



**ANEXO 8.4-A – GARANTIAS DO EMPRÉSTIMO DIP / ATIVOS A SEREM LIQUIDADOS
 PARA PAGAMENTO DO EMPRÉSTIMO DIP OU DOS CREDORES ESTRATÉGICOS**

De modo a conferir absoluta segurança jurídica à concessão do Empréstimo DIP ou o pagamento dos Créditos detidos pelos Credores Estratégicos na forma do Plano, os Credores e as Recuperandas reconhecem e declaram, desde já, que os ativos descritos neste anexo e que constituirão as Garantias Empréstimo DIP ou serão liquidados para pagamento dos Créditos detidos pelos Credores Estratégicos não configuram bens essenciais às atividades das Recuperandas e poderão ser alienados, executados e/ou excutidos, conforme o caso, pela Administração Interina em benefício do Credor Empréstimo DIP ou dos Credores Estratégicos, conforme aplicável, nos termos deste Plano, sem que tal alienação, execução e/ou excussão represente ameaça ou impedimento ao cumprimento deste Plano.

BENS	GARANTIA
TERRENO SITUADO EM RONDONÓPOLIS-MT MATRICULA SOB Nº 99.506 DO TABELIONATO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE RONDONÓPOLIS - MT	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
FAZENDA SÃO VICENTE, IMÓVEL SOB MATRÍCULA Nº MATRICULAS: 4381 E 4382 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUSCIMENIRA-MT	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
TERRENOS SITUADOS EM SERTANÓPOLIS-PR, MATRICULADOS SOB Nº 4.220, 4.230, 4.231, 4.232, 4.223 E 4.060	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
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	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
PARTE DA FROTA LIBERADA DE CAMINHÕES MERCEDES BENZ CONFORME LISTAGEM A SEGUIR	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA





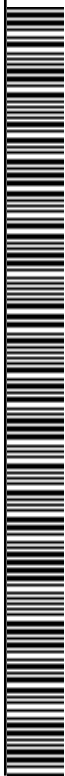
ANEXO 8.4-A – GARANTIAS PARA LIQUIDAÇÃO DIP – CARRETAS E CAVALOS

PLACA	MARCA/MODELO	CHASSI	RENAVAM	ANO	VALOR
AQC9552	S.Reb.BiTrem.Facchini	94BA073288V018551	967130280	2008/2008	R\$ 15.000,00
AQE7930	S.Reb.BiTrem.Facchini	94BA096288V019678	970652097	2008/2008	R\$ 15.000,00
AQI2933	S.Reb.BiTrem.Facchini	94BA096288V019668	975788132	2008/2008	R\$ 15.000,00
AQI2934	S.Reb.BiTrem.Facchini	94BA073288V019673	975790285	2008/2008	R\$ 15.000,00
AQC5383	S.Reb.BiTrem.Facchini	94BA096288V019365	967132339	2008/2008	R\$ 15.000,00
AQE6103	S.Reb.BiTrem.Facchini	94BA073288V019376	970249373	2008/2008	R\$ 15.000,00
ATC5602	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317134	251208281	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5604	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317144	251215482	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5605	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317141	251161935	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5608	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317142	251210413	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5609	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317143	251160114	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5611	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317140	251221512	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5615	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317139	251213366	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5616	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317137	251220044	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5618	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317136	251209342	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5621	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317135	251161625	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5623	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317131	251123880	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5624	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317130	251151417	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5625	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317128	251132820	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5626	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317122	251216942	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5627	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317121	251157547	2010/2011	R\$ 25.000,00





ATC5628	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317119	251145050	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5630	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317118	251129179	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5631	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317062	251154270	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5633	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317061	251117952	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5636	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317060	251120023	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5637	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317059	251154599	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5638	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317129	251142485	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5639	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317414	251135985	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5640	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317415	251139395	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5641	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317053	251145360	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATD0285	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317054	252656652	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5644	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317046	251142515	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5645	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317047	251126358	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5646	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317051	251121755	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC5647	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317052	251148742	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7736	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317416	252343999	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7881	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317417	252347595	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7745	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM318023	252335929	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7750	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM318022	252331931	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7759	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317404	252421965	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7886	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317402	252419723	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7781	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317428	252371402	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7796	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317430	252373448	2010/2011	R\$ 25.000,00





ATC7809	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317431	252353625	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATD0282	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317432	252356187	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7831	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317413	252425014	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7844	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317412	252423046	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7856	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317049	252441087	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7860	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317048	252439007	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7865	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317421	252427920	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7867	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317418	252427130	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7872	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317419	252430360	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7894	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317420	252430042	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7874	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317406	252434781	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7875	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317408	252436873	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7893	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317424	252425596	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATC7903	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM317425	252420870	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATE4252	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM318384	254770053	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATE4256	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM318385	254765971	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATF8981	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM319236	256926824	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATF8984	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM319238	256923930	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATF8987	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM319241	256928657	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATG4097	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM319240	256929980	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATF8988	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM319244	256935904	2010/2011	R\$ 25.000,00
ATF8995	S.Reb.BiTrem.Randon - Graneleiro	9ADG0712ABM319243	256966192	2010/2011	R\$ 25.000,00
BAE1537	Car/S.Reboque/Basculante Randon	94BB0922FGR026404	1071921220	2015/2016	R\$ 60.000,00

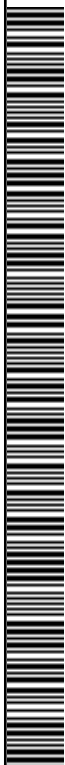




BAE1540	Car/S.Reboque/Basculante Randon	-	94BB0642FGR026405	1071921778	2015/2016	R\$ 60.000,00
BAE1570	Car/S.Reboque/Basculante Randon	-	94BB0922FGR026406	1071923371	2015/2016	R\$ 60.000,00
BAE1573	Car/S.Reboque/Basculante Randon	-	94BB0642FGR026407	1071923916	2015/2016	R\$ 60.000,00
BAE1612	Car/S.Reboque/Basculante Randon	-	94BB0922FGR026414	1071945804	2015/2016	R\$ 60.000,00
BAE1614	Car/S.Reboque/Basculante Randon	-	94BB0642FGR026415	1071946436	2015/2016	R\$ 60.000,00
BAE1637	Car/S.Reboque/Basculante Randon	-	94BB0922FGR026416	1071946983	2015/2016	R\$ 60.000,00
BAE1638	Car/S.Reboque/Basculante Randon	-	94BB0642FGR026417	1071947734	2015/2016	R\$ 60.000,00

VALOR R\$2.070.000,00

Ctr	Num_chass	Uf placa	Des_bem_molic	placa	ANO	VALOR
9,5902E+11	9BM958453DB911599	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	AXC9717	2013/2013	R\$ 213.835,00
9,5903E+11	9BM958453EB985465		2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	AZS5907	2014/2014	R\$ 222.462,00
9,5903E+11	9BM958453EB980561	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	AZQ2161	2014/2014	R\$ 222.462,00
9,5903E+11	9BM958453EB989098	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	AZQ8264	2014/2014	R\$ 222.462,00
9,5903E+11	9BM958453EB982595	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	AZQ8270	2014/2014	R\$ 222.462,00
9,5903E+11	9BM958453EB989103	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	AZQ8291	2014/2014	R\$ 222.462,00
9,5903E+11	9BM958453EB985589	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	AZQ8308	2014/2014	R\$ 222.462,00
9,5903E+11	9BM958453EB985481	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	AZQ8318	2014/2014	R\$ 222.462,00
9,5903E+11	9BM958453EB982851	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	AZQ8328	2014/2014	R\$ 222.462,00
9,5903E+11	9BM958453EB989109	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	AZR8294	2014/2014	R\$ 222.462,00
9,5903E+11	9BM958453EB989502	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	AZR8297	2014/2014	R\$ 222.462,00
9,5903E+11	9BM958453EB989090	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	AZR8298	2014/2014	R\$ 222.462,00
9,5903E+11	9BM958453GB015904	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3299	2015/2016	R\$ 245.643,00





9,5903E+11	9BM958453GB016307	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3304	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB017243	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3306	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB016609	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3315	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB016611	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3317	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB019871	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3318	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB019852	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3323	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB022348	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3324	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB021471	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3329	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB020962	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3336	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB022356	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3340	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB019951	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3341	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB020457	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3342	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB016622	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3346	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB017241	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3347	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB017257	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3348	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB017341	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3349	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB017353	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3352	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB019528	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3353	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB015886	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3354	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB015697	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3356	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB016118	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3358	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB016314	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3359	2015/2016	R\$ 245.643,00
9,5903E+11	9BM958453GB016111	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB3360	2015/2016	R\$ 245.643,00





9,5903E+11	9BM958453GB015889	PR	2644S AXOR 6X4 3e Dies. 2P Basico	BAB9622	2015/2016	R\$ 245.643,00
------------	-------------------	----	--------------------------------------	---------	-----------	-------------------

TOTAL..... R\$8.801.992,00



Avaliação Imobiliária

Fazenda São Vicente

JUSCIMEIRA - MT



Fazenda São Vicente – sede .

Ano 2.017



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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

Índice

1. Índice	02
2. Identificação do Solicitante	03
I. Considerações Iniciais	
3. Caracterização do objeto	04
4. Caracterização da Metodologia	05
5. Métodos e Critérios utilizados	06
5.1 Vistoria	
5.2 Situação e Características Gerais	
5.3 Identificação do Imóvel	
5.4 Macrorregião da Propriedade	
5.5 Vista aérea da região da propriedade e mapa da área	
5.6 Infraestrutura da Fazenda São Vicente	
6. Registros Fotográficos da Fazenda São Vicente.	11
7. Infraestrutura de Suporte – Nova Unidade Regional de Armazenagem	15
8. Grau e Rigor de Avaliação	16
9. Procedimentos Técnicos Adotados	
9.1 Avaliação da Terra Nua	
9.2 Homogeneização	
9.3 Critérios e Fatores	17
10. Valor Total do Imóvel	18
10. Conclusão	
11. Encerramento	19



w B

GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI 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. Considerações Iniciais:

O Presente trabalho de avaliação de bens foi executado sob-responsabilidade técnica de Welington 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 desta propriedade agropecuária, fundamentados em pesquisas no local partindo de valores médios apresentados por imobiliárias e corretores especializados na comercialização de áreas rurais na região do bem avaliando.

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.

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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

3. Caracterização do Objeto

Identificação do Imóvel: Fazenda São Vicente		
Identificação da Propriedade		
Área da Propriedade Escriturada	1.415,03	Ha
Localização: Situada Na Zona Rural, do município e Comarca de Juscimeira, situada no córrego da Prata Estado de Mato Grosso.		

Matriculas:	Cartórios
Matriculas: 4381, 4382	Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Título e Documentos da Comarca de Juscimeira, Estado de Mato Grosso. Matricula nº 4.381 – Livro 02 – Registro Geral – Ficha 01,01 Vº 02e 02 Vº de 09 de dezembro de 2.016. Matricula nº 4.382 – Livro 02 – Registro Geral – Ficha 01,01 Vº 02e 02 Vº de 14 de dezembro de 2.016

Proprietário: PENHAS JUNTAS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA	
Confrontações da Propriedade	Matricula 4381 <ul style="list-style-type: none">• Córrego da Agua Bonita, CNS: 06.446-9 - Matricula 2765, Fazenda Santos, segue confrontando,• CNS: 06.446-9 2813, Fazenda Santos, deste segue confrontando com Córrego da Agua Bonita. Matricula 4382 <ul style="list-style-type: none">• Confrontando com Córrego da Agua Bonita, à distancia,56,67 m., deste segue confrontando com Afluente do Córrego da Agua Bonita, a distância de 92,06 m., segue confrontando com CNS: 06446-9 .• Matricula 1006, 1007,1008 Fazenda Santa Julia, desta segue com,• CNS: 06446-9 . Matricula 2813 Fazenda Santos, segue confrontando,• CNS: 06446-9 . Matricula 523, Fazenda Santos

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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

Atividade Econômica Desenvolvida Atualmente:
Comprada recentemente , a fazenda São Vicente, cultiva soja , e uma pequena área de pastagem
Roteiro de Acesso:
Partindo da Cidade de Juscimeira, pela estrada municipal da cachoeira da Fumaça, aproximadamente, 40 km, passando a Fazenda Aguas Claras e de Uma unidade Regional de Armazenamento e secagem de grãos da SEARA – Ind. De Produtos Agropecuários,

Subdivisão da Propriedade	Hectares
Área Total	1.415.0252
Área de Lavoura	750.00
Área de Pastagem	350.00
Área de Preservação – Reserva Legal	282,8823

Benfeitorias:		
Item	Quantidade	Características
Casa de Sede	01	Alvenaria, com telhado de barro, forrada com piso lajota
Casa de Empregado	01	Alvenaria, com telhado de Eternit, piso cimentado.
Casa de Empregado	01	Alvenaria, com telhado de Eternit, , piso cimentado
Área da sede toda arborizada, cercada com tela de aço e palanque de aroeira		
Rede de Transmissão	01	Trifásica com 01 transformador
Poço Artesiano	01	
Reservatório de Agua		12.000 litros
Reservatório de óleo	01	10.000 litros

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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

4. 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.

5. 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**

5.1. 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.

5.2 Situação e Características Gerais

O imóvel avaliado está localizado a 40 km de distância da cidade de Juscimeira, na estrada municipal da cachoeira da Fumaça - Mato Grosso, vizinho da Fazenda Aguas Claras, próximo de uma Unidade de Armazenamento e secagem de grãos da SEARA – INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA.

Localizada de frente para estrada municipal, topografia plana, abundante em água, energia elétrica, telefonia e transporte público.

Atualmente está sendo explorada com atividade agropastoril, no sistema integrado lavoura e pecuária.

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

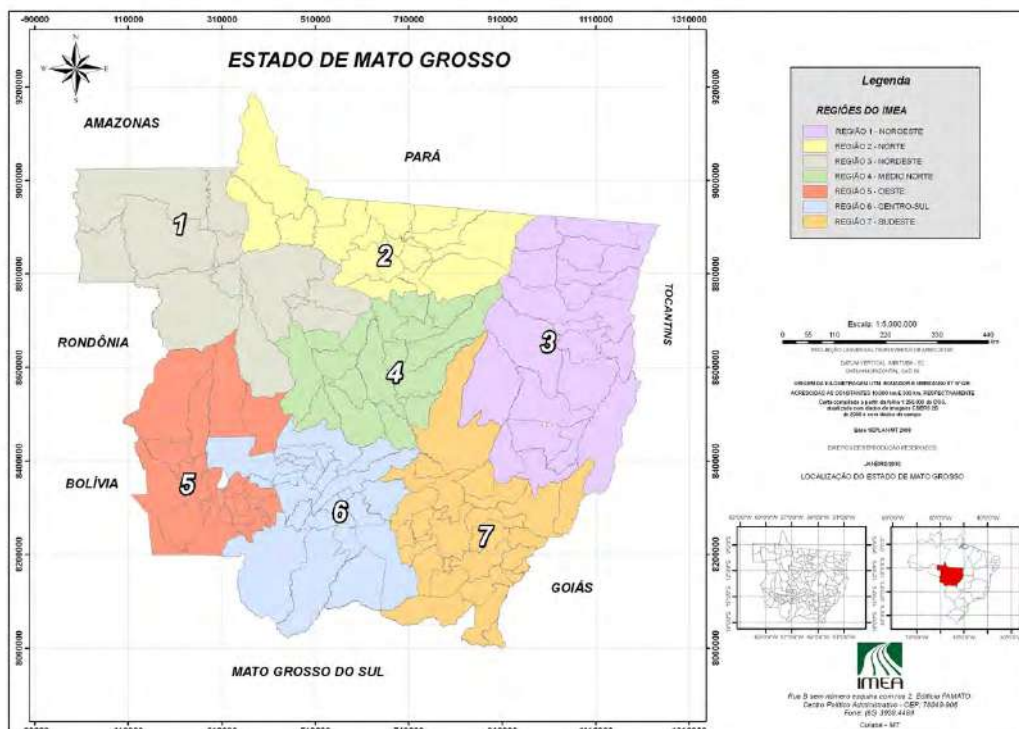
CRECI N. F 21747 - COFECI N.ANT.001-2011

Obs. A diversidade marca o sistema de produção desta macrorregião, situado sobre o bioma cerrado.

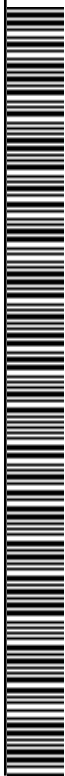
5.3 Identificação do Imóvel:

Município	Juscimeira
Estado	Mato Grosso
Localização	Na Estrada da Cachoeira da Fumaça, vizinho da Fazenda Aguas Claras, do mesmo grupo.
Denominação do Lugar	Fazenda São Vicente
Área de	1.415,0252 Hectares
INCRA N. Matricula	905.038.019.160-1
4.381 e 4.382	905.038.019.682-4
Tipo de Imóvel	Rural
Atividade Atual:	Lavoura e Pecuária

5.4 Macrorregião da Propriedade:



w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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

Região Sudeste – 7

Municípios: Araguaiana; Araguinha; Barra do Garças; Campo Verde; Dom Aquino; General Carneiro; Guiratinga; Itiquira, **Juscimeira**; Nova Brasilândia; Novo São Joaquim; Paranatinga; Pedra Preta;

Planalto da Serra; Pontal do Araguaia; Ponte Branca; Poxoréo; Primavera do Leste; Ribeirãozinho; Rondonópolis; Santo Antônio do Leste; São José do Povo; São Pedro da Cipa; Tesouro; Torixoréu.

Sistema de produção: A diversidade marca o sistema de produção desta macrorregião, situada sobre o Bioma cerrado.

Na porção oeste da macrorregião (Barra do Garças) a pecuária é a atividade dominante.

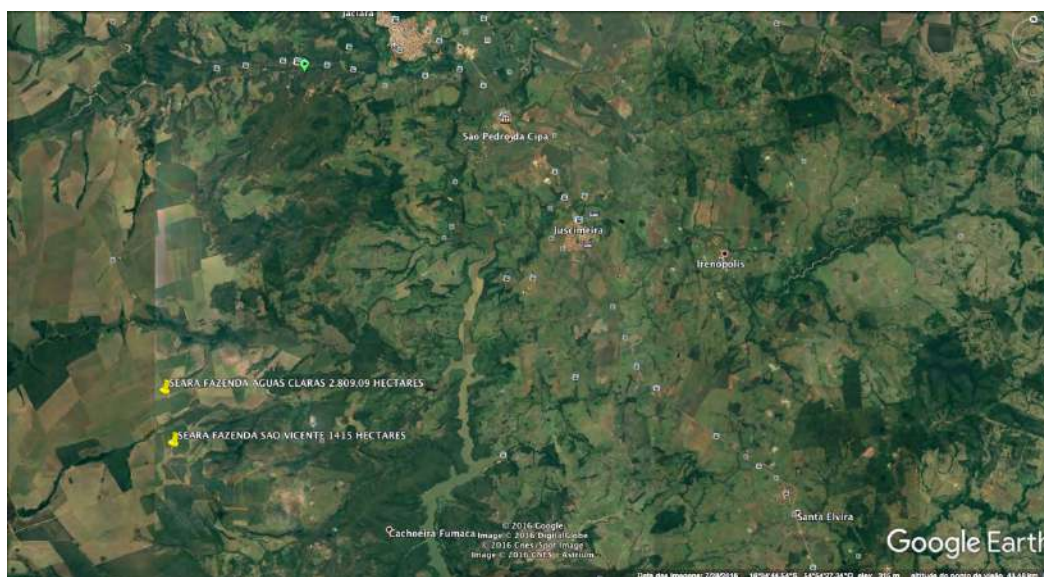
Na porção norte (Primavera do Leste) o destaque é a agricultura.

No leste da macrorregião (Jacara) a cana-de-açúcar predomina no cenário.

Polos econômicos: Rondonópolis, Barra do Garças e Primavera do Leste são os polos econômicos da região.

Considerações: A região foi caracterizada e unida pela diversidade de atividades que executa e pela influência que Rondonópolis exerce sobre os demais polos.

5.5 Vista aérea da região da propriedade e mapa da área



w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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

5.6 Infraestrutura da Fazenda São Vicente

Acesso	Estrada da Cachoeira da Fumaça	Padrão: cascalhada	Município de Juscimeira MT
Luz Elétrica CEMAT	Rede de Transmissão	Tipo; Trifásica com 01 transformador 45 Kva	
Telefone	Radio	Internet	
Comunicação	Antena para radio	Antena Parabólica	
Água	Poço Artesiano	12 mil litros	
Água II	Córrego da Água Bonita		
Casas	04 – sendo 03 de alvenaria e 1 de madeira		
01 Barracão de Alvenaria	Para guardar insumos		
01 Barracão oficina	Na lateral para guardar equipamentos agrícolas		
01 Tanque de Óleo fixo	Reservatório elevado 10.000 litros		
Cerca :	Lasca de aroeira e arame liso		

6 Registros Fotográficos da Fazenda São Vicente



Fazenda São Vicente – Sede – Juscimeira



Fazenda São Vicente – Entrada – Juscimeira – MT

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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



Fazenda São Vicente- Pátio da Sede - Juscimeira - MT



Fazenda São Vicente- Pátio da Sede e casa de caseiro - Juscimeira - MT



Fazenda São Vicente- Sede - Juscimeira - MT

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: PUSGS STY3D GZHMZ 9VK4B



w B

GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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



Fazenda São Vicente – Barracão fechado/ Sementes e insumos – Juscimeira – MT



Fazenda São Vicente – Barracão lateral – Juscimeira – MT



Fazenda São Vicente – Barracão lateral – Juscimeira – MT

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: PUSGS STY3D GZHMZ 9VK4B



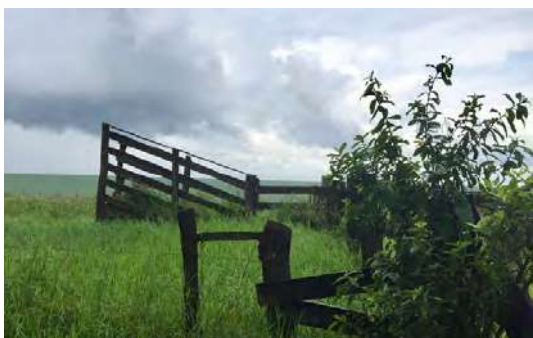
w B

GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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



Fazenda São Vicente – área de pasto braquiária, mangueira e embarcador– Juscimeira – MT



Fazenda São Vicente – área de pasto braquiária, embarcador– Juscimeira – MT



Fazenda São Vicente – área de pasto, mangueira e embarcador– Juscimeira – MT

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: PUSGS STY3D GZHMZ 9VK4B



w B

GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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

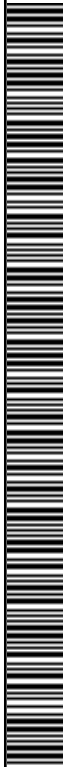


Fazenda São Vicente - Poço artesiano – Juscimeira – MT – Transformador 45 Kva



Fazenda São Vicente –Topografia e tipo de solo – Juscimeira – MT

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: PJV KL ZF8TK 72P3V 7DE7B



w B

GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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



Fazenda São Vicente –Topografia e tipo de solo e vigor da plantação – Juscimeira – MT



Fazenda São Vicente –Topografia e tipo de solo e vigor da plantação – Juscimeira – MT

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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

7 Infraestrutura de Suporte.



SEARA- Industria de Produtos Agropecuários – Unidade Regional Aguas Claras de Armazenamento e Secagem de de grãos.

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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

8 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 este 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. Ofertas de Fazendas Vendidas e a Venda.

Na região onde se encontram as propriedades avaliadas: **Itiquira, Juscimeira, Jaciara e Rondonópolis.**

Na pesquisa que realizamos em cada uma dessas cidades, contatamos com Imobiliárias com corretores especialistas em vendas de imóveis na área rural, nos informamos em Cartórios de Registro de Imóveis dessas cidades, Jornal regional de maior circulação e consulta na internet com imobiliárias virtuais, que expuseram nas suas páginas propriedades rurais a venda.

9 Procedimentos Técnicos Adotados:

9.1 Avaliação da Terra Nua

As propriedades rurais podem ser definidas como aquelas terras não urbanas, de uso agropecuário ou florestal, com todas as suas benfeitorias, aguadas e recursos naturais. Uma gleba de terra e um imóvel rural adaptado primeiramente e usado para produção de colheitas agrícolas, para criação de aves ou de gado ou para cultivo e exploração de florestas.

“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”.

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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

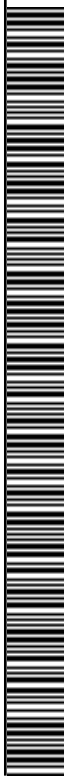
9.2 Homogeneização

Para homogeneização dos elementos de pesquisa tomaremos como base os fatores de ponderação proposto pelo Engenheiro João Ruy Canteiro apresentado na obra "Construções – Terrenos: Subsídios a Técnica da Avaliação" – 3edições, Ed. Pini-São Paulo 1980. Como parâmetro para acessibilidade, usaremos os fatores e critérios do Eng. Agrônomo O.T. Mendes Sobrinho.

9.3 Critérios e Fatores

A partir da terra Nua + Infraestrutura + Capacidade Produtiva + logística			
Itens	Critérios	Fatores	Fazenda São Vicente/ sacas por Hectare
01	Terra Nua	100	272,57
02	Localização	1,04	13,60
03	Topografia	1,10	27,25
04	Solo Bioma Cerrado, precipitação média anual 1.500mm, Segundo IMEA	1,10	27,25
05	Hidrografia, oferta de águas, rios córregos, represas, poços artesianos e reservatórios	1,10	27,25
06	Luz Elétrica – CEMAT + Gerador	1,05	13,62
07	Telefone	1,07	19,07
08	Internet/Radio/Parabólica/Tv	1,07	19,04
09	Rede de transmissão trifásica – 01 transformadores 45 KWA cada	1,05	13,62
10	Acesso a propriedade – Estrada cascalhada	1,04	10,88
11	Infraestrutura de apoio a propriedade, considerando a vizinhança com a Faz. Águas Claras	1,07	19,04
12	Logística I – SEARA – Ind. De Prod. Agropecuários, esta em fase de conclusão de + uma unidade Regional de Armazenamento e Secagem de grãos.	1,10	27,25
13	Logística II – Próximo Complexo Intermodal Ferroviário de Rondonópolis e Terminal Ferroviário Itiquira	1,07	19,07
14	Mangueira com embarcador	1,01	2,73

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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

15	Cerca com cinco fios de arame liso, lasca de aroeira	1,03	8,17
16	Produtividade: O consorcio produtivo Soja/Pecuária, por hectare, convertido em soja.	27,42%	74,73
	Total de sacas por hectares	-	584,26

10 Valor Total do Imóvel

O valor do Imóvel será dado pelo número de sacas de soja multiplicado pelo número de hectares de plantio mais área de reserva proporcional.

✓ Imóvel = NSj X Hectares

✓ Imóvel = 5584,26 X 1.415,0252 ha

✓ Imóvel = 826.742,623 X R\$ 68,55

✓ Imóvel = R\$ 56.673.206,81

* Fonte IMEA - MT -

Indicador IMEA - MT	2015 - R\$ 57,37	2.016 - R\$ 68,55
---------------------	------------------	-------------------

11 Conclusão

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do imóvel objeto das Matrículas: 4381, 4382 do Primeiro CRI do Registro de Imóveis de Juscimeira, Mato Grosso, denominada de Fazenda São Vicente, que passou a integrar área de produção do grupo Seara, e, a partir das próximas safras, passa a incorporar, o sistema adotado nas áreas de produção, que é, o consorcio produtivo, soja e pecuária.

R\$ 56.600,000,00

(Cincoenta e seis milhões e seiscentos mil reais)

w B



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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

12 Encerramento

Diante dos resultados colhidos na pesquisa feita na região do Imóvel avaliando e dos critérios adotados pelo Método Comparativo direto de dados de mercado, como avaliador considero o valor estimado como justo, diante do mercado atual, segue tabela de critério de valores, onde foi acrescido, na tabela Critérios e fatores, os itens, Logística I e Logística II, atualizando os valores de sacas por hectare, e o valor médio da *saca de soja do mês de dezembro de 2.016.

Esse relatório, segue com 19 páginas, assinadas e rubricadas pelo avaliador

* Fonte IMEA –MT

Londrina, 30 de dezembro de 2.016.

Wellington Bacchi de Souza
WELINGTON BACCHI DE SOUZA

Gestor de Negócios Imobiliários
CRECI F 21747 – COFECI N. N.001.2011
E-mail: wbacchi@gmail.com
Londrina - Paraná



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

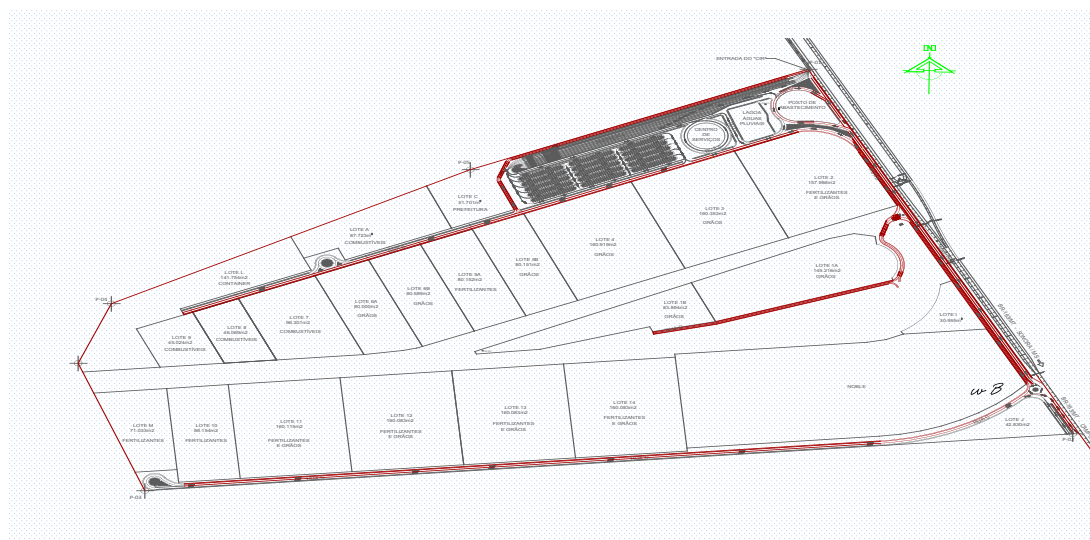


Figura 1 Projeto de Implantação do Parque Industrial de Rondonópolis

w B



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.



GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI 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: P:J8GW D3ZAR Y3BEM MXL2K



w B

GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

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

9.1 Pátio - Estacionamento de Caminhões



Figura 4 Pátio de estacionamento



Figura 5 Pista de descarga

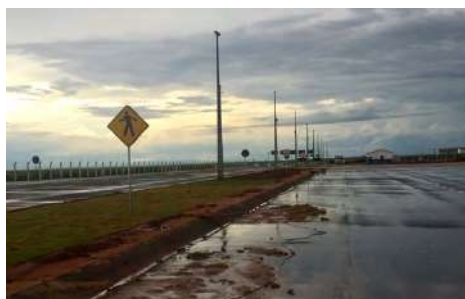


Figura 6,7 Área em Manutenção



w B

GPS - Grupo de Prestação de Serviços Ltda.

CRECI N. F 21747 - COFECI 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

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:J8GW D3ZAR Y3BEM MXL2K



w 8

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



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: PJDWN AL5DA 5H2VL 7XKQK



w 8

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.



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



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

w B



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

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: PUXPZ 69XD8 VMHBE JNY8B



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

