooperativa	Percentual de Pagamento Adicional Para Abatimento do Saldo do Crédito Quirografário
Toneladas	%
De 1.000 até 25.000	0,50%
De 25.001 até 50.000	0,60%
De 50.001 até 100.000	0,70%
De 100.001 até 150.000	0,80%
De 150.001 até 200.000	0,90%
Acima de 200.001	1,00%

10.5.2. As Cooperativas habilitadas poderão se organizar e constituir SPE's (sociedades de propósito específico) para o fim de otimizar a entrega de grãos, possibilitando o aumento de abatimento do valor habilitado no quadro geral de credores.

10.5.3. A antecipação de pagamentos previsto na Cláusula 10.5 será empregada em adição ao pagamento ordinário ao Créditos Quirografários detidos por Cooperativas na forma da Cláusula 10.3.3.

10.5.4. Antecipação de Pagamentos: Qualquer credor que celebrar novos contratos de fornecimento de mercadorias, bens ou serviços ao





Grupo Seara em condições iguais ou mais vantajosas mediante aceite pelo Grupo Seara em relação aos contratos similares existentes ou passados, fará jus a pagamento adicional equivalente a até 5% (cinco por cento) do preço do contrato respectivo, de forma que o valor equivalente ao pagamento adicional deverá ser empregado para amortização do saldo do Crédito respectivo.

10.5.5. A antecipação de pagamentos previsto nessa Cláusula 10.5.4 será empregada em adição ao pagamento ordinário aos Créditos detidos por qualquer Credor na forma da Cláusula 10.2, 10.3 e 10.4, respectivamente.

10.5.6. Novos empréstimos para fins de recebimento privilegiado. O Grupo Seara oportunizará ao credor habilitado nos autos de recuperação judicial, a realização de novos empréstimos, com a contratação a ser realizada por meio de contrato de mútuo com valor estabelecido até o limite do valor arrolado no quadro geral de credores e com condições de pagamento estabelecidas entre as partes, como condição de recebimento de seus créditos sem a aplicação de deságio, mantendo as demais condições de recebimento, se aplicando a créditos detidos por credores inscritos nas classes II, III, IV e extraconcursais aderentes.

10.6. Pagamento dos Credores Extraconcursais Aderentes

10.6.1. Termos e Condições de Adesão dos Credores Extraconcursais. Para fins de esclarecimento, o Grupo Seara declara e reconhece que os Créditos Extraconcursais não estão sujeitos ao presente Plano, de forma que sua aprovação pela AGC não implica na imediata reestruturação dos Créditos Extraconcursais nos termos e condições aqui descritos. No entanto, o Grupo Seara expressamente oferece





as condições descritas na Cláusula 10.6.2 aos Credores Extraconcursais que queiram aderir a este Plano, estando ciente, no entanto, que tais termos e condições somente serão aplicáveis na medida em que haja adesão expressa e voluntária por parte do Credor Extraconcursal a este Plano, nos termos previstos nesta Cláusula 10.6.1. Referida adesão deverá ocorrer por escrito, em caráter irrevogável e irrevogável, mediante notificação ao Grupo Seara, encaminhada em até 30 (trinta) dias contados da Homologação do Plano. Desta forma, as condições ora descritas estão incluídas no presente Plano para fins de transparência e conhecimento de todos os Credores, dado que a adesão de Credores Extraconcursais ao presente Plano terá o efeito imediato de aumentar os pagamentos a serem incorridos pelo Grupo Seara.

10.6.2. Termos e Condições de Pagamento dos Créditos Extraconcursais Aderentes: Os Créditos Extraconcursais Aderentes serão pagos da seguinte forma: (i) aplicação de deságio de 50% (cinquenta por cento) do valor de face do crédito; (ii) cômputo de juros à taxa anual da TR acrescida de 1% (um por cento)a.a.; (iii) carência de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de Homologação do Plano para o pagamento do principal e dos juros; e (iv) pagamento em 18 (dezoito) parcelas anuais e consecutivas a partir do período estabelecido de carência.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Efeitos do Plano.

11.1.1. Vinculação do Plano. A partir da Homologação do Plano, as disposições deste Plano vinculam o Grupo Seara, os Intervenientes Anuentes, os Acionistas do Grupo Seara e os Credores (incluindo os



ausentes, os dissidentes e os que se abstiveram de votar), bem como seus respectivos cessionários e sucessores a qualquer título, nos termos do artigo 59 da LFR.

11.1.2. Adesão dos Acionistas do Grupo Seara e Intervenientes Anuentes.

Os Acionistas Fundadores do Grupo Seara e os Intervenientes Anuentes subscrevem o presente Plano, assumindo e concordando com tudo aquilo que se refira às suas respectivas esferas jurídicas.

11.1.3. Novação. A Homologação do Plano implicará na novação de todos os Créditos Concurais, nos termos do art. 59 da LFR, os quais serão pagos na forma estabelecida neste Plano.

11.1.4. Suspensão dos Protestos e Ações. A Homologação do Plano implicará na suspensão de todos os protestos lavrados em face do GRUPO SEARA e/ou de seus eventuais coobrigados, avalistas ou fiadores, devendo ainda serem suspensas todas as ações ou execuções que visem a cobrança dos Créditos Sujeitos ao Plano movidas em face do Grupo Seara até a efetiva quitação do crédito nos termos deste Plano, inclusive aquelas movidas em desfavor de seus acionistas diretos e indiretos, coobrigados e respectivos cônjuges, sociedades controladas ou controladoras, direta ou indiretamente, seus administradores (atuais e passados) por Créditos Sujeitos ao Plano.

11.1.5. Extinção das Coobrigações e Garantias Fidejussórias e Extinção das Ações. A quitação dos Créditos nos termos deste Plano implicará na:

- (i) automática liberação e extinção de todos os avais, fianças e/ou quaisquer outras garantias fidejussórias ou responsabilidade solidária assumidas por acionistas ou terceiros não acionistas em favor de operações das Recuperandas sujeitas à Recuperação





Judicial (ou seja, em favor de Crédito Sujeito ao Plano) ou não (em favor de Crédito Extraconcursal); e

- (ii) extinção das ações e ou/ execuções sem que os Credores e/ou o Grupo Seara sejam apenados com pagamento e/ou reembolso de custas e/ou despesas processuais e/ou honorários advocatícios, sendo certo que esse Plano representa fato superveniente ao ajuizamento das ações e execuções e que faz com que haja a perda do interesse de agir.

11.2. Condições Resolutivas: São condições resolutivas do Plano, cuja superveniência acarretará o cancelamento da aprovação deste Plano e suas respectivas disposições e a convocação de uma Assembleia de Credores para deliberar a respeito de uma alternativa ao Plano ou a falência do Grupo Seara:

(i) A constatação, até que ocorra a Alienação das UPI, de qualquer falsidade ou incorreção quanto a qualquer declaração ou garantia prestada pelo Grupo Seara ou Acionistas neste Plano ou nos seus Anexos que caracterize Efeito Adverso Relevante;

(ii) O descumprimento pelos Acionistas de qualquer obrigação assumida neste Plano ou prática de qualquer ato ou medida incompatível com as disposições deste Plano; e

(iii) a não verificação das condições precedentes para a substituição das garantias, previstas na Cláusula 6.4 em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Homologação do Plano ou até 1.7.2019, o que ocorrer primeiro;

11.2.1. Dispensa das Condições Resolutivas: Os Credores podem, em deliberação dos titulares da maioria simples dos Créditos presentes à Assembleia de Credores convocada para essa finalidade, dispensar a seu exclusivo critério, no todo ou em parte, quaisquer





das condições resolutivas descritas na Cláusula 11.2 acima, sendo certo que a dispensa da condição resolutiva prevista no item 11.2(iii) dependerá da anuência da maioria simples dos Créditos com Garantia Real Elegíveis.

- 11.3. Reconstituição de Direitos.** Verificada a resolução do Plano e/ou a convolação da Recuperação Judicial em falência até a conclusão da Alienação das UPIs, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos Artigos 61, § 2º e 74, da Lei de Falências.
- 11.4. Cessão dos Créditos.** Os Credores Concursais e os Credores Extraconcursais Aderentes poderão ceder seus respectivos direitos e créditos, sem a anuência dos devedores e/ou das Recuperandas, devendo os respectivos cessionários receber e confirmar o recebimento de cópia do Plano, reconhecendo que o crédito cedido estará sujeito ao Plano, caso o mesmo esteja sujeito por disposição legal ou em virtude de adesão feita aos termos deste Plano.
- 11.5. Divisibilidade das Cláusulas.** Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerado inválido, nulo ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasaram sejam mantidas. Eventual nulidade de quaisquer das cláusulas do presente Plano, não acarreta nulidade do Plano, que permanece plenamente exigível naquilo não declarado judicialmente nulo.
- 11.6. Modificação Superveniente do Plano.** Exceto na hipótese de sua resolução, o presente Plano poderá ser alterado, independentemente de seu descumprimento, hipótese em que será convocada nova AGC, observados os critérios dos artigos 45 e 58 da LRF, deduzidos os pagamentos



W.Quality

27 ANOS
1991 - 2018

realizados na forma do Plano. As alterações aprovadas obrigarão a totalidade dos Credores sujeitos ao Plano.

- 11.7. Conflitos.** Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à Data do Pedido e minutas anteriores de Planos de Recuperação Judicial apresentadas pelo Grupo Seara nesta Recuperação Judicial, este Plano prevalecerá.
- 11.8. Anexos.** Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.
- 11.9. Comunicações.** Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações ao Grupo Seara, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues ou (ii) enviadas por fac-símile, e-mail ou outros meios, quando efetivamente entregues e confirmadas por meio adequado. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma: Endereço : Avenida 06 de Junho, nº 380, Sertanópolis-PR, CEP 86170-000
- Email: plano@seara.agr.br
- 11.10. Melos de Pagamento.** Quando aplicável, os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED), sendo que o Grupo Seara poderá contratar agente de pagamento para a efetivação de tais pagamentos aos Credores. O comprovante de depósito do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.



W.Quality

27 ANOS
1991 - 2018

- 11.11. Data do Pagamento.** Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Plano estar prevista para ser realizada ou satisfeita em um dia que não seja um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação poderá ser realizado ou satisfeita, conforme o caso, no Dia Útil seguinte.
- 11.12. Créditos em Moeda Estrangeira.** Os Créditos em moeda estrangeira serão mantidos na moeda original para todos os fins de direito e serão liquidados, observado o disposto neste Plano, em conformidade com o Artigo 50, §2º da Lei de Falências.
- 11.13. Encerramento da Recuperação Judicial.** A presente Recuperação Judicial será encerrada, na forma do artigo 190 do Código de Processo Civil, desde que as obrigações previstas na Cláusulas 7, estejam integralmente cumpridas, independentemente de ter transcorrido ou não o prazo previsto no artigo 61 da LRF.
- 11.14. Lei Aplicável e Foro.** Este Plano é regido e deve ser interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. Fica eleito o Juízo da Recuperação para dirimir todas e quaisquer controvérsias decorrentes deste Plano, sua aprovação, alteração e/ou seu cumprimento, inclusive em relação à tutela de bens e ativos essenciais à consecução dos fins do Plano, até o encerramento da Recuperação Judicial.

Sertãoópolis, 29 de Outubro de 2018.

EMPRESAS RESPONSÁVEIS:


SEARA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.


PENHAS JUNTAS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

W.Quality

27 ANOS
1991 - 2018



TERMINAL ITIQUIRA S/A



ZANIN AGROPECUÁRIA LTDA

INTERVENIENTES ANUENTES:



TERMINAL MARINGÁ S/A



TERMINAL PORTUÁRIO SEARA S/A

CONSULTORIA ESPECIALIZADA:



W. QUALITY SERVIÇOS DE CONSULTORIA E COMÉRCIO EIRELI

ACIONISTAS:



SANTO ZANIN NETO



BENEDITO BIASI ZANIN NETO



W.Quality
27 ANOS
1991 - 2018


MARCELLA CAETANO BARBOSA ZANIN DE ALMEIDA


BRUNNA CAETANO BARBOSA ZANIN DE OLIVEIRA


SANTO ZANIN III



ANEXO 2.8. ATIVOS FIXOS PARA VENDA – PAGAMENTO DIP

BENS	AVALIAÇÃO
TERRENO SITUADO EM RONDONÓPOLIS-MT	R\$ 12.000.000,00
FAZENDA SÃO VICENTE	R\$ 56.600.000,00
TERRENOS SITUADOS EM SERTANÓPOLIS-PR, MATRICULADOS SOB Nº 4.220, 4.230, 4.231, 4.232, 4.223 e 4.088	R\$ 2.442.800,00
TERRENOS SITUADOS EM APARECIDA DE GOIÂNIA -GO, MATRICULADOS SOB Nº 251.425, 251.426, 251.427, 251.428, 251.429, 251.430, 251.431, 251.432 E 251.433	R\$ 1.150.253,75
PARTE DA FROTA LIBERADA DE CAMINHÕES MERCEDES BENZ	R\$ 10.871.992,00
TOTAL	R\$ 83.065.045,75



Avaliação Imobiliária

C.I.R

Complexo Intermodal de Rondonópolis



Vista em perspectiva do projeto do Parque Industrial de Rondonópolis - Vista de frente para fundo



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

Índice

Índice	02
1. Identificação do Solicitante	03
2. Atualização do ativo no valor de Mercado	03
3. Considerações Iniciais	
4. Caracterização do objeto	04
5. Caracterização da Metodologia	06
6. Métodos e Critérios utilizados	07
6.1 Vistoria	
6.2 Situação e Características Gerais	
7. Identificação do Imóvel	07
7.1 Vista aérea do Parque e mapa da área	08
7.2 Planta do Parque Industrial	
8. Vista frontal do Parque Industrial	09
9. Registro Fotográfico do Terreno e do Parque Industrial	10
Terreno Figura 1-2-3 -	
9.1 Pátio Estacionamento Caminhões	11
9.2 Posto de Gasolina	12
9.3 Rua A - Andali Fertilizante e BR Distribuidora	13
9.4 Rua A - Ipiranga - BR Distribuidora –Brado Logística	14
9.5 Brado Logística	15
9.6 Rua A - Raízen Distribuidora	16
9.7 Rua A – Petrobras – Distribuidora	17
9.8. Rua B, marginal frente Br 163 - RUMO – ALL	18
9.9. RUMO – ALL – Locomotiva em operação pátio interno	19
9.10 Rua B- frente Marginal BR – 163 – CFCO AGRI	20
9.11. Estação de Radio Base, Comunicação, Som, Imagem e Dados	21
9.12 Unidades de Fertilizantes – Armazém e Moagem	22
9.13 Master Plan – Parque Industrial de Rondonópolis	23
11. Grau e Rigor de Avaliação	24
11.1 Procedimentos Técnicos Adotados	24
11.2 Quadro de avaliação do Condomínio Industrial Temático	25
12. Valor do Imóvel	26
13. Conclusão	27
14. Encerramento	27

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

1. Identificação do Solicitante

Seara Indústria e Comércio de Produtos Agropecuários Ltda.
Endereço: Av. Seis de Junho, 380.
CNPJ MF N.75.739.086/0001-78
Sertanópolis – Paraná – CEP 86170-000

2. Atualização do Ativo nos Valores de Mercado

3. Considerações Iniciais:

O Presente trabalho de avaliação de bens foi executado sob-responsabilidade técnica de Wellington Bacchi de Souza, inscrito CPF MF/N. 328.237.899-87 Gestor de Negócios Imobiliários, – inscrito no CRECI N. F 21747 - inscrito no COFECI N.ANT.001-2011.

Para execução dos serviços foram utilizados os dados e informações fornecidas pelo solicitante e/ou retirados de documentação apresentada, bem como aqueles obtidos de terceiros, por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados “a priori” corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

Não foram realizadas investigações específicas no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, invasões, hipotecas, superposições de divisas por fugirem do escopo do presente trabalho.

Chegamos ao valor deste imóvel fundamentados em pesquisas no local partindo de valores médios apresentados por empresas ligadas ao ramo de logística e empreendedores deste seguimento.

Todas as medidas e cálculos das áreas foram retirados da documentação cedidas pela solicitante, não tendo sido realizada medição de conferencia que influem diretamente no valor final desse trabalho de estimativa de valor, portanto a responsabilidade sobre a veracidade dessas informações e única e exclusivamente da solicitante, que devera responder pelas mesmas.



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

4. Caracterização do Objeto

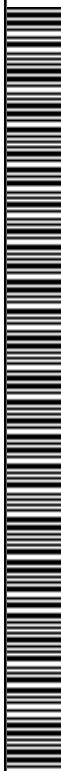
Identificação do Imóvel: C.I.R – Complexo Intermodal de Rondonópolis
Identificação da Propriedade: Terreno não edificado, dentro do maior condomínio ferroviário intermodal para armazenagens e transporte de grãos, líquidos, combustíveis e fertilizantes, do Estado do Mato Grosso. MT
Área do imóvel: Terreno com 80.000 M2

Localização: Parque Industrial Intermodal de Rondonópolis – Zona Urbana
Identificação do Lote: 6 A, dentro de limites e confrontações, Lote 6B, com 440,709 até o ponto P34, segue confrontando com o Lote-H-Pera ferroviária com distância de 20,094m até o ponto P35, segue confrontando com lote –H Pera Ferroviária com distância de 45,720m até o P36, segue confrontando o Lote – H -Pera Ferroviária, com distância de 127,587m até o P38, confrontando o Lote 7 com distância DE 400,855m até o P37, segue confrontando com a rua A com distância de 188,495m até o P33

Matricula	Cartório:
Nº 99.506 – R.G. - Livro 2 – Folhas 1 e 1A	Tabelionato do Registro de Imóveis de Rondonópolis - MT
Proprietário: SEARA – INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA	

Confrontações da propriedade:

Ao Norte – Frente Rua A 188,495m	Empresa Brado Logística - Containers
A Oeste Lote 7 400,855metros	Empresa - Petrobras – BR – Distribuidora
Ao Leste – 440,709m	Lote 6B – Empresa de Grãos
Ao Sul com 193,401 m	Pera Ferroviária



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

Atividade Econômica Desenvolvida:

Trata-se do Maior Terminal Ferroviário Intermodal do do Mato Grosso, Localizado no Parque Industrial de Rondonópolis, esse complexo, abriga e abrigara em 1,6 milhões de metros quadrados, terminais de grãos, líquidos e fertilizantes, com espaços para movimentação de cargas e além de um terminal de contêineres, estacionamento, posto de combustível, 45 km de malha ferroviária, no formato de pêra, otimizando as operações internas, central e energia, exclusiva para o parque, e torres para transmissão de voz e dados.

Para atender o grande volume produzido no estado, o Mato Grosso produziu 25 milhões de toneladas de grãos, exportou 20 milhões de toneladas, 10 milhões, pelo o operador do complexo.

Com postos de abastecimento, lagoa para tratamento de águas pluviais, Centro de serviços, Rondopátio, com 04 Gates de classificação para descargas de grãos.

Duas linhas para trens, com capacidade de operar até 120 vagões, com capacidade de carregamento em até 6 horas, está em andamento.

Terminais de fertilizantes, tem disponível de 480 mil metros quadrados para atender a Bunge Fertilizantes e a Cargill.

Uma área exclusiva para operação de Contêineres, sendo operada pela Brado Logística.

Nos terminais de líquidos, são 190 mil metros quadrados, para movimentação de combustível, com estrutura de carga e descarga, que devesse ser utilizada para distribuição em todo o estado do Mato Grosso, e exportação de biocombustível, empresas como Raízen, BR e Ipiranga estão operando e em construção dentro do complexo.

Acesso ao Complexo

BR -163 há 30 quilômetros da Cidade de Rondonópolis sentido Mato Grosso do Sul, sentido Sonora, Coxim.

Descrição do Parque Industrial
Benfeitorias

Área total do Parque	300,00 Ha
Administração do Terminal	01 – Operado pela empresa RUMO Logística
Posto de Abastecimento	01
Rondopátio	04 Gates classificação
Energia	01 Estação exclusiva para o Parque – Enersul
Telecomunicação	02 Erbs, para transmissão de som, imagens e dados
Sistema de segurança	Motorizada feita pela administração
Acesso ao parque	Linhas específicas para transporte, de funcionários

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

Sistema de tratamento ade aguas pluviais	01
Pátio de Estacionamento	02
Área publica - PMR	01 lote com 51.701,00 m2
Malha Ferroviária	45 Km
Área de combustível	04 lotes com 275.117,00 m2
Área de contêiner	01 141.754,00 m2
Área de grãos	07 lotes com 791,122,00 m2
Área de grãos e fertilizantes	05 lotes com 798.446,00 m2
Área de fertilizantes	03 lotes com 239,339,00 m2

5. Caracterização da Metodologia:

Segundo nosso entendimento e em consonância com as Normas de Avaliações da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, assim se define uma avaliação. Sobre a Avaliação:

E a determinação da soma em dinheiro que num dado momento, se pode atribuir em

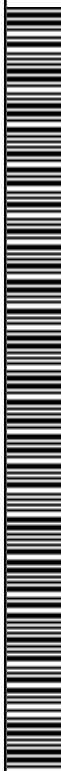
Vista de um escopo prefixado a um determinado bem.

E a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa.

E o trabalho técnico de estimar, que compreenda um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos, tendentes a determinar o valor de um bem móvel ou imóvel.

E a apuração do justo valor, que poderia ser definida com o preço que um bem poderia alcançar, em determinada data se colocado à venda ou compra em prazo razoável pelo vendedor que desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo ou pelo comprador adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para as quais poderá ser destinado, sem, contudo, ser obrigado a realizar a compra.

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

6. Métodos e Critérios utilizados

A Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis da ABNT (da NBR) diz o seguinte:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

6.1. Vistoria

Conforme a NBR 14.653(ABNT: 2014), a vistoria deve ser realizada pelo profissional de avaliações com objetivo de conhecer e caracterizar a melhor maneira possível o imóvel avaliado e a região, externando condições para a orientação da coleta de dados.

6.2. Situação e Características Gerais

O imóvel avaliado esta localizado a 30 km de distancia da cidade de Rondonópolis, no Parque Industrial, na BR-163 sentido Mato Grosso do sul.

Localizada de frente para rodovia, topografia plana, abundante em água, energia elétrica, telefonia e transporte publico.

Obs. *O C.I.R –Complexo Intermodal de Rondonópolis, esta preparado para atender uma demanda de 20 milhões de toneladas de grãos, uma boa parte o que produz o Mato Grosso.*

7. Identificação do Imóvel:

Município :	Rondonópolis
Estado :	Mato Grosso
Localização:	BR-163 – 30 Km Rondonópolis, sentido Coxim - MS
Denominação do lugar:	Parque Industrial de Rondonópolis
Área de :	300,00 HA
Matricula:	Nº 99.506 – R.G. - Livro 2 – Folhas 1 e 1A Tabelionato do Registro de Imóveis de Rondonópolis - MT
Tipo de Imóvel	Condomínio Industrial
Atividade atual:	Terminal intermodal ferroviário de grãos, fertilizante e combustível

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

7.1. Vista aérea do Parque e mapa da área



7.2. Planta do Parque Industrial

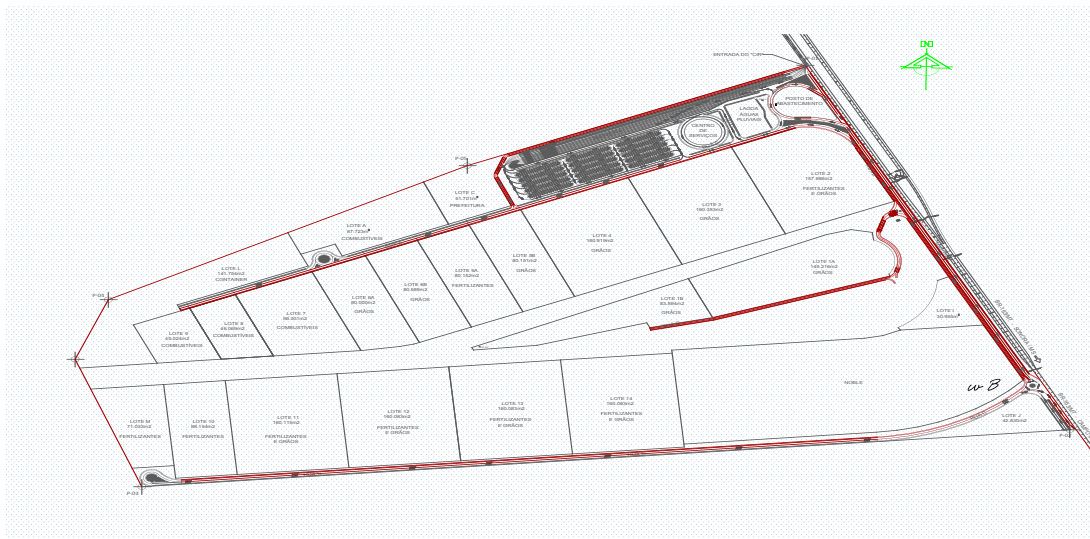


Figura 1 Projeto de Implantação do Parque Industrial de Rondonópolis



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

8. Vista frontal do Parque Industrial – BR 163



Vista do Parque Industrial – BR – 163



Figura 2 Entrada do Rondopátio



Figura 4 –Auto Posto na entrada do terminal, em construção.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.6Z4 NK6SF MC92A RTW4Y



w B

GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

9. Registros Fotográficos do Terreno



Figura 1 – Rua A vista do terreno avaliado. Topografia 100% plana



Figura 2 – Rua A vista do terreno avaliado, frente - topografia 100% plana



Figura 3 – Rua A vista do terreno avaliado, vista da rotatória que fica em frente para saída do terminal – topografia 100% plana

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSR5 SVXGL LFU2D AGLUK



w B

GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

9.1 Pátio - Estacionamento de Caminhões



Figura 4 Pátio de estacionamento



Figura 5 Pista de descarga



Figura 6,7 Área em Manutenção

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSR5 SVXGL LFU2D AGLUK



w B

GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

9.2 Posto de Gasolina



Figura 8 Posto entrada do Terminal



Figura 9 - Posto entrada do terminal



Figura 10 - ANDALI – Unidade de Fertilizantes entrada do terminal



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI N.ANT.001-2011

9.3 Rua A – Andali Fertilizantes e Ipiranga



Figura 11 - ANDALI – Unidade de Fertilizantes entrada do terminal



Figura 12 - Rua A - Entrada principal do terminal, a direita estacionamento de caminhões



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI N.ANT.001-2011

9.4 Rua A – Ipiranga – Br - Distribuidora – Brado logística



Figura 14 - Rua A principal do terminal, Ipiranga – terminal de combustível em obras



Figura 15 - Rua A – A principal do Terminal de combustíveis Petrobras em obras. Vizinho do lote avaliado



Figura 15 - Rua A – A principal, Terminal de Contêiner – Brado Logística.



w B

GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI N.ANT.001-2011

9.5 Rua A – Brado logística



Figura 16 - Rua A – A principal, Terminal de Contêiner – Brado Logística.



Figura 17- Rua A – A principal, Terminal de Contêiner – Brado Logística.



Figura 18- Rua A – A principal, Terminal de Contêiner – Brado Logística. Unidade de grãos

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JULF NCNEY TE5BZ RGGRA



w 8

GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI N.ANT.001-2011

9.6 Rua A – Raízen - Distribuidora



Figura 20- Rua A – A principal, Terminal de combustível RAÍZEN – SHEELL



Figura 21- Rua A – A principal, Terminal de combustível RAÍZEN – SHEELL -



Figura 22- Rua A – A principal, Terminal de combustível RAÍZEN – SHEELL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJXL 8BS6T MZC7P RHL3B



w 8

GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI N.ANT.001-2011

9.7 Rua A – Petrobras – Distribuidora



Figura 23- Rua A – A principal, Terminal de combustível- PETROBRAS



Figura 24- Rua A – A principal, Terminal de combustível- PETROBRAS



Figura 25- Rua A – A principal, Terminal de combustível- PETROBRAS – ao lado do lote avaliado



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI N.ANT.001-2011

9.8 Rua B, marginal frente Br 163 - RUMO - ALL



Figura 26- Rua B - Marginal frente pra BR 163 - RUMO -ALL I, Administração



Figura 27- Rua B - Marginal frente pra BR 163 - RUMO -ALL - armazenagem e moagem



Figura 28 - RUMO -ALL I, armazenagem e transporte - operação interna



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI N.ANT.001-2011

9.9 RUMO – ALL – Locomotiva em operação pátio interno



Figura 29- – RUMO –ALL - Locomotiva em operação da empresa



Figura 30- – RUMO –ALL – Pátio Ferroviário



Figura 31- – RUMO –ALL - Locomotiva em operação da empresa



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI N.ANT.001-2011

10. COFCO AGRI – Armazém e Moagem



Figura 32- – Rua B – Marginal frente pra BR 163 – COFCO AGRI – armazenamento e moagem



COFCO AGRI – armazenamento e moagem, tem capacidade de moagem 4.000 toneladas por dia.



COFCO AGRI – armazenamento e 600 toneladas de produção em sua unidade de biodiesel.



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI N.ANT.001-2011

10.1 ERBs –Estação de Radio Base, Comunicação, Som, Imagem e Dados



Estação de de Energia exclusiva da Enersul para o complexo Industrial



Serviços de Transporte para funcionários

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

10.2 Unidades de Fertilizantes – Armazém e Moagem



Unidades de Fertilizantes



Unidade de produção de fertilizantes



Unidade de produção de fertilizantes 03

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

10.3 Master Plan – Parque Industrial de Rondonópolis



Vista em perspectiva do projeto do Parque Industrial de Rondonópolis



Vista em perspectiva do projeto do Parque Industrial de Rondonópolis, vista do fundo para frente.



Vista em perspectiva do projeto do Parque Industrial de Rondonópolis - Vista de frente para fundo.

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

11. Grau e Rigor de Avaliação

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação, os níveis de precisão de uma avaliação estão classificados da seguinte forma: Pelas normas antigas (NBR 8799:1985 e 13820:1997):

Níveis de rigor:

O nível de rigor pretendido em uma avaliação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado. A especificação "a priori" dos níveis de rigor mais elevados somente será estabelecida para determinação do empenho no trabalho de avaliação, e não implica na garantia de um grau mínimo na sua precisão final, independentemente, portanto, da vontade do avaliador.

O rigor da avaliação esta condicionada a abrangência da pesquisa, a confiabilidade e a adequação dos dados coletados, a qualidade do tratamento aplicado ao processo de avaliação, ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação, sendo esses aspectos definidos no detalhamento de cada um deles.

O maior rigor pretendido numa avaliação não leva necessariamente a maior precisão. Não temos oferta de área na região.

Na região onde se encontram as propriedades avaliada, **Rondonópolis**, e na sua região de abrangência.

A pesquisa se estendeu na região, via internet, e nas empresas ligadas a áreas de condomínios logísticos já implantados no Brasil.

11.1 Procedimentos Técnicos Adotados:

11.1.2 Avaliação do lote sem edificação.

- Do Terreno

Vistoria no local do imóvel, verificando sua localização, sua topografia, testada, capacidade de ocupação, acesso, por se tratar de um complexo intermodal de cargas, acesso a infraestrutura a que se propõe o condomínio, acesso urbanizado, e acesso para linha férrea, vizinhos lindeiros.

- Do Parque Industrial

Levantamento geral do projeto proposto pela empresa empreendedora, arquivo fotográfico de todo o empreendimento, qualidade do projeto, proposta, foco do empreendimento, qual a porcentagem de áreas negociadas,

w 8



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

Áreas a venda, unidades em operação, unidades em construção, licenças ambientais, Capacidade de fornecimento de energia, infraestrutura instalada de telecomunicação, segurança, capacidade de gestão administrativa, serviços, lazer, alimentação e sustentabilidade, área de expansão e perfil das empresas instaladas.

“HENRIQUE DE BARROS conceituou admiravelmente a terra como “sendo “ um bem econômico, sem custo de produção por ser anterior à própria humanidade, todavia constitui riqueza cuja utilidade e medida pela capacidade de originar rendimentos”.

11.2 Quadro de avaliação do Condomínio Industrial Temático

C.I.R- Complexo intermodal de Rondonópolis			
Localização: Parque Industrial de Rondonópolis			
Diferenciais competitivo do parque: Topografia plana – Frente para Br-163 – pista dupla, próximo a cidade de Rondonópolis, próximo a aeroporto. Terminal ferroviário.			
Capacidade do terminal de grãos: 1,6 milhões de metros quadrado, que será ocupada por, para atender toda demanda produzido no estado .			
Linhas de para trens disponíveis: 45 km de malha ferroviária interna, duas linhas com capacidade de ate 120 vagões por trem.			
Terminais de líquidos: 190 mil metros quadrados, para movimentação de combustível, carga e descarga, e exportação de biocombustível, com intuito de atender todo o Centro Oeste.			
Terminais de Fertilizantes: oferta de 480 mil metros quadrados, com linha de trem independente para operação de cargas.			
Terminal de Contêiner: 141 mil metros quadrados			
A capacidade inicial do projeto e de 15 milhões de toneladas /ano e esta projetado para atender uma demanda para os próximos 25 anos, sua estrutura poderá suportar ate 30 milhões de toneladas /ano.			
O projeto Intermodal de Rondonópolis, faz parte do projeto de expansão da Malha Norte da ALL, que prevê a ligação da futura unidade ao Alto do Araguaia, que será unida por uma extensão de 250 km de ferrovia.			
Total de áreas á venda :	25	Áreas vendidas: 24	Áreas á venda: 1
Valor pra venda: S/P			
Capacidade atual instalada do parque: 50 % em funcionamento.			
Em andamento, vários projetos em execução.			
Perfil das empresas que fazem parte do complexo: Os maiores players do mercado de grãos, fertilizantes, óleo combustível e operações de cargas.			
Empresas que fazem parte do condomínio: RUMO/ALL, COFCO AGRI, BUNGE, RAÍZEM, BR, Esso, Shell, Brado Logística, Seara – Agropecuária, Cargill, Noble.			

w 8



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - CÔFECI N.ANT.001-2011

12. Valor do Imóvel

O valor do Imóvel será construído, á partir do valor médio do metro quadrado de barracões, alugados, instalado dentro de condomínios industriais de logísticas, conforme pesquisa feita em diversas cidades, como São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e no Espirito Santo.

Foi considerado também o momento em que se encontra o setor.

- Área do Imóvel: 80.000 m2

Considerando as normas para edificação do Parque Industrial de Rondonópolis, áreas obrigatórias, de estacionamento e área permeável, podemos considerar dentro dessa área uma construção de 40.000 m2

VMML = Valor médio do metro quadrado locado	R\$ 17,00/m2
AC = área construída	40.000 /m2
CC = Custo de construção	R\$ 1.400,00/ m2
VL = valor de Locação	R\$ 680,000,00
TR = Taxa de retorno	1%
VT = valor da do terreno	R\$ 12.000,000,00

Substituindo-se na Equação Principal teremos:

$$\text{VMML- R\$ 17,00/m2 X AC - 40,000 m2 = VL R\$ 680,000,00/mês}$$

$$\text{AC: 40.000 m2 X CC R\$ 1.400,00/m2 = R\$ 56.000,00}$$

Considerando o aluguel apurado, o valor do imóvel é de.....R\$ 68.000,000,00

Subtrair o custo da construção de..... R\$ 56.000,000,00

Encontramos o valor do terrenoR\$ 12.000,000,00

V.T = 12.000.000,00

(Doze Milhões de Reais)

