



1288

Euclides Ribeiro S Junior
Eduardo H Vieira Barros
Joslane F de Andrade
Thais Sversut
Marcelle Thomazini
Daniela Winter Cury
Renata Scozziero de Arruda
Fernanda Vannier Soares Pinto
Marcelo Hajaj Merlino
André Duran Juliani
Clovis Sguarezi Mussa de Moraes
Daniel Oliveira- est.
Marco Aurélio Medeiros - est.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE CAMPO MOURÃO – PR**

Processo nº 8165/2010

*"O mais importante não é a situação que
estamos, mas a direção para qual nos
movemos" **Olliver Wendell Holmes.***

**FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA E CAMPOCERES AGRÍCOLA
LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, por seus procuradores abaixo assinado,
vêm à presença de V. Exa. apresentar o presente Plano de Recuperação
Judicial, elaborado pela **ERS ADVOCACIA**, conforme previsto no art. 53 da Lei
11.101/2007, dentro do prazo de 60 dias contado da publicação da r. decisão de
fls. que deferiu o processamento da recuperação, juntamente com Laudo
Econômico-Financeiro (**Anexo I**), Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira
(**Anexo II**), ambos elaborados pela empresa **VR CONSULTORES E
AUDITORES S/C LTDA**, bem como com o Laudo de Avaliação de Imóveis e
Ativos das empresas (**Anexo III**), além das planilhas contendo a forma de

Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da
Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 --- E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br
São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151

11 VARA CÍVEL 21/02/2010 09:23 00004687

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: PJS9T UBSRS TU3XP H4Q6Y





1289

pagamento aos credores (**Anexo IV**), o fluxo de caixa durante a recuperação (**Anexo V**), e o fluxo de Caixa após a recuperação (**Anexo VI**).

O plano foi elaborado prevendo de forma clara e objetiva a maneira de se superar a crise financeira das recuperandas, minimizando as perdas de todos os envolvidos.

Nestes termos, requerem a juntada do mesmo aos autos, para a devida publicidade.

Requerem outrossim, que o quadro de credores apresentado pelo administrador judicial seja publicado no mesmo edital que contenha o aviso aos credores sobre o recebimento do plano, devido ao alto custo da publicação dos editais para as recuperandas.

Campo Mourão - PR, 17 de dezembro de 2010.

EUCLIDES RIBEIRO S JUNIOR - OAB/MT 5222

EDUARDO HENRIQUE VEIRA BARROS - OAB/MT 7680

Página 2





PROCESSO N. 8165/2010

1290

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

**FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA E CAMPOCERES AGRÍCOLA LTDA - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Euclides Ribeiro S Junior

17/12/2010

Plano de Recuperação Judicial apresentado aos credores, fornecedores, trabalhadores e todos os interessados na recuperação judicial da Fertimourão Agrícola Ltda e Campoceres Agrícola Ltda.

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 --- Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 --- E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br





1291

Conteúdo

CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	4
CHAMAMENTO AOS CREDORES PARA TOMAREM PARTE NA DISCUSSÃO DO PLANO. A SOLUÇÃO A SER ENCONTRADA PASSA POR TODOS.....	5
PORQUE DEVE HAVER A CHANCE DE SALVAR AS EMPRESAS? OBJETIVO DA NOVA LEI.....	6
O MUNDO MODERNO CAMINHA PARA APERFEIÇOAR AS NORMAS QUE PERMITEM RECUPERAÇÃO DE NEGÓCIOS.....	7
RESUMO DOS PRINCÍPIOS DE REESTRUTURAÇÃO	8
OBJETIVOS PERSEGUIDOS EM RECUPERAÇÕES DE EMPRESAS.....	10
VANTAGENS NO SALVAMENTO DE EMPRESAS	11
CONCLUSÃO PARA O CASO CONCRETO DAS RECUPERANDA E APLICAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DE RECUPERAÇÃO	13
TRANSPARÊNCIA NAS INFORMAÇÕES. DEMONSTRAÇÃO DE TODA VIDA FINANCEIRA E ECONÔMICA. CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTAIS PARA CREDIBILIDADE DO PLANO	14
FATORES QUE MOTIVAM A CONTINUIDADE DAS RECUPERANDAS. ALTO PASSIVO TRIBUTÁRIO E DE CREDORES QUIROGRAFÁRIOS - ENTRAVE À SATISFAÇÃO DOS CREDORES EM CASO DE FALÊNCIA	145
PAGAMENTO DE TRIBUTOS. A NOVA LEI JÁ PREVÊ SITUAÇÃO MAIS BENÉFICA PARA AS EMPRESAS RECUPERANDAS PAGAREM PASSIVO TRIBUTÁRIO	156

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 — E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 2





1292

CLASSIFICAÇÃO ESPECIAL DOS CREDORES PARA O PLANO.....	178
MEIOS DE RECUPERAÇÃO A SEREM UTILIZADOS.....	20
REESTRUTURAÇÃO DO PASSIVO. PREMISSAS BÁSICAS PARA TODOS OS CREDORES.	190
CONSIDERAÇÕES SOBRE FORMA DE EXTINÇÃO DOS CREDORES TRABALHISTAS.....	212
FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES COM GARANTIA REAL, QUIROGRAFÁRIOS E TRABALHISTAS	223
HAIRCUT. AGING E RESULTADO JÁ PERFORMADO. BANCOS, FACTORINGS, CREDORES FINANCEIROS, DISTRIBUIDORAS.....	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.4
PROVIDÊNCIAS ESPECIAIS	25
DISPOSIÇÕES FINAIS	246
NOVA AVOCÇÃO DOS CREDORES. PARTICIPAÇÃO DOS MESMOS NA APROVAÇÃO DO PLANO É FUNDAMENTAL.....	257
"DE ACORDO" DAS RECUPERANDAS.	268

Página 3





1293

CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A nova Lei de Recuperação Judicial traz inovações relevantes para empresas que se encontram em crise financeira. Visa proteger temporariamente empreendimentos viáveis que se encontram em situação financeira crítica para que os credores possam tomar as decisões quanto às concessões, e à cota de sacrifício a que cada um pode ou quer se submeter, a fim de permitir a continuidade das atividades, ou a liquidação imediata do negócio.

Em que pese estar nas mãos dos credores a decisão que pode culminar na prematura liquidação das empresas, certo é que a manutenção da atividade produtiva deve ser buscada sempre que possível.

Permitir a liquidação força de uma empresa, dividindo os ativos e liquidando-os, sempre se mostrou uma forma ineficaz de solução dos problemas financeiros dos envolvidos, máxime quando há existência de alto passivo tributário, e principalmente em vista da situação de iliquidez globalmente vivida, o que torna os valores dos bens imóveis mais baixos do que o valor histórico dos mesmos.

Um dos problemas da liquidação prematura das empresas tem se mostrado o valor alcançado pela venda dos ativos. Primeiro porque, via de regra, os ativos nunca conseguem superar o passivo, ficando a maioria dos credores, literalmente, a "ver navios". Segundo, porque ainda que se apure um ativo considerável, a própria sistemática jurídica, que deve permitir a todos o contraditório e a ampla defesa, e os inúmeros interesses envolvidos haveria por tornar impossível faticamente uma solução individual satisfatória, a tempo, de todas as questões levadas ao Judiciário.

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 --- E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 4





1294

Não por outra razão a nova lei n. 11.101/2005 é considerada um grande avanço na resolução de conflitos de empresas que passam por crise financeira.

O presente plano contempla a forma de pagamento de todos os créditos das recuperandas, na medida em que ainda permite a continuidade do negócio obrigando as empresas não só a honrarem com o passivo existente, mas também explorando o know-how adquirido dos administradores, para que, somados a novos conceitos de gestão que os consultores que elaboraram o presente plano estão passando às recuperandas, possa ser atingido o objetivo de reerguimento do empreendimento, com minimização de perdas a todos os envolvidos.

CHAMAMENTO AOS CREDORES PARA TOMAREM PARTE NA DISCUSSÃO DO PLANO. A SOLUÇÃO A SER ENCONTRADA PASSA POR TODOS

Para que tal quadro possa ocorrer é fundamental a aprovação do presente Plano de Recuperação, ou então, a discussão de plano alternativo a ser apresentado na assembléia pelos credores que não concordarem com a cota de sacrifício prevista no plano.

De extrema importância, para que possa haver uma discussão técnica sobre o plano apresentado, que os credores **participem na tomada de decisão do futuro das recuperandas de forma pró-ativa**. Esse incentivo é fortemente encorajado e defendido pelos elaboradores do plano para o sucesso da recuperação.

Com a apresentação do presente plano todos credores têm o prazo legal de 30 dias para apresentar objeção ao plano de recuperação apresentado pelas empresas a contar da

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 --- E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 5



1295

publicação da decisão que intima todos credores da apresentação desse plano. Paralelamente podem procurar os elaboradores do plano, ERS ADVOCACIA, para oferecerem suas críticas e sugestões nesse período. Podem ainda, os interessados, acessar o site www.grupoers.com.br, no ícone "CONTATO", e encaminhar propostas alternativas para discussão assemblear a ser realizada.

De uma forma ou de outra, os elaboradores do plano, em conjunto com os Diretores das recuperandas CONVIDAM todos os credores à efetiva participação e engajamento na tomada de decisões para manutenção das atividades e minimização das perdas dos credores, trabalhadores e toda sociedade, em último caso, entendendo impossível a manutenção da atividade produtiva, para imediata liquidação das recuperandas.

PORQUE DEVE HAVER A CHANCE DE SALVAR AS EMPRESAS? OBJETIVO DA NOVA LEI

A nova lei brasileira de recuperação de empresas, em vigor há quase seis anos, é - na visão dos elaboradores do presente plano - um marco nas relações empresariais existentes hoje no país, pois se amolda aos ditames mundiais de modernização de concessão de crédito e equalização de passivo de empresas em crise.

A lei tem como base os tradicionais conceitos europeus de insolvência e recuperação, mesclado com a agilidade, praticidade e visão objetiva do legislador norte-americano, o conhecido *Bankruptcy Act Code*, em especial o *Chapter 11*, que há décadas vem servindo para consolidar as empresas em crise naquele país.

Seus princípios vêm de estudos realizados por *experts* mundiais, compilados em um

"Guia de boas práticas e princípios de reestruturação, falência e recomeço", ISBN 92-

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 — E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 6





1296

894-1874-5 ©Comunidades Européias, 2002, Luxemburgo, Serviço das Publicações Oficiais das Comunidades Européias, 2002, que aborda de forma acadêmica os princípios de reestruturação de empresas.

Esperam os elaboradores do presente plano, com as considerações a seguir, introduzir nos leitores, credores e trabalhadores, além do próprio mercado, a idéia central e as razões que norteiam a aposta na superação da crise e equalização do passivo das empresas recuperandas.

O MUNDO MODERNO CAMINHA PARA APERFEIÇOAR AS NORMAS QUE PERMITEM RECUPERAÇÃO DE NEGÓCIOS

Explica o texto da Comunidade Européia que "Um sistema rígido de controle de recuperação de empresas e direitos dos credores foi identificado como elemento-chave para o bom funcionamento da economia e para a redução dos riscos e dos custos da 'instabilidade financeira sistêmica no mercado'.

Neste sentido, o Banco Mundial resolveu desenvolver um fórum mundial de recuperação e uma base de dados para promover melhores práticas no desenvolvimento de sistemas internos de insolvência e recuperação.

O documento *Principles and Guidelines for Effective Insolvency and Creditor Rights Systems* (Princípios e Diretrizes para Sistemas Eficazes de Recuperação de Direitos dos Credores) contribui para o esforço de aumento da estabilidade financeira mundial, criando um quadro uniforme para avaliar a eficácia dos sistemas de recuperação de



1297

direitos dos credores, através de uma orientação das autoridades de mercado quanto às escolhas políticas necessárias para que sejam reforçados esses sistemas.

RESUMO DOS PRINCÍPIOS DE REESTRUTURAÇÃO

O processo consultivo sobre os *Principles and Guidelines* teve a participação de mais de 70 peritos internacionais, na qualidade de membros da *Task Force* do Banco Mundial e dos grupos de trabalho, e uma participação regional de mais de 700 especialistas dos setores público e privado de, aproximadamente, 75 países, principalmente em vias de desenvolvimento.

O texto integral do relatório pode ser consultado no site do Banco Mundial (www.worldbank.org/gild) ou pode ser encomendado via internet, através de pedido a ao *Senior Counsel, Legal Department of the World Bank*.

O documento parte de uma premissa simples de que o desenvolvimento sustentado do mercado assenta no acesso ao crédito barato e ao investimento do capital. Diz o documento que "Os princípios propriamente ditos partem desta premissa, articulando elementos e características essenciais dos sistemas que alicerçam o acesso ao crédito e permitem às partes exercer os seus direitos e gerir o fator negativo do risco do crédito e das relações de investimento.

Uma economia moderna e com base no crédito exige uma aplicação previsível, transparente e acessível dos pedidos de crédito com garantia e sem garantia por mecanismos eficientes além da insolvência, assim como um bom sistema de insolvência.

Esses sistemas devem ser concebidos de forma a funcionarem harmoniosamente. O comércio é um sistema de relações, declaradas em acordos contratuais expressos ou implícitos, entre uma empresa e um vasto conjunto de credores e bases de apoio.

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 --- E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 8





1298

Embora as transações comerciais se tenham tornado cada vez mais complexas, à medida que são desenvolvidas técnicas mais sofisticadas de elaboração de preços e gestão de riscos, os direitos de base que regem estas relações e os procedimentos para aplicação desses direitos não mudaram muito.

Estes direitos permitem que as partes se rejam por acordos contratuais, fomentando a confiança que alimenta o investimento, o empréstimo e o comércio.

Por outro lado, a incerteza quanto à aplicabilidade dos direitos contratuais aumenta o custo do crédito para compensar o risco acrescido da falta de desempenho ou, em casos muito graves, conduz a uma limitação do crédito.

Um sistema regularizado de crédito deve ser suportado por mecanismos que contenham métodos eficazes, transparentes e confiáveis de recuperação da dívida, incluindo a penhora e venda de bens imóveis e móveis e a venda ou apropriação de ativos incorpóreos, como exemplo o crédito do devedor junto de terceiros.

O crédito com garantia tem um papel importante nos países industrializados, independentemente da variedade de fontes e tipos de financiamento disponíveis através dos mercados de crédito e de ações. Nalguns casos, os mercados de ações podem fornecer um financiamento mais barato e mais atraente.

Os países em vias de desenvolvimento, porém, apresentam menos opções e os mercados de ações estão, normalmente, menos amadurecidos que os mercados de crédito. O resultado é que a maior parte do financiamento se faz sob a forma de dívida.

Nos mercados com menos opções e riscos mais elevados, os mutuantes exigem habitualmente segurança, para reduzir o risco de falta de desempenho e de insolvência.

Página 9





1299

O quadro jurídico deve prever a criação, o reconhecimento e a aplicação dos interesses da segurança em todos os tipos de bens — móveis e imóveis, corpóreos ou incorpóreos, incluindo inventários, títulos a receber, receitas e propriedade futura — numa base global, quer se trate ou não de direitos possessórios.”

OBJETIVOS PERSEGUIDOS EM RECUPERAÇÕES DE EMPRESAS.

Continuam as premissas “Embora as atitudes variem, os sistemas de recuperação das empresas devem ter como objetivos:

- a integração nos sistemas jurídico e comercial mais amplos de um país;
- a maximização do valor dos ativos de uma empresa, com uma opção de reorganização;
- um equilíbrio cuidadoso entre liquidação e reorganização;
- um tratamento eqüitativo dos credores em situação semelhante;
- a resolução oportuna, eficiente e imparcial das insolvências;
- a prevenção do desmembramento prematuro dos bens do devedor pelos diferentes credores;
- um processo transparente que contenha incentivos à verificação e ao fornecimento de informações;
- o reconhecimento dos direitos dos credores existentes e o respeito da prioridade dos pedidos com um processo previsível e instituído;



1300

Se uma empresa não for viável, a lei deve atuar, principalmente, no sentido de uma liquidação rápida e eficiente, para maximizar a recuperação, em benefício dos credores. A liquidação pode incluir a preservação e venda da empresa, como entidade distinta da entidade jurídica.

Por outro lado, se uma empresa for viável, no sentido em que possa ser reabilitada, **os seus ativos podem ser mais valiosos se forem mantidos numa empresa reabilitada do que se forem vendidos num processo de liquidação.**

VANTAGENS NO SALVAMENTO DE EMPRESAS

Concluindo "O salvamento de uma empresa pode preservar postos de trabalho, dar aos credores um maior retorno, produzir um retorno para os sócios, incentivando a atividade econômica e permitir que a empresa continue a desempenhar o seu papel na economia. O salvamento de uma empresa deve ser promovido por processos formais (judiciais) e informais (negociais).

A reabilitação deve permitir o acesso rápido e fácil ao processo, dar um nível de proteção adequado a todas as pessoas implicadas, permitir a negociação de um plano comercial, permitir que uma maioria de credores a favor de um plano ou de outro tipo de atuação vincule todos os outros credores (mediante proteção adequada) e prever uma supervisão para assegurar que o processo não está sujeito a qualquer tipo de abuso. Os processos de salvamento modernos normalmente abarcam um vasto conjunto de expectativas comerciais em mercados dinâmicos.

Neste contexto, salvamento de uma empresa refere-se a resoluções consensuais entre um devedor, os seus credores e outros interesses privados,



1301

em contraste com os auxílios estatais, que não devem, em tese interferir na economia.

A resolução de empresas deve ser apoiada por um enquadramento que incentive os participantes a recuperar uma empresa em termos de viabilidade financeira.

Assim, o enquadramento de apoio deve dispor de leis e procedimentos claros que exijam o fornecimento ou o acesso a informações financeiras oportunas e precisas sobre a empresa em dificuldades; deve incentivar o empréstimo, o investimento ou a recapitalização (ainda muito incipiente no Brasil) das empresas em dificuldades que sejam viáveis; deve apoiar um vasto conjunto de atividades de reestruturação, como a **remissão de dívidas, o re-escalonamento, a reestruturação e as conversões da dívida em participações no capital; e deve dar um tratamento fiscal favorável ou neutro à reestruturação.**

O setor financeiro de um país (eventualmente, com a ajuda do banco central ou do Ministério das Finanças) deve promover um processo informal e extrajudicial para tratar dos casos de dificuldades financeiras das empresas, em que os bancos e outras instituições financeiras tenham uma exposição significativa — especialmente nos mercados em que a recuperação das empresas é sistêmica.

É muito mais provável que um processo informal possa ser sustentado, se existirem soluções adequadas para os credores e leis em matéria de insolvência.

A existência de instituições e regulamentos fortes é crucial para um sistema de recuperação eficaz. O quadro da recuperação tem três elementos principais: as instituições responsáveis pelos processos de insolvência, o sistema operacional através do qual os processos e as decisões são tratados e os requisitos necessários para

Página 12





1302

preservar a integridade dessas instituições — o reconhecimento de que a integridade do sistema de recuperação é o elemento fundamental do seu sucesso.”

CONCLUSÃO PARA O CASO CONCRETO DAS RECUPERANDAS E APLICAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DE RECUPERAÇÃO

Em vista do exposto acima, vemos claramente que o legislador pátrio seguiu rigorosamente os princípios narrados, ao nos trazer a lei n. 11.101/2005, que, aplicada ao presente caso, leva o mercado à seguinte conclusão:

AS RECUPERANDAS TÊM MUITO MAIS CONDIÇÕES DE EQUALIZAREM SEU PASSIVO SE MANTIDAS EM FUNCIONAMENTO DO QUE SE INSTANTANEAMENTE LIQUIDADAS, ONDE, NO CASO, NÃO TERIAM CONDIÇÕES DE ARCAR COM O PAGAMENTO DE SEUS CREDORES E COM O ALTO PASSIVO TRIBUTÁRIO.

Entendem os profissionais envolvidos na elaboração do plano que as condições nele apresentadas são as que menos impactam negativamente nas relações negociais mantidas com o mercado, pois elaborado com base em critérios técnicos, econômicos e financeiros, sendo o mais condizente possível com a realidade dos fatores micro e macroeconômicos que se refletem nos negócios das recuperandas e no mercado regional e nacional.

Uma vez aprovado, permitirá aos credores o recebimento de seus créditos na forma prevista, devendo ser executado à risca pelos Administradores das recuperandas, com

Página 13





1303

fiscalização e supervisão do Administrador Judicial nomeado pelo Juízo, sob pena de conversão da recuperação em falência conforme previsto na LRF.

TRANSPARÊNCIA NAS INFORMAÇÕES. DEMONSTRAÇÃO DE TODA VIDA FINANCEIRA E ECONÔMICA. CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTAIS PARA CREDIBILIDADE DO PLANO

A certeza do sucesso das medidas administrativas decorre de inequívoca necessidade atual de ampliar os prazos de vencimento de suas dívidas, para tornar seus valores parcelados compatíveis com as entradas dos recursos líquidos, provenientes de seu novo modelo de gestão que permitirá a geração de caixa operacional ("EBTIDA") compatível com a necessidade de pagamento dos valores devidos.

Na nova lei, a transparência na condução do processo de recuperação é fundamental.

Todos os livros contábeis e financeiros foram disponibilizados em relatórios, o que permitiu uma análise profunda dos motivos que levaram as empresas à situação atual, ficando certo que as informações são confiáveis e se adequam ao exigido na lei.

Além disso, todos os documentos estão à disposição dos credores, que podem solicitar ao Administrador Judicial nomeado pelo Juízo, a qualquer tempo, como já efetuado e como já disponibilizado.

FATORES QUE MOTIVAM A CONTINUIDADE DAS RECUPERANDAS. ALTO PASSIVO TRIBUTÁRIO E

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 --- E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 14





1304

DE CREDORES QUIROGRAFÁRIOS - ENTRAVE À SATISFAÇÃO DOS CREDORES EM CASO DE FALÊNCIA

Permitir a falência nesse momento das recuperandas, e conseqüentemente a arrecadação de seus bens para pagamento das despesas tributárias seria um contra-senso muito grande, prejudicial aos credores, empregados, administradores e toda sociedade.

Uma porque o Fisco é o que mais pode esperar e suportar os ônus da recuperação das empresas. Duas porque caso seja negada a aprovação do plano nesse momento, todos os recursos das recuperandas seriam consumidos para pagamento de créditos tributários, previdenciários, trabalhistas e com garantia real, causando grande prejuízo aos quirografários.

Logo, a falência das recuperandas, na atual situação, significa a reserva imediata às Fazendas Públicas, impossibilitando a quitação, ou sequer o pagamento parcial, aos credores quirografários.

PAGAMENTO DE TRIBUTOS. A NOVA LEI JÁ PREVÊ SITUAÇÃO MAIS BENÉFICA PARA AS EMPRESAS RECUPERANDAS PAGAREM PASSIVO TRIBUTÁRIO

Outra parte da recuperação é submeter as recuperandas a uma equalização do passivo tributário. Além das medidas judiciais que têm como objetivo revisar o passivo tributário

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 --- E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 15



1305

das empresas, e defender os direitos das recuperandas em eventual constituição de crédito tributário, é certo que eventual passivo residual será pago através de mecanismos de parcelamento, de acordo com a legislação pertinente, que atualmente tramita no Congresso Nacional, **PL 245/05**.

Certo é que no momento não há previsão de publicação da nova legislação que regulamenta a forma de parcelamento de tributo para empresas em recuperação judicial.

Nesse ínterim a jurisprudência do país, em consonância com a realidade mundial de falta de liquidez, entende que o fisco deve aguardar a nova legislação que deverá conceder novas formas de pagamento a empresas em recuperação judicial, senão vejamos:

"CONFLITO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. EXECUÇÃO FISCAL. Processado o pedido de recuperação judicial, suspendem-se automaticamente os atos de alienação na execução fiscal, até que o devedor possa aproveitar o benefício previsto na ressalva constante da parte final do § 7º do art. 6º da Lei nº 11.101, de 2005 ("ressalvada a concessão de parcelamento nos termos do Código Tributário Nacional e da legislação ordinária específica"). Agravo regimental provido em parte." (STJ, AgRg no CC 89122, Segunda Seção, Rel. Min. Ari Pargendler, DJ: 04.06.2007).

Desde já deve ficar claro aos credores que não deverá haver qualquer empecilho quanto ao parcelamento dos créditos tributários, em prazos bem mais elásticos que os atualmente permitidos, eis que no silêncio da legislação, a doutrina e a jurisprudência já contempla a aprovação do plano independente da apresentação de quitação de tributos com o parcelamento, eis que não há ainda legislação pormenorizando a questão.

Tal situação já foi abordada nos planos de recuperação das empresas VARIG, PARMALAT, SABÓIA CAMPOS, REIPLAS PLÁSTICOS, CORY ALIMENTOS, AGROLESTE, PETROLUZ, ROSCH, TUT, ECONOMIA, MEERT E RIVA, RURAL AGROPECUÁRIA, GENUS GRÁFICA E EDITORA, SUPERCOMPRAS, ECONOMIA SUPERMERCADOS, COLÉGIO CIN, VIANA



1306

TRADING, INOVAR TRANSPORTE E LOGÍSTICA LTDA, MORRINHO MINERAÇÃO LTDA, DROGARIAS PANDA, GRUPO GUIMARÃES, GRUPO LIBRA, e inúmeras outras empresas, cujas decisões judiciais, amplamente divulgadas pela imprensa especializada, permitiram a recuperação das empresas sem que houvesse o pagamento, ou o parcelamento dos tributos devidos, em vista da *lacuna legis* existente.

De uma forma ou de outra, no processo de recuperação o princípio recuperacional é de que haja por parte do fisco uma postura de neutralidade. Se o fisco opta pela quebra, as empresas arriscam a não receberem os valores devidos, se aprofundam na execução e ficam impedidas a reestruturação. Como há possibilidade de redução nos valores, e ainda, parcelamento a ser autorizado por lei, o fisco pode aguardar e permitir a tomada de fôlego das recuperandas e o equacionamento da dívida com o mercado, antes de exaurir os poucos recursos existentes.

Ademais, por certo as medidas judiciais estão sendo tomadas, visando diminuir o valor devido de tributos e verbas previdenciárias, pagando ao fisco unicamente o que for devido.

CLASSIFICAÇÃO ESPECIAL DOS CREDORES PARA O PLANO

Segundo a legislação, a divisão das classes de credores é feita simplesmente em credores trabalhistas, credores com garantia real e credores quirografários, além é óbvio dos créditos tributários.

Ressalta-se que não mais é absoluta a regra de que devem as recuperandas adimplir os débitos da mesma forma para todos credores, *par conditio creditorum*. Isso porque não se amolda aos princípios econômicos e financeiros necessários para que o plano

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 — E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 17





1307

específico das empresas seja consistente o pagamento de forma igualitária para todos credores.

Não é a classificação genérica em três classes (e conseqüente previsão de pagamento de forma igual para todos) que culminará no sucesso da recuperação, mas sim dar a cada um e exigir de cada um tanto mais quanto se possa para continuidade das atividades, devendo ser buscado o consenso entre todos na assembléia, ou a quebra das empresas, caso não atingido esse acordo.

Cada credor tem uma determinada importância para a normal continuidade das relações negociais das recuperandas, e cada credor, da mesma forma que a sociedade, tem sua contribuição para dar à reestruturação das empresas, em vista de sua capacidade de assimilar determinada negociação ou redução nos valores a serem adimplidos, atendendo assim ao objetivo da lei.

Dessa forma fica atendida a legislação, que objetiva a manutenção da atividade, conforme art. 47 da Lei de Recuperação de Empresas ***"A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica."***

MEIOS DE RECUPERAÇÃO A SEREM UTILIZADOS

Para obter os recursos necessários a continuar operando e também honrar as obrigações vencidas e vincendas declaradas no plano em tela, as recuperandas oferecem conjuntamente os seguintes meios, todos abrangidos pelo art. 50 da Nova Lei de Recuperação Judicial:

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 — — E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 18





1308

1. Dilação de prazos das obrigações devidas, com redução linear, negocial, de valores devidos, meio imprescindível, pela absoluta falta de capital para disponibilização imediata para pagamento dos créditos, **conforme previsto no art. 50, inc. I, da Lei n. 11.101/2005;**
2. Modificação dos órgãos administrativos das empresas, com corte nas despesas com pessoal, visando agilidade na tomada de decisões, **conforme art. 50, inc. IV, da Lei n. 11.101/2005;** Reestruturação societária a ser efetuada em 60 dias após homologação do plano, com alteração na estrutura trabalhista, **conforme art. 50, inc. VIII, da Lei n. 11.101/2005;**
3. Equalização de encargos financeiros relativos a financiamentos, **transação desses valores, conforme se vê no art. 50, incs. IX e XII, da Lei n. 11.101/2005;**
4. Dação em pagamento, **conforme se verifica do art. 50, inciso IX da Lei n. 11.101/2005.**

REESTRUTURAÇÃO DO PASSIVO. PREMISSAS BÁSICAS PARA TODOS OS CREDORES.

Para extinção das obrigações, alguns parâmetros devem ser aplicados a todo passivo.

Premissa 01: A data base para início da implantação do Plano de Recuperação Judicial em tela é o dia 25 do mês seguinte ao da publicação da decisão judicial que homologa a aprovação definitiva do Plano de Recuperação.

Premissa 02: Todos os valores considerados para os cálculos financeiros estão referenciados ao último dia do mês da data do deferimento do pedido de processamento da recuperação judicial, devendo ser corrigido mensalmente, com utilização do INPC -

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 --- E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 19





1309

Índice Nacional de Preços ao Consumidor, sem juros, considerando-se como passivo o montante encontrado pelo Administrador Judicial, **ou ainda a ser definido em eventual impugnação.**

Premissa 03: Caso haja alterações nos valores dos créditos apresentados nesse plano, ou inclusão de novos créditos, tais créditos serão liquidados na mesma forma que os demais inseridos naquela classe, considerando-se o valor, classificação do crédito, prazo e desconto. Para tal há previsão de contingência no próprio fluxo de caixa projetado.

Premissa 04: Uma vez aprovado o presente plano, ocorrerá a **supressão de todas as garantias fidejussórias e reais existentes atualmente em nome dos credores** a fim de que possam as recuperandas se reestruturar e exercerem suas atividades com o nome limpo das empresas e de seus sócios, tendo em vista a NOVAÇÃO pela aprovação do plano.

Sobre a possibilidade de supressão das garantias existentes sem a necessidade de expressa autorização de todos os credores, Fábio Ulhoa Coelho, esclarece com sabedoria: "(...) Entenda-se bem: para a simples supressão ou substituição de uma garantia real, é suficiente que o plano de recuperação judicial seja aprovado, com ou sem o voto do titular da garantia;(...)" (COELHO, Fábio Ulhoa Manual de Direito Comercial. 20ª Ed. 2008, p.381).

Premissa 05: Após aprovação do plano, deverão ser extintas todas as ações de cobrança, monitórias, execuções judiciais, ou qualquer outra medida tomada contra as recuperandas ou contra seus sócios e avalistas, referentes aos créditos novados pelo plano.

Premissa 06: A aprovação do plano implica extinção de avais, fianças assumidas pelos sócios controladores ou diretores das recuperandas.

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 — E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 20





13:0

Premissa 07: É certo que o plano aprovado é um título executivo, contudo, visando permitir a circularidade do crédito, as recuperandas podem emitir títulos da dívida representativos das obrigações estabelecidas no presente plano, nos valores de cada prestação vincenda. Para tal, deverá o credor, uma vez aprovado o plano requerer a emissão do título, através de comunicado para a direção da empresa.

Premissa 08: O plano poderá ser alterado, independentemente de seu cumprimento, a qualquer tempo, por Assembléia que pode ser convocada para essa finalidade, observando os critérios previstos nos arts. 48 e 58 da LRF. O não cumprimento do plano não culminará em falência imediata das empresas, devendo no caso, ser convocada assembléia de credores para deliberação sobre alterações ao plano, ou eventual falência.

Premissa 09: Para o credor VOLVO a recuperanda propõe a consolidação da posse e propriedade dos quatro veículos já reintegrados nas mãos da credora, pela extinção do total da dívida.

CONSIDERAÇÕES SOBRE FORMA DE EXTINÇÃO DOS CREDITORES TRABALHISTAS

As recuperandas entendem que tal verba é de extrema importância a seus colaboradores, por essa razão, durante toda sua vida manteve-se no mercado, sempre utilizando mão-de-obra qualificada e dando retorno para a sociedade.

Por serem empresas com empregados que sempre souberam valorizar as recuperandas, e considerando a importância dos empregados e as verbas para os mesmos, entendem é possível exigir o mínimo dos colaboradores.

Conforme apresentado aqui, faz-se necessário um parcelamento, até o limite de 12

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 --- E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 21





13.1

meses para pagamento das verbas trabalhistas, sem carência, e ainda, sem descontos, para a continuidade da atividade sem maiores prejuízos aos trabalhadores, tudo conforme planilha de pagamento (**Anexo IV**).

No entanto os créditos decorrentes de ações trabalhistas ainda não liquidadas no momento da elaboração do presente plano, que ultrapassarem o valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais) serão pagos com 90% de desconto e em 12 meses.

FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES COM GARANTIA REAL, QUIROGRAFÁRIOS E TRABALHISTAS

Propõe as recuperandas a extinção do passivo total existente perante seus credores na forma prevista na planilha em anexo (**Anexo IV**), que contempla prazo, carência e haircut do crédito, tudo efetuado de forma individualizada, personalizada, considerando uma proposta individual para cada credor, levando-se em conta os diferentes relacionamentos e resultados já divididos com cada um dos interessados na empresa.

HAIRCUT. AGING E RESULTADO JÁ PERFORMADO. BANCOS, CREDITORES FINANCEIROS, PARCEIROS

Em várias propostas há a necessidade de um *haircut* no valor da dívida. O total do deságio pretendido foi efetuado levando-se em consideração vários critérios, sempre de forma individualizada com base no histórico de cada credor.





1312

Um dos critérios é a **Idade da Dívida**, considerando que algumas dívidas são de bancos já extintos, liquidados, cujo histórico de discussão judicial se arrasta por décadas, e inexistindo um consenso até o momento, é uma boa oportunidade, para negocialmente se por um fim nesse conflito.

Outro critério é o montante de **Juros já Pagos conforme Track Record (histórico) com o credor**, culminando que em alguns casos, os credores já performaram resultados de forma suficientemente satisfatória (ao menos sob o critério de exaurimento da capacidade de pagamento da atividade) com as recuperandas, razão pela qual entendem as recuperandas que tais credores poderiam efetuar maiores concessões de prazo, carência e equalização de encargos financeiros, permitindo o reerguimento das empresas.

Lembram sempre as recuperandas que os critérios são para que, doravante, possa haver continuidade do negócio, pois a falência do empreendimento sempre é, ainda que não desejável, também uma solução.

PROVIDÊNCIAS ESPECIAIS

As recuperandas estão tomando as medidas para se reestruturarem organizacional e administrativamente, de modo a obterem maiores e melhores resultados de caixa livre. Isto pressupõe, inclusive, a redução dos custos estruturais e com pessoal.

Considerando a realização dos pressupostos e das proposições deste plano, o Fluxo de Caixa apresentado – Compromissos com Credores - indica a viabilidade financeira do mesmo. O fluxo de caixa durante a recuperação (**Anexo V**) demonstra o resultado que pode obter, enquanto as empresas estiverem em recuperação judicial. Já o fluxo de caixa após aprovação do plano (**Anexo VI**), prevê o pagamento de valores aos credores,

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 — E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 23





1313

considerando-se a planilha de pagamento (**Anexo IV**) com as novas formas de carência, haircut e prazo.

De modo a avaliar a viabilidade econômico-financeira das recuperandas, após a implementação do plano, estimou-se a operação das empresas para o futuro, considerando-se premissas conservadoras e factíveis.

Os resultados encontrados encontram-se pormenorizados junto ao Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira elaborado pela empresa **VR Consultores**, que acompanha o presente plano. (**Anexo II**).

DISPOSIÇÕES FINAIS

O plano ora apresentado cumpre os requisitos contidos no Art. 53 da LFRE, vez que (i) são discriminados de maneira pormenorizada os meios de recuperação a serem empregados; (ii) O plano demonstra a viabilidade econômica das recuperandas e (iii) são juntados ao presente plano Laudo Econômico-Financeiro (**Anexo I**), ambos elaborados pela empresa **VR CONSULTORES**, bem como os Laudos de Avaliações dos bens e ativos da empresa (**Anexo II**).

Através desse plano as recuperandas buscam não somente atender aos interesses de seus credores, mas também continuarem trabalhando e produzindo, gerando resultado positivo, renda, empregos e aumentando seu valor econômico agregado, preservando os postos de trabalho existentes, e ainda, incentivando a atividade econômica.

A solução aqui apresentada foi a melhor fórmula encontrada pelos consultores para permitir a continuidade das empresas no mercado, e trazer atratividade aos credores, eis que a existência de um *surplus* financeiro (superávit) canalizado para pagamento de dívidas, demonstra o interesse das empresas em honrarem com seus compromissos o

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 --- E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 24



13 4

quanto antes.

Ademais, não esperam as recuperandas, de seus credores financeiros, mais recursos do que os já utilizados. Ou seja, nada perderão os credores que optarem em aceitar as condições do plano oferecidas, já que não é necessário por parte deles a injeção de maiores recursos, minimiza-se assim o impacto de eventual credor que opte pela *stop loss*.

O plano, uma vez aprovado e homologado, obrigam as recuperandas e todos os seus credores, bem como os respectivos sucessores a qualquer título, **suprimindo as garantias existentes atualmente**, ficando novado todo o passivo dos credores sujeitos ao plano.

Os pedidos de desconto efetuados referem-se a desacordos comerciais, altos juros pagos no passado, (compensação com valores atualmente devidos) extinção de ações judiciais em trâmite, computando-se pagamento de custas e honorários.

Confiam os consultores elaboradores do plano que apresentaram todos os dados necessários para uma tomada de decisão dos credores que atendam aos princípios e objetivos da nova lei.

NOVA AVOCACÃO DOS CREDORES. PARTICIPAÇÃO DOS MESMOS NA APROVAÇÃO DO PLANO É FUNDAMENTAL.

Fundamental, repita-se, para que possa haver uma discussão técnica sobre o plano apresentado, que os credores participem na tomada de decisão do futuro das empresas.

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 — — E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 25





1315

Esse incentivo é fortemente encorajado e defendido pelos elaboradores do plano para o sucesso da recuperação das empresas.

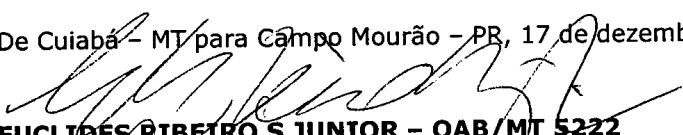
Os credores podem procurar o Escritório responsável pela elaboração do plano, em São Paulo-SP ou Cuiabá-MT, para oferecerem suas críticas e sugestões. Podem ainda os interessados acessar o site www.grupoers.com.br, no ícone "CONTATO", e encaminhar propostas alternativas para discussão em eventual assembléia.

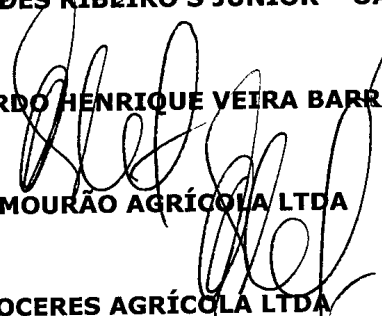
De uma forma ou de outra, os elaboradores do plano voltam a convidar todos à efetiva participação e engajamento na tomada de decisões para manutenção das atividades das empresas e minimização das perdas dos credores, trabalhadores e toda sociedade.

"DE ACORDO" DAS RECUPERANDAS.

Finalmente, com o objetivo de demonstrar sua anuência e concordância com todos os termos e condições expostas no presente plano, as recuperandas apõem seu "DE ACORDO" ao presente instrumento, **RESSALTANDO QUE OS ELABORADORES DO PLANO ENCONTRAM-SE A DISPOSICAO PARA RECEBER PLANOS ALTERNATIVOS NA ERS ADVOCACIA EM SÃO PAULO-SP OU EM CUIABÁ-MT, INCLUSIVE VIA ELETRÔNICA NO EMAIL euclides@ersadvocacia.com.br.**

De Cuiabá - MT para Campo Mourão - PR, 17 de dezembro de 2010.


EUCLIDES RIBEIRO S JUNIOR - OAB/MT 5222


EDUARDO HENRIQUE VEIRA BARROS - OAB/MT 7680

FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA

CAMPOCERES AGRÍCOLA LTDA

São Paulo: Rua Tabapuã, 145, 9º Andar, Tabapuã Office Center, Bairro Itaim Bibi - Fone ++55 11 3071 0151 Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 --- E-mail: ersadvocacia@ersadvocacia.com.br Site: www.ersadvocacia.com.br

Página 26



13.6

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'V'.

ANEXO I



LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

GRUPO FERTIMOURÃO



CONSULTORES & AUDITORES

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1317

1

Laudo Econômico e Financeiro - Conclusão

A análise de liquidez demonstra que a empresa é incapaz de cumprir suas obrigações desde o início do período em análise. A empresa veio se mantendo exclusivamente com capital de terceiros até 2007.

O GRUPO FERTIMOURÃO demonstra boas condições de se reerguer, visto que os Ativos que possui hoje, proporcionam capacidade muito boa de gerar receita.

Os fatores que levaram o grupo a chegar nesta grave situação financeira, são:

- Altos investimentos feitos em decorrência de seu crescimento em meados de 2008 (construção de unidades próprias, ampliação de outras, etc...), com a busca de capital externo a curto prazo.
- Crise econômica nacional, que atingiu seriamente o setor agrícola, provocando o inadimplemento por parte dos produtores rurais que foram assolados por um grande período de estiagem (2008 e 2009), situação que se estendeu até meados de 2009 (quando a produção do milho safrinha foi atingida por chuvas, prejudicando seu rendimento).
- Crise mundial instalada a partir de setembro de 2008, que provocou a grande oscilação diária do dólar na casa dos 7%, moeda utilizada como índice de cotação nas tratativas comerciais, fato que encareceu todos os custos e, por outro lado, acarretou a desvalorização dos grãos, provocando um caos generalizado, a grande inadimplência dos produtores rurais e o fechamento de contratos para captação de recursos em momento desfavorável.
- Prática de juros abusivos pelas instituições financeiras,
- Altos tributos que incidem sob os serviços que oferta,
- Concorrência desleal perpetrada pelas multinacionais (que são favorecidas por grandes incentivos) e pelas cooperativas, que sequer pagam impostos.

Em nossa opinião, devido à relevância das análises efetuadas e pelos fatos descritos, a seguir, o GRUPO FERTIMOURÃO, procedeu corretamente em impetrar judicialmente, o PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

São Paulo SP, 13 de Dezembro de 2010.


José Vitorato Neto
Contador
CRC nº 1PR 016.325/T-0
TSP 002.382


VR Consultores & Auditores S/C Ltda.
CRC nº 2SP 018.327/O-1

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1318

2

Índice:

OBJETIVO

RELATÓRIO DE CONCLUSÃO

ANÁLISE ECONÔMICA E FINANCEIRA

Índices Econômicos e Financeiros

- Análise Horizontal das Contas do Ativo e Passivo – Anual
- Análise Vertical das Contas do Ativo e Passivo – Anual
- Análise de Liquidez
- Análise de Estrutura
- Análise de Lucratividade

DEMONSTRAÇÃO GRÁFICA DAS CONTAS DO ATIVO E PASSIVO

ANÁLISE DAS CONTAS DO BALANÇO PATRIMONIAL

- Balanço Patrimonial 2006
- Balanço Patrimonial 2007
- Balanço Patrimonial 2008
- Balanço Patrimonial 2009
- Balanço Patrimonial Setembro 2010

ANEXOS:

- Balanço Patrimonial em milhares de reais e percentuais - Análise Horizontal e Vertical
- Demonstrativo de Resultado em milhares de reais e percentuais – Análise Horizontal e Vertical
- Capital de Giro Operacional Líquido – Análise Vertical
- Capital Operacional Investido – Análise Vertical

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

13 9

3

Objetivo:

Analisamos os Balanços Patrimoniais e as Demonstrações de Resultado, consolidados e levantados em: Dezembro de 2006, Dezembro de 2007, Dezembro de 2008, Dezembro de 2009 e Setembro de 2010, elaboradas sob responsabilidade da Administração da **FERTIMOURÃO AGRICOLA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n. 80.768.153/0001-12, com endereço na Rodovia BR 487, Km 05,s/n,Zona Rural, Município de Campo Mourão/PR, **CAMPOCERES AGRICOLA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n. 03.311.884/0001-93, com endereço na Rua Mambore nº 855, Centro, Município de Campo Mourão/PR,, que compõem o **GRUPO FERTIMOURÃO**.

Nossa responsabilidade é a de emitir um laudo sobre a situação econômica e financeira atual das empresas descritas acima, bem como sobre os fatores que a levaram a chegar nesta situação de crise financeira e, conseqüentemente, ter tido a necessidade de impetrar, judicialmente, o **PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.

Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas contábeis de análise das demonstrações financeiras, bem como a análise dos aspectos mais relevantes em termos micro e macroeconômicos e compreenderam: a) O planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos e o sistema contábil e de controles internos da entidade; b) A constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; c) A avaliação das práticas contábeis mais representativas adotadas pela administração da entidade, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1320

4

Análise Econômica e Financeira de Balanço:

Base de Dados

A elaboração deste Laudo Econômico-financeiro teve como base os Balanços Patrimoniais e as Demonstrações de Resultados, das empresas aqui denominadas **Grupo Fertimourão**, correspondentes aos anos de 2006, 2007, 2008, 2009 e Setembro de 2010.

Índices Econômicos e Financeiros:

Análise Horizontal das Contas – Ativo e Passivo Anual

Este índice demonstra a evolução percentual, de um ano para o outro, dos itens que compõem o Ativo e o Passivo.

Serão utilizadas duas formas de cálculo para análise: Análise Horizontal Encadeada e a Análise Horizontal Acumulada.

A Análise Horizontal Encadeada sempre considera para efeito de comparação o ano imediatamente anterior.

Já a Análise Horizontal Acumulada, sempre considera o primeiro ano da série como base fixa para análise.

A primeira avalia as oscilações das contas de um ano para outro.

A segunda avalia o histórico da conta, sua performance durante o período em questão.

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

5

1321



Análise Horizontal das Contas

Verificamos nas planilhas a baixo a evolução das contas do Balanço Patrimonial e da conta Lucro ou Prejuízo Acumulado dos anos de 2006, 2007, 2008, 2009 e Setembro de 2010

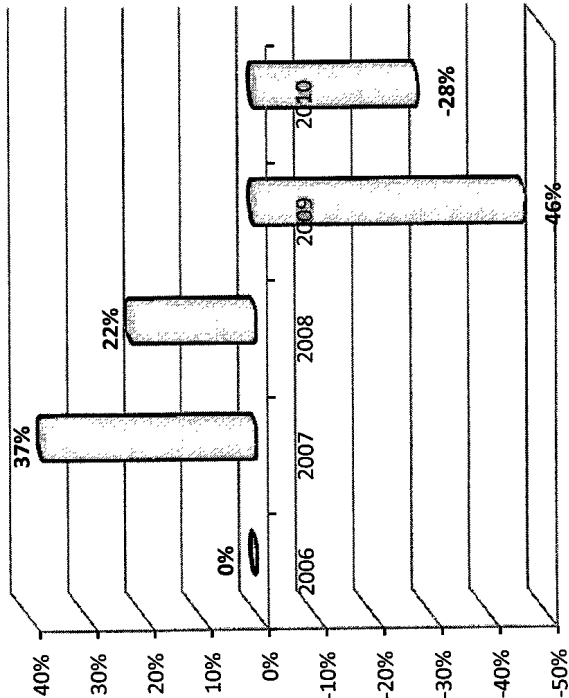
Análise Horizontal - Encadeada						Análise Horizontal - Acumulada					
descrição	2006	2007	2008	2009	2010	descrição	2006	2007	2008	2009	2010
Ativo Circulante - Encadeada	0%	37%	22%	-46%	-28%	Ativo Circulante	0%	37%	37%	67%	-11%
Ativo Não Circulante - Encadeada	0%	138%	-7%	-6%	-6%	Ativo Não Circulante	0%	138%	138%	122%	109%
Ativo Realizável a longo prazo	0%	0%	100%	54%	#DIV/0!	Ativo Realizável a longo prazo	0%	0%	100%	100%	100%
Ativo Total	0%	58%	13%	-36%	-20%	Ativo Total	0%	58%	58%	78%	14%
Passivo Circulante	0%	31%	39%	1%	2%	Passivo Circulante	0%	31%	31%	39%	1%
Passivo Não Circulante	0%	84%	12%	3%	-50%	Passivo Não Circulante	0%	84%	84%	12%	3%
Passivo Exigível a Longo Prazo	0%	84%	12%	3%	-50%	Passivo Exigível a Longo Prazo	0%	84%	84%	106%	3%
Patrimônio Líquido	0%	150%	-48%	-349%	12%	Patrimônio Líquido	0%	150%	150%	-48%	-349%
Lucro ou Prejuízo Acumulado	0%	0%	3628%	9%	-86%	Lucro ou Prejuízo Acumulado	0%	0%	3628%	3969%	475%

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

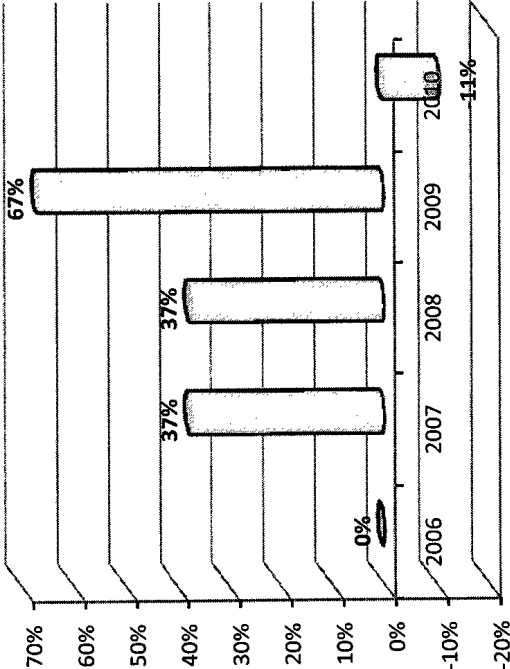
1322

Análise Horizontal das Contas do Ativo Circulante

Ativo Circulante - Encadeada



Ativo Circulante - Acumulada

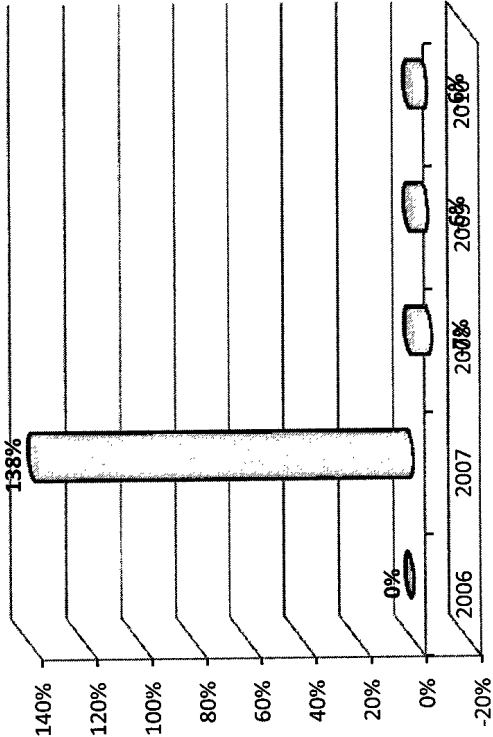


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

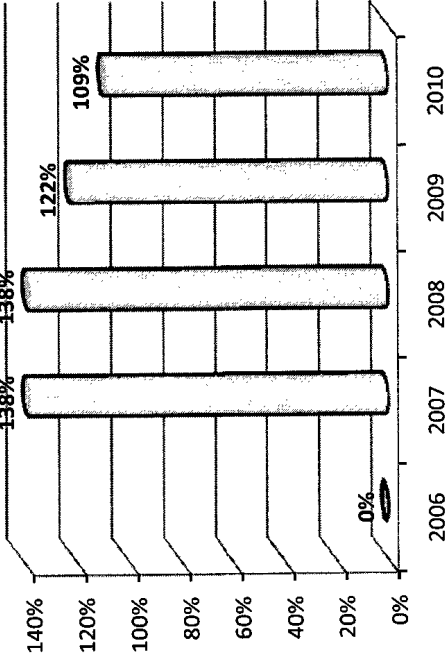
1323

Análise Horizontal das Contas do Ativo Circulante,

Ativo Não Circulante - Encadeada

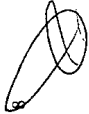


Ativo Não Circulante - Acumulada

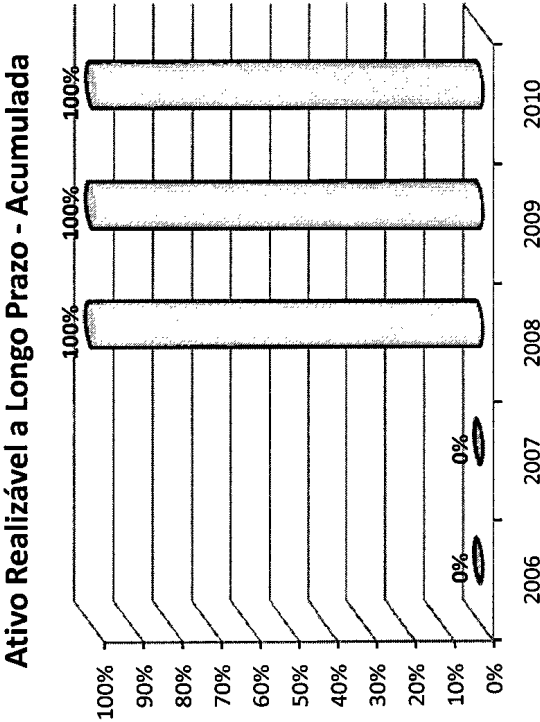
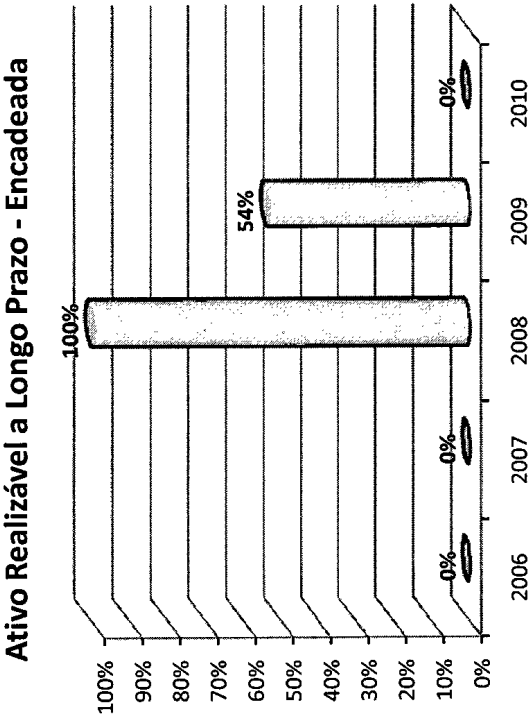


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1324



Análise Horizontal das Contas do Ativo Realizável a Longo Prazo

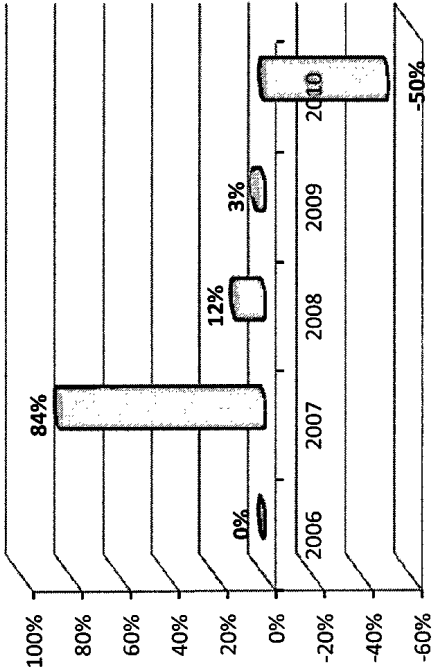


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

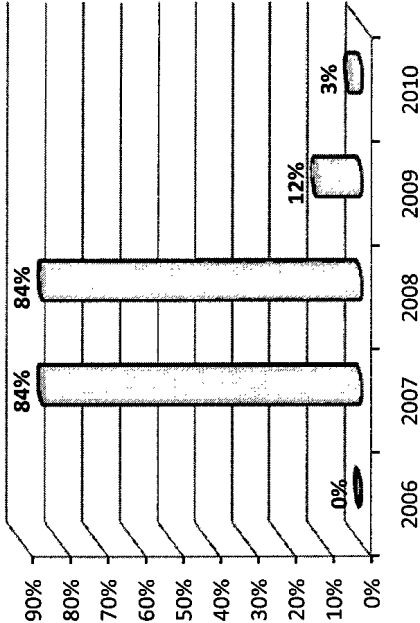
1325
9

Análise Horizontal das Contas do Passivo Não-Circulante

Passivo Não Circulante - Encadeada



Passivo Não Circulante - Acumulada



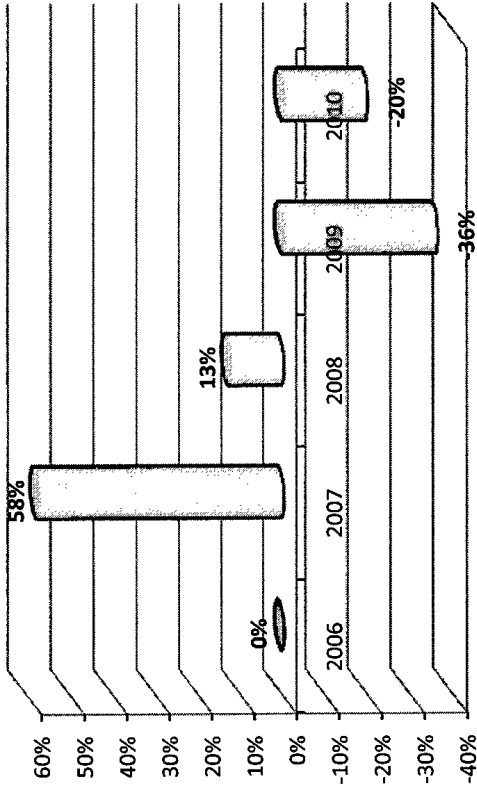
VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1326

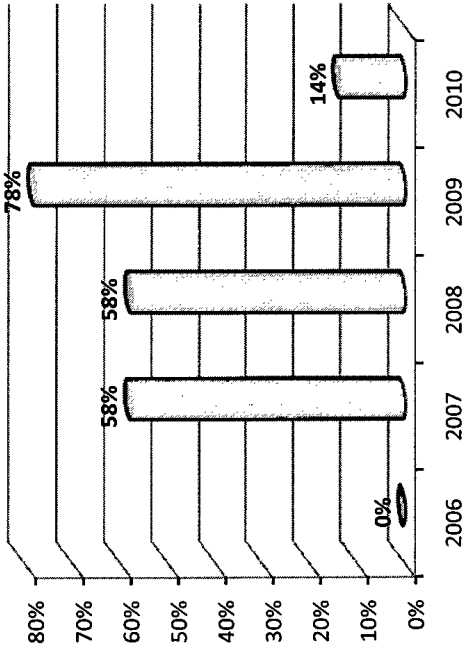
10

Análise Horizontal das Contas do Ativo Total

Ativo Total - Encadeada



Ativo Total - Acumulada

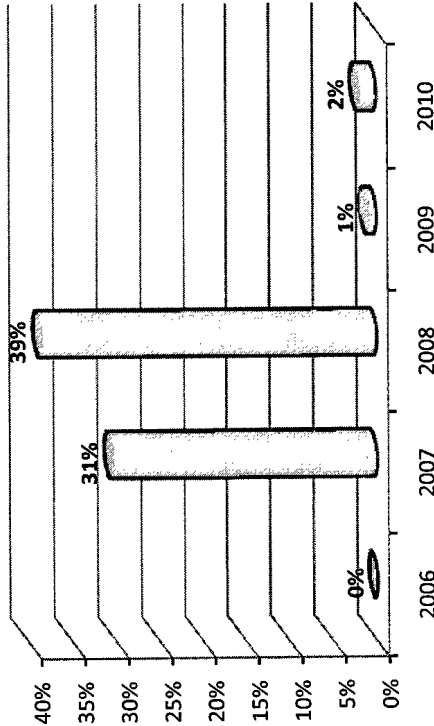


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

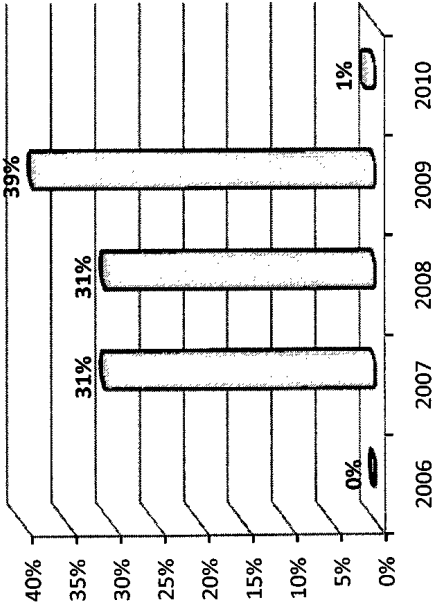
1327

Análise Horizontal das Contas – Passivo Circulante

Passivo Circulante - Encadeada



Passivo Circulante - Acumulada

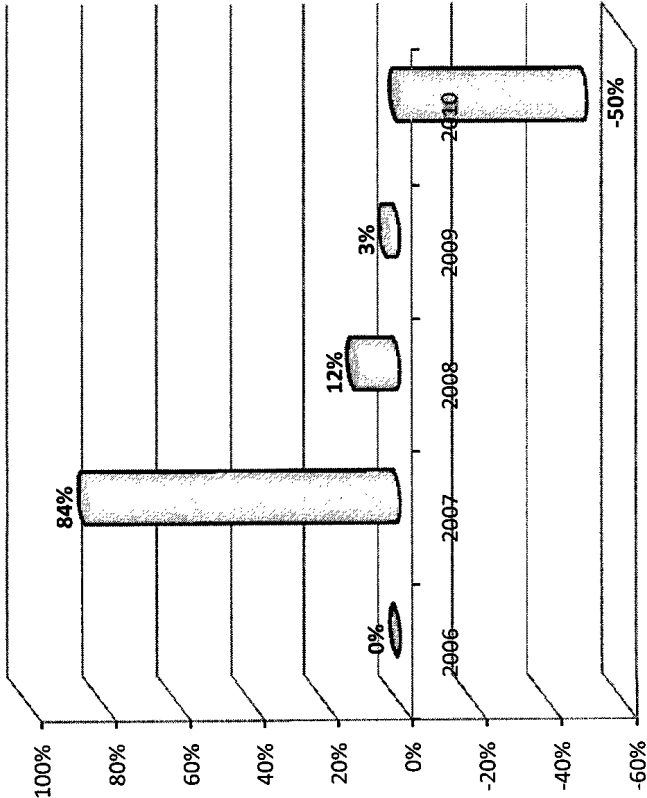


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

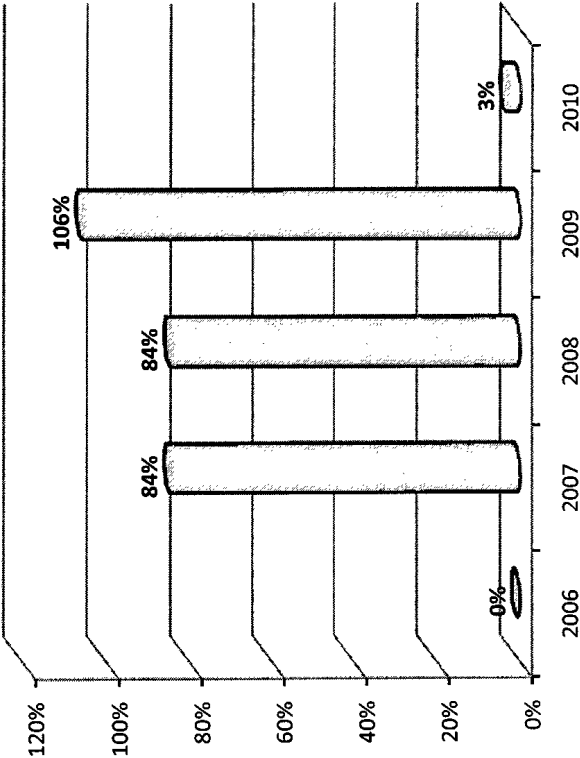
12
1328

Análise Horizontal das Contas – Passivo Exigível

Passivo Exigível a Longo Prazo - Encadeada



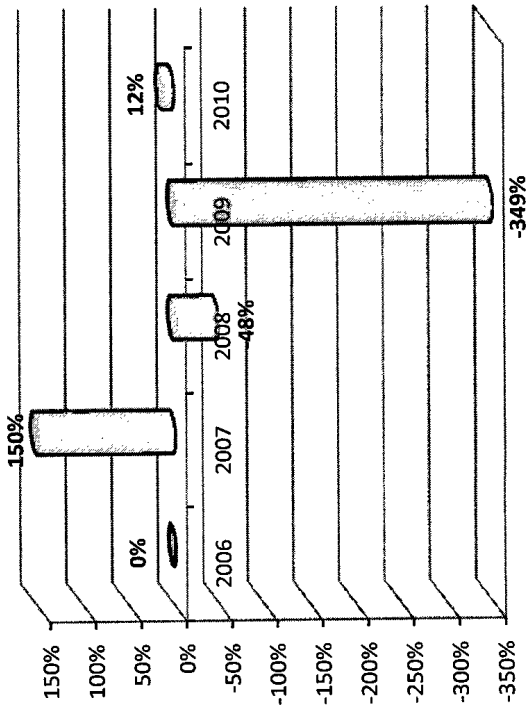
Passivo Exigível a Longo Prazo - Acumulada



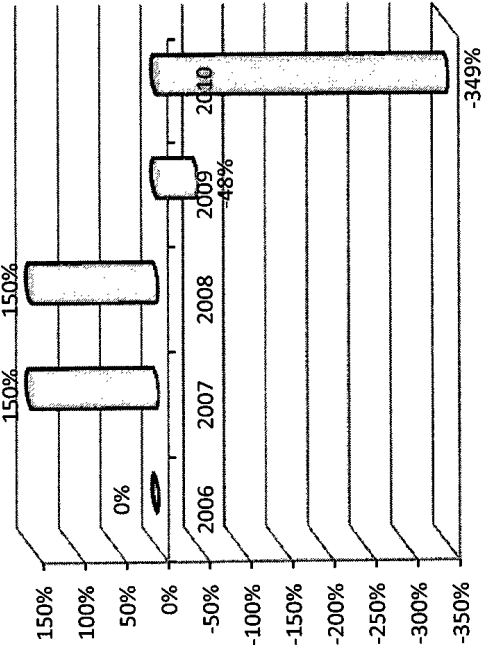
VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Análise Horizontal das Contas – Patrimônio Líquido

Patrimônio Líquido - Encadeada



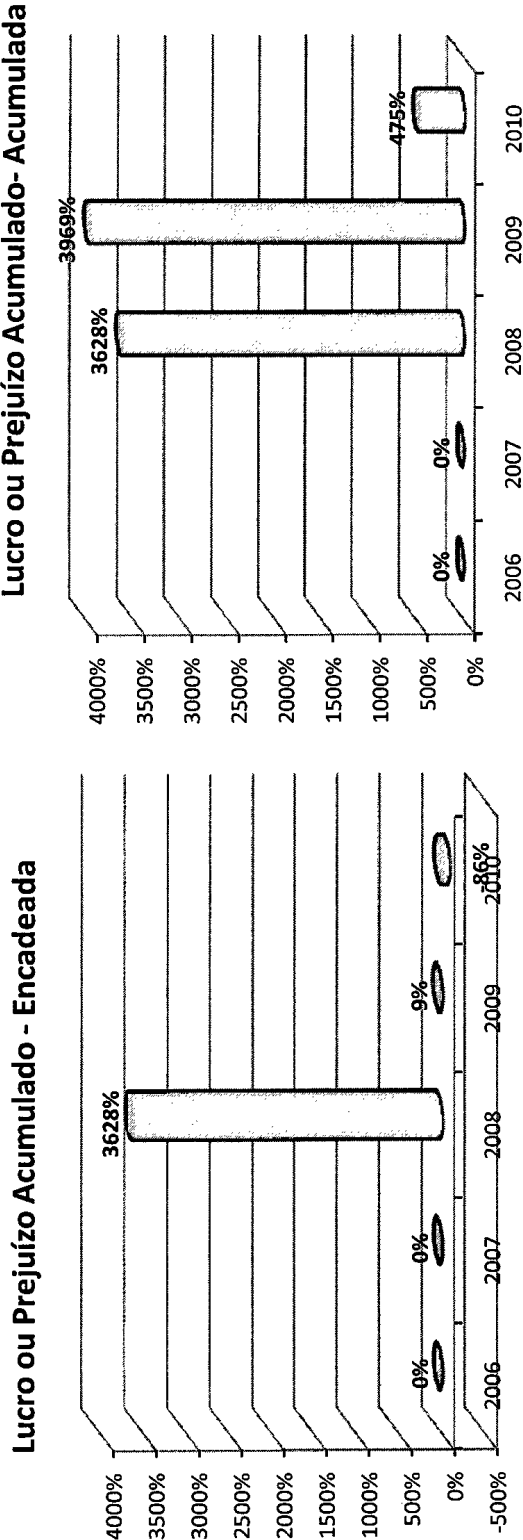
Patrimônio Líquido - Acumulada



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1330

Análise Horizontal das Contas – Lucro ou Prejuízo Acumulado



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1331

Análise Vertical das Contas

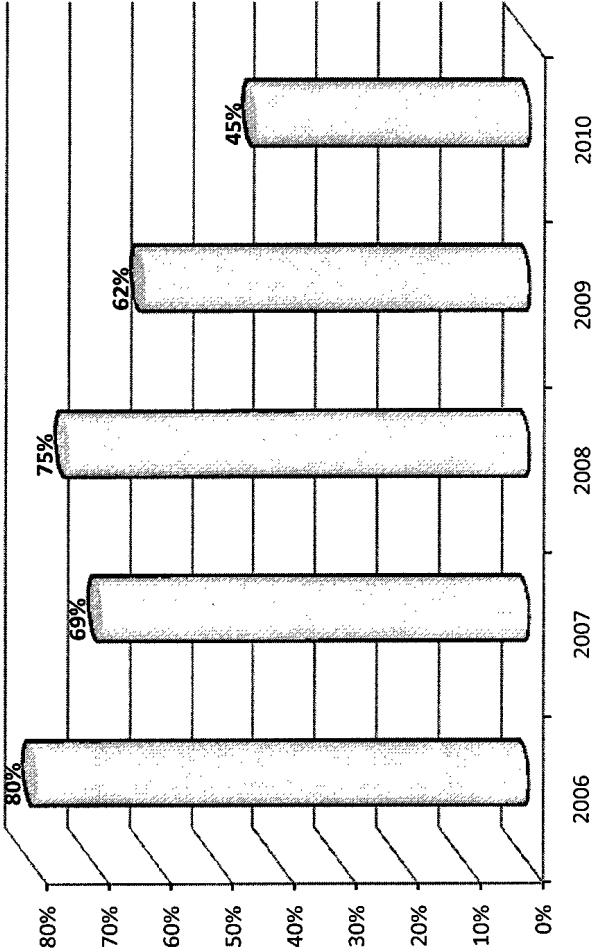
descrição	2006	2007	2008	2009	2010
<u>Ativo Circulante</u>	80%	69%	75%	62%	45%
Ativo Total					
<u>Ativo Não Circulante</u>	20%	31%	25%	38%	35%
Ativo Total					
<u>Passivo Circulante</u>	67%	56%	68%	108%	110%
Passivo Total					
<u>Passivo Não Circulante</u>	18%	21%	21%	34%	17%
Passivo Total					
<u>Passivo Exig.a Longo Prazo</u>	18%	21%	21%	34%	17%
Passivo Total					
<u>Patrimonio Líquido</u>	15%	23%	11%	-42%	-47%
Passivo Total					
<u>Lucro Líquido</u>	-1%	0%	-2%	-3%	0%
Receita Total					

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÓMICO E FINANCEIRO

1332

Análise Vertical das Contas

Ativo Circulante em relação ao Ativo Total

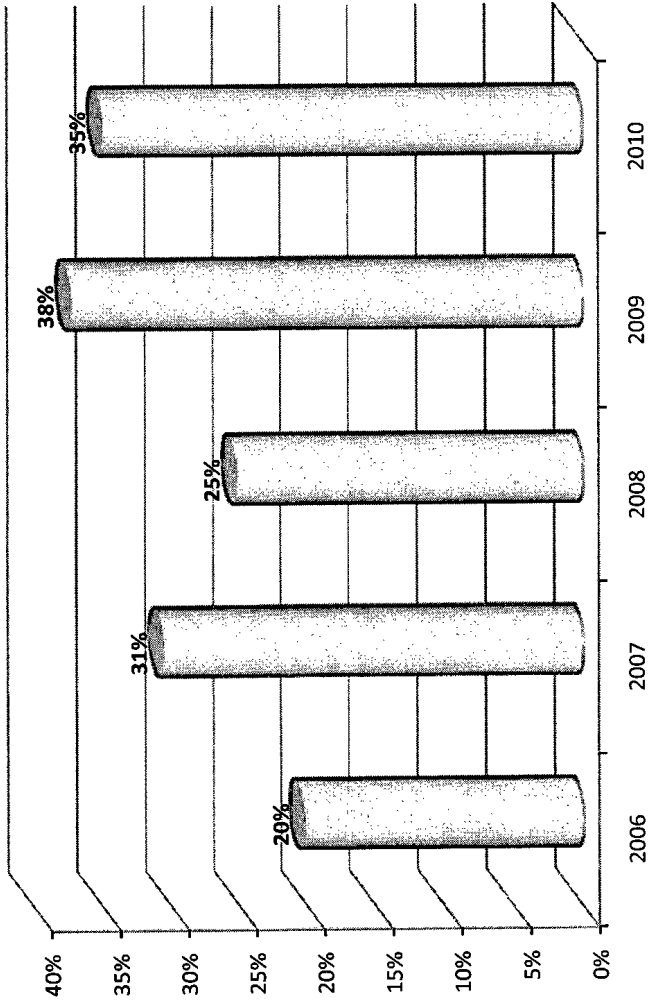


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1333

Análise Vertical das Contas

Ativo Não Circulante em relação ao Ativo Total

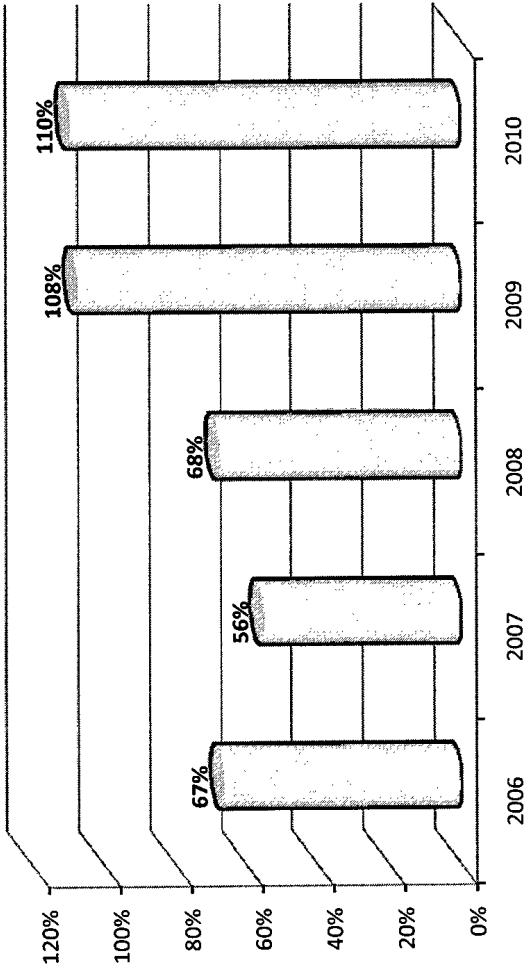


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1334

Análise Vertical das Contas

Passivo Circulante em relação ao Passivo Total

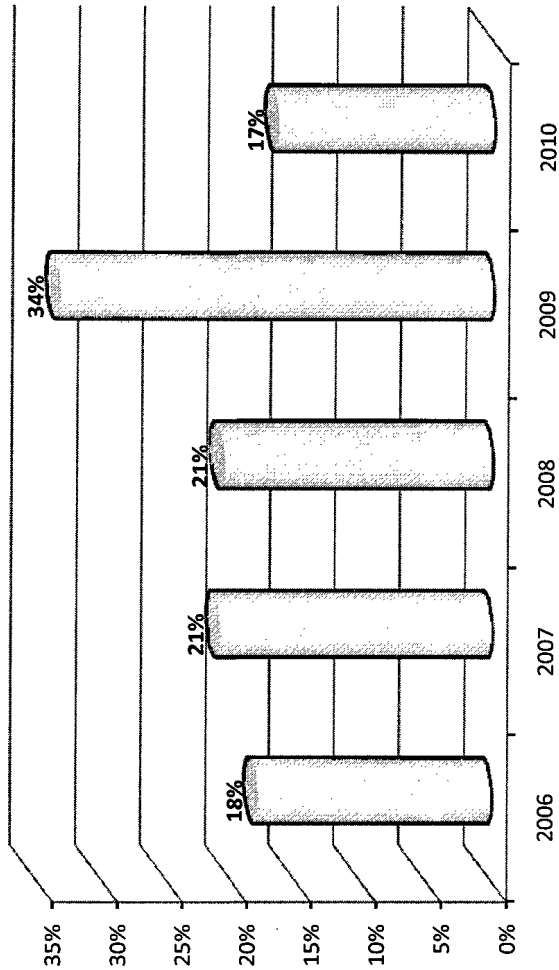


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1335

Análise Vertical das Contas

Passivo Circulante em relação ao Passivo não Circulante Passivo Total

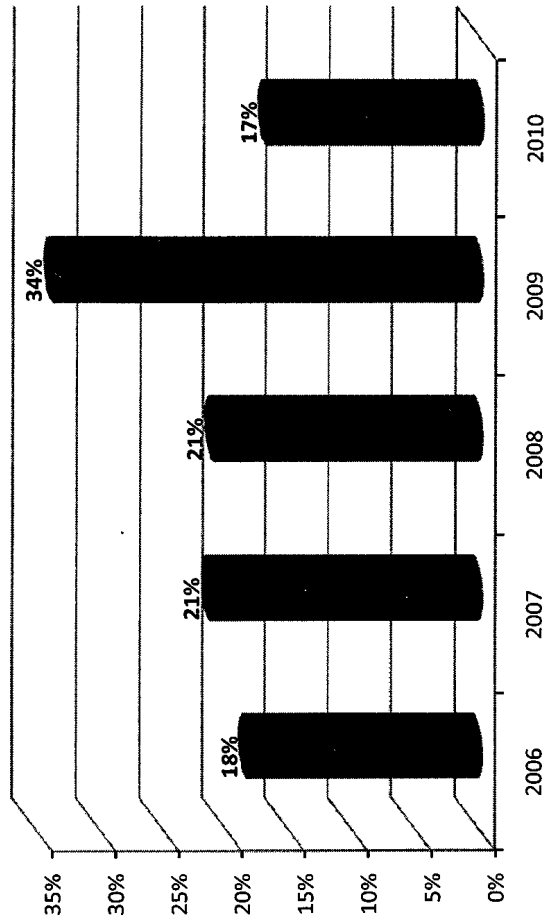


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1336
20

Análise Vertical das Contas

Passivo em relação ao Passivo Exig Longo Prazo Passivo Total



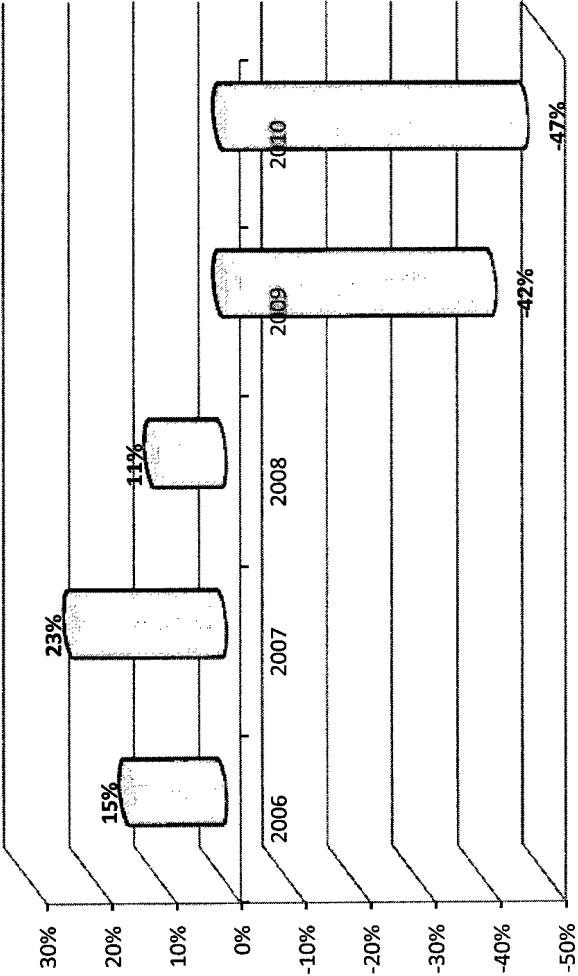
VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1337

21

Gráfico da Análise Vertical das Contas

Patrimônio Líquido em relação ao Passivo Total

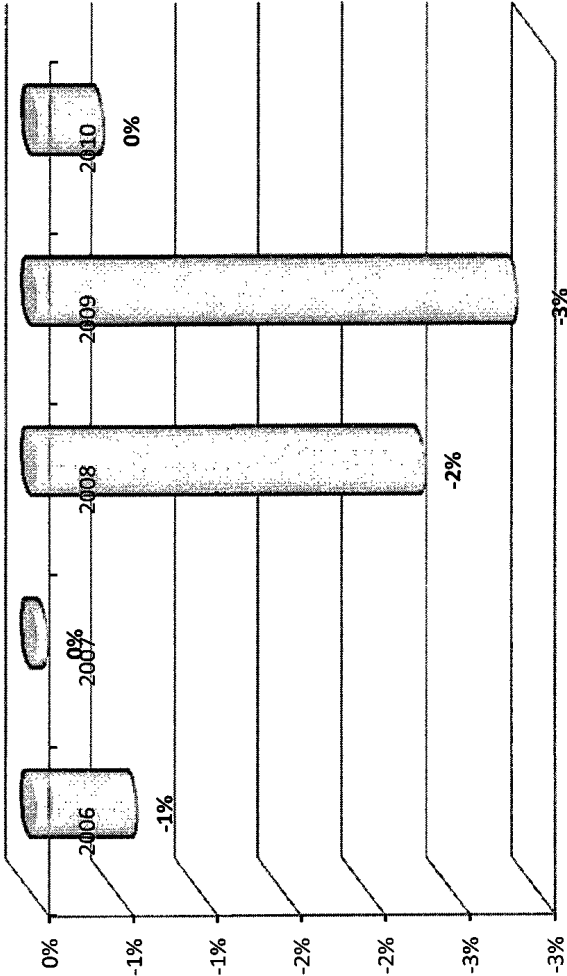


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1338

Gráfico da Análise Vertical das Contas

Lucro Líquido em relação a Receita Total



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1339

23

Análise de Liquidez

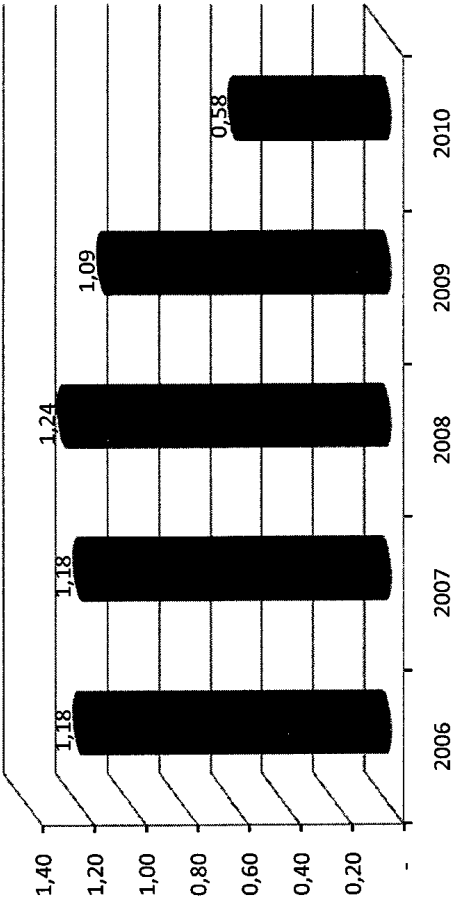
Os índices de Liquidez medem a capacidade da empresa em cumprir suas obrigações. Para cada real de obrigações a empresa deve ter ao menos 1 real de bens e/ou direitos.

descrição	2006	2007	2008	2009	2010
Liquidez Corrente	1,18	1,18	1,24	1,09	0,58
Liquidez Total Geral	1,17	1,17	1,30	1,12	0,71
Solvência Geral	1,17	1,17	1,30	1,12	0,71
Liquidez Seca	1,05	1,05	1,13	0,96	0,57
Liquidez Imediata	0,33	0,33	0,33	0,22	0,01

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Análise de Liquidez

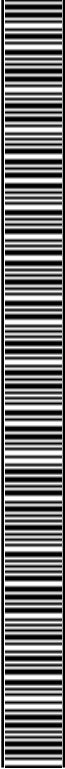
Índice de Liquidez Corrente



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

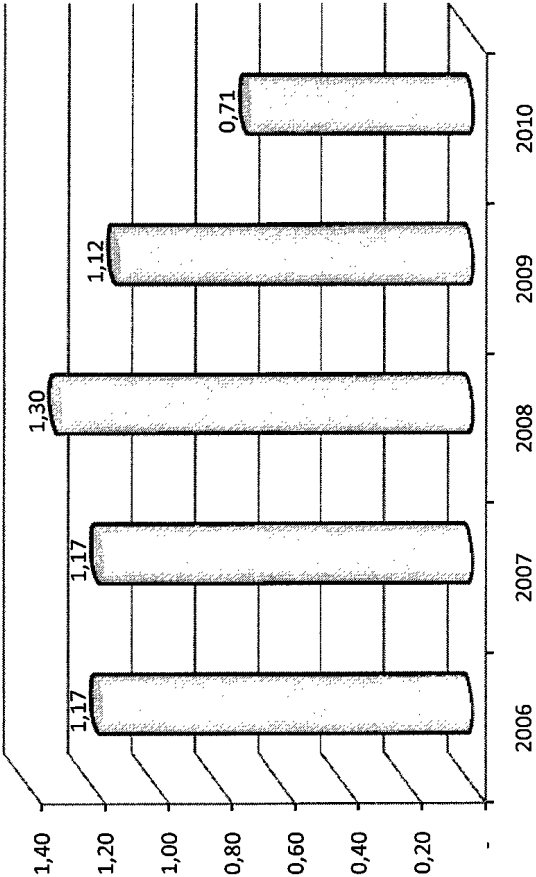
1341

25



Análise de Liquidez

Índice de Liquidez Total



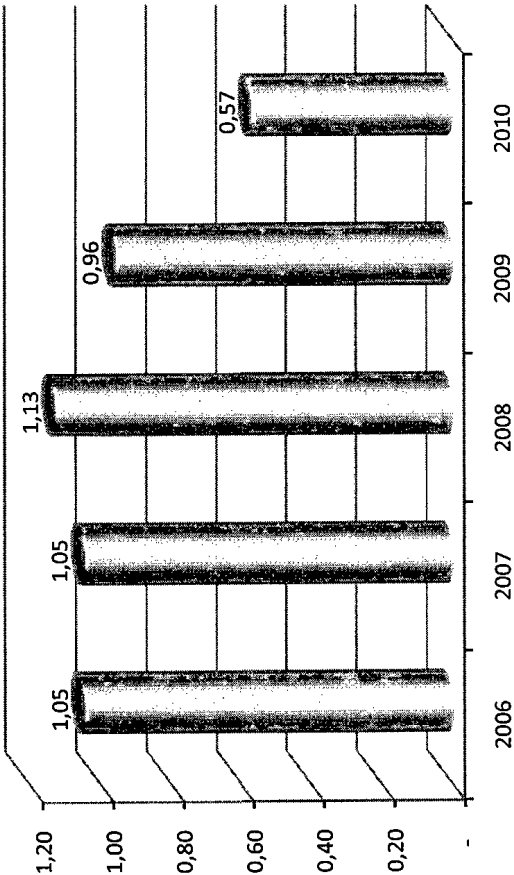
VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1342

26

Análise de Liquidez

Índice de Liquidez Seca

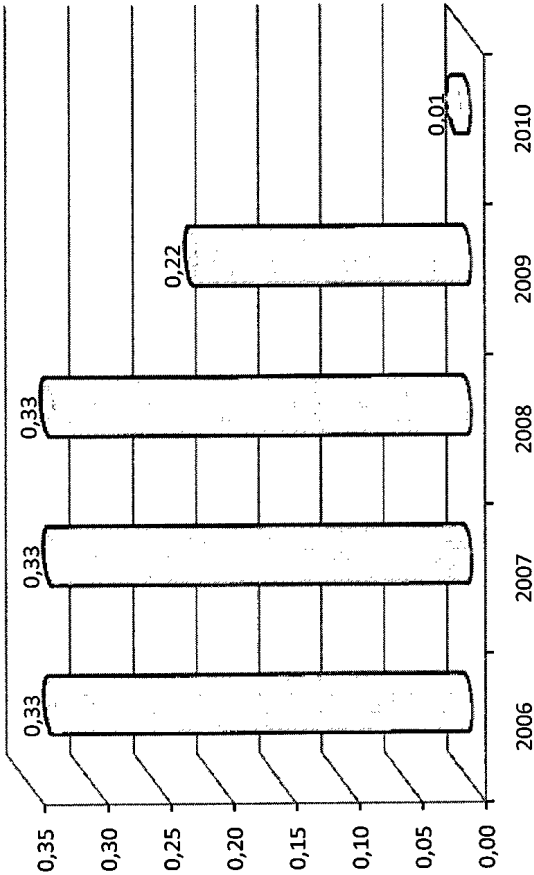


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1343

Análise de Liquidez

Índice de Liquidez Imediata

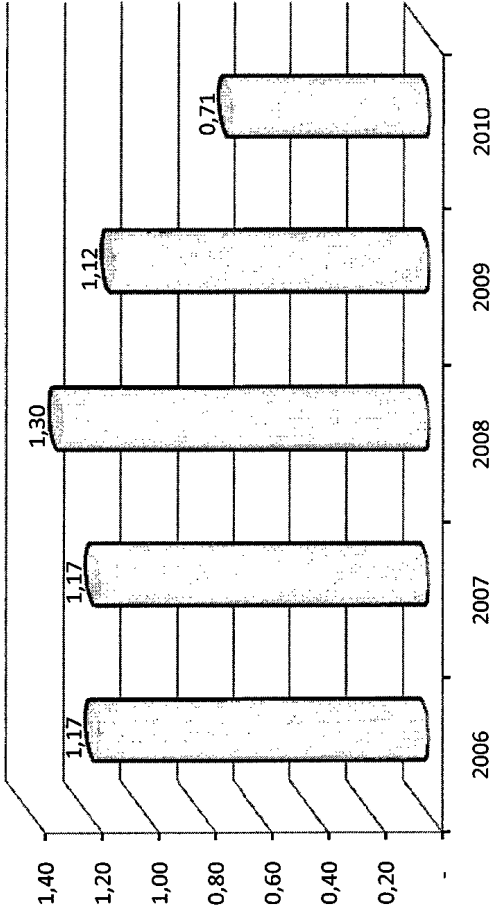


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1344

Análise de Liquidez

Índice de Solvência Geral



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1345

29

Análise de Estrutura

Este índice mede a política de decisão financeira da empresa em termos de obtenção e aplicação de recursos.

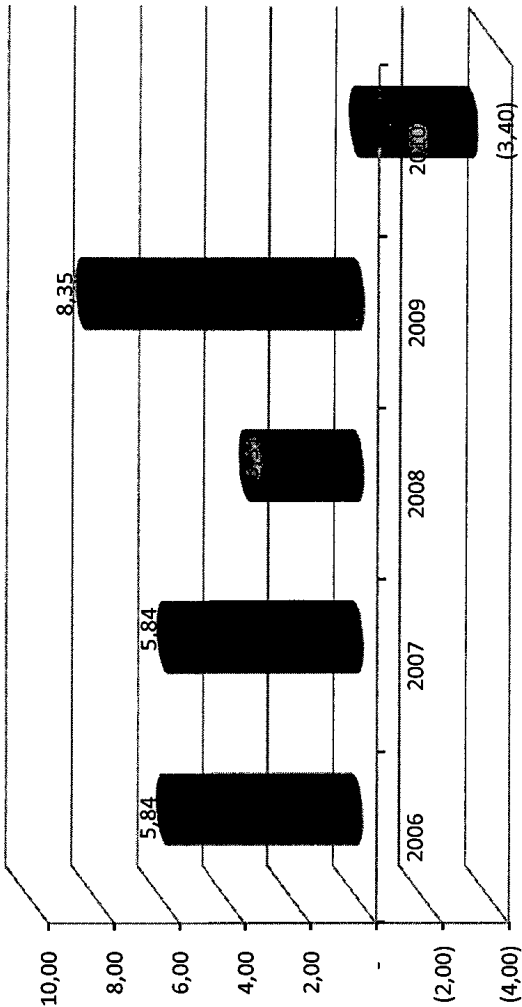
descrição	2006	2007	2008	2009	2010
Participação de Capitais de Terceiros	5,84	5,84	3,31	8,35	(3,40)
Garantia do Capital Próprio ao Capital de Terceiros	0,17	0,17	0,30	0,12	(0,29)
Composição do Endividamento	79%	79%	72%	77%	76%
Endividamento Geral	85%	85%	77%	89%	142%
Imobilização do PL	103%	103%	128%	229%	-72%
Imobilização dos Recursos Não Correntes	0,46	0,46	0,67	0,78	(3,70)

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1346

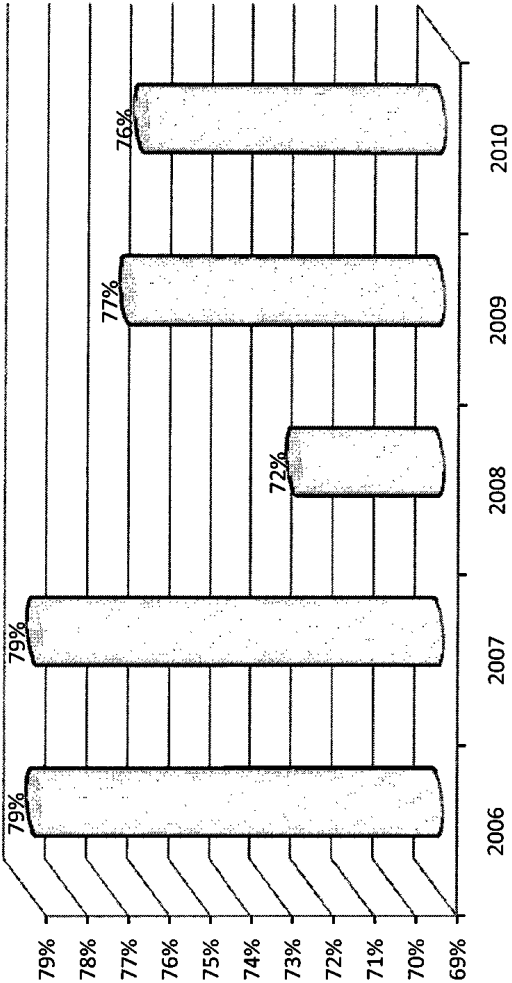
30

Análise de Estrutura
Participação de Capitais de Terceiros



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

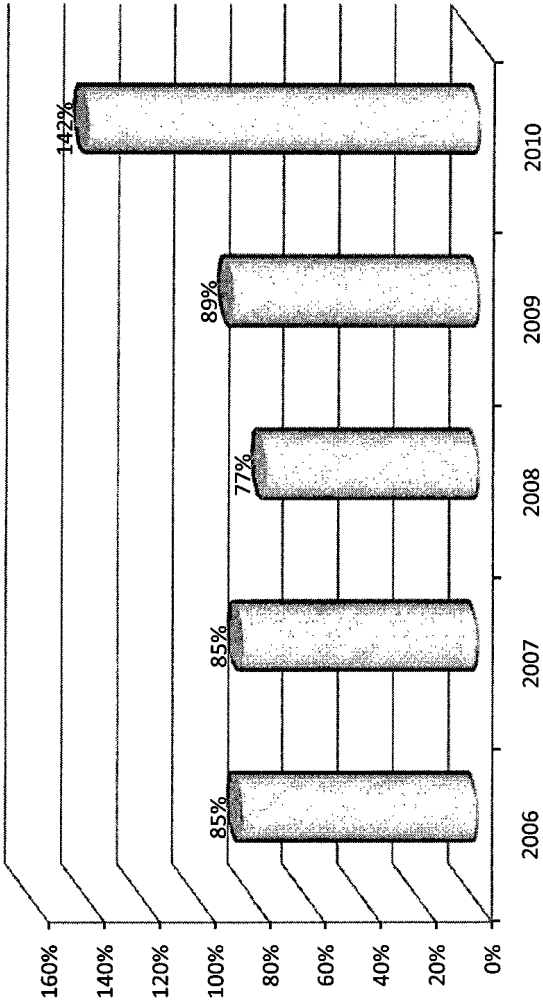
Análise de Estrutura
Composição do Endividamento



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1348

Análise de Estrutura
Endividamento Geral

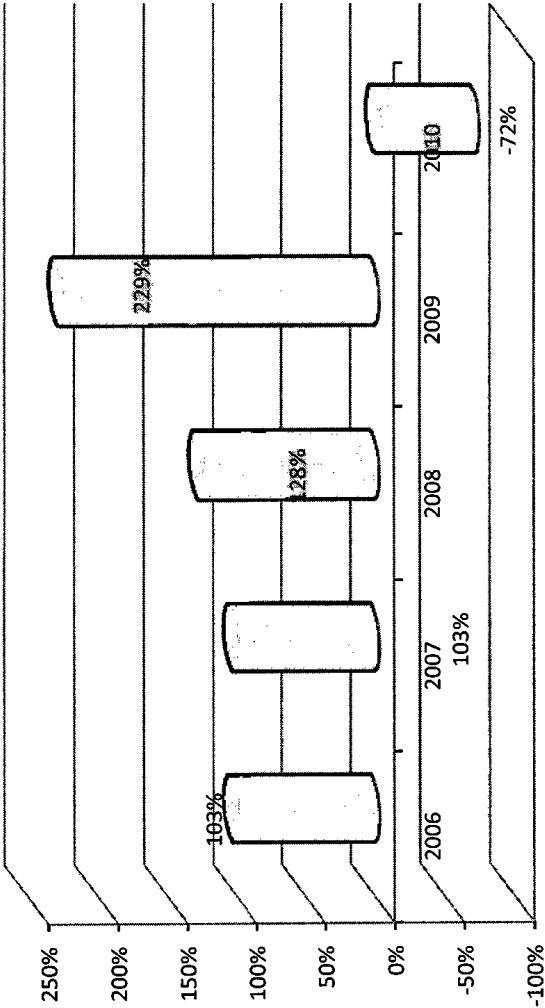


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1349

33

Análise de Estrutura
Imobilização do Patrimônio Líquido

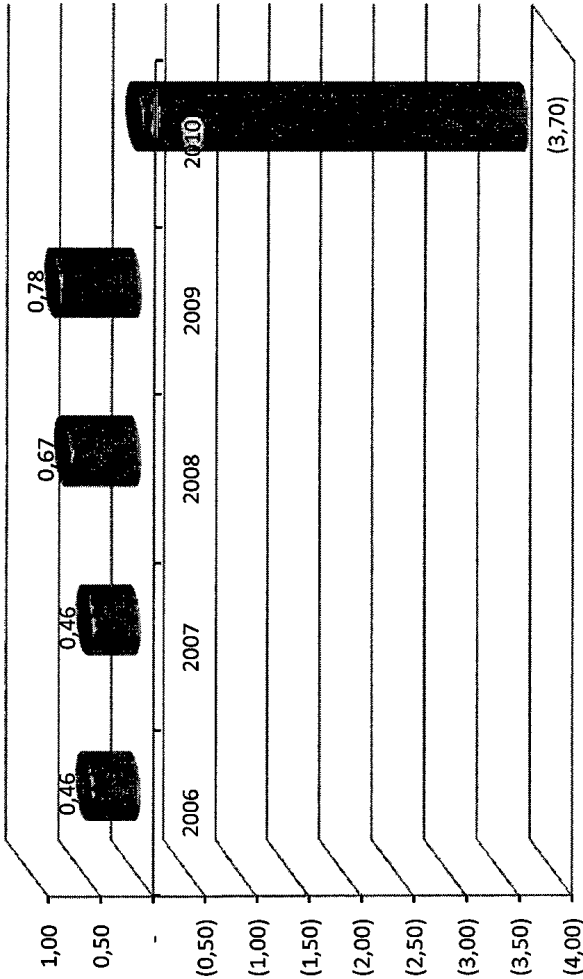


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1350

34

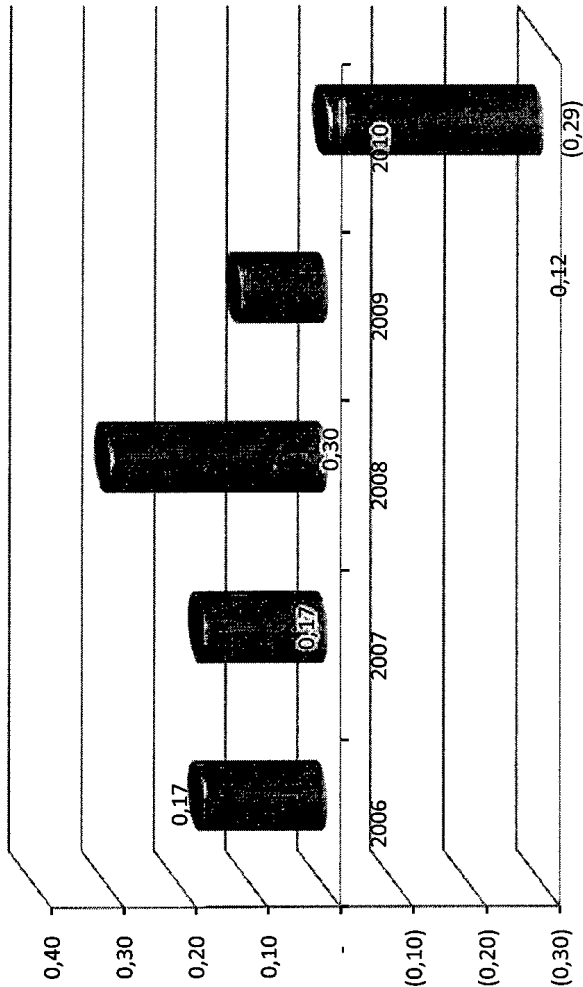
ⁿ
Análise de Estrutura
Imobilização dos Recursos Não Correntes



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Análise de Estrutura

Garantia do Capital Próprio ao Capital de Terceiros



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1352

36

Análise de Lucratividade

A análise de lucratividade indica a qualidade o desempenho da empresa quanto a atividade operacional.

descrição	2006	2007	2008	2009	2010
Margem Líquida	-0,7%	-0,1%	-2,5%	-3,2%	-35,3%
Margem Bruta	9,6%	7,6%	5,2%	-0,7%	20,5%
Margem Operacional	-0,6%	-0,1%	-2,3%	-2,9%	-25,0%
ROI (Retorno sobre o Ativo)	1%	0%	5%	5%	1%
ROE (Retorno s/ o Capital Próprio)	7%	2%	23%	49%	-3%

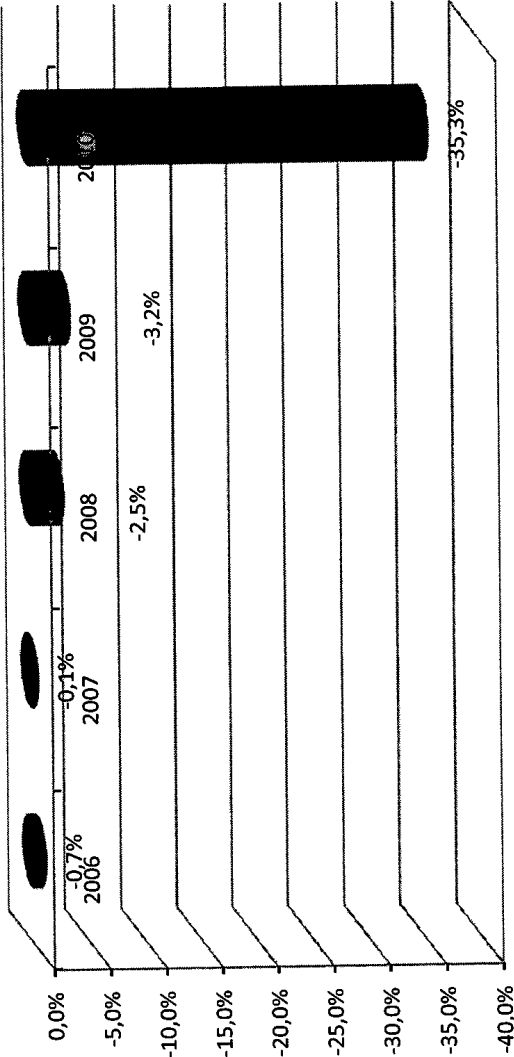
VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1353

37

Análise de Lucratividade

Margem Líquida

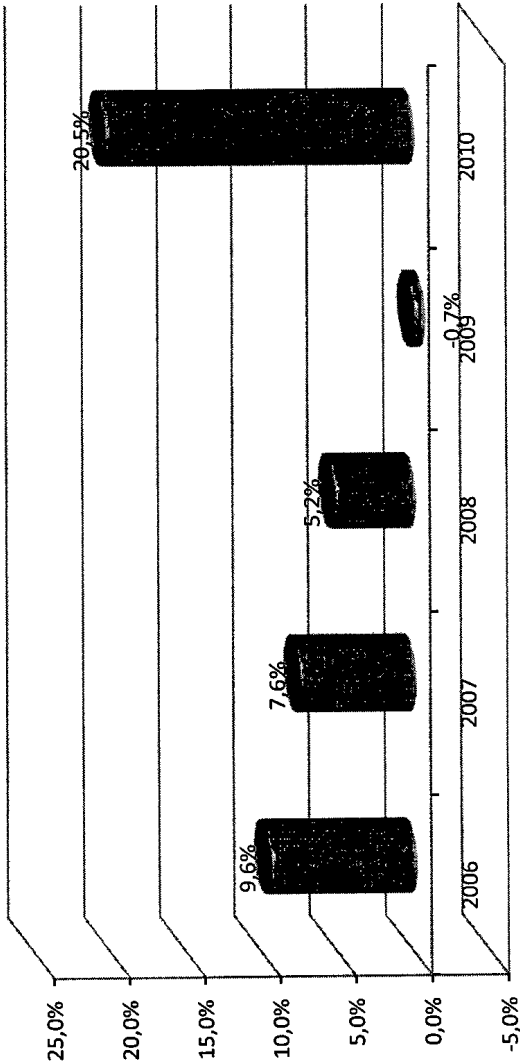


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1354

Análise de Lucratividade

Margem Bruta

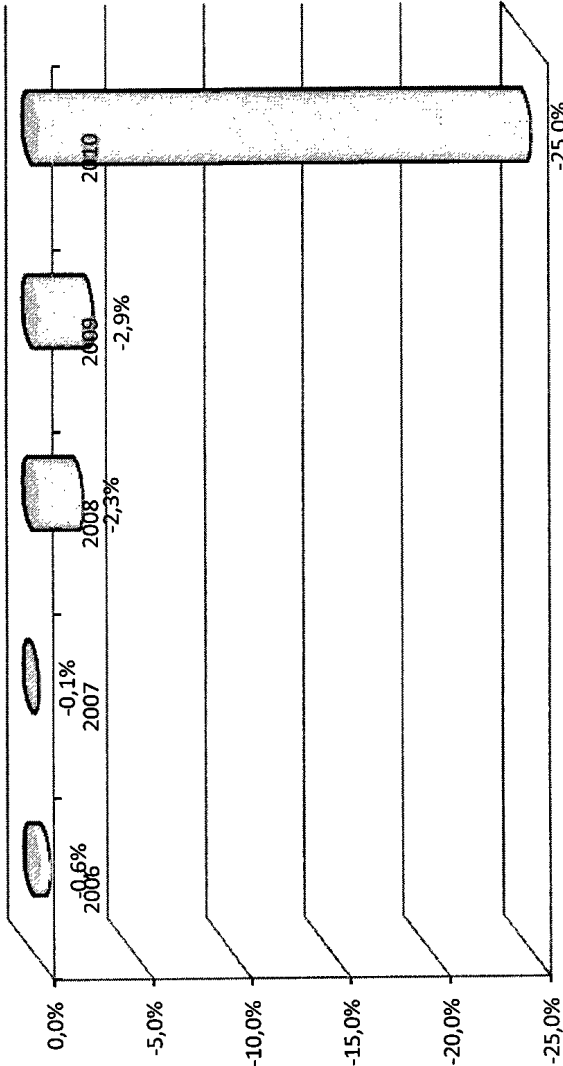


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÓMICO E FINANCEIRO

1355

Análise de Lucratividade

Margem Operacional



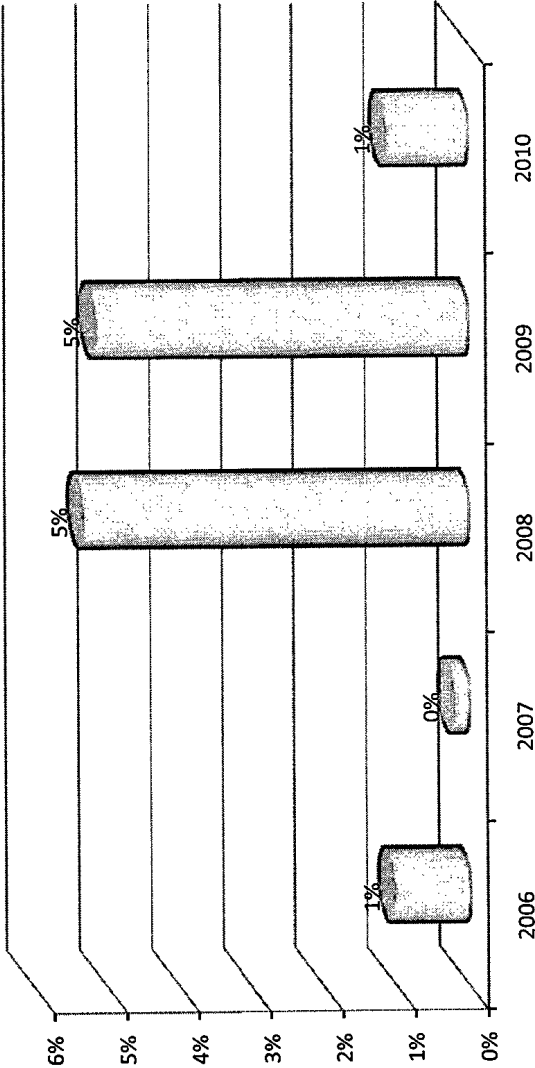
VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÓMICO E FINANCEIRO

1356

40

Análise de Lucratividade

ROI (Retorno sobre o Ativo)

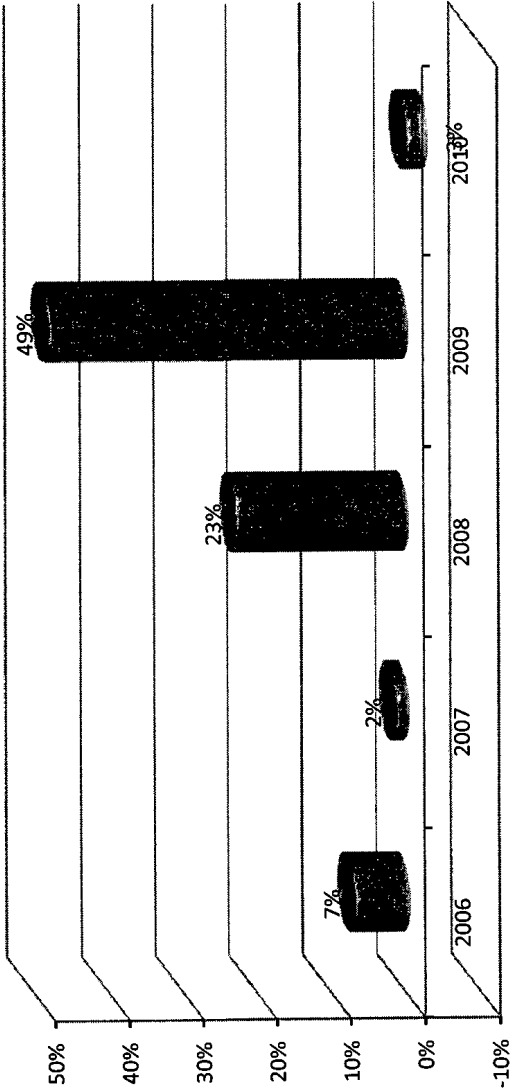


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1357

Análise de Lucratividade

ROE (Retorno s/ o Capital Próprio)



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Demonstração Gráfica das Contas do Ativo

Verificamos nesta análise a evolução das contas do Ativo.

Os valores são apresentados em milhares de reais.

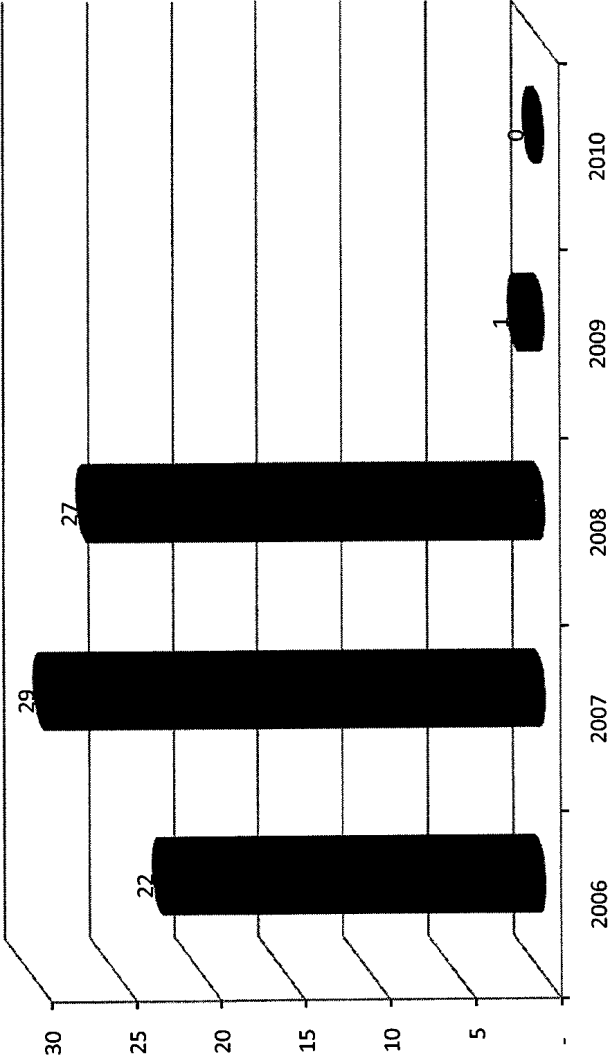
BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	2006	2007	2008	2009	2010
BENS NUMERARIOS	22	29	27	1	0
CREDITOS MERCANTIS	28	39	29	9	1
OUTROS CREDITOS	20	30	61	60	49
ESTOQUES	9	10	16	1	0
CREDITOS FINANCEIROS (R.L.P)	-	-	-	1	9
OUTROS INVESTIMENTOS PERMANENTE	5	2	2	8	0
IMOBILIZADO	15	47	43	34	31
TOTAL DO ATIVO	100	157	177	113	91

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Demonstração Gráfica das Contas do Ativo

BENS NUMERARIOS

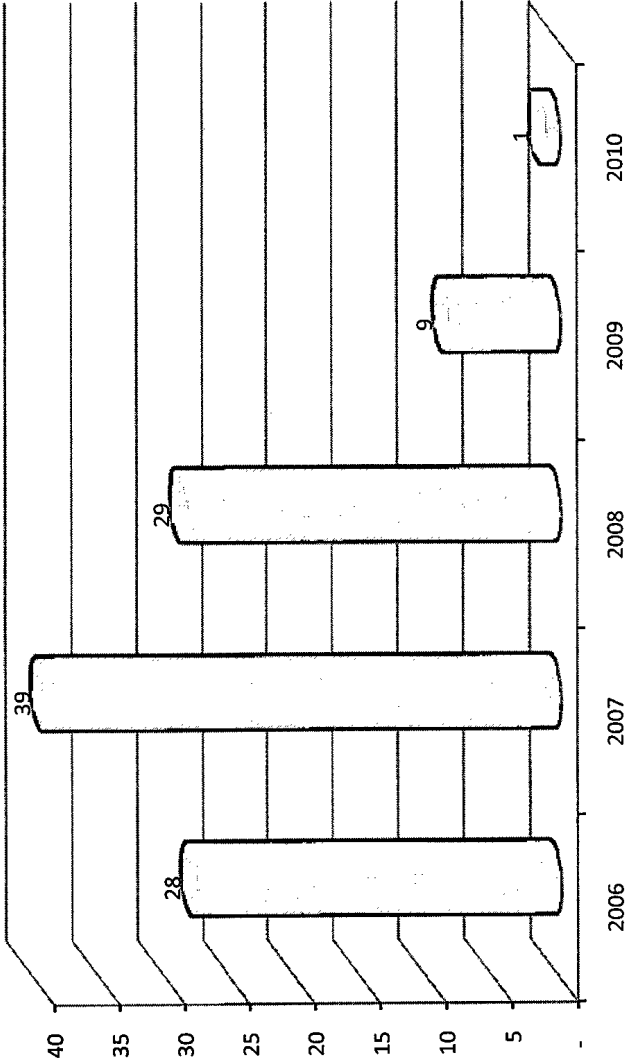


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1360

Demonstração Gráfica das Contas do Ativo

CREDITOS MERCANTIS

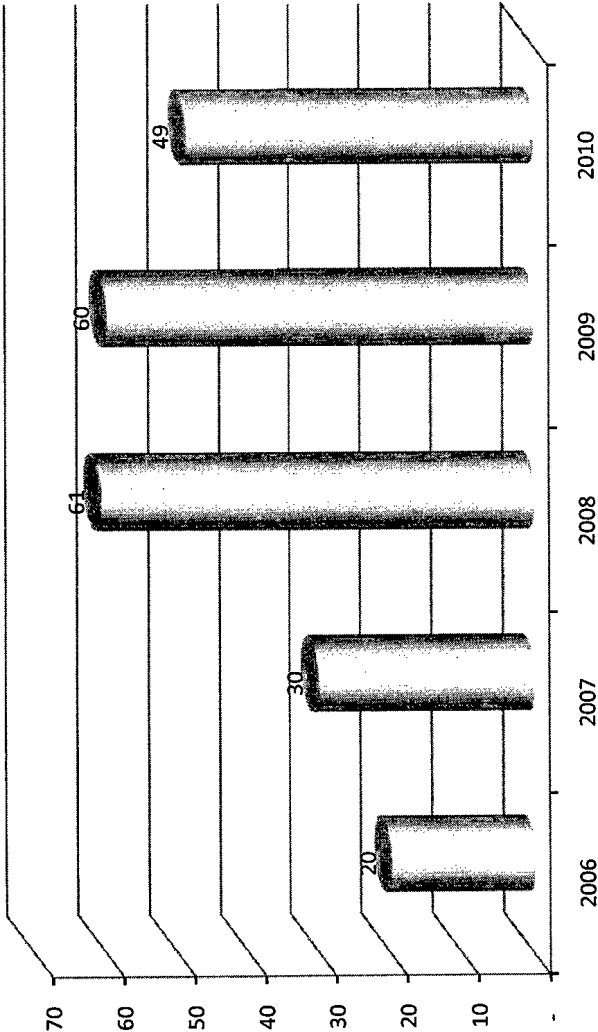


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1361

Demonstração Gráfica das Contas do Ativo

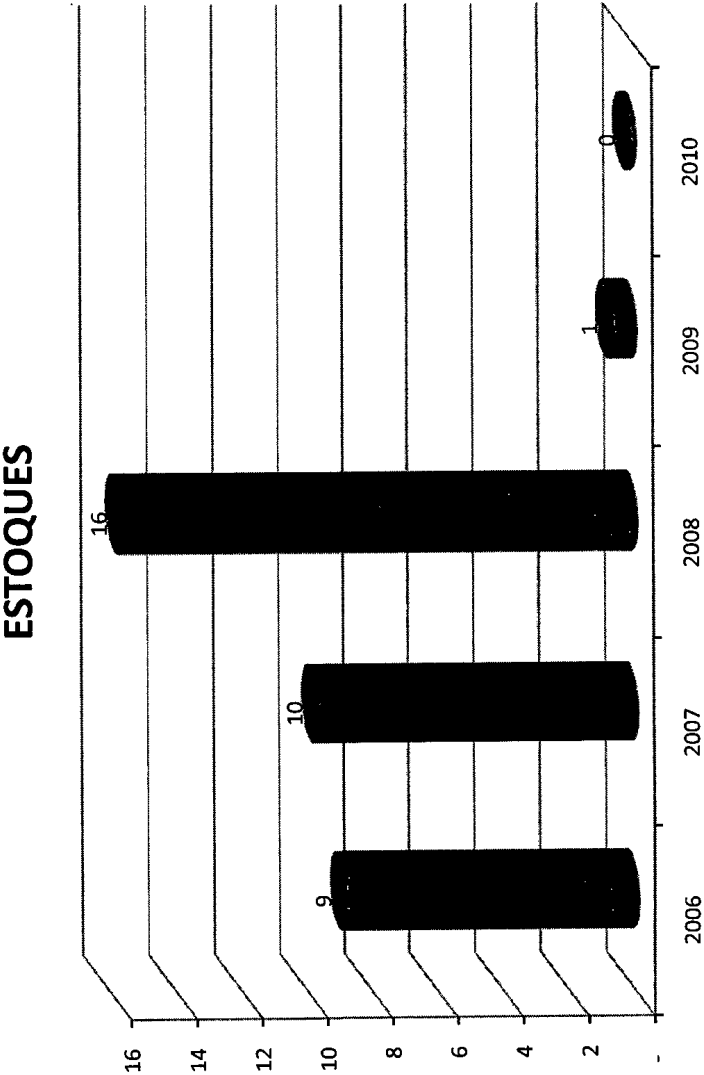
OUTROS CREDITOS



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1362

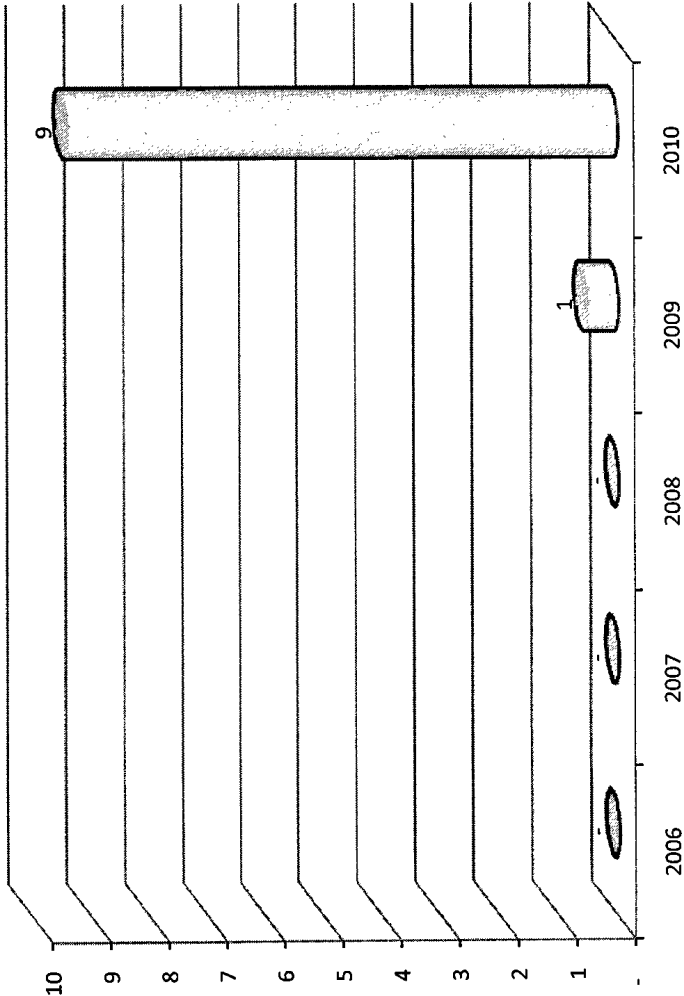
Demonstração Gráfica das Contas do Ativo



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Demonstração Gráfica das Contas do Ativo

CREDITOS FINANCEIROS (R.L.P)

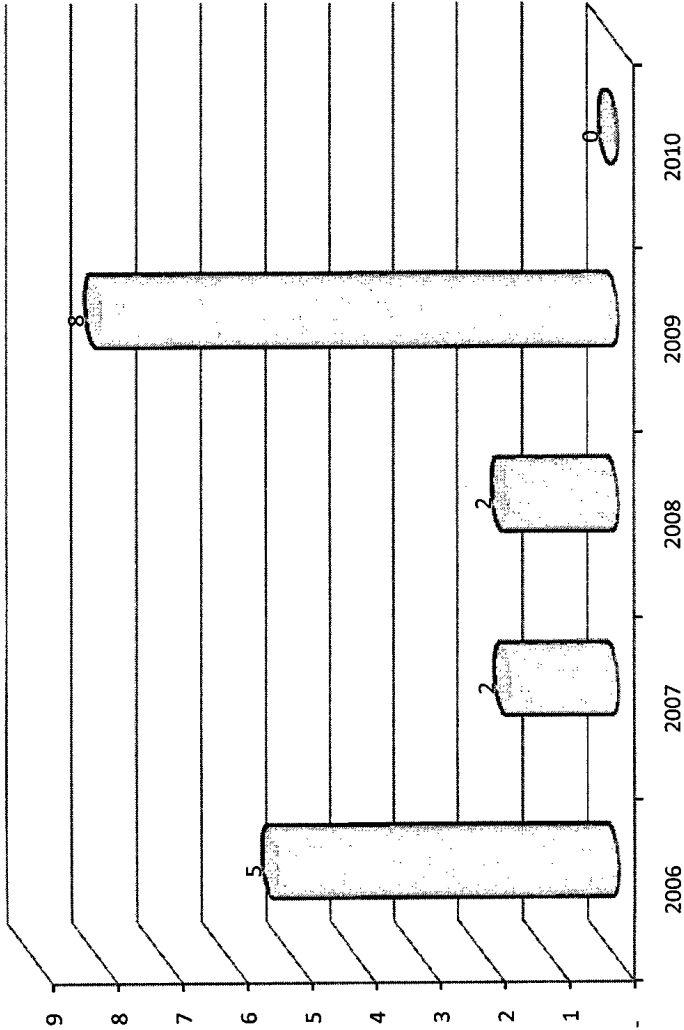


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1364

Demonstração Gráfica das Contas do Ativo

OUTROS INVESTIMENTOS PERMANENTE

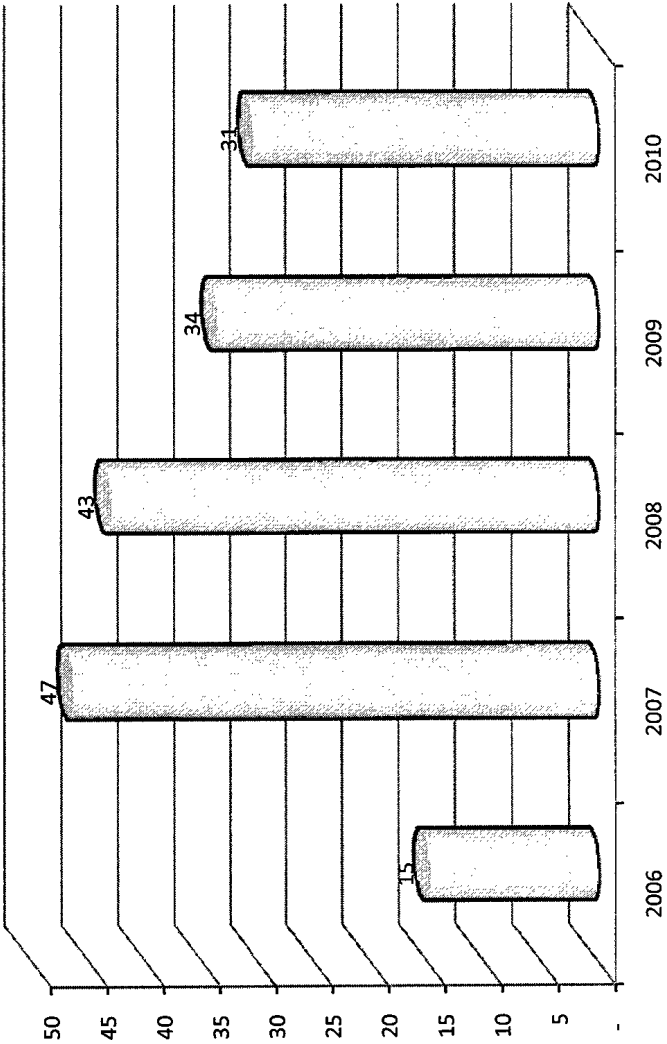


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1365

Demonstração Gráfica das Contas do Ativo

IMOBILIZADO



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1366

Demonstração Gráfica das Contas do Passivo

Verificamos nesta análise a evolução das contas do Passivo.
Os valores são apresentados em milhares de reais.

BALANÇO PATRIMONIAL

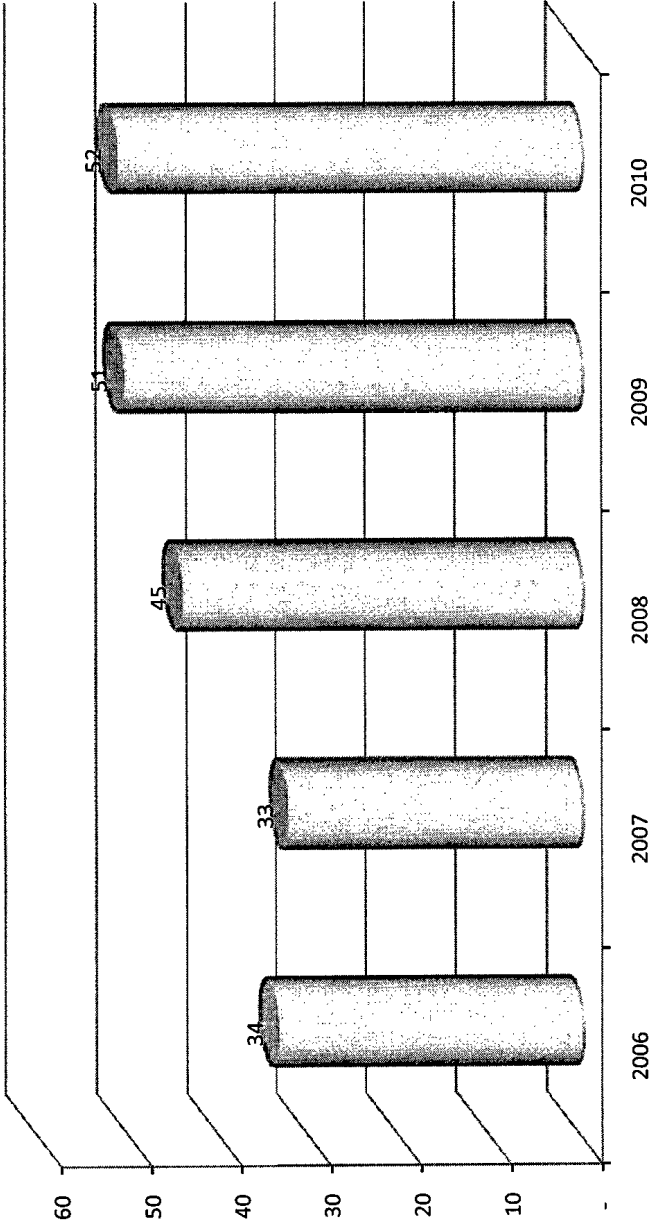
PASSIVO	2006	2007	2008	2009	2010
OBRIGACOES MERCANTIS	34	33	45	51	52
OBRIGACOES FINANCEIRAS	46	71	96	90	76
OBRIGACOES TRIBUTARIAS	1	2	3	5	5
OBRIGACOES FISCAIS/SOCIAIS	4	15	15	15	0
PARCELAMENTOS	-	-	-	-	11
CAPITAL SOCIAL	23	40	40	20	20
RESERVAS DE LUCROS	-	5	5	5	5
PREJUIZOS ACUMULADOS	(9)	(9)	(26)	(73)	(78)
TOTAL DO PASSIVO	100	157	177	113	91

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1367

Demonstração Gráfica das Contas do Passivo

OBRIGACOES MERCANTIS

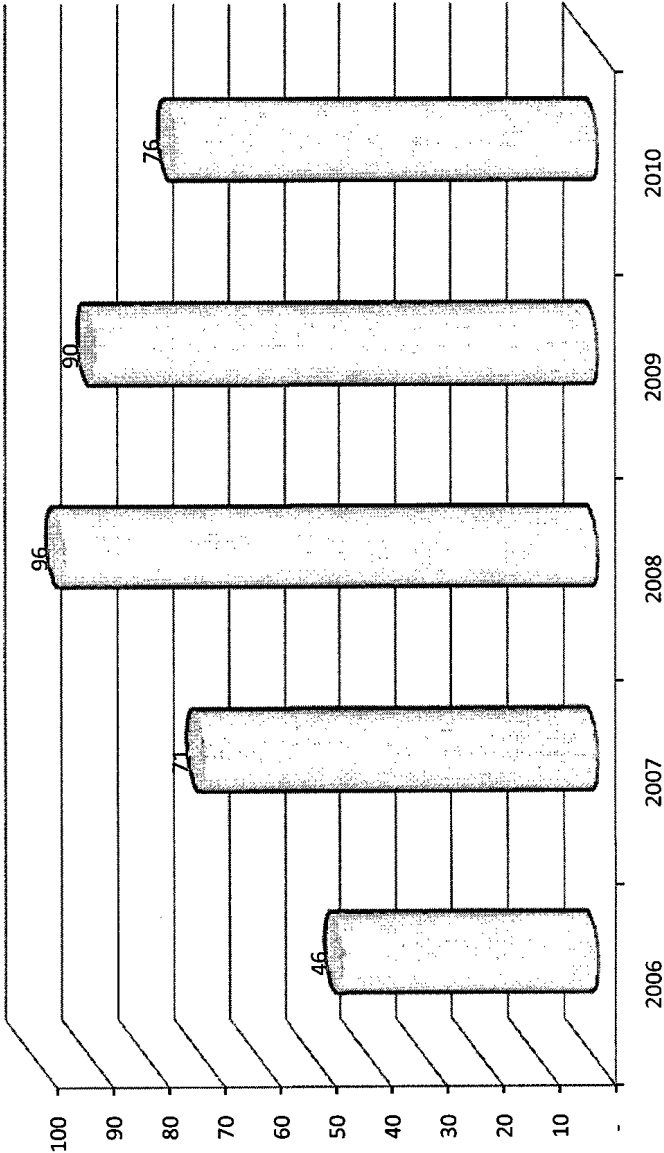


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1368

Demonstração Gráfica das Contas do Passivo

OBRIGACOES FINANCEIRAS

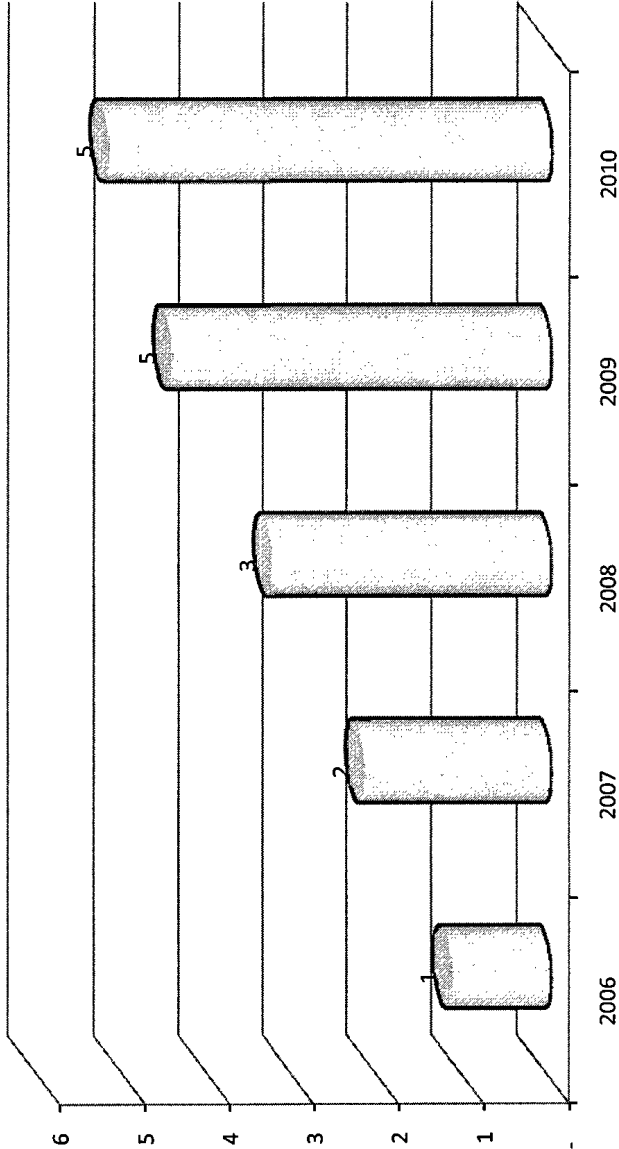


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1369

Demonstração Gráfica das Contas do Passivo

OBRIGACOES TRIBUTARIAS

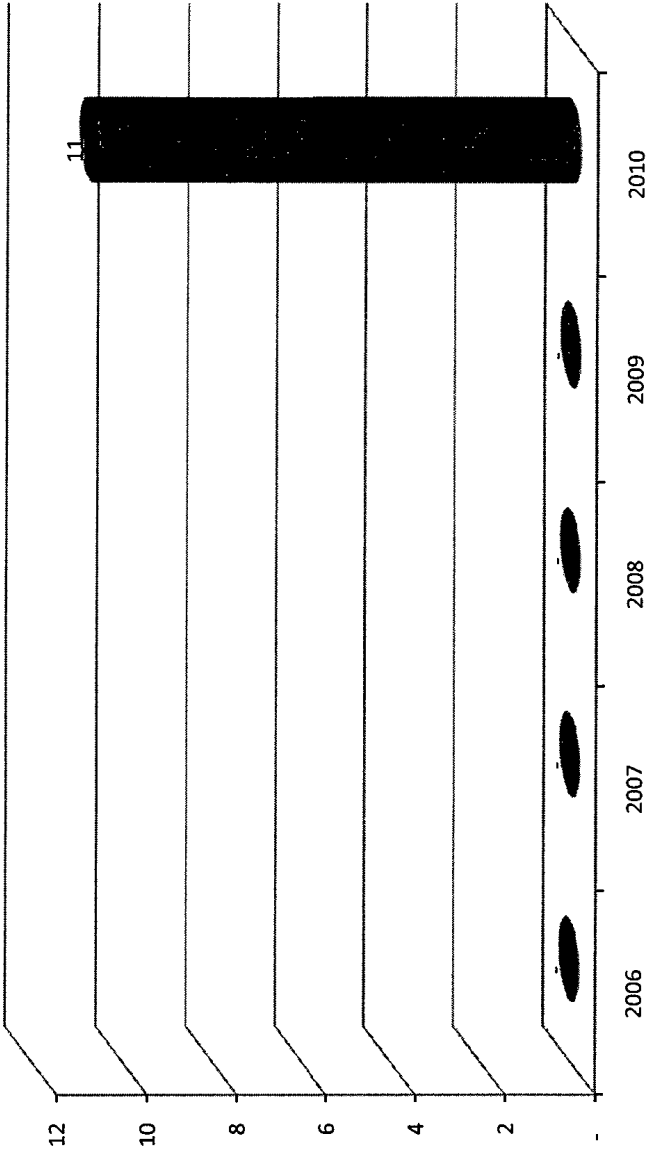


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1370

Demonstração Gráfica das Contas do Passivo

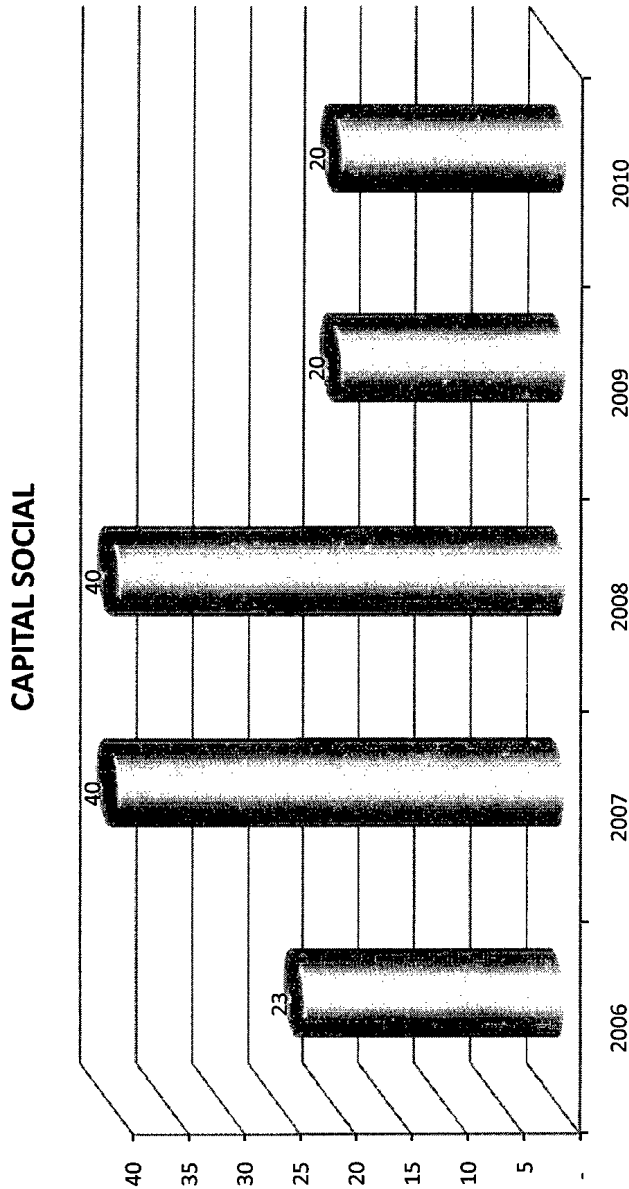
PARCELAMENTOS



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1371

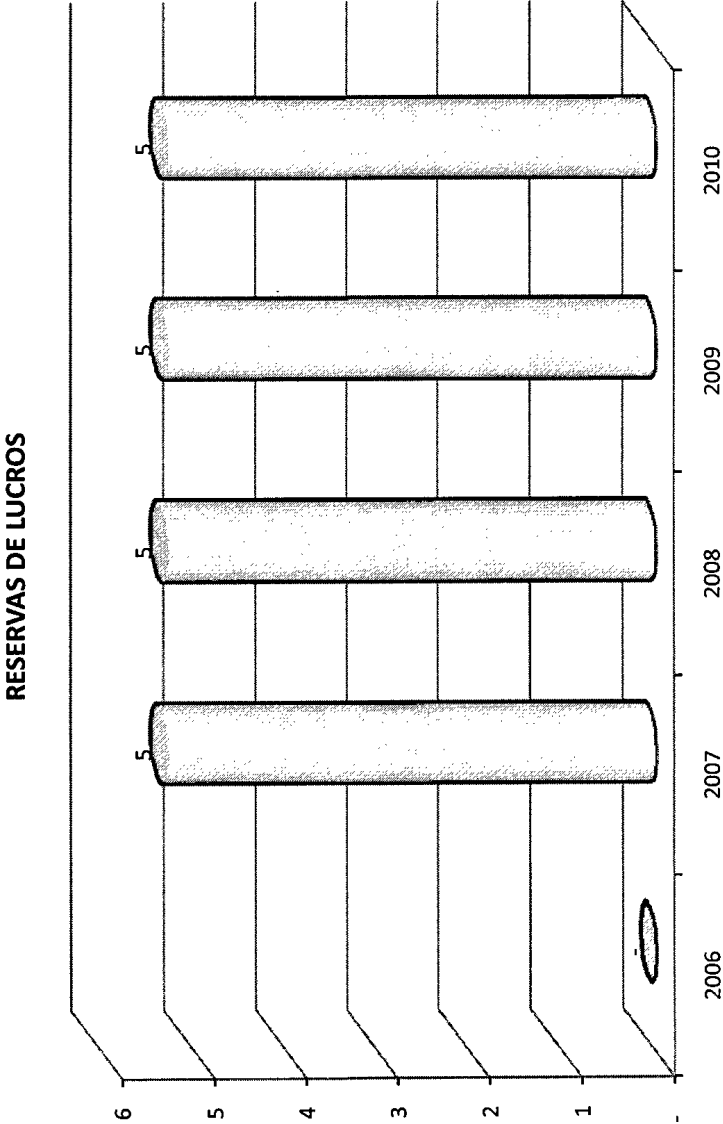
Demonstração Gráfica das Contas do Passivo



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

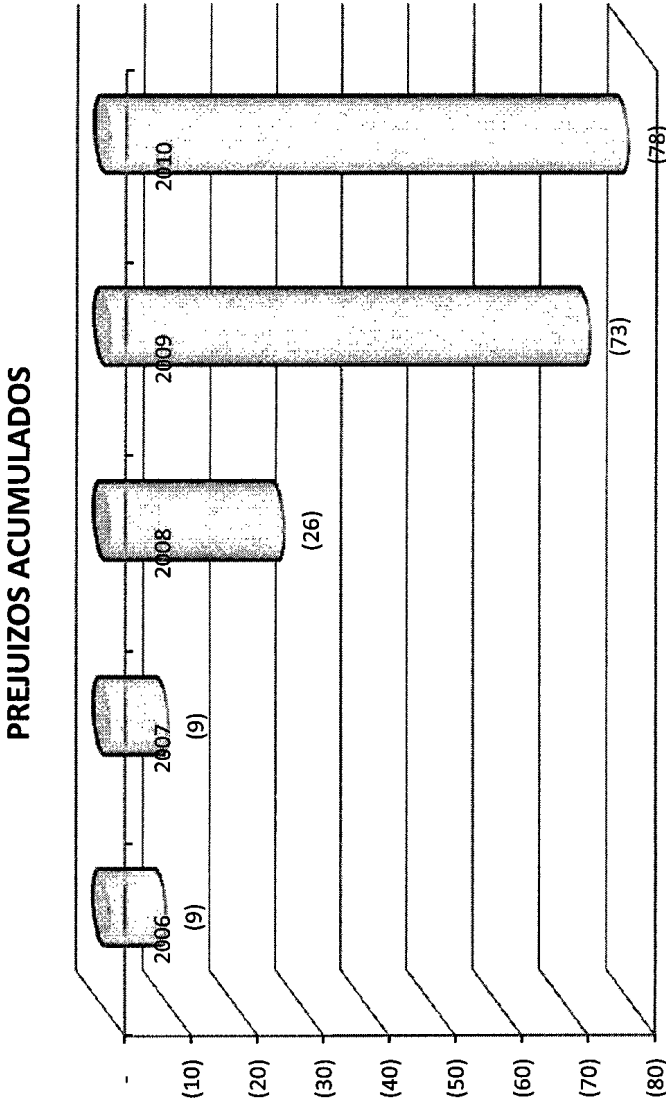
1372

Demonstração Gráfica das Contas do Passivo



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Demonstração Gráfica das Contas do Passivo



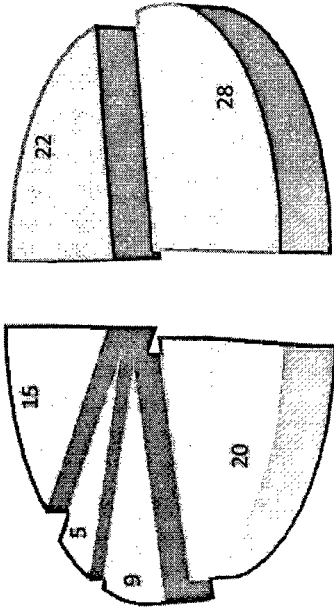
VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

Análise das Contas do Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial de 2006:

ATIVO	
BENS NUMERARIOS	22
CREDITOS MERCANTIS	28
OUTROS CREDITOS	20
ESTOQUES	9
OUTROS INVESTIMENTOS PERMANENTE	5
IMOBILIZADO	15
TOTAL DO ATIVO	100

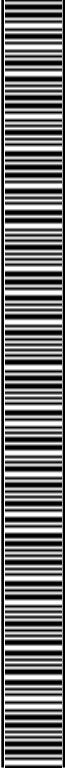
COMPOSIÇÃO DO ATIVO



1375

59

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

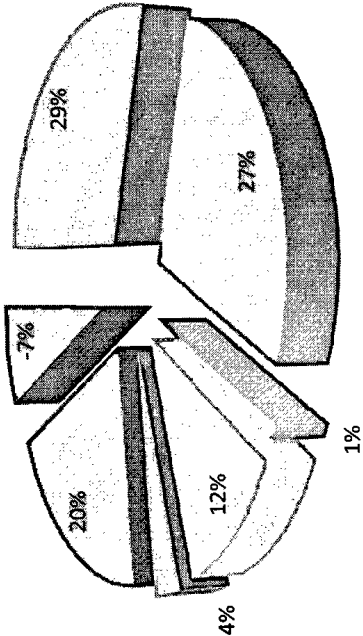


Análise das Contas do Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial de 2006:

PASSIVO	
OBRIGACOES MERCANTIS	34
OBRIGACOES FINANCEIRAS	32
OBRIGACOES TRIBUTARIAS	1
OBRIGACOES FINANCEIRAS	14
OBRIGACOES FISCAIS/SOCIAIS	4
CAPITAL SOCIAL	23
PREJUIZOS ACUMULADOS	(9)
TOTAL DO PASSIVO	100

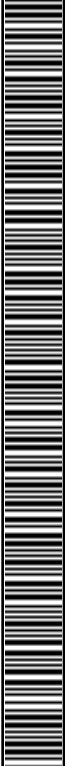
COMPOSIÇÃO DO PASSIVO



1376

60

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

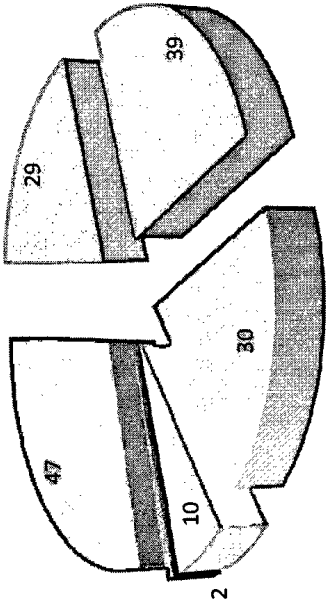


Análise das Contas do Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial de 2007:

ATIVO	
BENS NUMERARIOS	29
CREDITOS MERCANTIS	39
OUTROS CREDITOS	30
ESTOQUES	10
OUTROS INVESTIMENTOS PERMANENTE	2
IMOBILIZADO	47
TOTAL DO ATIVO	157

COMPOSIÇÃO DO ATIVO



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

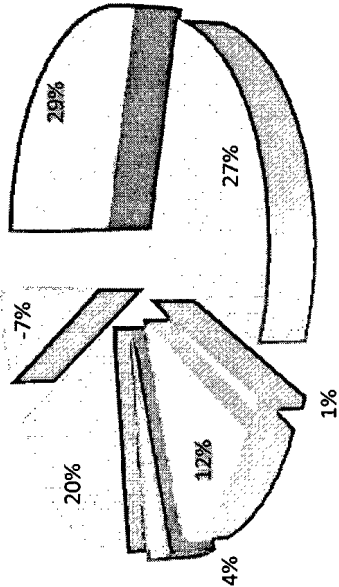
1377

Análise das Contas do Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial de 2007:

PASSIVO	
OBRIGACOES MERCANTIS	33
OBRIGACOES FINANCEIRAS	53
OBRIGACOES TRIBUTARIAS	2
OBRIGACOES FINANCEIRAS	18
OBRIGACOES FISCAIS/SOCIAIS	15
CAPITAL SOCIAL	40
RESERVAS DE LUCROS	5
PREJUIZOS ACUMULADOS	(9)
TOTAL DO PASSIVO	157

COMPOSIÇÃO DO PASSIVO



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

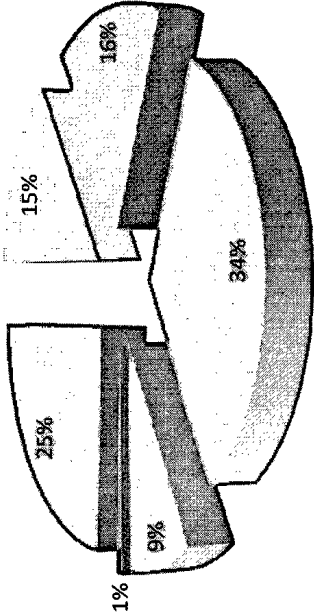
1378

Análise das Contas do Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial de 2008:

ATIVO		
4	BENS NUMERARIOS	27
4	CREDITOS MERCANTIS	29
4	OUTROS CREDITOS	61
4	ESTOQUES	16
4	OUTROS INVESTIMENTOS PERMANENTE	2
4	IMOBILIZADO	43
TOTAL DO ATIVO		177

COMPOSIÇÃO DO ATIVO



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÓMICO E FINANCEIRO

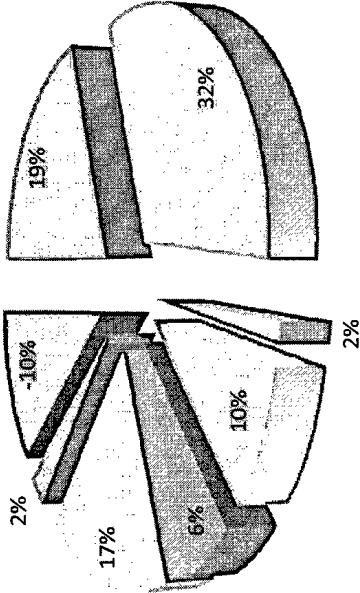
1379

Análise das Contas do Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial de 2008:

PASSIVO	
OBRIGACOES MERCANTIS	45
OBRIGACOES FINANCEIRAS	73
OBRIGACOES TRIBUTARIAS	3
OBRIGACOES FINANCEIRAS	22
OBRIGACOES FISCAIS/SOCIAIS	15
CAPITAL SOCIAL	40
RESERVAS DE LUCROS	5
PREJUIZOS ACUMULADOS	(26)
TOTAL DO PASSIVO	177

COMPOSIÇÃO DO PASSIVO



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÓMICO E FINANCEIRO

1380

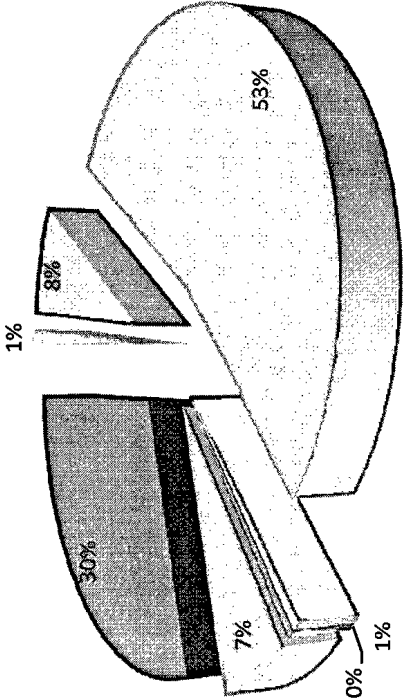
64

Análise das Contas do Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial de 2009:

ATIVO	
BENS NUMERARIOS	1
CREDITOS MERCANTIS	9
OUTROS CREDITOS	60
ESTOQUES	1
CREDITOS FINANCEIROS (R.L.P)	1
OUTROS INVESTIMENTOS PERMANENTE	8
IMOBILIZADO	34
TOTAL DO ATIVO	113

COMPOSIÇÃO DO ATIVO



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1381

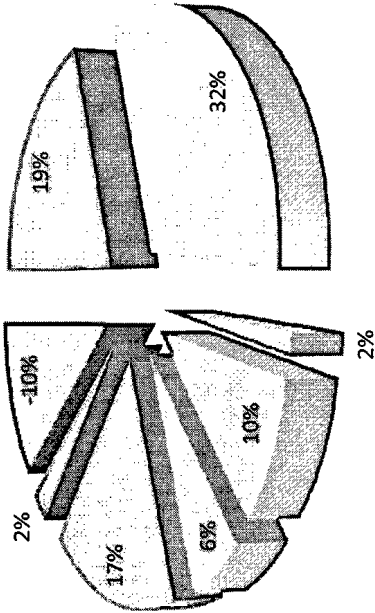
65

Análise das Contas do Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial de 2009:

PASSIVO	
OBRIGACOES MERCANTIS	51
OBRIGACOES FINANCEIRAS	67
OBRIGACOES TRIBUTARIAS	5
OBRIGACOES FINANCEIRAS	23
OBRIGACOES FISCAIS/SOCIAIS	15
CAPITAL SOCIAL	20
RESERVAS DE LUCROS	5
PREJUIZOS ACUMULADOS	(73)
TOTAL DO PASSIVO	113

COMPOSIÇÃO DO PASSIVO



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÓMICO E FINANCEIRO

1382

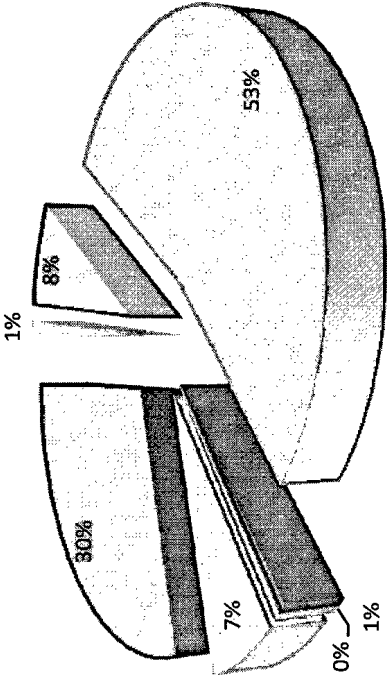
66

Análise das Contas do Balanço Patrimonial

- Balanço Patrimonial de 2010:

ATIVO	
CREDITOS MERCANTIS	1
OUTROS CREDITOS	49
ESTOQUES	0
CREDITOS FINANCEIROS (R.L.P)	9
IMOBILIZADO	31
TOTAL DO ATIVO	91

COMPOSIÇÃO DO ATIVO



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÓMICO E FINANCEIRO

1383

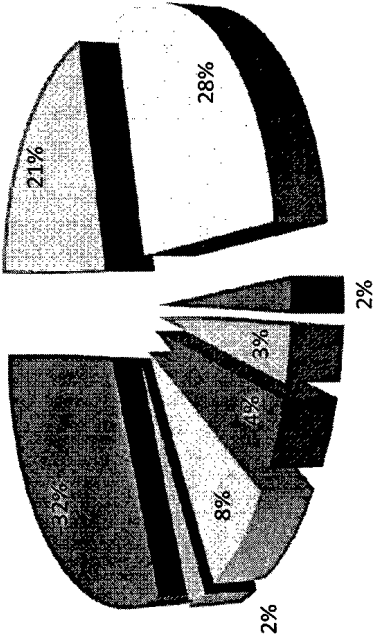
67

Análise das Contas do Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial de 2010

PASSIVO	
OBRIGACOES MERCANTIS	52
OBRIGACOES FINANCEIRAS	68
OBRIGACOES TRIBUTARIAS	5
OBRIGACOES FINANCEIRAS	8
PARCELAMENTOS	11
CAPITAL SOCIAL	20
RESERVAS DE LUCROS	5
PREJUIZOS ACUMULADOS	(78)
TOTAL DO PASSIVO	91

COMPOSIÇÃO DO PASSIVO



VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

68

1384

ANEXO 1

GRUPO FERTIMOURÃO
BALANÇO PATRIMONIAL
ANÁLISE VERTICAL - milhares de reais

ATIVO	2006	A.V %	2007	A.V %	2008	A.V %	2009	A.V %	2010	A.V %
ATIVO	100	100%	157	100%	177	100%	113	100%	91	80%
ATIVO CIRCULANTE	79	80%	109	69%	132	75%	71	62%	51	45%
DISPONIBILIDADES	22	22%	29	19%	27	15%	1	1%	0	0%
BENS NUMERARIOS	22	22%	29	19%	27	15%	1	1%	0	0%
REALIZAVEL A CURTO PRAZO	57	57%	80	51%	106	60%	70	61%	51	45%
CREDITOS MERCANTIS	28	28%	39	25%	29	16%	9	8%	1	1%
OUTROS CREDITOS	20	20%	30	19%	61	34%	60	53%	49	43%
ESTOQUES	9	9%	10	6%	16	9%	1	1%	0	0%
ATIVO NAO-CIRCULANTE	20	20%	48	31%	45	25%	43	38%	40	35%
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	-	0%	-	0%	-	0%	1	0%	9	8%
INVESTIMENTOS	20	20%	48	31%	45	25%	42	37%	31	27%
OUTROS INVESTIMENTOS PERMANENTE	5	5%	2	1%	2	1%	8	7%	-	0%
IMOBILIZADO	15	15%	47	30%	43	24%	34	30%	31	27%

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÓMICO E FINANCEIRO

1385

ANEXO 2

GRUPO FERTIMOURÃO
BALANÇO PATRIMONIAL
ANÁLISE VERTICAL - milhares de reais

PASSIVO	2006	A.V.%	2007	A.V.%	2008	A.V.%	2009	A.V.%	2010	A.V.%
PASSIVO	100	100%	157	100%	177	100%	113	100%	91	80%
PASSIVO CIRCULANTE	67	67%	87	56%	121	68%	122	108%	125	110%
OBRIGACOES DE CURTO PRAZO	67	67%	87	56%	121	68%	122	108%	125	110%
OBRIGACOES MERCANTIS	34	34%	33	21%	45	25%	51	45%	52	46%
OBRIGACOES FINANCEIRAS	32	32%	53	33%	73	41%	67	59%	68	60%
OBRIGACOES TRIBUTARIAS	1	1%	2	1%	3	2%	5	4%	5	5%
PASSIVO NAO-CIRCULANTE	18	18%	33	21%	37	21%	38	34%	19	17%
EXIGIVEL A LONGO PRAZO	18	18%	33	21%	37	21%	38	34%	19	17%
OBRIGACOES FINANCEIRAS	14	14%	18	12%	22	13%	23	21%	8	7%
OBRIGACOES FISCAIS/SOCIAIS	4	4%	15	10%	15	8%	15	13%	-	0%
PARCELAMENTOS	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	11	10%
PATRIMONIO LIQUIDO	15	15%	36	23%	19	11%	(47)	-42%	(53)	-47%
PATRIMONIO LIQUIDO	15	15%	36	23%	19	11%	(47)	-42%	(53)	-47%
CAPITAL SOCIAL	23	23%	40	25%	40	23%	20	18%	20	18%
RESERVAS DE LUCROS	-	0%	5	3%	5	3%	5	5%	5	5%
PREJUIZOS ACUMULADOS	(9)	-9%	(9)	-6%	(26)	-15%	(73)	-64%	(78)	-69%

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÓMICO E FINANCEIRO

ANEXO 3

GRUPO FERTIMOURÃO
BALANÇO PATRIMONIAL
ANÁLISE HORIZONTAL - milhares de reais

ATIVO	2006	A.H %	2007	A.H %	2008	A.H %	2009	A.H %	2010	A.H %
ATIVO	100	0%	157	58%	177	13%	113	-36%	91	-20%
ATIVO CIRCULANTE	79	0%	109	37%	132	22%	71	-46%	51	-28%
DISPONIBILIDADES	22	0%	29	31%	27	-9%	1	-96%	0	-79%
BENS NUMERARIOS	22	0%	29	31%	27	-9%	1	-96%	0	-79%
REALIZAVEL A CURTO PRAZO	57	0%	80	39%	106	33%	70	-34%	51	-27%
CREDITOS MERCANTIS	28	0%	39	41%	29	-27%	9	-70%	1	-86%
OUTROS CREDITOS	20	0%	30	51%	61	101%	60	-1%	49	-19%
ESTOQUES	9	0%	10	10%	16	61%	1	-96%	0	-77%
ATIVO NAO-CIRCULANTE	20	0%	48	138%	45	-7%	43	-6%	40	-6%
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	-	0%	-	100%	-	#DIV/0!	1	#DIV/0!	9	1661%
INVESTIMENTOS	20	0%	48	138%	45	-7%	42	-7%	31	-27%
OUTROS INVESTIMENTOS PERMANENTE	5	0%	2	-68%	2	3%	8	366%	-	-100%
IMOBILIZADO	15	0%	47	210%	43	-7%	34	-22%	31	-10%

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1387

ANEXO 4

GRUPO FERTIMOURÃO
BALANÇO PATRIMONIAL
ANÁLISE HORIZONTAL - milhares de reais

PASSIVO	2006	A.H %	2007	A.H %	2008	A.H %	2009	A.H %	2010	A.H %
PASSIVO	100	0%	157	58%	177	13%	113	-36%	91	-20%
PASSIVO CIRCULANTE	67	0%	87	31%	121	39%	122	1%	125	2%
OBRIGACOES DE CURTO PRAZO	67	0%	87	31%	121	39%	122	1%	125	2%
OBRIGACOES MERCANTIS	34	0%	33	-4%	45	36%	51	15%	52	1%
OBRIGACOES FINANCEIRAS	32	0%	53	65%	73	40%	67	-9%	68	2%
OBRIGACOES TRIBUTARIAS	1	0%	2	87%	3	50%	5	36%	5	17%
PASSIVO NAO-CIRCULANTE	18	0%	33	84%	37	12%	38	3%	19	-50%
EXIGIVEL A LONGO PRAZO	18	0%	33	84%	37	12%	38	3%	19	-50%
OBRIGACOES FINANCEIRAS	1	0%	10	830%	14	41%	15	7%	-	-100%
OBRIGACOES FISCAIS/SOCIAIS	4	0%	15	273%	15	-2%	15	0%	-	-100%
PARCELAMENTOS	-	0%	-	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-	#DIV/0!	11	#DIV/0!
PATRIMONIO LIQUIDO	15	0%	36	150%	19	-48%	(47)	-349%	(53)	12%
PATRIMONIO LIQUIDO	15	0%	36	150%	19	-48%	(47)	-349%	(53)	12%
CAPITAL SOCIAL	23	0%	40	72%	40	0%	20	-50%	20	0%
RESERVAS DE LUCROS	-	0%	5	#DIV/0!	5	0%	5	0%	5	0%
PREJUIZOS ACUMULADOS	(9)	0%	(9)	3%	(26)	196%	(73)	175%	(78)	8%

1388

72

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

ANEXO 5

GRUPO FORTIMOURÃO
DEMONSTATIVO DE RESULTADO - DRE
ANÁLISE VERTICAL - milhares de reais

CONTAS	2006	A.V %	2007	A.V %	2008	A.V %	2009	A.V %	2010	A.V %
RECEITA BRUTA	(174)	100%	(313)	100%	(363)	100%	(321)	100%	(5)	2%
DEDUCOES DA RECEITA	14	-8%	16	-5%	20	-5%	30	-9%	2	0%
CUSTOS	143	-82%	273	-87%	324	-89%	293	-91%	3	-1%
DESPESAS OPERACIONAIS	20	-12%	25	-8%	29	-8%	23	-7%	6	-2%
RESULTADO FINANCEIRO LIQUIDO (2)		1%	(1)	0%	-	0%	(11)	3%	(1)	0%
EBITDA	3	-2%	1	0%	8	-2%	20	-6%	5	-1%

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1389

ANEXO 6

GRUPO FORTIMOURÃO
DEMONSTRATIVO DE RESULTADO - DRE
ANÁLISE HORIZONTAL - milhares de reais

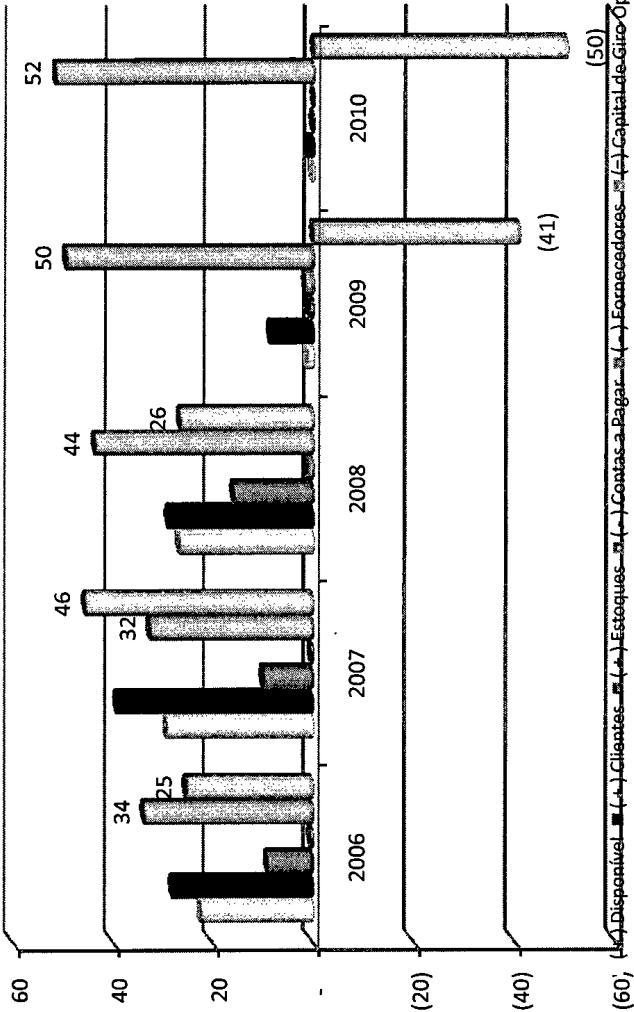
CONTAS	2006	A.H %	2007	A.H %	2008	A.H %	2009	A.H %	2010	A.H %
RECEITA BRUTA	(174)	0%	(313)	80%	(363)	16%	(321)	-12%	(5)	-98%
DEDUCOES DA RECEITA	14	0%	16	12%	20	24%	30	50%	2	-95%
CUSTOS	143	0%	273	91%	324	19%	293	-10%	3	-99%
DESPESAS										
OPERACIONAIS	20	0%	25	25%	29	14%	23	-20%	6	-75%
RESULTADO FINANCEIRO										
LIQUIDO	(2)	0%	(1)	0%	-	-100%	(11)	0%	(1)	-91%
RESULTADO NÃO										
OPERACIONAL	(0)	0%	(1)	0%	(2)	222%	(5)	208%	(0)	-93%
RESULTADO										
ECONÔMICO	1	0%	0	0%	8	3628%	9	9%	4	-61%
EBITDA	3	0%	1	0%	8	3628%	20	9%	5	31%

VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1390

Anexo 7

Capital de Giro Operacional Líquido - CGOL		2006	A.V.%	2007	A.V.%	2008	A.V.%	2009	A.V.%	2010	A.V.%
(+) Disponível		22	22%	29	19%	27	15%	1	1%	0	0%
(+) Clientes		28	28%	39	25%	29	16%	9	8%	1	1%
(+) Estoques		9	9%	10	6%	16	9%	1	1%	0	0%
(-) Contas a Pagar		0	0%	0	0%	1	0%	2	-1%	-	0%
(-) Fornecedores		34	-34%	32	-21%	44	-25%	50	-44%	52	-46%
(=) Capital de Giro Operacional Líquido		25	25%	46	29%	26	15%	(41)	-36%	(50)	-44%

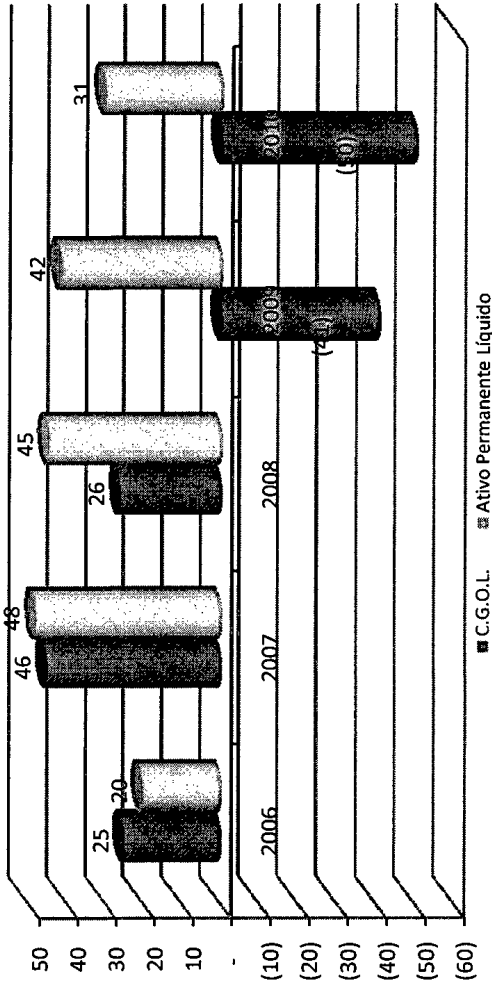


VR Consultores & Auditores Ltda.
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO

1391
75

Anexo 8

Capital Operacional Investido	2006	A.V %	2007	A.V %	2008	A.V %	2009	A.V %	2010	A.V %
C.G.O.L	25	55%	46	48%	26	37%	(41)	-3082%	(50)	258%
Ativo Permanente Líquido	20	45%	48	52%	45	63%	42	3182%	31	-158%
(=) Capital de Giro Operacional Líquido	46	100%	94	100%	72	100%	1	100%	(19)	100%



1392



CONSULTORES & AUDITORES

VR Consultores & Auditores S/C Ltda

CNPJ 00458301/0001-63

São Paulo - SP e Cuiabá - MT

Phones:

São Paulo - 55 11 5054-3987

São Paulo - 55 11 9320-0699

Cuiabá - MT - 55 65 8122-9232

e-mail: vittorato@yahoo.com.br

1393





1394

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized "V" or similar mark.

ANEXO II



Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira

GRUPO FERTIMOURÃO

Dezembro/2010



1395

Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira

GRUPO FERTIMOURÃO

Responsável Técnico pelo Laudo:

VR Consultores & Auditores S/C Ltda.
José Vittorato Neto
Contador CRC nº 1PR 016.325



1396

2

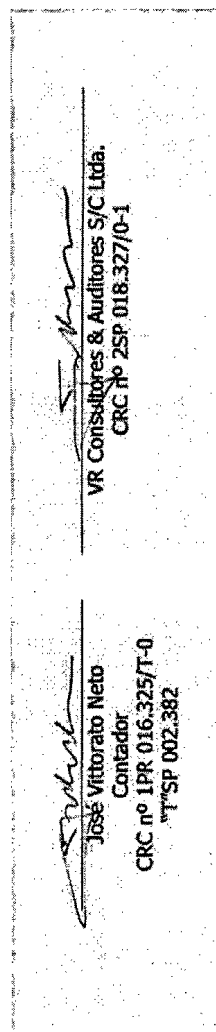
Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira

Efetuamos o trabalho de projeção do fluxo de caixa do **GRUPO FERTIMOURÃO** para o período de Janeiro de 2011 a dezembro de 2016, com base em informações elaboradas sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre a Viabilidade Econômica e Financeira dessa empresa em face da implantação do seu Plano de Recuperação Judicial.

Nossos exames foram conduzidos de acordo com os princípios de contabilidade geralmente aceitos, a legislação tributária vigente e técnicas de planejamento de caixa, compreendendo, fundamentalmente: a) a análise da série histórica dos fatos econômicos e financeiros registrada no sistema contábil da empresa e seu respectivo Laudo Econômico e Financeiro; b) a constatação da estrutura patrimonial e operacional das empresas; c) as premissas estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial quanto a: reestruturação das suas operações, mudança da estrutura organizacional, redução de custos, proposta de liquidação da dívida e d) na projeção do caixa, visando determinar conservadoramente a geração livre de caixa (EBTIDA), com redução de riscos e de acordo com a sua efetiva capacidade de comercialização.

Em nossa opinião, com base no **FLUXO DE CAIXA PROJETADO** para o período de Janeiro de 2011 a dezembro de 2016, elaborado conforme o trabalho acima descrito e fundamentado no Plano de Recuperação elaborado pela **ERS CONSULTORIA & ADVOCACIA**, do **GRUPO FERTIMOURÃO**, se seguir as premissas e as propostas do referido Plano de Recuperação, possui **VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA**.

Cuiabá, 17 de Dezembro 2010



1397

4



Objetivo do Plano de Recuperação

O Plano de Recuperação tem como objetivo viabilizar, com base na Lei de Recuperação de Empresas, a solução da crise financeira das empresas que compõe o **GRUPO FERTIMOURÃO**, visando preservar a sua função social de gerar **recursos, riquezas, empregos, trabalho e tributos.**

1398

4

Premissas Gerais para Elaboração do Fluxo de Caixa

Para obter os recursos necessários e continuar operando e também honrar as obrigações vencidas e vincendas declaradas no plano em tela, as empresas recuperandas oferecem conjuntamente os seguintes meios, todos abrangidos pelo art. 50 da Nova Lei de Recuperação Judicial:

- Dilação de prazos das obrigações devidas, com redução linear, negocial, de valores devidos, meio imprescindível, pela absoluta falta de capital para disponibilização imediata para pagamento dos créditos, **conforme previsto no art. 50, inc. I, da Lei n. 11.101/2005;**
- Modificação dos órgãos administrativos da empresa, com corte nas despesas com pessoal, visando agilidade na tomada de decisões, **conforme art. 50, inc. IV, da Lei n. 11.101/2005;** Reestruturação societária a ser efetuada em 60 dias após homologação do plano, com alteração na estrutura trabalhista, **conforme art. 50, inc. VIII, da Lei n. 11.101/2005;**
- Equalização de encargos financeiros relativos a financiamentos, **transação desses valores, conforme se vê no art. 50, incs. IX e XII, da Lei n. 11.101/2005;**

1399
5

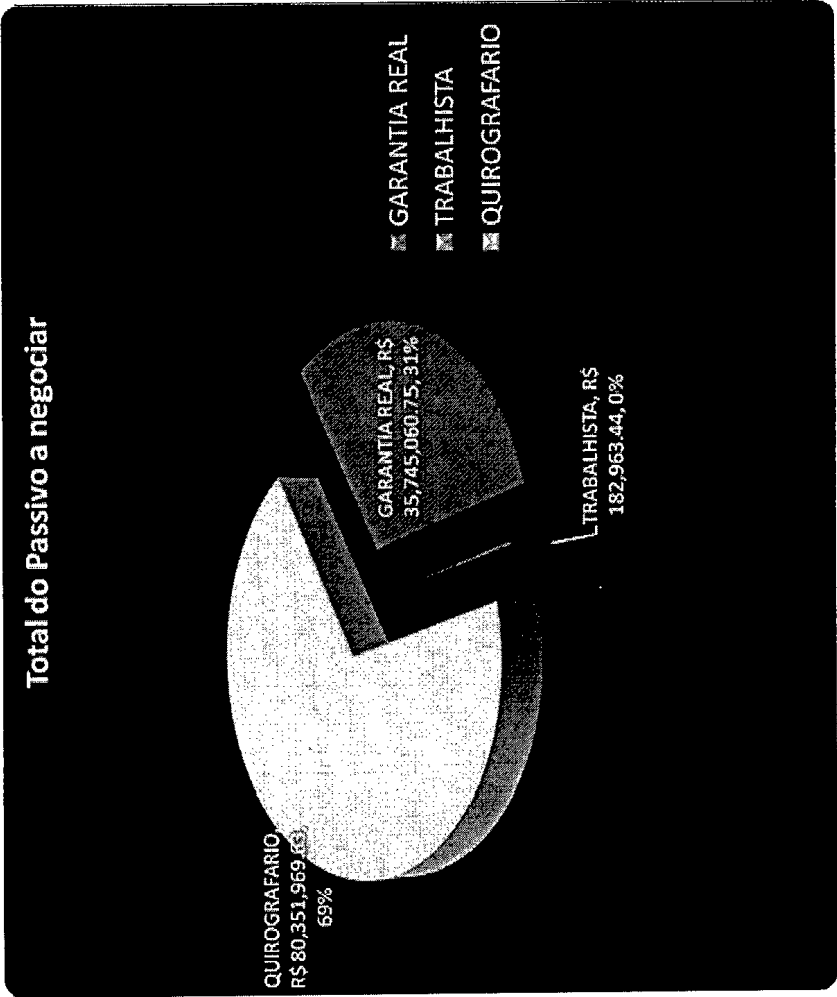
Passivo a Liquidar
GRUPO FERTIMOURÃO

Classificação dos Créditos	Soma de Valor do Crédito encontrado pelo Administrador Judicial
Garantia Real	R\$ 32.483.839,23
Quirografário	R\$ 83.457.214,37
Trabalhista	R\$ 182.963,44
Total geral	R\$ 116.124.017,04

1400

Gráfico do Passivo a Liquidar

GRUPO FERTIMOURÃO



7 1401

Metodologia de Montagem do Plano de Recuperação Judicial

- 1) Montar Plano
- 2) Estabelecer o Novo negócio
- 3) Compensar Juros Abusivos e Novar as Dívidas
- 4) Implantar o Plano
- 5) Gerir o novo empreendimento
- 6) Gerar margem operacional positiva de caixa
- 7) Liquidar as dívidas conforme o Plano
- 8) Fazer reserva de caixa para dar solidez econômica e financeira ao Grupo

1402

8

Procedimentos Técnicos de Elaboração do Fluxo de Caixa Projetado

1. Conhecer o "negócio" das empresas e seus processos detalhados de negócio.]
2. Buscar informações detalhadas com os responsáveis das operações.
3. Fracionar o fluxo de caixa em diversos fluxos e mapas auxiliares, por processo de negócio e por tipo de entrada e saída de caixa.
4. Identificar a relação entre os principais eventos econômicos e o eventos financeiros das operações das empresas.
5. Utilizar série de valores históricos e cenários futuros para estabelecer as premissas
6. Reduzir o risco e a incerteza: adotar uma abordagem conservadora e usar análise de sensibilidade (o que acontece se).

1403

9

Montagem Aritmética do Fluxo de Caixa Projetado

1. "Lançar" o saldo inicial de posição financeira.
2. Prever a geração livre de caixa (EBTIDA)
3. Prever a liquidação da dívida nova da pelo caixa.
4. Prever a provisão para contingências e riscos.
5. Prever o pagamento do passivo tributário
6. Apurar saldo parcial.
7. Prever movimento líquido de aplicações financeiras
8. Apurar as receitas financeiras.
9. Apurar o saldo final de caixa

1404

10





VR Consultores & Auditores S/C Ltda
CNPJ 00458301/0001-63
São Paulo - SP e Cuiabá - MT

Phones:
São Paulo - 55 11 5054-3987
São Paulo - 55 11 9320-0699
Cuiabá - MT - 55 65 8122-9232
e-mail: vittorato@yahoo.com.br

1405

11



1406

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a trailing stroke.

ANEXO III



1407



REAVALIAÇÃO **DE** **BENS DO** **ATIVO PERMANENTE**



-FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA.-
MAMBORE - PARANÁ



1408



1. DO DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

1.1. GENERALIDADES

O imóvel avaliado situa-se na estrada para Guarani, próximo ao cemitério municipal de Mamborê, na cidade de Mamborê (PR), onde atualmente encontra-se instalada e em funcionamento a empresa: Fertimourão Agrícola Ltda., no ramo de armazenamento e comercialização de grãos e insumos agrícolas, em área de expansão urbana.

1.2. DO LOCAL

O imóvel avaliado dista aproximadamente 3000 (três mil) metros do centro bancário da cidade de Mamborê (PR), com acesso por via de terra, situado nas proximidades da empresa COAMO – Cooperativa Agropecuária Mourãoense – Unidade Mamborê; COOPERMIBRA – Unidade Mamborê.

Possui duas alternativas de acesso, sendo, uma via saída para o patrimônio do Guarani e outra via estrada para o cemitério municipal.

É abastecido por água de poço semi-artesiano, rede de energia elétrica, telefônica e lógica, coleta de lixo e iluminação pública.

Apresenta potencial para a instalação de fábricas, armazenamento e comercialização de cereais em geral e indústrias nos mais diversos ramos, ocorrendo pouca oferta de imóvel à venda para a região do imóvel avaliando.

Possui reserva legal de eucaliptos conforme exigido por Lei Ambiental vigente.

1.3. DO TERRENO, DA INFRA-ESTRUTURA, DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES E DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

O terreno possui área total de terras 50.000,00m².

Possui formato retangular, consistência de solo silto-argiloso, apresentando topografia em declive de aproximadamente 6,00%, com as confrontações,



1409

coordenadas e divisas conforme matrícula do lote, cadastrada no INCRA sob nº 719.110.024.660-DV.6 sendo perimetrada a norte pela chácara nº 07 / sul pela chácara nº 05 / leste pelo arroio da usina / oeste pela estrada das chácaras.

1.3.1. DA MATRÍCULA N.º 445:

Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Mamborê (PR)

1 - DO TERRENO

1.1 - Lote : Chácara n.º 5 – A
Área: 50.000,00 m²
Mamborê (PR)



2 – IMPLANTAÇÃO

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

2.1 - Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso, barracão, moega, silos, pátio de manobra, em bom estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (4.000,00 m²);



1410

2.2 - Cerca frontal – tela metálica com palanques e concreto armado pré-moldados / 0,12 x 0,12m / espaçamento 3,00 metros / altura = 2,10 metros, bom estado de conservação e manutenção, idade aparente de 01 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia (100,00 m);



2.3 - Cerca lateral esquerda/direita (de quem olha da estrada de acesso) – arame liso 15 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12 x 0,12m / espaçamento 2,50 metros / altura = 2,20 metros / bom estado de conservação e manutenção, idade aparente de 01 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia (1000,00 m);



2.4 - Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 01 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia (300,00 m²);



1411

3 - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:

3.1 - Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da Copel, para o complexo industrial, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 4 (quatro) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (55,00 metros);



3.2 - Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão no pé do poste, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1412

3.3 - Quadro de proteção e comando de acionamento para motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / na moega, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



3.4 - Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 57,5 kVAR (07 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

3.5 - Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, limpeza, secadores e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

4 - DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontram-se edificadas as benfeitorias / construções no imóvel, a seguir caracterizadas, a saber:

4.1 - Escritório administrativo com 300,00m² em alvenaria, contendo escritório para recebimento de grãos, loja, sanitários, copa/cozinha, sala de reuniões, sala da gerência e churrasqueira. Revestido com pastilhas cerâmicas na face frontal do imóvel e pintura nas outras faces, edificação com padrão normal de construção, com idade aparente de 6 (seis) meses, estado bom de conservação e sem patologias.



1413



4.2 - Barracão para armazenamento de insumos com 1040,00m², em alvenaria de tijolo laminado, cobertura metálica com telha de zinco 0,50mm. Tendo como anexo refeitório para funcionários e vestiários para funcionários. Edificação com padrão normal de construção, com idade aparente de 6 (seis) meses estado bom de conservação e sem patologias.



1414



4.3 – Moega em concreto armado com capacidade de armazenagem de 60 (sessenta) toneladas de grãos, dividida em 2 (duas) células, contendo poço de elevador com 12,00m de profundidade e dimensões de 2,50m x 2,50m, com grelhas de ferro redondo $\phi 16\text{mm}$, com cobertura metálica e telha de aço zincado. Edificação com padrão normal de construção, idade aparente de 4(quatro) anos, em regular estado de conservação e não apresentando qualquer tipo de patologia.



4.4 - Fundação e base para silos armazenadores – SA / em concreto armado / 3 (três) silos com capacidade total de 6.600,00 toneladas / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / idade aparente de 1 (um) ano / não apresentando visivelmente qualquer patologia (1.044,22 m²):



1415

4.4.1 - Modelo KW (KeplerWeber) 1806 / diâmetro: 18,60 metros / SA1 e SA2 / capacidade de 3000 toneladas cada (02 unidades);



4.4.2 - Modelo KW (KeplerWeber) 3608 / diâmetro: 10,90 metros capacidade de 600 toneladas cada (01 unidade);



4.5 - Balança em concreto estrutural com 20,00m x 4,00m, caixa enterrada em concreto com 1,40m de profundidade, rede de drenagem de águas pluviais.



1416

5 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Encontram-se montadas e instaladas no imóvel as seguintes máquinas, equipamentos e motores, a saber:

5.1 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 24,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.2 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 35,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.3 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 38,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1417



5.4 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 21,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.5 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 26,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1418

5.6 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 34,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.7 - Máquina de pré-limpeza / PL1 anexo a moega / Reinke modelo PLS 130 – capacidade 130 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.8 - Máquina de pré-limpeza / PL2 anexo a moega / Reinke modelo PLS 80 – capacidade 80 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1419



5.9 - Secador metálico / KW (KeplerWeber) modelo KW80 – capacidade 80 toneladas / hora / 04 ventiladores / exaustores auxiais de 15 cv / compressor 1,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.10 - Silo armazenador metálico / KW (KeplerWeber) modelo 6015 – capacidade 3000 toneladas cada / diâmetro = 18,6 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / (02 unidades) - em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 1 (um) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1420

5.11 - Silo armazenador metálico / KW (KeplerWeber) modelo 3609 – capacidade 600 toneladas cada / diâmetro = 11,00 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 3 (três) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.12 - Fita transportadora / KW (KeplerWeber) modelo CT 20” – capacidade 120toneladas / hora – comprimento = 18,00 metros / motor 5 cv (01 unidade) - em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.13 - Fita transportadora / KW (KeplerWeber) modelo CT 20” – capacidade 120toneladas / hora – comprimento = 15,00 metros / motor 5 cv (02 unidades) - em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1421

5.14 - Fita transportadora / KW (KeplerWeber) modelo CT 20" – capacidade 120toneladas/hora – comprimento = 17,50 metros / motor 5 cv (01 unidade) - em bom estado de conservação / manutenção, idade aparente 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.15 - Passarela metálica / KW (KeplerWeber) sobre silos – fechadas / comprimento = 40,00 metros / altura = 2,00 metros / largura = 1,90 metros - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.16 – Tulha para descarga de grãos com, capacidade para 55,00m3 de produto, KeplerWeber.



1422

6 - DA AVALIAÇÃO

1 - DO TERRENO

DO ITEM 1: R\$2.250.000,00 (Dois milhões duzentos e cinquenta mil reais).

- Área = 50.000,00 m²
- Valor adotado por m² = R\$45,00 / m²
- VALOR CALCULADO: 50.000,00 m² x R\$45,00 / m² = R\$ 2.250.000,00

2 - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

DO ITEM 3: R\$ 275.950,00 (Duzentos e setenta e cinco mil, novecentos e cinquenta reais).

ITEM 3.1 = R\$ 1.100,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = (R\$ 25.000,00/Km) = R\$ 1.375,00
- Índice de depreciação 20%:R\$ 275,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.2 = R\$52.000,00.

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:R\$ 65.000,00
- Índice de depreciação 20%:R\$13.000,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.3 = R\$80.100,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:R\$ 89.000,00
- Índice de depreciação 10%:R\$ 8.900,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

ITEM 3.4 = R\$10.800,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:R\$ 12.500,00
- Índice de depreciação 10%:R\$1.200,00
- Tempo restante de vida útil: 15 anos

ITEM 3.5 = R\$131.950,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:R\$ 145.000,00
- Índice de depreciação 9%:R\$13.050,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos



1423

3 - DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES:

DO ITEM 4: R\$.2.208.124,20 (Dois milhões, duzentos e oito mil, cento e vinte e quatro reais e vinte centavos).

ITEM 4.1 = R\$.302.400,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$1.050,00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 1,67 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 3,51
Área: 300,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$1.050,00 / m² x 0,96 x 300,00 m² = R\$302.400,00

ITEM 4.2 = R\$.948.480,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR = R\$950,00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 1,67 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 3,51
Área: 1040,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$950,00 / m² x 0,96 x 1040,00 m² = R\$948.480,00

ITEM 4.3 = R\$.376.000,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$800,00 / m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 6,67 %
Tempo restante de vida útil: 56 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 4 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 5,62
Área: 500,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$800,00 / m² x 0,94 x 500,00 m² = R\$376.000,00

ITEM 4.4.1 = R\$.440.003,52;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 1,67 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 3,51

1424

Volume de concreto armado: 416,67 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,96 x 416,67 m³ = R\$440.003,52

ITEM 4.4.2 = R\$90.588,74;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
- Vida útil: 60 anos
- Idade em % da vida útil: 6,67 %
- Tempo restante de vida útil: 56 anos
- Padrão de construção: normal
- Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
- Idade aparente: 4 anos
- Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 5,62
- Volume de concreto armado: 87,61 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,94 x 87,61 m³ = R\$90.588,74

ITEM 4.5 = R\$50.652,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.050,00 / m³
- Vida útil: 60 anos
- Idade em % da vida útil: 1,67 %
- Tempo restante de vida útil: 58 anos
- Padrão de construção: normal
- Estado de conservação / manutenção: "d" - entre regular e reparos simples
- Idade aparente: 2 anos
- Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 3,51
- Volume de concreto armado: 50,25 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.050,00 / m³ x 0,96 x 50,25 m³ = R\$50.652,00

4 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

DO ITEM 5: R\$.1.874.297,30 (Hum milhão, oitocentos e setenta e quatro mil, duzentos e noventa e sete reais e trinta centavos)

ITEM 5.1 = R\$40.449,42;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$41.274,92 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 5 %
- Tempo restante de vida útil: 19 anos
- Estado de conservação / manutenção: novo
- Idade aparente: 1 ano
- Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$41.274,92 / unidade x 0,98 = R\$40.449,99.

ITEM 5.2 = R\$29.563,65;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$30.166,99 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 5 %



1425

Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$30.166,99 / unidade x 0,980 = R\$29.563,65

ITEM 5.3 = R\$28.914,77;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$29.504,87 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$29.504,87 / unidade x 0,98 = R\$28.914,77

ITEM 5.4 = R\$45.013,18;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$45.931,82 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$45.931,82 / unidade x 0,98 = R\$45.013,18

ITEM 5.5 = R\$40.992,35;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$41.828,93 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$41.828,93 / unidade x 0,98 = R\$40.992,35

ITEM 5.6 = R\$26.658,32;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$27.202,37 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$27.202,37 / unidade x 0,98 = R\$26.658,32

ITEM 5.7 = R\$75.451,53;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$76.991,36 / unidade



1426

Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$76.991,36 / unidade x 0,98 = R\$75.451,53

ITEM 5.8 = R\$65.378,39;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$65.712,64 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$66.712,64 / unidade x 0,98 = R\$65.378,39

ITEM 5.9 = R\$481.915,94;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$491.750,95 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$491.750,95 / unidade x 0,98 = R\$481.915,94

ITEM 5.10 = R\$725.602,56;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$725.602,56 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08
Quantidade: 02unidades

VALOR CALCULADO: R\$370.205,39 / unidade x 0,98 x 2 unidades = R\$725.602,56.

ITEM 5.11 = R\$103.331,05;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$112.316,35 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: novo / regular
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$112.316,35 / unidade x 0,92 = R\$103.331,05



1427

ITEM 5.12 = R\$38.510,30

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$39.296,22 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$39.296,22 / unidade x 0,98 = R\$38.510,30

ITEM 5.13 = R\$35.046,32;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$17.880,67 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$17.880,67 / unidade x 0,98 x 2 unidades = R\$35.046,32.

ITEM 5.14 = R\$16.550,25;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$16.888,01 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$16.888,01 / unidade x 0,98 = R\$16.550,25

ITEM 5.15 = R\$58.326,32;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$59.516,65 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$59.516,65 / unidade x 0,98 = R\$58.326,32

ITEM 5.16 = R\$62.593,23;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$63.870,64 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5 %
Tempo restante de vida útil: 19anos
Estado de conservação / manutenção: novo
Idade aparente: 1 ano

1428

Fator de depreciação / "A" = 2,08

VALOR CALCULADO: R\$63.870,64 / unidade x 0,98 = R\$62.593,23.

5 - CONCLUSÃO / RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o explanado e adotado no item imediatamente anterior deste trabalho, e, terminado os cálculos, sendo alcançados todos os objetivos traçados, concluímos que o valor total da avaliação para o imóvel [Terreno = 34.04 %; Instalações Elétricas = 4.17 %; Benfeitorias / Edificações = 33.41 %; Máquinas / Equipamentos / Motores = 28,36 % - ref.: dezembro/2010] seja de **R\$ 6.608.371,50 (Seis milhões seiscentos e oito mil, trezentos e setenta e um reais e cinquenta centavos)**.

6 - CONCEITO DE REAVALIAÇÃO

A Lei n. 6.404 de 1976 introduziu a possibilidade de avaliarem os ativos de uma companhia por seu valor de mercado, chamando a isso de reavaliação.

Não confunda esse procedimento com a correção monetária, que é tão somente a atualização monetária do custo de aquisição, em que continua o vínculo ao preço pago pelo ativo.

Na reavaliação, renuncia-se de contabilizar os bens do ativo permanente pelo valor histórico ou original e a empresa passa a avaliar pelo preço de mercado.

A legislação fiscal acabou por estender também essa possibilidade às outras sociedades, desde que dentro das regras técnicas, que serão a seguir mencionadas.

Apesar da Lei das Sociedades por Ações mencionar que a Reavaliação pode ser feita para os "elementos do ativo" (§ 3º do art. 182 e letra c do art. 176), a CVM, em sua Deliberação n. 183/1995, restringe a reavaliação basicamente aos bens tangíveis do ativo imobilizado e desde que não esteja prevista sua descontinuidade (essa Deliberação aprova Pronunciamento do Ibracon).

Isso se deve ao fato de ser esse subgrupo o que mais tende a sofrer grandes defasagens entre seus valores de custo e de mercado.

A reavaliação do imobilizado tende a ser de grande importância dentro do patrimônio e, aliando-se isso àquela defasagem, torna-se de fato o alvo principal desse procedimento.

Portanto, para melhor aprimoramento técnico, deve-se sempre entender que a Reavaliação é aceitável apenas para os bens tangíveis do imobilizado em continuidade.

A atual legislação fiscal (art. 434 do RIR/99), por sua vez, só admite a reavaliação dos ativos permanentes (exceto investimentos avaliados pela equivalência patrimonial), considerando como receita tributável se aplicada a elementos dos ativos circulantes e realizável a longo prazo.



1429

7 - OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a reavaliação de bens do ativo permanente, pertinente a terreno, instalações elétricas, benfeitorias / edificações, máquinas / equipamentos / motores, caracterizados a seguir, no atual estado em que se encontram.

8 - FINALIDADE

Constitui por finalidade precípua, balizar o Contratante deste trabalho na reavaliação de determinados bens do ativo permanente.

9 - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

O presente trabalho de Reavaliação do Ativo Permanente está fundamentado na Lei n.º 6.404 de 1976, nos seus artigos 8º e 182 § 3º, no Decreto n.º 3.000 de 1999 - Regulamento do Imposto de Renda - nos seus artigos 434, 435, 436 e 437 e na Lei n.º 11.638 de 2007 que introduziu alterações na Lei 6.404 de 1976.

Este trabalho técnico segue as recomendações preconizadas na norma técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas n.º 14.653-1/01 “AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS ” e 14.653-2/04 “AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS”, com as metodologias detalhadas no item: 04 adiante.

10 - METODOLOGIA UTILIZADA

Com fundamento na documentação do imóvel, projetos, coleta de dados, informações, vistoria “*In locu*” e fotos, aplicaram-se as seguintes metodologias básicas para a reavaliação do imóvel, a saber:

- Ao terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – obtidos através de informação de imobiliárias da cidade e jornal de classificados da cidade de Campo Mourão: “Tribuna do Interior” (item: 8.2.1 da NBR 14653-1/01 e da NBR 14653-2/04) conjugado com o Método Indireto do Custo Residual ou Método Evolutivo (item: 8.2.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.2.4 da NBR 14653-2/04; onde, para se obter a parcela referente ao valor líquido do terreno dos elementos amostrais que possuem edificação, fora descontado o valor da edificação do valor total do imóvel informado), utilizando-se do Tratamento de Dados por Fatores ou Metodologia Científica (item: 3.43 da NBR 14653-1/01 e itens: 8.2.1.4 e 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2/04);

- Às instalações elétricas, máquinas / equipamentos / motores foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário conjugado com o Método do Custo de Reprodução ou de Substituição (aplicado a depreciação pelo Método de Curvas LO – *Winfrey Robley* – Boletim 155 da SAIPR – *Statistical Analysis of Industrial Property Retirements*), tendo sido cotados os preços em lojas do ramo de equipamentos industriais;

1430

- À infra-estrutura e benfeitorias / edificações foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário ou Método da Quantificação do Custo (item: 8.3.2 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; obtém-se o custo da edificação sobre o índice do CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil – ref. Novembro / 2007 em anexo, fornecido pelo SINDUSCON-NOR / Sindicato da Indústria da Construção Civil – Região Noroeste do Paraná – Maringá / PR – 44.3025.1841) conjugado com o Método do Custo de Reedição de Benfeitorias ou Método da Quantificação do Custo (item: 3.9.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; aplicado a depreciação pelo Método *Ross-Heidecke*), apresentado com maiores detalhes técnicos no item imediatamente seguinte.

O Grau de Fundamentação e de Precisão segue o que prescreve e determina a NBR 14.653-1/01 em seu item: 9 e itens: 9.2.3 (Grau de Fundamentação para o Tratamento por Fatores) , 9.2.4 (Grau de Precisão para o Tratamento por Fatores), 9.3 (Grau de Fundamentação para o Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias) e 9.5 (Grau de Fundamentação para o Método Evolutivo) da NBR 14653-2/04, onde esta avaliação de imóvel enquadrrou-se nos níveis a seguir descrito, em que o mercado imobiliário para a região apresenta pouca quantidade de ofertas de bens similares:

- Da avaliação do terreno com tratamento por fatores:
 - Grau de Fundamentação: II; e,
 - Grau de Precisão: I.

11 - A FORMA DE CONTABILIZAÇÃO

Os procedimentos para registro da reavaliação dos bens do ativo permanente, encontram-se descritos e fundamentados em anexo, no entanto merecem considerações de forma sucinta.

A Lei 6.404/76 (também chamada Lei das S/A), alterada em parte pela Lei Nº 11.638/2007, em seu artigo 8º, admite a possibilidade de se avaliarem os ativos de uma companhia pelo seu valor de mercado, chamando isto de reavaliação.

Na reavaliação abandona-se o custo do bem original, corrigido monetariamente até 31.12.1995, e utiliza-se o novo valor econômico do ativo, obtido a partir de um laudo de avaliação.

Quanto à contabilização, diz o artigo 182, § 3º da Lei 6.404/1976:

"Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º. Do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º. Do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei No. 11.638, de 2007)."

1431

A partida da reavaliação será debitada no próprio ativo reavaliado. Assim, a diferença entre o valor do laudo e o constante na contabilidade será acrescida a este último. O ativo, com novo valor contábil, não precisa estar subdividido, mostrando o valor anterior e o acréscimo pela reavaliação. Deverá ter um único total, já que o controle do valor reavaliado será efetuado na conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial.

Nada impede, porém, para fins de controle contábil, que haja desdobramento do valor na contabilidade, constando de valor original + valor reavaliado. É, aliás, recomendável tal procedimento, especialmente com relação aos bens imóveis, já que o artigo 437 do Regulamento do Imposto de Renda exige esta segregação contábil em subconta distinta de que registra o valor do bem, no caso de incorporação da Ajuste de Avaliação Patrimonial ao capital social.

A contrapartida do aumento de valor de **bens** do ativo permanente, em virtude de nova avaliação baseada em laudo nos termos do art. 8º da Lei 6.404/1976, não era computada no lucro real enquanto mantida em conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial (artigo 439 do Regulamento do Imposto de Renda).

Esta regra vigorou, para os bens reavaliados, até 31.12.1999, pois a partir de 01.01.2000, a Lei 9.959/2000, em seu artigo 4º, dispôs que a contrapartida da reavaliação de quaisquer bens somente será computada no lucro real ou em conta de resultados quando ocorrer a efetiva realização do bem reavaliado.

Desta forma, temos duas situações distintas:

- 1) Até 1999: era obrigatório a manutenção da Reserva de Reavaliação Patrimonial, para permitir o diferimento da tributação pelo Imposto de Renda, de quaisquer bens do ativo permanente, salvo em relação a bens imóveis e de marcas e patentes.
- 2) A partir de 2000: deixa de existir a obrigatoriedade de manter a Reserva de Avaliação patrimonial, como condição para manter o diferimento da tributação.
- 3) A partir de 2008, as reavaliações do ativo permanente serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

Outra conclusão importante é que o diferimento somente se aplica a bens. Se a empresa reavaliar direitos (por exemplo: fundo de comércio), não poderá usufruir do diferimento.

Novamente, há uma exceção, prevista no art. 436 do Regulamento do IR, que é a reavaliação de marcas e patentes decorrentes de pesquisa tecnológica realizada no Brasil.

O laudo que servir de base ao registro de reavaliação de bens deve identificar os bens reavaliados pela conta em que estão escriturados e indicar as datas da

1432

aquisição e das modificações no seu custo original (art. 434, parágrafo 1º do Regulamento do IR).

No presente trabalho a reavaliação abrange apenas os seguintes bens da matriz:

- a) Bens imóveis
- b) Infra Estrutura
- c) Instalações Elétricas
- d) Benfeitorias e Edificações
- e) Máquinas, Equipamentos e Motores.

Também, pode ocorrer a hipótese de o Laudo de avaliação determinar valor menor que o contábil para determinado bem ou até para todos os bens. Neste caso, haverá ajuste de avaliação patrimonial devedor (redução do valor do bem). O lançamento será o inverso do exemplificado anteriormente.

Quanto a tributação e realização do valor do ajuste da avaliação patrimonial, temos que o valor da reserva será computado na determinação do lucro real segundo o disposto nos artigos 435 e 436 do Regulamento do Imposto de Renda.

Merece atenção as alterações introduzidas pela Lei n.º 11.638 de 2007 na Lei n.º 6.404 de 1976, em especial nos arts. 182 e 183, senão vejamos:

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

...

Art. 183. No balanço, os elementos do ativo serão avaliados segundo os seguintes critérios:

I - as aplicações em instrumentos financeiros, inclusive derivativos, e em direitos e títulos de créditos, classificados no ativo circulante ou no realizável a longo prazo: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

a) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; e (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

b) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior, no

1433

caso das demais aplicações e os direitos e títulos de crédito; (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

...

III - os investimentos em participação no capital social de outras sociedades, ressalvado o disposto nos artigos 248 a 250, pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para perdas prováveis na realização do seu valor, quando essa perda estiver comprovada como permanente, e que não será modificado em razão do recebimento, sem custo para a companhia, de ações ou quotas bonificadas;

...

VII – os direitos classificados no intangível, pelo custo incorrido na aquisição deduzido do saldo da respectiva conta de amortização; (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

VIII – os elementos do ativo decorrentes de operações de longo prazo serão ajustados a valor presente, sendo os demais ajustados quando houver efeito relevante. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 1º Para efeitos do disposto neste artigo, considera-se valor de mercado:

...

d) dos instrumentos financeiros, o valor que pode se obter em um mercado ativo, decorrente de transação não compulsória realizada entre partes independentes; e, na ausência de um mercado ativo para um determinado instrumento financeiro: (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

1) o valor que se pode obter em um mercado ativo com a negociação de outro instrumento financeiro de natureza, prazo e risco similares; (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

2) o valor presente líquido dos fluxos de caixa futuros para instrumentos financeiros de natureza, prazo e risco similares; ou (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

3) o valor obtido por meio de modelos matemático-estatísticos de precificação de instrumentos financeiros. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 2º A diminuição do valor dos elementos dos ativos imobilizado, intangível e diferido será registrada periodicamente nas contas de: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

a) depreciação, quando corresponder à perda do valor dos direitos que têm por objeto bens físicos sujeitos a desgaste ou perda de utilidade por uso, ação da natureza ou obsolescência;

b) amortização, quando corresponder à perda do valor do capital aplicado na aquisição de direitos da propriedade industrial ou comercial e quaisquer outros com existência ou exercício de duração limitada, ou cujo objeto sejam bens de utilização por prazo legal ou contratualmente limitado;

1434

c) exaustão, quando corresponder à perda do valor, decorrente da sua exploração, de direitos cujo objeto sejam recursos minerais ou florestais, ou bens aplicados nessa exploração.

§ 3º A companhia deverá efetuar, periodicamente, análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado, no intangível e no diferido, a fim de que sejam: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

I – registradas as perdas de valor do capital aplicado quando houver decisão de interromper os empreendimentos ou atividades a que se destinavam ou quando comprovado que não poderão produzir resultados suficientes para recuperação desse valor; ou (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

II – revisados e ajustados os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada e para cálculo da depreciação, exaustão e amortização. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 4º Os estoques de mercadorias fungíveis destinadas à venda poderão ser avaliados pelo valor de mercado, quando esse for o costume mercantil aceito pela técnica contábil.

Considerando a reavaliação de parte do ativo permanente, deverá a Contratante divulgar esse fato em Nota Explicativa, contemplando as seguintes informações:

- a) as bases da reavaliação e os avaliadores (este item somente no ano da reavaliação);
- b) o histórico e a data de reavaliação;
- c) o sumário das contas objeto da reavaliação e respectivos valores;
- d) o efeito no resultado do exercício, oriundo das depreciações, amortizações ou exaustões sobre a reavaliação, e baixas posteriores;
- e) o tratamento quanto a dividendos e participações;
- f) tratamento e valores envolvidos quanto a impostos e contribuições e correção monetária especial (artigo 2º da Lei n.º 8.200/91) eventualmente contida na reserva de reavaliação.

As referências legais a essas determinações encontram-se na Lei n. 6.404/1976, art. 176, § 5º, alínea “c”, e na Deliberação CVM n.º 183/1995.

1ª HIPÓTESE: Capitalização Do valor da conta Ajuste de Avaliação Patrimonial:

Até 31.12.1999, será acrescentada ao lucro real, no período de apuração em que for utilizada para aumento do capital social, a Ajuste de Avaliação Patrimonial capitalizada.

Entretanto, esta realização não atinge a Ajuste de Avaliação Patrimonial constituída como contrapartida do aumento de valor de bens imóveis integrantes do ativo permanente, nem de reavaliação de patentes ou seu direito de exploração, quando

1435

decorrentes de pesquisa ou tecnologia desenvolvida no Brasil por empresa domiciliada no país (art. 436 do Regulamento).

A partir de 01.01.2000, por força do art. 4º da Lei 9.959/2000, deixa de existir o impedimento à capitalização, já que referido artigo dispõe que a contrapartida da conta de ajuste de avaliação patrimonial de quaisquer bens da pessoa jurídica somente poderá ser computada em conta de resultado ou na determinação do lucro real e da base de cálculo da contribuição social sobre o lucro líquido quando ocorrer a efetiva realização do bem reavaliado (que é a 2ª hipótese de tributação, analisado a seguir).

A partir da lei 11.638/2007, as reavaliações serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

2ª HIPÓTESE: Realização Contábil:

Em cada período de apuração, será tributado o montante do aumento do valor dos bens reavaliados que tenha sido efetivamente realizado no período, inclusive mediante:

- a) alienação, sob qualquer forma;
- b) depreciação, amortização ou exaustão;
- c) baixa por perecimento.

Toda vez que a contabilidade registrar a despesa de depreciação calculada sobre o acréscimo do valor do bem em razão da reavaliação, idêntico valor da conta de ajuste de avaliação patrimonial será oferecido à tributação, ou por adição ao lucro líquido ou por reversão para resultados de parcela do Ajuste de Avaliação Patrimonial realizada.

1436

12 - OS AVALIADORES - PERITOS

Para a avaliação de bens do ativo permanente, o art. 8º da Lei 6404/1976 estabelece que a avaliação deverá ser feita por 3 (três) peritos ou por empresa especializada, conforme segue:

Art. 8º A avaliação dos bens será feita por 3 (três) peritos ou por empresa especializada, nomeados em assembléia-geral dos subscritores, convocada pela imprensa e presidida por um dos fundadores, instalando-se em primeira convocação com a presença de subscritores que representem metade, pelo menos, do capital social, e em segunda convocação com qualquer número.

§ 1º Os peritos ou a empresa avaliadora deverão apresentar laudo fundamentado, com a indicação dos critérios de avaliação e dos elementos de comparação adotados e instruído com os documentos relativos aos bens avaliados, e estarão presentes à assembléia que conhecer do laudo, a fim de prestarem as informações que lhes forem solicitadas.

§ 2º Se o subscritor aceitar o valor aprovado pela assembléia, os bens incorporar-se-ão ao patrimônio da companhia, competindo aos primeiros diretores cumprir as formalidades necessárias à respectiva transmissão.

§ 3º Se a assembléia não aprovar a avaliação, ou o subscritor não aceitar a avaliação aprovada, ficará sem efeito o projeto de constituição da companhia.

§ 4º Os bens não poderão ser incorporados ao patrimônio da companhia por valor acima do que lhes tiver dado o subscritor.

§ 5º Aplica-se à assembléia referida neste artigo o disposto nos §§ 1º e 2º do artigo 115.

§ 6º Os avaliadores e o subscritor responderão perante a companhia, os acionistas e terceiros, pelos danos que lhes causarem por culpa ou dolo na avaliação dos bens, sem prejuízo da responsabilidade penal em que tenham incorrido; no caso de bens em condomínio, a responsabilidade dos subscritores é solidária.

No caso em tela, a realização do presente laudo de reavaliação de bens do ativo permanente contou conjuntamente com a participação de três peritos, devidamente qualificados conforme segue:

1) ANDERSON FABIANO POTRIK, brasileiro, casado, portador do RG. 5.003.495-0 - SSP/PR e do CPF n. 014.959.499-23, residente e domiciliado na Rua das magnólias n. 167, Jd. Araucária, Campo Mourão-PR., com a seguinte formação acadêmica, além dos demais cursos de treinamento, aperfeiçoamento e especializações:

- a) Engenheiro Civil.
- b) Perito Judicial 1ª Vara Civil da Comarca de Campo Mourão.

1437

2) DEISE A. ZAGOTTO GODOY, brasileira, casada, inscrita no CRC/PR PR-042.677/O-0, RG nº 3.949922-3 SSP/PR, CPF 528.460.089-49, residente e domiciliada em Campo Mourão - PR, com a seguinte formação acadêmica:

a) Contadora.

3) EVANDRO VICENTE DE SOUZA, brasileiro, casado, inscrito no OAB/PR 46.265, RG nº 6.093.771-0 SSP/PR, CPF nº 849.337.559-49, residente e domiciliado em Campo Mourão - PR, com a seguinte formação acadêmica:

a) Advogado.

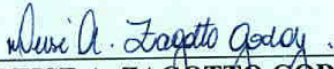
Assim, o requisito constante no art. 8º da Lei 6404/1976 com relação a 3 (três) peritos ou por empresa especializada também encontra cumprido neste trabalho.

13 - ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 31(trinta e uma) folhas digitadas de um só lado, rubricadas, sendo a última assinada.

Campo Mourão (PR), 30 de Novembro de 2010.


ANDERSON FABIANO POTRIK
CREA PR - 61483/D


DEISE A. ZAGOTTO GODOY
CRC/PR sob. n.º PR - 042.677/O - 0


EVANDRO VICENTE DE SOUZA
OAB/PR 46.251

1438

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE QUE formei o 80 Volume destes autos, a partir das folhas 1437, para melhor manuseio do mesmo e em cumprimento ao que determina o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça.

Campo Mourão, 27 de 12 de 20 10.

Sebastiana Machado Borges
Escrivã

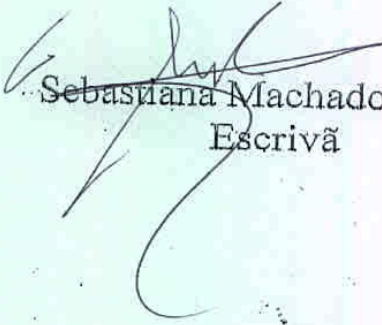


1440

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE QUE formei o 8º Volume destes autos, a partir das folhas 1438, para melhor manuseio do mesmo e em cumprimento ao que determina o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça.

Campo Mourão, 27 de 12 de 20 10.


Sebastiana Machado Borges
Escrivã



1441

REAVALIAÇÃO **DE** **BENS DO** **ATIVO PERMANENTE**



**-FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA –
CAMPO MOURÃO - PARANÁ**



1442

1. DO DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

1.1. GENERALIDADES

O imóvel avaliado situa-se às margens da Rodovia BR-487 – Km 198 que liga a cidade de Campo Mourão / Iretama / Guarapuava (PR), CEP: 87301-010, fone: (44) 3525-1991 na cidade de Campo Mourão (PR), onde atualmente encontra-se instalada e em funcionamento a empresa: Fertimourão Agrícola Ltda., no ramo de armazenamento e comercialização de grãos e insumos agrícolas, em área de expansão urbana.



1.2. DO LOCAL

O imóvel avaliado dista aproximadamente 4000 (quatro mil) metros do centro bancário da cidade de Campo Mourão (PR), com acesso por via asfaltada de pista simples com acostamento – Rodovia BR 487.



Possui, ainda, fácil acesso ao Anel Viário de contorno, à sudeste, da cidade de Campo Mourão, ligando as Rodovias BR-158 (em direção à cidade de Maringá – PR) e BR-369 (em direção à cidade de Cascavel – PR.), por via asfaltada simples com acostamento, distando aproximadamente de 800 (oitocentos) metros até a rodovia citada, através de trevo de acesso.

É atendido por água de poço semi-artesiano com caixa d'água elevada, rede de energia elétrica e telefônica, coleta de lixo e iluminação pública, transporte coletivo municipal e inter-municipal, asfalto, com médio fluxo de veículos e pequeno fluxo de pedestres.

Apresenta potencial para a instalação de fábricas, armazenamento e comercialização de cereais em geral e indústrias nos mais diversos ramos, ocorrendo pouca



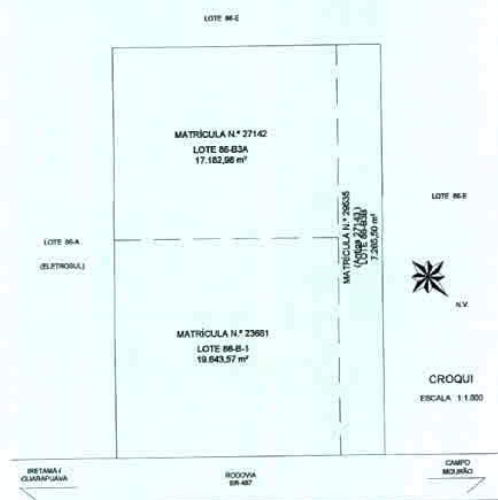
1443

oferta de imóvel à venda para a região do imóvel avaliando, e apenas um imóvel recentemente
locado (atualmente instalada a empresa de usina de concreto: Leão Engenharia).

1.3. DO TERRENO, DA INFRA-ESTRUTURA, DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES E DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

O terreno possui área total de terras 44.092,05 m², compreendidos
sob 03 (três) matrículas e respectivas áreas, a seguir descritas.

Possui formato retangular, consistência de solo silto-argiloso,
apresentando topografia em declive de 3,47% em direção à Rodovia BR-487, com as
confrontações, coordenadas e divisas conforme matrícula dos lotes, com cadastro no ITR –
Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita
Federal do Brasil sob o NIRF (Número do Imóvel na Receita Federal) n.º 3.972.308-9, sendo
perimetradas a norte / nordeste / leste pela Rodovia BR-487, a sudeste pelo Lote 86-A e a sul /
sudoeste / oeste / noroeste pelo Lote 86-E.



1.3.1. DA MATRÍCULA N.º 23681:

Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício de Campo Mourão (PR)

1.3.1.1. DO TERRENO

Lote n.º: 86-B-1

Área: 19.643,57 m²

Gleba: 01, 2ª Parte da Colônia Mourão

Campo Mourão (PR)

1444



1.3.1.2. DA INFRA-ESTRUTURA

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

- 1.3.1.2.1. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso, galpão, moega, silos, de manobra, circulação e estacionamento / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (8.000,00 m²);



1445



- 1.3.1.2.2. Cerca frontal – tela metálica com palanques e concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,35 metros / altura = 2,30 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 01 (hum) ano, não apresentando visivelmente qualquer patologia (140,00 m);



- 1.3.1.2.3. Cerca lateral esquerda (de quem olha da rodovia) – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (138,20 m);



- 1.3.1.2.4. Super-postes de concreto armado (iluminação do pátio frontal e principal) / altura = 12,00 metros com 04 luminárias / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (02 unidades);



1446



- 1.3.1.2.5. Totem metálico / estrutura com painel luminoso “Night & Day” / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



- 1.3.1.2.6. Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (1.640,00 m²);



1447

1.3.1.2.7.

Tanque de combustível / capacidade = 10.000 litros, metálico, entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade).



1.3.1.3. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:

1.3.1.3.1.

Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da Copel, para o complexo industrial, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (118,00 metros);



1.3.1.3.2.

Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado sobre uma plataforma em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão (conta nº. 98-315580) na parede das moegas, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



1448



- 1.3.1.3.3. Quadro de proteção e comando de acionamento para 21 motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / na moega, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



- 1.3.1.3.4. Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 57,5 kVAR (07 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



- 1.3.1.3.5. Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, limpeza, secadores e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular



1449

estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



- 1.3.1.3.6. Sistema de termometria central para 14 termo-elementos, sensores nos silos e quadro sinótico de controle visual, instalado no escritório da balança / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade).



1.3.1.4. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontram-se edificadas as benfeitorias / construções no imóvel, a seguir caracterizadas, com área de construção de 4.130,59 m² em alvenaria, a saber:

- 1.3.1.4.1. Galpão / Moega dupla em alvenaria – 01 e 02 – células de capacidade 60 toneladas em concreto armado – dos elevadores centrais E1 e E2 de capacidade 40 toneladas / hora – Cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura / piso de concreto alisado / estrutura de grade de ferro para descarga de grãos / estrutura de pré-limpeza e casa de comando elétrica internos / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / 18,00x17,20m (309,60 m²);



1450



1.3.1.4.2.

Galpão da base do secador – modelo S1 KW 115 / com a fornalha de tijolo refratário / Cobertura com estrutura metálica e telha de zinco galvanizado sem forro / piso de concreto alisado / pé-direito de 3,50 metros; padrão baixo de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (72,00 m²);



1.3.1.4.3.

Poços dos elevadores / E1 - E2 na moega; E3 - E4 na base da FT 3 e 4 (Fita Transportadora); E5 na base da FT 5 e 6 (Fita Transportadora); E6 – E7 no interior do armazém sementeiro / concreto armado / profundidade = 9,45; 7,10; 7,10 e 7,10 metros respectivamente; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / (04 unidades);



1451



1452



1.3.1.4.4.

Fundação e base para silos armazenadores – SA / em concreto armado / 14 (quatorze) silos com capacidade total de 6.640,00 toneladas / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (1.044,22 m²):



1453



- 1.3.1.4.4.1. Modelo KW (KeplerWeber) 1806 / diâmetro: 5,40 metros / SA1 e SA8 / capacidade de 240 toneladas cada (02 unidades);



- 1.3.1.4.4.2. Modelo KW (KeplerWeber) 3008 / diâmetro: 9,00 metros / SA2; SA3; SA9 e SA10 / capacidade de 400 toneladas cada (04 unidades);



1454

1.3.1.4.4.3. Modelo KW (KeplerWeber) 3608 / diâmetro: 10,90 metros /
SA4; SA5; SA6; SA7; SA11; S12; SA13 e SA14 / capacidade
de 600 toneladas cada (08 unidades);



1455



1.3.1.4.5.

Barracão / Armazém sementeiro e depósito de insumos agrícolas / cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura / piso de concreto alisado / esquadrias de portões metálicos / pé-direito de 6,00 metros; padrão normal de construção, entre regular e reparos simples estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / apresentando patologia em um dos pilares externos – ferragem exposta por avaria externa de pequena monta / $63,80 \times 26,10\text{m} = 1.665,18 \text{ m}^2 + 26,50 \times 26,00\text{m} = 689,00 \text{ m}^2$ ($2.354,18 \text{ m}^2$);



1456



1.3.1.4.6.

Salão comercial / Vestiário - sanitário, oficina e refeitório / cobertura com estrutura metálica em duas águas e telha de zinco galvanizado com laje pré-moldada no vestiário – sanitário (40,00 m²), sem forro na oficina (50,00 m²) e forro de isopor no refeitório (50,00 m²) / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura externamente e na oficina, no refeitório rebocada / azulejo até ½ altura no vestiário – sanitário / piso cerâmico no vestiário – sanitário e refeitório (90,00 m²), e cimento alisado na oficina (50,00 m²) / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 3,00 metros; padrão normal de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (140,00 m²);



1457



- 1.3.1.4.7. Depósito comercial / Tanque de Combustível - 10.000 litros / cobertura com estrutura em madeira em uma água e telha de cimento amianto 6,0 milímetros sem forro / 03 pilares em concreto armado envolvido em tubos de PVC de 100 milímetros / parede em alvenaria com tijolo 6 furos chapiscada com altura de 50,0 cm / piso cimentado alisado / pé-direito de 3,00 metros; padrão baixo de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (32,60 m²);



- 1.3.1.4.8. Escritório (ao lado do escritório de controle da balança) / cobertura em Calhetão 90 de cimento amianto em uma água com forro em isopor / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente com pintura em látex / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / 10,00x7,00m (70,00 m²);



1458



- 1.3.1.4.9. Escritório de controle da balança / cobertura em Calhetão 90 de cimento amianto em uma água com forro em isopor / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente com pintura em látex / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia, com balança anexa marca “Jundiaí”, modelo BL 2246/94 – capacidade 60 toneladas, plataforma 18,00x3,00 metros, altura = 1,70 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (45,99 m²);



- 1.3.1.4.10. Guarita / cobertura em laje impermeabilizada rebocada / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente / parcialmente com pintura



1459

em látex e detalhes – pilares e viga de respaldo revestida com cerâmica / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão normal de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (8,00 m²);



1.3.1.5. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Encontram-se montadas e instaladas no imóvel as seguintes máquinas, equipamentos e motores, a saber:

- 1.3.1.5.1. Elevador Metálico / E1 e E2 na moega / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora cada - altura = 17,47 metros cada / motor de 4,0 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1460



- 1.3.1.5.2. Elevador Metálico / E3 e E4 na base da FT 3 e 4 (Fita Transportadora) / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora cada - altura = 24,47 e 23,47 metros respectivamente / motor de 7,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.3. Elevador Metálico / E5 na base da FT 5 e 6 (Fita Transportadora) / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora - altura = 23,47 metros / motor de 7,5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1461



- 1.3.1.5.4. Elevador Metálico / E6 no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo EA 1S - capacidade 20 toneladas / hora - altura = 11,00 metros / motor de 3,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1462

- 1.3.1.5.5. Elevador Metálico / E7 no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo EA 1S - capacidade 20 toneladas / hora - altura = 12,10 metros / motor de 3,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.6. Máquina de pré-limpeza / PL1 e PL2 anexo a moega / KW (KeplerWeber) modelo PPL/SP – capacidade 40 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1463

- 1.3.1.5.7. Máquina de limpeza / ML1 no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo PPL/160 - capacidade 15 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.8. Secador metálico / S1 ao lado do elevador E4 / KW (KeplerWeber) modelo KW115 – capacidade 20 toneladas / hora / 02 ventiladores / exaustores auxiais de 15 cv / compressor 1,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.9. Silo armazenador metálico / SA1 e SA8 / KW (KeplerWeber) modelo 1806E – capacidade 120 toneladas cada / diâmetro = 5,40 metros / sistema de aeração



1464

- conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF311/M4 de 10 cv / insuflação (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1.3.1.5.10. Silo armazenador metálico / SA2, SA3, SA9 e SA10 / KW (KeplerWeber) modelo 3008 – capacidade 400 toneladas cada / diâmetro = 9,00 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF343/P de 10 cv / insuflação (04 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1465



- 1.3.1.5.11. Silo armazenador metálico / SA4, SA5, SA6, SA7, SA11, SA12, SA13 e SA14 / KW (KeplerWeber) modelo 3608 – capacidade 600 toneladas cada / diâmetro = 10,90 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF419/P de 15 cv / insuflação (08 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1466



- 1.3.1.5.12. Fita transportadora / FT1 superior do elevador E1 – E2 para máquina de pré-limpeza PL1 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 9,00 metros / motor 3 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.13. Fita transportadora / FT2 superior do elevador E1 – E2 para máquina de pré-limpeza PL2 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 10,50 metros / motor 3 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1467

- 1.3.1.5.14. Fita transportadora / FT3 e FT5 superior dos silos / KW (KeplerWeber) modelo CT 16" – capacidade 40 toneladas / hora cada – comprimento = 87,00 metros / motor 10 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.15. Fita transportadora / FT4 e FT6 inferior dos silos / KW (KeplerWeber) modelo CT 16" – capacidade 40 toneladas / hora cada – comprimento = 84,00 metros / motor 7,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.16. Fita transportadora / FT7 superior do elevador E3 – E4 para armazém sementeiro – ML1 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16" – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 23,50 metros / motor 5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1468



- 1.3.1.5.17. Passarela metálica / KW (KeplerWeber) sobre silos – fechadas / comprimento = 87,00 metros / altura = 2,00 metros / largura = 1,90 metros (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.18. parador espiral / ROTA modelo 2.88.64 / 1994 – classificadora de sementes no armazém sementeiro - capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

1469



- 1.3.1.5.19. Máquina vibratória / ROMA PE2 / limpeza e classificadora de forma e tamanho no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.1.5.20. Mesa densimétrica / MD1 e MD2 / ROTA modelo RT180 – classificadora no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora cada (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia.



- 1.3.1.5.21. Conjunto ensacadeira com elevador rotativo e balança / no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1470



- 1.3.1.5.22. Silo de ensaque / retorno de sementes / SE1 no armazém sementeiro – capacidade 30,0 toneladas (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia.



1.3.2. DA MATRÍCULA N.º 27142:

Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício de Campo Mourão (PR)

1.3.2.1. DO TERRENO

Lote n.º: 86-B3A

Área: 17.182,98 m²

Gleba: 01, 2ª Parte da Colônia Mourão
Campo Mourão (PR)



1471



1.3.2.2. DA INFRA-ESTRUTURA

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

- 1.3.2.2.1. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso, galpão, moega, silos, de manobra e circulação / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (2.280,00 m²);



1473

- 1.3.2.2.3. Caixa d'água metálica elevada / diâmetro = 3,00 metros / altura = 13,00 metros / com casa pressurizadora, rede de hidrantes e poço semi-artesiano / profundidade = 42,00 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



- 1.3.2.2.4. Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (298,66 m²).



1.3.2.3. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS



1472



1.3.2.2.2. Cerca lateral esquerda (de quem olha da rodovia) e de fundos – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (263,00 m);



1474

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:

- 1.3.2.3.1. Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da COPEL, para o complexo industrial / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (97,00 metros);
- 1.3.2.3.2. Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado sobre uma plataforma em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão (conta nº. 08-315590) na parede das moegas / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



- 1.3.2.3.3. Quadro de proteção e comando de acionamento para 10 motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



1475



- 1.3.2.3.4. Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 80,0 kVAR (06 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



- 1.3.2.3.5. Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, secador e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



1476



- 1.3.2.3.6. Sistema de termometria central para 04 termos elementos, sensores nos silos e quadro sinótico de controle visual, instalado ao lado do painel de comando dos motores (moega) / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade).



1.3.2.4. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontram-se edificadas as construções no imóvel, a seguir caracterizadas, com área de construção de 1.803,595 m² em alvenaria, a saber:

- 1.3.2.4.1. Galpão / Moega dupla em alvenaria – 03 e 04 – células de capacidade 60 toneladas em concreto armado – dos elevadores centrais E1 e E4 de capacidade 40 toneladas / hora – Cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem



1477

pintura / piso de concreto alisado / estrutura de grade de ferro para descarga de grãos / estrutura de pré-limpeza e casa de comando elétrica internos / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / 20,00x18,00m (360,00 m²);



1.3.2.4.2.

Galpão da base do secador – modelo S1 KW 115 / com a fornalha de tijolo refratário / Cobertura com estrutura metálica e telha de zinco galvanizado sem forro / piso de concreto alisado / pé-direito de 3,00 metros; padrão baixo de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (72,00 m²);



1478



- 1.3.2.4.3. Poço dos elevadores / E1 - E2 na moega (recebem, no local, a numeração 08 e 09); E3 - E4 ao lado do secador S1 (recebem, no local, a numeração 10 e 11); E5 entre os dois silos SA1 e SA2 (recebe, no local, a numeração 12) / concreto armado / profundidade = 9,30; 5,40 e 2,50 metros respectivamente; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / 2,30 x 2,90m / (03 unidades);



1479



1.3.2.4.4. Fundação e base para silos armazenadores – SA1 e SA2; SA3 E SA4 e silo de expedição – SEXP1 / em concreto armado / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (547,72 m2):



1.3.2.4.4.1.

Silos armazenadores SA1 e SA2 / KW (KeplerWeber) modelo 6015 / diâmetro = 18,40 metros / capacidade 3.000 toneladas cada (04 unidades);



1.3.2.4.4.2.

Silo de expedição SEXP1 / KW (KeplerWeber) modelo 1502E / diâmetro = 4,50 metros / capacidade 60 toneladas (01 unidade);



1480



- 1.3.2.4.5. Barracão / Armazém para depósito de fertilizantes / cobertura com estrutura em concreto pré-moldada em duas águas e telha de zinco galvanizado sem forro / pilares em concreto pré-moldado com parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocadas com pintura / piso de concreto alisado / esquadrias de portões e janelas metálicas / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia / 40,00 x 20,00m (800,00 m²);



- 1.3.2.4.6. Salão comercial / Sanitário e refeitório (ao lado da moega) / cobertura com estrutura em madeira em uma água e telha de cimento amianto de 6,0 milímetros sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada e pintura / azulejo até ½ altura sanitário / piso cimento alisado / esquadrias de portas em madeira e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão baixo de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia (23,875 m²);



1481



1.3.2.5. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Encontram-se montadas e instaladas no imóvel as seguintes máquinas, equipamentos e motores, a saber:



- 1.3.2.5.1. Elevador Metálico / E1 - E2 na moega (recebem, no local, a numeração 08 e 09) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora cada - altura = 28,47 metros cada / motor de 12,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.2.5.2. Elevador Metálico / E3 ao lado do secador S1 (recebe, no local, a numeração 10) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 26,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de

1482

conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.2.5.3. Elevador Metálico / E4 ao lado do secador S1 (recebe, no local, a numeração 11) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 27,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.2.5.4. Elevador Metálico / E5 entre os silos SA1 e SA2 (recebe, no local, a numeração 12) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 41,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1483



- 1.3.2.5.5. Máquina de pré-limpeza / PL1 e PL2 anexo a moega / KW (KeplerWeber) modelo PPLP/SP – capacidade 40 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.2.5.6. Secador metálico / S1 ao lado dos elevadores que recebem, no local, a numeração 10 e 11 / KW (KeplerWeber) modelo KW215 – capacidade 40 toneladas / hora / 02 ventiladores / exaustores auxiais de 15 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia.



1484



1.3.2.5.7.

Silo armazenador metálico / SA1 e SA2 SA3 E SA4/ KW (KeplerWeber) modelo 6015 – capacidade 3.000 toneladas cada / diâmetro = 18,40 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 14% umidade / ventilador modelo BF686/M de 25,0 cv / insuflação (04 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1.3.2.5.8.

Silo de expedição / SEXP1 / KW (KeplerWeber) modelo 1502E – capacidade 60 toneladas / diâmetro = 4,50 metros (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1485



- 1.3.2.5.9. Rosca transportadora / RT1 inferior da máquina pré-limpeza para os elevadores E3 – E4 / KW (KeplerWeber) modelo TRUA 315 – capacidade 60 toneladas / hora – comprimento = 11,50 metros / motor 7,5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



- 1.3.2.5.10. Conjunto moto-bomba do poço semi-artesiano / 7,5 cv / 3 estágios (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia / OBS.: não houve possibilidade de identificar marca / modelo devido a etiqueta metálica não estar legível;



1486



- 1.3.2.5.11. Motor do pressurizador da rede de hidrantes / 20,0 cv / KSB Megablock (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1.3.3. DA MATRÍCULA N.º 29535 (Antiga matrícula n.º 27143):
Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício de Campo Mourão (PR)

1.3.3.1. DO TERRENO

Lote n.º: 86-B3B;
Área: 7.265,50 m²
Gleba: 01, 2ª Parte da Colônia Mourão
Campo Mourão (PR)



1487

1.3.3.2. DA INFRA-ESTRUTURA

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

- 1.3.3.2.1. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso e manobra (parcialmente em grama) / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (1.400,00 m²);



- 1.3.3.2.2. Cerca lateral direita (de quem olha da rodovia) e de fundos – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (260,00 m);



- 1.3.3.2.3. Cerca frontal e lateral direita parcial / área de estacionamento de veículos – tela e pilaretes metálicos com portão de acesso ao estacionamento de veículos / altura = 2,30 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (112,00m);



1489

- 1.3.3.3.2. Ramal subterrâneo, na tensão de 220/127V, para alimentação do quadro geral de distribuição e comando para o prédio do escritório / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade);



1.3.3.4. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontra-se edificado no imóvel um salão comercial com área de construção de 641,88 m² (sendo: 480,30 m² do escritório central e 161,58 m² do salão de festas anexo), cobertura com estrutura em madeira de quatro águas e telha de cimento-amianto 6,0 milímetros e platibanda (exceto no salão de festas de estrutura metálica pintada), com laje pré-moldada rebocada (exceto no salão de festas de forro de madeira em lambri “ipê” e no pórtico de entrada em laje impermeabilizada) / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista rebocada com pintura em látex sobre massa corrida internamente e externamente revestida em cerâmica 10x10cm / azulejo até ½ altura nos sanitários masculino e feminino / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 3,50 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos / não apresentando visivelmente qualquer patologia.



1488



- 1.3.3.2.4. Asfalto / estacionamento de veículos / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (396,00 m²).



1.3.3.3. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:

- 1.3.3.3.1. Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 75 kVA, 15 kV – 220/127V – 60 Hz, instalado em poste de concreto, B-600/10,5m, pára-raios 15 kV, com medição em baixa tensão (conta nº. 30-315570) em mureta no pé do poste / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade) ;



1490

(Handwritten signature)



1491

1.3.3.5. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

OBSERVAÇÃO: Não há montado e/ou instalado no imóvel, objeto desta matrícula, qualquer máquina, equipamento ou motor.



Balizado e auxiliado da documentação do imóvel, projetos, coleta de dados, informações, vistoria "*In locu*" e fotos, aplicou-se as seguintes metodologias básicas para a reavaliação do imóvel, a saber:

- Ao terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – obtidos através de informação de imobiliárias da cidade e jornal de classificados da cidade de Campo Mourão: "Tribuna do Interior" (item: 8.2.1 da NBR 14653-1/01 e da NBR 14653-2/04) conjugado com o Método Indireto do Custo Residual ou Método Evolutivo (item: 8.2.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.2.4 da NBR 14653-2/04; onde, para se obter a parcela referente ao valor líquido do terreno dos elementos amostrais que possuem edificação, fora descontado o valor da edificação do valor total do imóvel informado), utilizando-se do Tratamento de Dados por Fatores ou Metodologia Científica (item: 3.43 da NBR 14653-1/01 e itens: 8.2.1.4 e 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2/04);
- Às instalações elétricas, máquinas / equipamentos / motores foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário conjugado com o Método do Custo de Reprodução ou de Substituição (aplicado a depreciação pelo Método de Curvas LO – Winfrey Robley – Boletim 155 da SAIPR – Statistical Analysis of Industrial Property Retirements), tendo sido cotados os preços em lojas do ramo de equipamentos industriais;
- À infra-estrutura e benfeitorias / edificações foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário ou Método da Quantificação do Custo (item: 8.3.2 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; obtém-se o custo da edificação sobre o índice do CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil – ref. Novembro / 2007 em anexo, fornecido pelo SINDUSCON-NOR / Sindicato da Indústria da Construção Civil – Região Noroeste do Paraná – Maringá / PR – 44.3025.1841) conjugado com o Método do Custo de Reedição de Benfeitorias ou Método da Quantificação do Custo (item: 3.9.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; aplicado a depreciação pelo Método Ross-Heidecke), apresentado com maiores detalhes técnicos no item imediatamente seguinte.

1492

O Grau de Fundamentação e de Precisão segue o que prescreve e determina a NBR 14.653-1/01 em seu item: 9 e itens: 9.2.3 (Grau de Fundamentação para o Tratamento por Fatores), 9.2.4 (Grau de Precisão para o Tratamento por Fatores), 9.3 (Grau de Fundamentação para o Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias) e 9.5 (Grau de Fundamentação para o Método Evolutivo) da NBR 14653-2/04, onde esta avaliação de imóvel enquadrou-se nos níveis a seguir descrito, em que o mercado imobiliário para a região apresenta pouca quantidade de ofertas de bens similares:

- Da avaliação do terreno com tratamento por fatores:

- Grau de Fundamentação: II; e,
- Grau de Precisão: I.

1.3.4. DA AVALIAÇÃO

Conforme itens: 03.3.1.1, 03.3.2.1, 03.3.3.1 e metodologia apresentada no item: 04 deste trabalho avaliatório, temos que a avaliação dos terrenos constituídos pelas 03 (três) matrículas dos imóveis (totalizando 44.092,05 m²), seja de **R\$2.204.602,50** (dois milhões duzentos e quatro mil, seiscentos e dois reais e cinquenta centavos), sendo:

1.3.4.1. DO TERRENO / IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 23681:

(LOTE N.º 86-B-1)

R\$982.178,50

(Novecentos e oitenta e dois mil, cento e setenta e oito reais e cinquenta centavos)

- Área = 19.643,57 m²
- Valor adotado por m² da "Planilha de Cálculo do Terreno" em anexo = R\$50,00 / m²
- VALOR CALCULADO: 19.643,57 m² x R\$50,00 / m² = R\$982.178,50

1.3.4.2. DO TERRENO / IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 27142:

(LOTE N.º 86-B3A)

R\$859.149,00

(Oitocentos e cinquenta e nove mil, cento e quarenta e nove reais)

- Área = 17.182,98 m²
- Valor adotado por m² da "Planilha de Cálculo do Terreno" em anexo = R\$50,00 / m²
- VALOR CALCULADO: 17.182,98 m² x R\$50,00 / m² = R\$ 859.149,00.

1.3.4.3. DO TERRENO / IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 29535:

(Antiga matrícula n.º 27143)

(LOTE N.º 86-B3B)

1493

R\$ 363.275,00

(trezentos e sessenta e três reais, duzentos e setenta e cinco reais)

- Área = 7.265,50 m²
- Valor adotado por m² da "Planilha de Cálculo do Terreno" em anexo = R\$50.00 / m²
- VALOR CALCULADO: 7.265,50 m² x R\$50.00 / m² = R\$ 363.275,00

1.4. DA INFRA-ESTRUTURA

Para a infra-estrutura, conforme itens: 03.3.1.2, 03.3.2.2, 03.3.3.2 e metodologia apresentada no item: 04 deste trabalho avaliatório, temos que a avaliação constituída pelas 03 (três) matrículas dos imóveis seja de R\$ 273.134,80 (Duzentos e setenta e tres mil, cento e trinta e quatro reais e oitenta centavos), sendo:

1.4.1. DA INFRA-ESTRUTURA / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 23681:

(LOTE N.º 86-B-1)

R\$ 145.366,72 (cento e quarenta e cinco mil trezentos e sessenta e seis reais e setenta e dois centavos)

- 1.4.1.1. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso, galpão, moega, silos, de manobra, circulação e estacionamento / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos (8.000,00 m²) = R\$ 85.448,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$11.00 / m²
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Área: 8.000,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$11.00 / m² x 0,9710 x 8.000,00 m² = R\$ 85.448,00

- 1.4.1.2. Cerca frontal – tela metálica com palanques e concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,35 metros / altura = 2,30 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 01(hum) ano (140,00 m) = R\$6.923,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$50,00 / m
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 5,00 %
Tempo restante de vida útil: 19 anos

1494

Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
Idade aparente: 1 ano
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 1,10
Comprimento: 140,00 m

VALOR CALCULADO: R\$50,00 / m x 0,9890 x 140,00 m = R\$ 6.923,00

- 1.4.1.3. Cerca lateral esquerda (de quem olha da rodovia) – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 5 (cinco) anos (138,20 m) = R\$4.344,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$35,00 / m
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 10,20
Comprimento: 138,20 m

VALOR CALCULADO: R\$35,00 / m x 0,8980 x 138,20 m = R\$ 4.344,00

- 1.4.1.4. Super-postes de concreto armado (iluminação do pátio frontal e principal) / altura = 12,00 metros com 04 luminárias / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 5 (cinco) anos (02 unidades) = R\$ 3.524,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$1.962,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 10,20
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$1.962,00 / unidade x 0,8980 x 2 unidades = R\$ 3.524,00

- 1.4.1.5. Totem metálico / estrutura com painel luminoso "Night & Day" / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos (01 unidade) = R\$7.768,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$8.000,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos



1495

Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 2,90
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$8.000,00 / unidade x 0,9710 x 1 unidade = R\$ 7.768,00

- 1.4.1.6. Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 5 (cinco) anos (1.640,00 m²) = R\$ 19.881,72;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$13.50 / m²
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 10,20
Área: 1.640,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$13.50 / m² x 0,8980 x 1.640,00 m² = R\$ 19.881,72

- 1.4.1.7. Tanque de combustível / capacidade = 10.000 litros, metálico, entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade) = R\$ 17.478,00.

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$18.000,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 2,90
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$18.000,00 / unidade x 0,9710 x 1 unidade = R\$ 17.478,00.

**1.4.2. DA INFRA-ESTRUTURA / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO
DA MATRÍCULA N.º 27142:
(LOTE N.º 86-B3A)
R\$ 80.561,68 (oitenta mil, quinhentos e sessenta e um reais e
sessenta e oito centavos)**

- 1.4.2.1. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso, galpão, moega, silos, de manobra e circulação / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos (2.280,00 m²) = R\$ 24.352,68;

1496

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$11.00 / m²
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Área: 2.280,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$1100 / m² x 0,9710 x 2.280,00 m² = R\$ 24.352,68

- 1.4.2.2. Cerca lateral esquerda (de quem olha da rodovia) e de fundos – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos (263,00 m) = R\$ 8.266,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$35,00 / m
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 10,20
Comprimento: 263,00 m

VALOR CALCULADO: R\$35,00 / m x 0,8980 x 263,00 m = R\$ 8.266,00

- 1.4.2.3. Caixa d'água metálica elevada / diâmetro = 3,00 metros / altura = 13,00 metros / com casa pressurizadora, rede de hidrantes e poço semi-artesiano / profundidade = 42,00 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (01 unidade) = R\$ 36.898,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$38.000,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$38.000,00 / m x 0,9710 x 01 unidade = R\$ 36.898,00

- 1.4.2.4. Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos (298,66 m²) = R\$ 11.045,00.

1497

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$7,50 / m²
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 10,20
Área: 1.640,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$7,50 / m² x 0,8980 x 1.640,00 m² = R\$ 11.045,00

**1.4.3. DA INFRA-ESTRUTURA / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO
DA MATRÍCULA N.º 29535:
(Antiga matrícula n.º 27143)
(LOTE N.º 86-B3B)
R\$ 47.206,40 (Quarenta e sete mil, duzentos e seis reais e
quarenta centavos)**

- 1.4.3.1. Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso e manobra (parcialmente em grama) / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 2 (dois) anos (1.400,00 m²) = R\$ 14.953,40;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$11,00 / m²
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 2,90
Área: 1.400,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$11,00 / m² x 0,9710 x 1.400,00 m² = R\$ 14.953,40

- 1.4.3.2. Cerca lateral direita (de quem olha da rodovia) e de fundos – arame farpado / 12 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 3,80 metros / altura = 2,30 metros / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 05 (cinco) anos (260,00 m) = R\$ 8.172,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$35,00 / m
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 25,00 %
Tempo restante de vida útil: 15 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 5 anos

1498

Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 10,20
Comprimento: 260,00 m

VALOR CALCULADO: R\$35,00 / m x 0,8980 x 260,00 m = R\$ 8.172,00

- 1.4.3.3. Cerca frontal e lateral direita parcial / área de estacionamento de veículos – tela e pilaretes metálicos com portão de acesso ao estacionamento de veículos / altura = 2,30 metros / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (112,00m) = R\$8.700,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$80,00 / m
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 2,90
Comprimento: 112,00 m

VALOR CALCULADO: R\$80,00 / m x 0,9710 x 112,00 m = R\$ 8.700,00

- 1.4.3.4. Asfalto / estacionamento de veículos / entre novo e regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (396,00 m² ; h = 0,15 metros) = R\$15.381,00.

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$40,00 / m²
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 10,00 %
Tempo restante de vida útil: 18 anos
Estado de conservação / manutenção: entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 2,90
Área: 396,00 m²; h = 15 cm

VALOR CALCULADO: R\$40,00 / m² x 0,9710 x 396,00 m² = R\$ 15.381,00

1.5. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Para as instalações elétricas, conforme itens: 03.3.1.3, 03.3.2.3, 03.3.3.3 e metodologia apresentada no item: 04 deste trabalho avaliatório, temos que a avaliação constituída pelas 03 (três) matrículas dos imóveis seja de R\$341.458,50 (trezentos e quarenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e cinquenta centavos), sendo:

1.5.1. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 23681: (LOTE N.º 86-B-1)

1499

R\$ 185.535,00 (cento e oitenta e cinco mil, quinhentos e trinta e cinco reais)

- 1.5.1.1. Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da Copel, para o complexo industrial, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (118,00 metros); R\$ 1.735,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = (R\$ 21.000,00/Km) = R\$ 2.478,00
- Índice de depreciação 30%:R\$ 743,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.1.2. Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado sobre uma plataforma em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão (conta nº. 98-315580) na parede das moegas, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$44.200.

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 68.000,00
- Índice de depreciação 35%:R\$ 23.800,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.1.3. Quadro de proteção e comando de acionamento para 21 motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / na moega, regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$38.500,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 70.000,00
- Índice de depreciação 45%:R\$ 31.500,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.1.4. Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 57,5 kVAR (07 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$18.200,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 26.000,00
- Índice de depreciação 30%:R\$ 7.800,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

1500

- 1.5.1.5. Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, limpeza, secadores e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$57.600,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 96.000,00
- Índice de depreciação 40%:R\$ 38.400,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.1.6. Sistema de termometria central para 14 termo-elementos, sensores nos silos e quadro sinótico de controle visual, instalado no escritório da balança / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade).; R\$25.300,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 46.000,00
- Índice de depreciação 45%:R\$ 20.700,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

**1.5.2. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / DO IMÓVEL
CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 27142:
(LOTE N.º 86-B3A)
R\$ 130.123,50 (Cento e trinta mil, cento e vinte e três reais e
cincoenta centavos)**

- 1.5.2.1. Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da COPEL, para o complexo industrial / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (97,00 metros); R\$ 1.426,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = (R\$ 21.000,00/Km) = R\$ 2.037,00
- Índice de depreciação 30%:R\$ 611,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.2.2. Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado sobre uma plataforma em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão (conta n.º 08-315590) na parede das moegas / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$44.200,00;

Memorial de Cálculo:

1501

- Valor atual de mercado:.....R\$ 68.000,00
- Índice de depreciação 35%:R\$ 23.800,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.2.3. Quadro de proteção e comando de acionamento para 10 motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$ 30.250,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 55.000,00
- Índice de depreciação 45%:R\$ 24.750,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.2.4. Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 80,0 kVAR (06 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$25.200,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 36.000,00
- Índice de depreciação 30%:R\$ 10.800,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.2.5. Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, secador e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$ 22.200,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 37.000,00
- Índice de depreciação 40%:R\$ 14.800,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.2.6. Sistema de termometria central para 04 termos elementos, sensores nos silos e quadro sinótico de controle visual, instalado ao lado do painel de comando dos motores (moega) / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$6.847,50;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 12.450,00
- Índice de depreciação 45%:R\$ 5.602,50
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

1502

**1.5.3. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / DO IMÓVEL
CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 29535:
(Antiga matrícula n.º 27143)
(LOTE N.º 86-B3B)
R\$ 25.800,00 (vinte e cinco mil e oitocentos reais)**

- 1.5.3.1. Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 75 kVA, 15 kV – 220/127V – 60 Hz, instalado em poste de concreto, B-600/10,5m, pára-raios 15 kV, com medição em baixa tensão (conta n.º 30-315570) em mureta no pé do poste / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$23.400,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 36.000,00
- Índice de depreciação 35%:R\$ 12.600,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

- 1.5.3.2. Ramal subterrâneo, na tensão de 220/127V, para alimentação do quadro geral de distribuição e comando para o prédio do escritório / regular estado de conservação e manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos, não apresentando visivelmente qualquer patologia (01 unidade); R\$ 2.400,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:.....R\$ 4.000,00
- Índice de depreciação 40%:R\$ 1.600,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

1.6. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES:

Para as benfeitorias / edificações, conforme itens: 03.3.1.4, 03.3.2.4, 03.3.3.4 e metodologia apresentada no item: 04 deste trabalho avaliatório, temos que a avaliação constituída pelas 03 (três) matrículas dos imóveis seja de R\$4.683.846,80 (quatro milhões, seiscentos e oitenta e três mil, oitocentos e quarenta e seis reais e oitenta centavos), sendo:

**1.6.1. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES / DO IMÓVEL
CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 23681:
(LOTE N.º 86-B-1)
R\$ 2.795.731,70 (dois milhões, setecentos e noventa e cinco mil, setecentos e trinta e um reais e setenta centavos)**

- 1.6.1.1. Galpão / Moega dupla em alvenaria – 01 e 02 – células de capacidade 60 toneladas em concreto armado – dos elevadores centrais E1 e E2 de capacidade 40 toneladas / hora – Cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura

1503

/ piso de concreto alisado / estrutura de grade de ferro para descarga de grãos
estrutura de pré-limpeza e casa de comando elétrica internos / pé-direito de 5,00
metros; padrão normal de construção, em regular estado de conservação /
manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (800.00 m²) = R\$218.949,12;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR (ref. Novembro / 2007) =
R\$800.00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 309,60 m²

VALOR CALCULADO: R\$800.00 / m² x 0,884 x 309,60 m² = R\$ 218.949,12

- 1.6.1.2. Galpão da base do secador – modelo S1 KW 115 / com a fornalha de tijolo refratário / Cobertura com estrutura metálica e telha de zinco galvanizado sem forro / piso de concreto alisado / pé-direito de 3,50 metros; padrão baixo de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (72,00 m²) = R\$ 41.371,20;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR (ref. Novembro / 2007) =
R\$650.00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: baixo
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 72,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$650.00 / m² x 0,884 x 72,00 m² = R\$ 41.371,20

- 1.6.1.3. Poços dos elevadores / E1 - E2 na moega; E3 - E4 na base da FT 3 e 4 (Fita Transportadora); E5 na base da FT 5 e 6 (Fita Transportadora); E6 – E7 no interior do armazém sementeiro / concreto armado / profundidade = 9,45; 7,10; 7,10 e 7,10 metros respectivamente; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (04 unidades = 36,4 + 17,04 + 17,04 + 17,04 m³ = 87,52 m³ de concreto armado) = R\$ 73.499,29;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$ 950.00 / m³

1504

Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 87,52 m³

VALOR CALCULADO: R\$950,00 / m³ x 0,884 x 87,52 m³ = R\$ 73.499,29

1.6.1.4. Fundação e base para silos armazenadores – SA / em concreto armado / 14 (quatorze) silos com capacidade total de 6.640,00 toneladas / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / idade aparente de 10 (dez) anos (1.044,22 m²), sendo:

1.6.1.4.1. Modelo KW (KeplerWeber) 1806 / diâmetro: 5,40 metros / SA1 e SA8 / capacidade de 240 toneladas cada (02 unidades = 49,30 m³ de concreto armado) = R\$47.939,32;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 49,30 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,884 x 49,30 m³ = R\$47.939,32

1.6.1.4.2. 05.4.1.4.2 Modelo KW (KeplerWeber) 3008 / diâmetro: 9,00 metros / SA2; SA3; SA9 e SA10 / capacidade de 400 toneladas cada (04 unidades = 172,60 m³ de concreto armado) = R\$167,836,24;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 172,60 m³

1505

VALOR CALCULADO: $R\$1.100,00 / m^3 \times 0,884 \times 172,60 m^3 = R\$167.836,24$

1.6.1.4.3. 05.4.1.4.3 Modelo KW (KeplerWeber) 3608 / diâmetro: 10,90 metros / SA4; SA5; SA6; SA7; SA11; S12; SA13 e SA14 / capacidade de 600 toneladas cada (08 unidades = 480,80 m³ de concreto armado) = R\$ 467.529,92;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = $R\$1.100,00 / m^3$
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 480,80 m³

VALOR CALCULADO: $R\$1.100,00 / m^3 \times 0,884 \times 480,80 m^3 = R\$ 467.529,92$

1.6.1.5. Barracão / Armazém sementeiro e depósito de insumos agrícolas / cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura / piso de concreto alisado / esquadrias de portões metálicos / pé-direito de 6,00 metros; padrão normal de construção, entre regular e reparos simples estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (2.354,18 m²) = R\$1.568.707,20;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR (ref. Novembro / 2007) = $R\$800,00/m^2$
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "d" – entre regular e reparos simples
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 16,60
Área: 2.354,18 m²

VALOR CALCULADO: $R\$800,00 / m^2 \times 0,834 \times 2.354,18 m^2 = R\$ 1.568.707,20$

1.6.1.6. Salão comercial / Vestiário - sanitário, oficina e refeitório / cobertura com estrutura metálica em duas águas e telha de zinco galvanizado com laje pré-moldada no vestiário – sanitário (40,00 m²), sem forro na oficina (50,00 m²) e forro de isopor no refeitório (50,00 m²) / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura externamente e na oficina, no refeitório rebocada / azulejo até ½ altura no vestiário – sanitário / piso cerâmico no vestiário – sanitário e refeitório (90,00 m²), e cimento alisado na oficina (50,00 m²) / esquadrias de



1506

portas e janelas metálicas / pé-direito de 3,00 metros; padrão normal de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (140,00 m²) = R\$ 99.246,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR (ref. Novembro / 2007) = R\$850.00/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 20,00 %
Tempo restante de vida útil: 40 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 14,20
Área: 140,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$850.00 / m² x 0,834 x 140,00 m² = R\$ 99.246,00

- 1.6.1.7. Depósito comercial / Tanque de Combustível - 10.000 litros / cobertura com estrutura em madeira em uma água e telha de cimento amianto 6,0 milímetros sem forro / 03 pilares em concreto armado envolvido em tubos de PVC de 100 milímetros / parede em alvenaria com tijolo 6 furos chapiscada com altura de 50,0 cm / piso cimentado alisado / pé-direito de 3,00 metros; padrão baixo de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (32,60 m²) = R\$ 10.297,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR (ref. Novembro / 2007) = R\$357,32/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: baixo
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 32,60 m²

VALOR CALCULADO: R\$357,32 / m² x 0,884 x 32,60 m² = R\$ 10.297,00

- 1.6.1.8. Escritório (ao lado do escritório de controle da balança) / cobertura em Calhetão 90 de cimento amianto em uma água com forro em isopor / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente com pintura em látex / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (70,00 m²) = R\$58.244,55;

Memorial de Cálculo:



1507

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR (ref. Novembro / 2007) = R\$850,00/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "b" – entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 2,11
Área: 70,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$850,00 / m² x 0,9789 x 70,00 m² = R\$ 58.244,55

- 1.6.1.9. Escritório de controle da balança / cobertura em Calhetão 90 de cimento amianto em uma água com forro em isopor / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente com pintura em látex / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (45,99 m²), com balança anexa marca "Jundiaí", modelo BL 2246/94 – capacidade 60 toneladas, plataforma 18,00x3,00 metros, altura = 1,70 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (= 11,30 m³ de concreto armado) = R\$ 37.225,00;

Memorial de Cálculo do Escritório de controle da balança:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR (ref. Novembro / 2007) = R\$639,99/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "b" – entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 2,11
Área: 45,99 m²

VALOR CALCULADO: R\$639,99 / m² x 0,9789 x 45,99 m² = R\$ 28.812,00

Memorial de Cálculo da Balança:

- Custo Estimativo Sumário = R\$780,00 / m³
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 4,55
Volume de concreto armado: 11,30 m³

VALOR CALCULADO: R\$780,00 / m³ x 0,9545 x 11,30 m³ = R\$ 8.413,00



1508

- 1.6.1.10. Guarita / cobertura em laje impermeabilizada rebocada / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada interna e externamente / parcialmente com pintura em látex e detalhes – pilares e viga de respaldo revestida com cerâmica / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão normal de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos (8,00 m²) = R\$4.887,00.

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR (ref. Novembro / 2007) = R\$639,99/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: “c” – regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 4,55
Área: 8,00 m²
VALOR CALCULADO: R\$639,99 / m² x 0,9545 x 8,00 m² = R\$ 4.887,00

**1.6.2. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES / DO IMÓVEL
CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 27142:
(LOTE N.º 86-B3A)
R\$ 1.196.945,20 (hum milhão, cento e noventa e seis mil,
novecentos e quarenta e cinco reais e vinte centavos)**

- 1.6.2.1. Galpão / Moega dupla em alvenaria – 03 e 04 – células de capacidade 60 toneladas em concreto armado – dos elevadores centrais E1 e E4 de capacidade 40 toneladas / hora – Cobertura com estrutura metálica em arco e telha de zinco galvanizado sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista sem pintura / piso de concreto alisado / estrutura de grade de ferro para descarga de grãos / estrutura de pré-limpeza e casa de comando elétrica internos / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (360,00 m²) = R\$254.592,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR (ref. Novembro / 2007) = R\$800,00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: “c” - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 360,00 m²
VALOR CALCULADO: R\$800,00 / m² x 0,884 x 360,00 m² = R\$ 254.592,00

1509

- 1.6.2.2. Galpão da base do secador – modelo S1 KW 115 / com a fomalha de tijolo refratário / Cobertura com estrutura metálica e telha de zinco galvanizado sem forro / piso de concreto alisado / pé-direito de 3,00 metros; padrão baixo de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (72,00 m²) = R\$50.918,40;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR (ref. Novembro / 2007) = R\$800.00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: baixo
Estado de conservação / manutenção: “c” - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 72,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$800.00 / m² x 0,884 x 72,00 m² = R\$ 50.918,40

- 1.6.2.3. Poço dos elevadores / E1 - E2 na moega (recebem, no local, a numeração 08 e 09); E3 - E4 ao lado do secador S1 (recebem, no local, a numeração 10 e 11); E5 entre os dois silos SA1 e SA2 (recebe, no local, a numeração 12) / concreto armado / profundidade = 9,30; 5,40 e 2,50 metros respectivamente; padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos = 6,67 m² (03 unidades = 35,20 + 12,50 + 6,00 m³ = 53,70 m³ de concreto armado) = R\$37.976,64;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$800.00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: “c” - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 53,70 m³

VALOR CALCULADO: R\$800.00 / m³ x 0,884 x 53,70 m³ = R\$ 37.976,64

- 1.6.2.4. Fundação e base para silos armazenadores – SA1 e SA2; e silo de expedição – SEXP1 / em concreto armado / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / idade aparente de 10 (dez) anos (281,81 m²), sendo:

- 1.6.2.4.1. Silos armazenadores SA1 e SA2 / KW (KeplerWeber) modelo 6015 / diâmetro = 18,40 metros / capacidade 3.000 toneladas cada (02 unidades = 158,40 m³ de concreto armado) = R\$ 154.028,16;

1510

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 158,40 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,884 x 158,40 m³ = R\$ 154.028,16

- 1.6.2.4.2. Silo de expedição SEXP1 / KW (KeplerWeber) modelo 1502E /
diâmetro = 4,50 metros / capacidade 60 toneladas (01 unidade =
21,00 m³ de concreto armado) = R\$ 14.480,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$780,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 11,60
Volume de concreto armado: 21,00 m³

VALOR CALCULADO: R\$780,00 / m³ x 0,884 x 21,00 m³ = R\$14.480,00

- 1.6.2.5. Barracão / Armazém para depósito de fertilizantes / cobertura com estrutura em
concreto pré-moldada em duas águas e telha de zinco galvanizado sem forro /
pilares em concreto pré-moldado com parede em alvenaria com tijolo 6 furos
rebocadas com pintura / piso de concreto alisado / esquadrias de portões e janelas
metálicas / pé-direito de 5,00 metros; padrão normal de construção, regular estado
de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (800,00 m²) = R\$
671.840,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR (ref. Novembro / 2007) =
R\$950,00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 800,00 m²

1511

VALOR CALCULADO: $R\$950,00 / m^2 \times 0,884 \times 800,00 m^2 = R\$ 671.840,00$

- 1.6.2.6. Salão comercial / Sanitário e refeitório (ao lado da moega) / cobertura com estrutura em madeira em uma água e telha de cimento amianto de 6,0 milímetros sem forro / parede em alvenaria com tijolo 6 furos rebocada e pintura / azulejo até ½ altura sanitário / piso cimento alisado / esquadrias de portas em madeira e janelas metálicas / pé-direito de 2,80 metros; padrão baixo de construção, regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 10 (dez) anos (23,875 m²) = R\$13.110,00.

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR (ref. Novembro / 2007) = R\$639,99/m²
Vida útil: 50 anos
Idade em % da vida útil: 20,00 %
Tempo restante de vida útil: 40 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 14,20
Área: 23,875 m²

VALOR CALCULADO: $R\$639,99 / m^2 \times 0,858 \times 23,875 m^2 = R\$ 13.110,00$

1.6.3. DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 29535:

(Antiga matrícula n.º 27143)

(LOTE N.º 86-B3B)

R\$ 691.169,96 (seiscientos e noventa e um mil, cento e sessenta e nove reais e noventa e seis centavos)

- 1.6.3.1. 05.4.3.1 Salão comercial com área de construção de 641,88 m² (sendo: 480,00 m² do escritório central e 161,58 m² do salão de festas anexo), cobertura com estrutura em madeira de quatro águas e telha de cimento-amianto 6,0 milímetros e platibanda (exceto no salão de festas de estrutura metálica pintada), com laje pré-moldada rebocada (exceto no salão de festas de forro de madeira em lambri "ipê" e no pórtico de entrada em laje impermeabilizada) / parede em alvenaria com tijolo 6 furos à vista rebocada com pintura em látex sobre massa corrida internamente e externamente revestida em cerâmica 10x10cm / azulejo até ½ altura nos sanitários masculino e feminino / piso cerâmico / esquadrias de portas e janelas metálicas / pé-direito de 3,50 metros; padrão normal de construção, entre novo e regular estado de conservação / manutenção, idade aparente de 02 (dois) anos = R\$691.169,96.

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico - SINDUSCON / NOR (ref. Novembro / 2007) = R\$1.100,00/m²
Vida útil: 50 anos

1512

Idade em % da vida útil: 4,00 %
Tempo restante de vida útil: 48 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "b" – entre novo e regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "D"(Método Ross-Heidecke) = 2,11
Área: 641,88 m²

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m² x 0,9789 x 641,88 m² = R\$ 691.169.96

1.7. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Para as máquinas, equipamentos e motores, conforme itens: 03.3.1.5, 03.3.2.5, 03.3.3.5 e metodologia apresentada no item: 04 deste trabalho avaliatório, temos que a avaliação constituída pelas 03 (três) matrículas dos imóveis seja de R\$3.133.589,40(tres milhões, cento e trinta e três mil, quinhentos e oitenta e nove reais e quarenta centavos), sendo:

1.7.1. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 23681:

(LOTE N.º 86-B-1)

R\$ 1.865.135,70 (Hum milhão, oitocentos e sessenta e cinco mil, cento e trinta e cinco reais e setenta centavos)

- 1.7.1.1. Elevador Metálico / E1 e E2 na moega / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora cada - altura = 17,47 metros cada / motor de 4,0 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$67.723,02;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$45.330,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$45.330,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$67.723,02.

- 1.7.1.2. Elevador Metálico / E3 e E4 na base da FT 3 e 4 (Fita Transportadora) / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora cada - altura = 24,47 e 23,47 metros respectivamente / motor de 7,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$103.466,97;

1513

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$69.255,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$69.255,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 103.466,97.

- 1.7.1.3. Elevador Metálico / E5 na base da FT 5 e 6 (Fita Transportadora) / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 40 toneladas / hora - altura = 23,47 metros / motor de 7,5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 50.286,54;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 67.318,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$67.318,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 50.286,54.

- 1.7.1.4. Elevador Metálico / E6 no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo EA 1S - capacidade 20 toneladas / hora - altura = 11,00 metros / motor de 3,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$18.155,83;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$24.305,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$124.305,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 18.155,83.

- 1.7.1.5. Elevador Metálico / E7 no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo EA 1S - capacidade 20 toneladas / hora - altura = 12,10 metros / motor

1514

de 3,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 17.005,45;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$22.765,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$22.765,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 17.005,45.

- 1.7.1.6. Máquina de pré-limpeza / PL1 e PL2 anexo a moega / KW (KeplerWeber) modelo PPL/SP – capacidade 40 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 110.078,66;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$73.680,50 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$73.680,50 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 110.078,66.

- 1.7.1.7. Máquina de limpeza / ML1 no interior do armazém sementeiro / KW (KeplerWeber) modelo PPL/160 - capacidade 15 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 72.027,98;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$96.423,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$96.423,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 72.027,98.

1515

- 1.7.1.8. Secador metálico / S1 ao lado do elevador E4 / KW (KeplerWeber) modelo KW115 – capacidade 20 toneladas / hora / 02 ventiladores / exaustores auxiais de 15 cv / compressor 1,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 108.596,61;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$145.377,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$145.377,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 108.596,61.

- 1.7.1.9. Silo armazenador metálico / SA1 e SA8 / KW (KeplerWeber) modelo 1806E – capacidade 120 toneladas cada / diâmetro = 5,40 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF311/M4 de 10 cv / insuflação (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$87.381,07;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$58.488,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$58.488,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$87.381,07.

- 1.7.1.10. Silo armazenador metálico / SA2, SA3, SA9 e SA10 / KW (KeplerWeber) modelo 3008 – capacidade 400 toneladas cada / diâmetro = 9,00 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF343/P de 10 cv / insuflação (04 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$192.743,92;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$64.506,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 04 unidades

1516

VALOR CALCULADO: R\$64.506,00 / unidade x 0,7470 x 4 unidades = R\$ 192.743,90

- 1.7.1.11. Silo armazenador metálico / SA4, SA5, SA6, SA7, SA11, SA12, SA13 e SA14 / KW (KeplerWeber) modelo 3608 – capacidade 600 toneladas cada / diâmetro = 10,90 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / ventilador modelo BF419/P de 15 cv / insuflação (08 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 470.568,16;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$78.743,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 08 unidades

VALOR CALCULADO: R\$78.743,00 / unidade x 0,7470 x 8 unidades = R\$ 470.568,16.

- 1.7.1.12. Fita transportadora / FT1 superior do elevador E1 – E2 para máquina de pré-limpeza PL1 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 9,00 metros / motor 3 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 10.291,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$13.776,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$13.776,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 10.291,00.

- 1.7.1.13. Fita transportadora / FT2 superior do elevador E1 – E2 para máquina de pré-limpeza PL2 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16” – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 10,50 metros / motor 3 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 10.724,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 14.356,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos

1517

Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 14.356,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 10.724,00.

- 1.7.1.14. Fita transportadora / FT3 e FT5 superior dos silos / KW (KeplerWeber) modelo CT 16" – capacidade 40 toneladas / hora cada – comprimento = 87,00 metros / motor 10 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 65.144,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 43.604,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$43.604,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 65.144,00.

- 1.7.1.15. Fita transportadora / FT4 e FT6 inferior dos silos / KW (KeplerWeber) modelo CT 16" – capacidade 40 toneladas / hora cada – comprimento = 84,00 metros / motor 7,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 63.603,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 42.572,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 42.572,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 63.603,00.

- 1.7.1.16. Fita transportadora / FT7 superior do elevador E3 – E4 para armazém sementeiro – ML1 / KW (KeplerWeber) modelo CT 16" – capacidade 40 toneladas / hora – comprimento = 23,50 metros / motor 5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 13.756,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 18.415,00 / unidade



1518

Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 18.415,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 13.756,00.

- 1.7.1.17. Passarela metálica / KW (KeplerWeber) sobre silos – fechadas / comprimento = 87,00 metros / altura = 2,00 metros / largura = 1,90 metros (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 283.041,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$189.452,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 189.452,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$283.041,00.

- 1.7.1.18. Conjunto separador espiral / ROTA modelo 2.88.64 / 1994 – classificadora de sementes no armazém sementeiro - capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 25.753,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$34.475,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 34.475,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 25.753,00.

- 1.7.1.19. Máquina vibratória / ROMA PE2 / limpeza e classificadora de forma e tamanho no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em

1519

regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 25.155,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 33.675,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$33.675,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 25.155,00.

- 1.7.1.20. Mesa densimétrica / MD1 e MD2 / ROTA modelo RT180 – classificadora no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora cada (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 48.495,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$32.460,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 32.460,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 48.495,00.

- 1.7.1.21. Conjunto ensacadeira com elevador rotativo e balança / no armazém sementeiro – capacidade 8,0 toneladas / hora (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 17.244,50;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$23.085,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$23.085,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 17.244,50.

1520

- 1.7.1.22. Silo de ensaque / retorno de sementes / SE1 no armazém sementeiro – capacidade 30,0 toneladas (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 3.895,00.

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$5.214,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$5.214,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 3.895,00.

1.7.2. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 27142: (LOTE N.º 86-B3A)

R\$ 1.268.453,70 (hum milhão, duzentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e setenta centavos)

- 1.7.2.1. Elevador Metálico / E1 - E2 na moega (recebem, no local, a numeração 08 e 09) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora cada - altura = 28,47 metros cada / motor de 12,5 cv (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$75.134,75;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$50.291,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 50.291,00 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 75.134,75.

- 1.7.2.2. Elevador Metálico / E3 ao lado do secador S1 (recebe, no local, a numeração 10) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 26,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 30.076,46;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$46.263,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %

1521

Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 46.263,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 30.076,46.

- 1.7.2.3. Elevador Metálico / E4 ao lado do secador S1 (recebe, no local, a numeração 11) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 27,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 43.497,81;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$58.230,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 58.230,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 43.497,81.

- 1.7.2.4. Elevador Metálico / E5 entre os silos SA1 e SA2 (recebe, no local, a numeração 12) / KW (KeplerWeber) modelo EA2 - capacidade 60 toneladas / hora - altura = 41,47 metros / motor de 15,0 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 70.055,90;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$93.783,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D"(Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$93.783,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 70.055,90.

- 1.7.2.5. Máquina de pré-limpeza / PL1 e PL2 anexo a moega / KW (KeplerWeber) modelo PPLP/SP – capacidade 40 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone (02 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$1 22.453,46;

Memorial de Cálculo:

1522

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 81.963,50 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidade

VALOR CALCULADO: R\$81.963,50 / unidade x 0,7470 x 2 unidades = R\$ 122.453,46.

- 1.7.2.6. Secador metálico / S1 ao lado dos elevadores que recebem, no local, a numeração 10 e 11 / KW (KeplerWeber) modelo KW215 – capacidade 40 toneladas / hora / 02 ventiladores / exaustores auxiais de 15 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 183.543,12;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$ 245.707,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$245.707,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 183.543,12.

- 1.7.2.7. Silo armazenador metálico / SA1 e SA2 SA3 E SA4/ KW (KeplerWeber) modelo 6015 – capacidade 3.000 toneladas cada / diâmetro = 18,40 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 14% umidade / ventilador modelo BF686/M de 25,0 cv / insuflação (04 unidades) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 706.267,56;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$236.368,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 50,00 %
Tempo restante de vida útil: 10 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$ 236.368,00 / unidade x 0,7470 x 4 unidades = R\$ 706,267,56.

1523

- 1.7.2.8. Silo de expedição / SEXPI / KW (KeplerWeber) modelo 1502E – capacidade 60 toneladas / diâmetro = 4,50 metros (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 22.277,78;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$29.823,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$29.823,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 22.277,78.

- 1.7.2.9. Rosca transportadora / RT1 inferior da máquina pré-limpeza para os elevadores E3 – E4 / KW (KeplerWeber) modelo TRUA 315 – capacidade 60 toneladas / hora – comprimento = 11,50 metros / motor 7,5 cv (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 8.591,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$11.501,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$ 11.501,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 8.591,00.

- 1.7.2.10. Conjunto moto-bomba do poço semi-artesiano / 7,5 cv / 3 estágios (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 4.200,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$5.622,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / “D”(Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$5.622,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 4.200,00.

1524

- 1.7.2.11. Motor do pressurizador do sistema de hidrantes / 20,0 cv / KSB Megablock (01 unidade) - em regular estado de conservação / manutenção, idade aparente 10 (dez) anos = R\$ 2.356,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$3.154,00 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 50,00 %
- Tempo restante de vida útil: 10 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular / normal
- Idade aparente: 10 anos
- Fator de depreciação / "D" (Método de Curvas LO) = 25,30
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$3.154,00 / unidade x 0,7470 x 1 unidade = R\$ 2.356,00.

1.7.3. DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES / DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DA MATRÍCULA N.º 29535 (Antiga matrícula n.º 27143): (LOTE N.º 86-B3B) R\$ 0,00

OBSERVAÇÃO: Não há montado e/ou instalado no imóvel, objeto desta matrícula, qualquer máquina, equipamento ou motor.

2. CONCLUSÃO / RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o explanado e adotado no item imediatamente anterior deste trabalho, e, terminado os cálculos, sendo alcançados todos os objetivos traçados, concluímos que o valor total da avaliação para o imóvel [Terreno (44.092,05 m²) = 20.72 %; Infra-estrutura = 2.56 %; Instalações Elétricas = 3.21 %; Benfeitorias / Edificações (6.576,065 m²) = 44.03 %; Máquinas / Equipamentos / Motores = 29.46 % - ref.: dezembro/2007] seja de **R\$10.636.632,00 (dez milhões, seiscentos e trinta e seis mil, seiscentos e trinta e dois reais)**, sendo:

2 - CONCEITO DE REAVALIAÇÃO

A Lei n. 6.404 de 1976 introduziu a possibilidade de avaliarem os ativos de uma companhia por seu valor de mercado, chamando a isso de reavaliação.

Não confunda esse procedimento com a correção monetária, que é tão somente a atualização monetária do custo de aquisição, em que continua o vínculo ao preço pago pelo ativo.

1525

Na reavaliação, renuncia-se de contabilizar os bens do ativo permanente pelo valor histórico ou original e a empresa passa a avaliar pelo preço de mercado.

A legislação fiscal acabou por estender também essa possibilidade às outras sociedades, desde que dentro das regras técnicas, que serão a seguir mencionadas.

Apesar da Lei das Sociedades por Ações mencionar que a Reavaliação pode ser feita para os “elementos do ativo” (§ 3º do art. 182 e letra c do art. 176), a CVM, em sua Deliberação n. 183/1995, restringe a reavaliação basicamente aos bens tangíveis do ativo imobilizado e desde que não esteja prevista sua descontinuidade (essa Deliberação aprova Pronunciamento do Ibracon).

Isso se deve ao fato de ser esse subgrupo o que mais tende a sofrer grandes defasagens entre seus valores de custo e de mercado.

A reavaliação do imobilizado tende a ser de grande importância dentro do patrimônio e, aliando-se isso àquela defasagem, torna-se de fato o alvo principal desse procedimento.

Portanto, para melhor aprimoramento técnico, deve-se sempre entender que a Reavaliação é aceitável apenas para os bens tangíveis do imobilizado em continuidade.

A atual legislação fiscal (art. 434 do RIR/99), por sua vez, só admite a reavaliação dos ativos permanentes (exceto investimentos avaliados pela equivalência patrimonial), considerando como receita tributável se aplicada a elementos dos ativos circulantes e realizável a longo prazo.

3 - OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a reavaliação de bens do ativo permanente, pertinente a terreno, instalações elétricas, benfeitorias / edificações, máquinas / equipamentos / motores, caracterizados a seguir, no atual estado em que se encontram.

4 - FINALIDADE

Constitui por finalidade precípua, balizar o Contratante deste trabalho na reavaliação de determinados bens do ativo permanente.

5 - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

O presente trabalho de Reavaliação do Ativo Permanente está fundamentado na Lei n.º 6.404 de 1976, nos seus artigos 8º e 182 § 3º, no Decreto n.º 3.000 de 1999 - Regulamento do Imposto de Renda - nos seus artigos 434, 435, 436 e 437 e na Lei n.º 11.638 de 2007 que introduziu alterações na Lei 6.404 de 1976.

Este trabalho técnico segue as recomendações preconizadas na norma técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas n.º 14.653-1/01

1526

“AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS ” e 14.653-2/04
“AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS”, com as metodologias
detalhadas no item: 04 adiante.

6 - METODOLOGIA UTILIZADA

Com fundamento na documentação do imóvel, projetos, coleta de dados, informações, vistoria “*In locu*” e fotos, aplicaram-se as seguintes metodologias básicas para a reavaliação do imóvel, a saber:

- Ao terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – obtidos através de informação de imobiliárias da cidade e jornal de classificados da cidade de Campo Mourão: “Tribuna do Interior” (item: 8.2.1 da NBR 14653-1/01 e da NBR 14653-2/04) conjugado com o Método Indireto do Custo Residual ou Método Evolutivo (item: 8.2.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.2.4 da NBR 14653-2/04; onde, para se obter a parcela referente ao valor líquido do terreno dos elementos amostrais que possuem edificação, fora descontado o valor da edificação do valor total do imóvel informado), utilizando-se do Tratamento de Dados por Fatores ou Metodologia Científica (item: 3.43 da NBR 14653-1/01 e itens: 8.2.1.4 e 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2/04);

- Às instalações elétricas, máquinas / equipamentos / motores foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário conjugado com o Método do Custo de Reprodução ou de Substituição (aplicado a depreciação pelo Método de Curvas LO – *Winfrey Robley* – Boletim 155 da SAIPR – *Statistical Analysis of Industrial Property Retirements*), tendo sido cotados os preços em lojas do ramo de equipamentos industriais;

- À infra-estrutura e benfeitorias / edificações foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário ou Método da Quantificação do Custo (item: 8.3.2 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; obtém-se o custo da edificação sobre o índice do CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil – ref. Novembro / 2007 em anexo, fornecido pelo SINDUSCON-NOR / Sindicato da Indústria da Construção Civil – Região Noroeste do Paraná – Maringá / PR – 44.3025.1841) conjugado com o Método do Custo de Reedição de Benfeitorias ou Método da Quantificação do Custo (item: 3.9.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; aplicado a depreciação pelo Método *Ross-Heidecke*), apresentado com maiores detalhes técnicos no item imediatamente seguinte.

O Grau de Fundamentação e de Precisão segue o que prescreve e determina a NBR 14.653-1/01 em seu item: 9 e itens: 9.2.3 (Grau de Fundamentação para o Tratamento por Fatores) , 9.2.4 (Grau de Precisão para o Tratamento por Fatores), 9.3 (Grau de Fundamentação para o Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias) e 9.5 (Grau de Fundamentação para o Método Evolutivo) da NBR 14653-2/04, onde esta avaliação de imóvel enquadrou-se nos níveis a seguir descrito, em que o mercado imobiliário para a região apresenta pouca quantidade de ofertas de bens similares:

- Da avaliação do terreno com tratamento por fatores:

1527

- Grau de Fundamentação: II; e,
- Grau de Precisão: I.

7 - A FORMA DE CONTABILIZAÇÃO

Os procedimentos para registro da reavaliação dos bens do ativo permanente, encontram-se descritos e fundamentados em anexo, no entanto merecem considerações de forma sucinta.

A Lei 6.404/76 (também chamada Lei das S/A), alterada em parte pela Lei Nº 11.638/2007, em seu artigo 8º, admite a possibilidade de se avaliarem os ativos de uma companhia pelo seu valor de mercado, chamando isto de reavaliação.

Na reavaliação abandona-se o custo do bem original, corrigido monetariamente até 31.12.1995, e utiliza-se o novo valor econômico do ativo, obtido a partir de um laudo de avaliação.

Quanto à contabilização, diz o artigo 182, § 3º da Lei 6.404/1976:

"Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º. Do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º. Do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei No. 11.638, de 2007)."

A partida da reavaliação será debitada no próprio ativo reavaliado. Assim, a diferença entre o valor do laudo e o constante na contabilidade será acrescida a este último. O ativo, com novo valor contábil, não precisa estar subdividido, mostrando o valor anterior e o acréscimo pela reavaliação. Deverá ter um único total, já que o controle do valor reavaliado será efetuado na conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial.

Nada impede, porém, para fins de controle contábil, que haja desdobramento do valor na contabilidade, constando de valor original + valor reavaliado. É, aliás, recomendável tal procedimento, especialmente com relação aos bens imóveis, já que o artigo 437 do Regulamento do Imposto de Renda exige esta segregação contábil em subconta distinta de que registra o valor do bem, no caso de incorporação da Ajuste de Avaliação Patrimonial ao capital social.

A contrapartida do aumento de valor de **bens** do ativo permanente, em virtude de nova avaliação baseada em laudo nos termos do art. 8º da Lei 6.404/1976, não era computada no lucro real enquanto mantida em conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial (artigo 439 do Regulamento do Imposto de Renda).

1528

Esta regra vigorou, para os bens reavaliados, até 31.12.1999, pois a partir de 01.01.2000, a Lei 9.959/2000, em seu artigo 4º, dispôs que a contrapartida da reavaliação de quaisquer bens somente será computada no lucro real ou em conta de resultados quando ocorrer a efetiva realização do bem reavaliado.

Desta forma, temos duas situações distintas:

- 1) Até 1999: era obrigatório a manutenção da Reserva de Reavaliação Patrimonial, para permitir o diferimento da tributação pelo Imposto de Renda, de quaisquer bens do ativo permanente, salvo em relação a bens imóveis e de marcas e patentes.
- 2) A partir de 2000: deixa de existir a obrigatoriedade de manter a Reserva de Avaliação patrimonial, como condição para manter o diferimento da tributação.
- 3) A partir de 2008, as reavaliações do ativo permanente serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

Outra conclusão importante é que o diferimento somente se aplica a bens. Se a empresa reavaliar direitos (por exemplo: fundo de comércio), não poderá usufruir do diferimento.

Novamente, há uma exceção, prevista no art. 436 do Regulamento do IR, que é a reavaliação de marcas e patentes decorrentes de pesquisa tecnológica realizada no Brasil.

O laudo que servir de base ao registro de reavaliação de bens deve identificar os bens reavaliados pela conta em que estão escriturados e indicar as datas da aquisição e das modificações no seu custo original (art. 434, parágrafo 1º do Regulamento do IR).

No presente trabalho a reavaliação abrange apenas os seguintes bens da matriz:

- a) Bens imóveis
- b) Infra Estrutura
- c) Instalações Elétricas
- d) Benfeitorias e Edificações
- e) Máquinas, Equipamentos e Motores.

Também, pode ocorrer a hipótese de o Laudo de avaliação determinar valor menor que o contábil para determinado bem ou até para todos os bens. Neste

1529

caso, haverá ajuste de avaliação patrimonial devedor (redução do valor do bem). O lançamento será o inverso do exemplificado anteriormente.

Quanto a tributação e realização do valor do ajuste da avaliação patrimonial, temos que o valor da reserva será computado na determinação do lucro real segundo o disposto nos artigos 435 e 436 do Regulamento do Imposto de Renda.

Merece atenção as alterações introduzidas pela Lei n.º 11.638 de 2007 na Lei n.º 6.404 de 1976, em especial nos arts. 182 e 183, senão vejamos:

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. [\(Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

...

Art. 183. No balanço, os elementos do ativo serão avaliados segundo os seguintes critérios:

I - as aplicações em instrumentos financeiros, inclusive derivativos, e em direitos e títulos de créditos, classificados no ativo circulante ou no realizável a longo prazo: [\(Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

a) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; e [\(Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

b) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior, no caso das demais aplicações e os direitos e títulos de crédito; [\(Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

...

III - os investimentos em participação no capital social de outras sociedades, ressalvado o disposto nos artigos 248 a 250, pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para perdas prováveis na realização do seu valor, quando essa perda estiver comprovada como permanente, e que não será modificado em razão do recebimento, sem custo para a companhia, de ações ou quotas bonificadas;

...

VII - os direitos classificados no intangível, pelo custo incorrido na aquisição deduzido do saldo da respectiva conta de amortização; [\(Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

1530

VIII – os elementos do ativo decorrentes de operações de longo prazo serão ajustados a valor presente, sendo os demais ajustados quando houver efeito relevante. [\(Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

§ 1º Para efeitos do disposto neste artigo, considera-se valor de mercado:

...

d) dos instrumentos financeiros, o valor que pode se obter em um mercado ativo, decorrente de transação não compulsória realizada entre partes independentes; e, na ausência de um mercado ativo para um determinado instrumento financeiro: [\(Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

1) o valor que se pode obter em um mercado ativo com a negociação de outro instrumento financeiro de natureza, prazo e risco similares; [\(Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

2) o valor presente líquido dos fluxos de caixa futuros para instrumentos financeiros de natureza, prazo e risco similares; ou [\(Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

3) o valor obtido por meio de modelos matemático-estatísticos de precificação de instrumentos financeiros. [\(Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

§ 2º A diminuição do valor dos elementos dos ativos imobilizado, intangível e diferido será registrada periodicamente nas contas de: [\(Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

a) depreciação, quando corresponder à perda do valor dos direitos que têm por objeto bens físicos sujeitos a desgaste ou perda de utilidade por uso, ação da natureza ou obsolescência;

b) amortização, quando corresponder à perda do valor do capital aplicado na aquisição de direitos da propriedade industrial ou comercial e quaisquer outros com existência ou exercício de duração limitada, ou cujo objeto sejam bens de utilização por prazo legal ou contratualmente limitado;

c) exaustão, quando corresponder à perda do valor, decorrente da sua exploração, de direitos cujo objeto sejam recursos minerais ou florestais, ou bens aplicados nessa exploração.

§ 3º A companhia deverá efetuar, periodicamente, análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado, no intangível e no diferido, a fim de que sejam: [\(Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

I – registradas as perdas de valor do capital aplicado quando houver decisão de interromper os empreendimentos ou atividades a que se destinavam ou quando comprovado que não poderão produzir resultados suficientes para recuperação desse valor; ou [\(Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

II – revisados e ajustados os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada e para cálculo da depreciação, exaustão e amortização. [\(Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

1531

§ 4º Os estoques de mercadorias fungíveis destinadas à venda poderão ser avaliados pelo valor de mercado, quando esse for o costume mercantil aceito pela técnica contábil.

Considerando a reavaliação de parte do ativo permanente, deverá a Contratante divulgar esse fato em Nota Explicativa, contemplando as seguintes informações:

- a) as bases da reavaliação e os avaliadores (este item somente no ano da reavaliação);
- b) o histórico e a data de reavaliação;
- c) o sumário das contas objeto da reavaliação e respectivos valores;
- d) o efeito no resultado do exercício, oriundo das depreciações, amortizações ou exaustões sobre a reavaliação, e baixas posteriores;
- e) o tratamento quanto a dividendos e participações;
- f) tratamento e valores envolvidos quanto a impostos e contribuições e correção monetária especial (artigo 2º da Lei n.º 8.200/91) eventualmente contida na reserva de reavaliação.

As referências legais a essas determinações encontram-se na Lei n. 6.404/1976, art. 176, § 5º, alínea "c", e na Deliberação CVM n.º 183/1995.

1ª HIPÓTESE: Capitalização Do valor da conta Ajuste de Avaliação Patrimonial:

Até 31.12.1999, será acrescentada ao lucro real, no período de apuração em que for utilizada para aumento do capital social, a Ajuste de Avaliação Patrimonial capitalizada.

Entretanto, esta realização não atinge a Ajuste de Avaliação Patrimonial constituída como contrapartida do aumento de valor de bens imóveis integrantes do ativo permanente, nem de reavaliação de patentes ou seu direito de exploração, quando decorrentes de pesquisa ou tecnologia desenvolvida no Brasil por empresa domiciliada no país (art. 436 do Regulamento).

A partir de 01.01.2000, por força do art. 4º da Lei 9.959/2000, deixa de existir o impedimento à capitalização, já que referido artigo dispõe que a contrapartida da conta de ajuste de avaliação patrimonial de quaisquer bens da pessoa jurídica somente poderá ser computada em conta de resultado ou na determinação do lucro real e da base de cálculo da contribuição social sobre o lucro líquido quando ocorrer a efetiva realização do bem reavaliado (que é a 2ª hipótese de tributação, analisado a seguir).

A partir da lei 11.638/2007, as reavaliações serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. ([Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007](#))

1532

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

2ª HIPÓTESE: Realização Contábil:

Em cada período de apuração, será tributado o montante do aumento do valor dos bens reavaliados que tenha sido efetivamente realizado no período, inclusive mediante:

- a) alienação, sob qualquer forma;
- b) depreciação, amortização ou exaustão;
- c) baixa por perecimento.

Toda vez que a contabilidade registrar a despesa de depreciação calculada sobre o acréscimo do valor do bem em razão da reavaliação, idêntico valor da conta de ajuste de avaliação patrimonial será oferecido à tributação, ou por adição ao lucro líquido ou por reversão para resultados de parcela do Ajuste de Avaliação Patrimonial realizada.

8 - OS AVALIADORES - PERITOS

Para a avaliação de bens do ativo permanente, o art. 8º da Lei 6404/1976 estabelece que a avaliação deverá ser feita por 3 (três) peritos ou por empresa especializada, conforme segue:

Art. 8º A avaliação dos bens será feita por 3 (três) peritos ou por empresa especializada, nomeados em assembléia-geral dos subscritores, convocada pela imprensa e presidida por um dos fundadores, instalando-se em primeira convocação com a presença de subscritores que representem metade, pelo menos, do capital social, e em segunda convocação com qualquer número.

§ 1º Os peritos ou a empresa avaliadora deverão apresentar laudo fundamentado, com a indicação dos critérios de avaliação e dos elementos de comparação adotados e instruído com os documentos relativos aos bens avaliados, e estarão presentes à assembléia que conhecer do laudo, a fim de prestarem as informações que lhes forem solicitadas.

§ 2º Se o subscritor aceitar o valor aprovado pela assembléia, os bens incorporar-se-ão ao patrimônio da companhia, competindo aos primeiros diretores cumprir as formalidades necessárias à respectiva transmissão.

1533

§ 3º Se a assembléia não aprovar a avaliação, ou o subscritor não aceitar a avaliação aprovada, ficará sem efeito o projeto de constituição da companhia.

§ 4º Os bens não poderão ser incorporados ao patrimônio da companhia por valor acima do que lhes tiver dado o subscritor.

§ 5º Aplica-se à assembléia referida neste artigo o disposto nos §§ 1º e 2º do artigo 115.

§ 6º Os avaliadores e o subscritor responderão perante a companhia, os acionistas e terceiros, pelos danos que lhes causarem por culpa ou dolo na avaliação dos bens, sem prejuízo da responsabilidade penal em que tenham incorrido; no caso de bens em condomínio, a responsabilidade dos subscritores é solidária.

No caso em tela, a realização do presente laudo de reavaliação de bens do ativo permanente contou conjuntamente com a participação de três peritos, devidamente qualificados conforme segue:

1) ANDERSON FABIANO POTRIK, brasileiro, casado, portador do RG. 5.003.495-0 - SSP/PR e do CPF n. 014.959.499-23, residente e domiciliado na Rua das magnólias n. 167, Jd. Araucária, Campo Mourão-PR., com a seguinte formação acadêmica, além dos demais cursos de treinamento, aperfeiçoamento e especializações:

- a) Engenheiro Civil.
- b) Perito Judicial 1ª Vara Civil da Comarca de Campo Mourão.

2) DEISE A. ZAGOTTO GODOY, brasileira, casada, inscrita no CRC/PR PR-042.677/O-0, RG nº 3.949922-3 SSP/PR, CPF 528.460.089-49, residente e domiciliada em Campo Mourão - PR, com a seguinte formação acadêmica:

- a) Contadora.

3) EVANDRO VICENTE DE SOUZA, brasileiro, casado, inscrito no OAB/PR 46.265, RG nº 6.093.771-0 SSP/PR, CPF nº 849.337.559-49, residente e domiciliado em Campo Mourão - PR, com a seguinte formação acadêmica:

- a) Advogado.

Assim, o requisito constante no art. 8º da Lei 6404/1976 com relação a **3 (três) peritos ou por empresa especializada** também encontra cumprido neste trabalho.

9 - ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 94 (noventa e quatro) folhas digitadas de um só lado, rubricadas, sendo a última assinada.



1534

Campo Mourão (PR), 30 de Novembro de 2010.


ANDERSON FABIANO POTRIK
CREA PR - 61483/D


DEISE APARECIDA ZAGOTTO GODOY
CRC/PR sob. n.º PR - 042.677/O - 0


EVANDRO VICENTE DE SOUZA
OAB/PR 46.251



1535

REAVALIAÇÃO **DE** **BENS DO** **ATIVO** **PERMANENTE**



-FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA.-
JURANDA - PARANÁ



1536

1. DO DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

1.1. GENERALIDADES

O imóvel avaliado situa-se na rodovia entre Campo Mourão e Cascavel, próximo ao trevo de acesso da cidade de Juranda, na cidade de Juranda (PR), onde atualmente encontra-se instalada e em funcionamento a empresa: Fertimourão Agrícola Ltda., no ramo de armazenamento e comercialização de grãos e insumos agrícolas.

1.2. DO LOCAL

O imóvel avaliado dista aproximadamente 5000 (cinco mil) metros do centro bancário da cidade de Janiópolis (PR), com acesso pela rodovia Campo Mourão - Cascavel situado aproximadamente 1000,00 (Um mil)m do trevo de acesso da cidade de Juranda.

É abastecido por água de poço semi-artesiano, rede de energia elétrica, telefônica e lógica e iluminação pública.

Apresenta potencial para a instalação de fábricas, armazenamento e comercialização de cereais em geral e indústrias nos mais diversos ramos, ocorrendo pouca oferta de imóvel à venda para a região do imóvel avaliando.

Possui reserva legal de eucaliptos conforme exigido por Lei Ambiental vigente.

1.3. DO TERRENO, DA INFRA-ESTRUTURA, DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES E DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

O terreno possui área total de terras 29.000,00m².

1537

Possui formato retangular, consistência de solo silto-argiloso, apresentando topografia plana, com as confrontações, coordenadas e divisas conforme matrícula do lote, cadastrada no ITR sob n.º 719196012173-8.

1.3.1. DA MATRÍCULA N.º 18619:

Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Ubitatã (PR).

1 - DO TERRENO

1.1 - Lote : n.º 109-A – REM - 2

Área: 29.000,00 m²

Juranda (PR)



2 - DA INFRA-ESTRUTURA

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

2.1 - Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso para moega, silos, pátio de manobra, escritório, casa de caseiro e outros locais em bom estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1538

2.2 - Cerca lateral esquerda/direita/fundos (de quem olha da rodovia) – arame farpado 15 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 2,50 metros / altura = 2,20 metros / bom estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia (120,00 m);



2.3 - Cerca lateral esquerda/direita/fundos (de quem olha da rodovia) – arame farpado 15 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 2,50 metros / altura = 2,20 metros / bom estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia (704,00 m);



1539

2.4 - Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia (300,00 m²);



3 - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:

3.1 - Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da Copel, para o complexo industrial, regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia (35,00 metros);



1540



3.2 - Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão no pé do poste, regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



3.3 - Quadro de proteção e comando de acionamento para motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / na moega, regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1541

3.4 - Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 57,5 kVAR (07 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

3.5 - Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, limpeza, secadores e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;

4 - DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontram-se edificadas as benfeitorias / construções no imóvel, a seguir caracterizadas, a saber:

4.1 - Escritório para administrativo/balança com $xxxxxxxm^2$ em alvenaria, contendo escritório para recebimento de grãos, sanitários, copa/cozinha, sala da gerência. Revestido com pintura em todas as faces, edificação com padrão normal de construção, estado bom de conservação e sem patologias.



4.2 – Casa para caseiro com 64,00m², em alvenaria, forro de madeira, coberto com telhas de cerâmica do tipo francesa, com pintura látex acrílico nas paredes, piso cerâmico, não apresentando qualquer tipo de patologia.



1542



4.3 - Moega em concreto armado com capacidade de armazenagem de 60 (sessenta) toneladas de grãos, dividida em 2 (duas) células, contendo poço de elevador com 12,00m de profundidade e dimensões de 2,50m x 2,50m, com grelhas de ferro redondo $\varnothing 16\text{mm}$, com cobertura metálica e telha de aço zincado. Edificação com padrão normal de construção, em regular estado de conservação e não apresentando qualquer tipo de patologia.



4.4 - Fundação e base para silos armazenadores – SA / em concreto armado / 3 (três) silos com capacidade total de 6.600,00 toneladas / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / não apresentando visivelmente qualquer patologia (1.044,22 m²):

4.4.1 - Modelo KW (KeplerWeber) 1806 / diâmetro: 18,60 metros / SA1 e SA2 / capacidade de 3000 toneladas cada (02 unidades);



1543



4.4.2 - Modelo KW (KeplerWeber) 3608 / diâmetro: 10,90 metros
capacidade de 600 toneladas cada (01 unidade);



4.5 - Balança em concreto estrutural com 20,00m x 4,00m, caixa enterrada em concreto
com 1,40m de profundidade, rede de drenagem de águas pluviais.



1544

4.6 - Refeitório com 80,46 m² em alvenaria. Revestido com pintura em todas as faces, edificação com padrão normal de construção, com idade aparente de 5 (cinco) anos, estado bom de conservação e sem patologias.



5 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Encontram-se montadas e instaladas no imóvel as seguintes máquinas, equipamentos e motores, a saber:

5.1 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 24,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1545

(Handwritten signature)

5.2 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 28,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.3 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 38,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1546

5.4 - Máquina de limpeza / PL1 anexo a moega / KEPLER WEBER modelo 130 – capacidade 130 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.5 - Secador metálico / KW (KeplerWeber) modelo KW80 – capacidade 80 toneladas / hora / 04 ventiladores / exaustores auxiais de 15 cv / compressor 1,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1547

5.6 - Silo armazenador metálico / KW (KeplerWeber) modelo 6015 – capacidade 3000 toneladas cada / diâmetro = 18,6 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / (02 unidades) - em bom estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.7 - Silo armazenador metálico / KW (KeplerWeber) modelo 3609 – capacidade 600 toneladas cada / diâmetro = 11,00 metros / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / em bom estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1548

5.8 - Fita transportadora / KW (KeplerWeber) modelo CT 20" – capacidade 120toneladas / hora – comprimento = 31,50 metros / motor 5 cv (01 unidade) - em bom estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.9 - Fita transportadora / KW (KeplerWeber) modelo CT 20" – capacidade 120toneladas / hora – comprimento = 48,00 metros / motor 5 cv (02 unidades) - em bom estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1549

5.10 - Passarela metálica / KW (KeplerWeber) sobre silos – fechadas / comprimento = 31,50 metros / altura = 2,00 metros / largura = 1,90 metros - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.11 – Tulha para descarga de grãos com, capacidade para 55,00m3 de produto.



1550

6 - DA AVALIAÇÃO

1 - DO TERRENO

DO ITEM 1.1: R\$ 980.200,00 (Novecentos e oitenta mil e duzentos reais)

- Área = 29.000,00 m²
- Valor adotado por m² = R\$33,80 / m²
- VALOR CALCULADO: 29.000,00 m² x R\$33,80 / m² = R\$ 980.200,00

2 - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

DO ITEM 3: R\$275.550,00 (Duzentos e setenta e cinco mil quinhentos e cinquenta reais)

ITEM 3.1 = R\$ 700,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = (R\$ 25.000,00/Km) = R\$ 875,00
- Índice de depreciação 20%:R\$ 175,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.2 = R\$52.000,00.

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:R\$ 65.000,00
- Índice de depreciação 20%:R\$13.000,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.3 = R\$80.100,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:R\$ 89.000,00



1551

Índice de depreciação 10%:R\$ 8.900,00
Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.4 = R\$10.800,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:R\$ 12.000,00
- Índice de depreciação 10%:R\$ 1.200,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.5 = R\$131.950,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado:R\$ 145.000,00
- Índice de depreciação 9%:R\$ 13.050,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

3 - DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES:

DO ITEM 4: R\$1.114.264,90 (Hum milhão, cento e quatorze mil duzentos e sessenta e quatro reais e noventa centavos)

ITEM 4.1 = R\$50.050,07

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico = R\$764,45/m²
- Vida útil: 60 anos
- Idade em % da vida útil: 8,33 %
- Tempo restante de vida útil: 55 anos
- Padrão de construção: normal
- Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
- Idade aparente: 5 anos
- Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 6,73
- Área: 70,40 m²

VALOR CALCULADO: R\$764,45 / m² x 0,93 x 70,40 m² = R\$50.050,07

ITEM 4.2 = R\$57.768,51;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico = R\$950,14/m²
- Vida útil: 60 anos
- Idade em % da vida útil: 3,33 %
- Tempo restante de vida útil: 58 anos



Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 12 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 4,55
Área: 64,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$950,14, / m² x 0,95 x 64,00 m² = R\$57.768,51

ITEM 4.3 = R\$368,000,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico = R\$800,00 / m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 10 %
Tempo restante de vida útil: 54 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 6 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 7,88
Área: 500,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$800,00 / m² x 0,92 x 500,00 m² = R\$368.000,00

ITEM 4.4.1 = R\$440.003,52;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 3,33 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 3,51
Volume de concreto armado: 416,67 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,96 x 416,67 m³ = R\$440.003,52

ITEM 4.4.2 = R\$90.588,74;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 6,67 %
Tempo restante de vida útil: 56 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 4 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 5,62
Volume de concreto armado: 87,61 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,94 x 87,61 m³ = R\$90.588,74

ITEM 4.5 = R\$50.652,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.050,00 / m³

1552

1553

Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 3,33 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" – regular
Idade aparente: 2 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 3,51
Volume de concreto armado: 50,25 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.050,00 / m³ x 0,96 x 50,25 m³ = R\$50.652,00

ITEM 4.6 = R\$57.202,11;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico = R\$764,45/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 8,33 %
Tempo restante de vida útil: 55 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" – regular
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 6,73
Área: 80,46 m²

VALOR CALCULADO: R\$764,45 / m² x 0,93 x 80,46 m² = R\$57.202,11

4 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

DO ITEM 5: R\$1.809.691,90 (Hum milhão, oitocentos e nove mil, seissentos e noventa e um reais e noventa centavos)

ITEM 5.1 = R\$43.920,03;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$47.739,17 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$47.739,17 / unidade x 0,92 = R\$43.920,03.

ITEM 5.2 = R\$55.704,51;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$60.548,39 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %



Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

1554

VALOR CALCULADO: R\$60.548,39 / unidade x 0,92 = R\$55.704,51.

ITEM 5.3 = R\$66.281,56;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$72.045,18 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$72.045,18 / unidade x 0,92 = R\$66.281,56.

ITEM 5.4 = R\$85.949,41;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$93.423,28 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$93.423,28 / unidade x 0,92 = R\$85.949,41.

ITEM 5.5 = R\$579.095,03;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$629.451,13 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$629.451,13 / unidade x 0,92 = R\$579.095,03.

ITEM 5.6 = R\$693.008,40;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$376.635,00 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal



1555

Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$376.635,
376.635,00 / unidade x 0,92 x 2 unidades = R\$693.0008,40.

ITEM 5.7 = R\$78.481,58;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$85.306,07 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$85.306,07 / unidade x 0,92 = R\$78.481,58.

ITEM 5.8 = R\$32.402,88;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$35.224,35 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$35.224,35 / unidade x 0,92 = R\$32.402,88.

ITEM 5.9 = R\$41.609,38;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$45.232,50 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01
Quantidade: 02 unidades

VALOR CALCULADO: R\$45.232,50 / unidade x 0,92 = R\$41.609,38.

ITEM 5.10 = R\$52.670,58;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$57.256,85 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos



1556

Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$57.256,85 / unidade x 0,92 = R\$52.670,58.

ITEM 5.11 = R\$80.568,95;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$87.574,95 / unidade
Vida útil: 20 anos
Idade em % da vida útil: 15 %
Tempo restante de vida útil: 17 anos
Estado de conservação / manutenção: regular / normal
Idade aparente: 3 anos
Fator de depreciação / "B" = 8,01

VALOR CALCULADO: R\$87.574,95 / unidade x 0,92 = R\$80.568.95.

5 - CONCLUSÃO / RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o explanado e adotado no item imediatamente anterior deste trabalho, e, terminado os cálculos, sendo alcançados todos os objetivos traçados, concluímos que o valor total da avaliação para o imóvel [Terreno = 23.45 %; Instalações Elétricas = 6.59 %; Benfeitorias / Edificações = 26.65 %; Máquinas / Equipamentos / Motores = 43.29 - ref.: dezembro/2010] seja de **R\$4.179.706,80 (Quatro milhões, cento e setenta e nove mil, setecentos e seis reais e oitenta centavos)**.

6 - CONCEITO DE REAVALIAÇÃO

A Lei n. 6.404 de 1976 introduziu a possibilidade de avaliarem os ativos de uma companhia por seu valor de mercado, chamando a isso de reavaliação.

Não confunda esse procedimento com a correção monetária, que é tão somente a atualização monetária do custo de aquisição, em que continua o vínculo ao preço pago pelo ativo.

Na reavaliação, renuncia-se de contabilizar os bens do ativo permanente pelo valor histórico ou original e a empresa passa a avaliar pelo preço de mercado.

A legislação fiscal acabou por estender também essa possibilidade às outras sociedades, desde que dentro das regras técnicas, que serão a seguir mencionadas.

1557

Apesar da Lei das Sociedades por Ações mencionar que a Reavaliação pode ser feita para os "elementos do ativo" (§ 3º do art. 182 e letra c do art. 176), a CVM, em sua Deliberação n. 183/1995, restringe a reavaliação basicamente aos bens tangíveis do ativo imobilizado e desde que não esteja prevista sua descontinuidade (essa Deliberação aprova Pronunciamento do Ibracon).

Isso se deve ao fato de ser esse subgrupo o que mais tende a sofrer grandes defasagens entre seus valores de custo e de mercado.

A reavaliação do imobilizado tende a ser de grande importância dentro do patrimônio e, aliando-se isso àquela defasagem, torna-se de fato o alvo principal desse procedimento.

Portanto, para melhor aprimoramento técnico, deve-se sempre entender que a Reavaliação é aceitável apenas para os bens tangíveis do imobilizado em continuidade.

A atual legislação fiscal (art. 434 do RIR/99), por sua vez, só admite a reavaliação dos ativos permanentes (exceto investimentos avaliados pela equivalência patrimonial), considerando como receita tributável se aplicada a elementos dos ativos circulantes e realizável a longo prazo.

7 - OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a reavaliação de bens do ativo permanente, pertinente a terreno, instalações elétricas, benfeitorias / edificações, máquinas / equipamentos / motores, caracterizados a seguir, no atual estado em que se encontram.

8 - FINALIDADE

Constitui por finalidade precípua, balizar o Contratante deste trabalho na reavaliação de determinados bens do ativo permanente.

9 - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

O presente trabalho de Reavaliação do Ativo Permanente está fundamentado na Lei n.º 6.404 de 1976, nos seus artigos 8º e 182 § 3º, no Decreto n.º 3.000 de 1999 - Regulamento do Imposto de Renda - nos seus artigos 434, 435, 436 e 437 e na Lei n.º 11.638 de 2007 que introduziu alterações na Lei 6.404 de 1976.

Este trabalho técnico segue as recomendações preconizadas na norma técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas n.º 14.653-1/01

1558

"AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS " e 14.653-2/04
"AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS", com as metodologias
detalhadas no item: 04 adiante.

10 - METODOLOGIA UTILIZADA

Com fundamento na documentação do imóvel, projetos, coleta de dados, informações, vistoria "*In locu*" e fotos, aplicaram-se as seguintes metodologias básicas para a reavaliação do imóvel, a saber:

- Ao terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – obtidos através de informação de imobiliárias da cidade e jornal de classificados da cidade de Campo Mourão: "Tribuna do Interior" (item: 8.2.1 da NBR 14653-1/01 e da NBR 14653-2/04) conjugado com o Método Indireto do Custo Residual ou Método Evolutivo (item: 8.2.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.2.4 da NBR 14653-2/04; onde, para se obter a parcela referente ao valor líquido do terreno dos elementos amostrais que possuem edificação, fora descontado o valor da edificação do valor total do imóvel informado), utilizando-se do Tratamento de Dados por Fatores ou Metodologia Científica (item: 3.43 da NBR 14653-1/01 e itens: 8.2.1.4 e 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2/04);
- Às instalações elétricas, máquinas / equipamentos / motores foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário conjugado com o Método do Custo de Reprodução ou de Substituição (aplicado a depreciação pelo Método de Curvas LO – *Winfrey Robley* – Boletim 155 da SAIPR – *Statistical Analysis of Industrial Property Retirements*), tendo sido cotados os preços em lojas do ramo de equipamentos industriais;
- À infra-estrutura e benfeitorias / edificações foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário ou Método da Quantificação do Custo (item: 8.3.2 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; obtém-se o custo da edificação sobre o índice do CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil – ref. Novembro / 2007 em anexo, fornecido pelo SINDUSCON-NOR / Sindicato da Indústria da Construção Civil – Região Noroeste do Paraná – Maringá / PR – 44.3025.1841) conjugado com o Método do Custo de Reedição de Benfeitorias ou Método da Quantificação do Custo (item: 3.9.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; aplicado a depreciação pelo Método *Ross-Heidecke*), apresentado com maiores detalhes técnicos no item imediatamente seguinte.

O Grau de Fundamentação e de Precisão segue o que prescreve e determina a NBR 14.653-1/01 em seu item: 9 e itens: 9.2.3 (Grau de Fundamentação para o Tratamento por Fatores) , 9.2.4 (Grau de Precisão para o Tratamento por Fatores), 9.3 (Grau de Fundamentação para o Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias) e 9.5 (Grau de Fundamentação para o Método Evolutivo) da NBR 14653-2/04, onde esta avaliação de imóvel enquadrar-se nos níveis a seguir

1559

descrito, em que o mercado imobiliário para a região apresenta pouca quantidade de ofertas de bens similares:

- Da avaliação do terreno com tratamento por fatores:
 - Grau de Fundamentação: II; e,
 - Grau de Precisão: I.

11 - A FORMA DE CONTABILIZAÇÃO

Os procedimentos para registro da reavaliação dos bens do ativo permanente, encontram-se descritos e fundamentados em anexo, no entanto merecem considerações de forma sucinta.

A Lei 6.404/76 (também chamada Lei das S/A), alterada em parte pela Lei N° 11.638/2007, em seu artigo 8º, admite a possibilidade de se avaliarem os ativos de uma companhia pelo seu valor de mercado, chamando isto de reavaliação.

Na reavaliação abandona-se o custo do bem original, corrigido monetariamente até 31.12.1995, e utiliza-se o novo valor econômico do ativo, obtido a partir de um laudo de avaliação.

Quanto à contabilização, diz o artigo 182, § 3º da Lei 6.404/1976:

"Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º. Do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º. Do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei No. 11.638, de 2007)."

A partida da reavaliação será debitada no próprio ativo reavaliado. Assim, a diferença entre o valor do laudo e o constante na contabilidade será acrescida a este último. O ativo, com novo valor contábil, não precisa estar subdividido, mostrando o valor anterior e o acréscimo pela reavaliação. Deverá ter um único total, já que o controle do valor reavaliado será efetuado na conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial.

1560

Nada impede, porém, para fins de controle contábil, que haja desdobramento do valor na contabilidade, constando de valor original + valor reavaliado. É, aliás, recomendável tal procedimento, especialmente com relação aos bens imóveis, já que o artigo 437 do Regulamento do Imposto de Renda exige esta segregação contábil em subconta distinta de que registra o valor do bem, no caso de incorporação da Ajuste de Avaliação Patrimonial ao capital social.

A contrapartida do aumento de valor de **bens** do ativo permanente, em virtude de nova avaliação baseada em laudo nos termos do art. 8º da Lei 6.404/1976, não era computada no lucro real enquanto mantida em conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial (artigo 439 do Regulamento do Imposto de Renda).

Esta regra vigorou, para os bens reavaliados, até 31.12.1999, pois a partir de 01.01.2000, a Lei 9.959/2000, em seu artigo 4º, dispôs que a contrapartida da reavaliação de quaisquer bens somente será computada no lucro real ou em conta de resultados quando ocorrer a efetiva realização do bem reavaliado.

Desta forma, temos duas situações distintas:

- 1) Até 1999: era obrigatório a manutenção da Reserva de Reavaliação Patrimonial, para permitir o diferimento da tributação pelo Imposto de Renda, de quaisquer bens do ativo permanente, salvo em relação a bens imóveis e de marcas e patentes.
- 2) A partir de 2000: deixa de existir a obrigatoriedade de manter a Reserva de Avaliação patrimonial, como condição para manter o diferimento da tributação.
- 3) A partir de 2008, as reavaliações do ativo permanente serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

Outra conclusão importante é que o diferimento somente se aplica a bens. Se a empresa reavaliar direitos (por exemplo: fundo de comércio), não poderá usufruir do diferimento.

Novamente, há uma exceção, prevista no art. 436 do Regulamento do IR, que é a reavaliação de marcas e patentes decorrentes de pesquisa tecnológica realizada no Brasil.

1561

O laudo que servir de base ao registro de reavaliação de bens deve identificar os bens reavaliados pela conta em que estão escriturados e indicar as datas da aquisição e das modificações no seu custo original (art. 434, parágrafo 1º do Regulamento do IR).

No presente trabalho a reavaliação abrange apenas os seguintes bens da matriz:

- a) Bens imóveis
- b) Infra Estrutura
- c) Instalações Elétricas
- d) Benfeitorias e Edificações
- e) Máquinas, Equipamentos e Motores.

Também, pode ocorrer a hipótese de o Laudo de avaliação determinar valor menor que o contábil para determinado bem ou até para todos os bens. Neste caso, haverá ajuste de avaliação patrimonial devedor (redução do valor do bem). O lançamento será o inverso do exemplificado anteriormente.

Quanto a tributação e realização do valor do ajuste da avaliação patrimonial, temos que o valor da reserva será computado na determinação do lucro real segundo o disposto nos artigos 435 e 436 do Regulamento do Imposto de Renda.

Merece atenção as alterações introduzidas pela Lei n.º 11.638 de 2007 na Lei n.º 6.404 de 1976, em especial nos arts. 182 e 183, senão vejamos:

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. [\(Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

...

1562

Art. 183. No balanço, os elementos do ativo serão avaliados segundo os seguintes critérios:

I - as aplicações em instrumentos financeiros, inclusive derivativos, e em direitos e títulos de créditos, classificados no ativo circulante ou no realizável a longo prazo: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

a) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; e (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

b) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior, no caso das demais aplicações e os direitos e títulos de crédito; (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

...

III - os investimentos em participação no capital social de outras sociedades, ressalvado o disposto nos artigos 248 a 250, pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para perdas prováveis na realização do seu valor, quando essa perda estiver comprovada como permanente, e que não será modificado em razão do recebimento, sem custo para a companhia, de ações ou quotas bonificadas;

...

VII - os direitos classificados no intangível, pelo custo incorrido na aquisição deduzido do saldo da respectiva conta de amortização; (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

VIII - os elementos do ativo decorrentes de operações de longo prazo serão ajustados a valor presente, sendo os demais ajustados quando houver efeito relevante. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 1º Para efeitos do disposto neste artigo, considera-se valor de mercado:

...

d) dos instrumentos financeiros, o valor que pode se obter em um mercado ativo, decorrente de transação não compulsória realizada entre partes independentes; e, na ausência de um mercado ativo para um determinado instrumento financeiro: (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

1) o valor que se pode obter em um mercado ativo com a negociação de outro instrumento financeiro de natureza, prazo e risco similares; (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

2) o valor presente líquido dos fluxos de caixa futuros para instrumentos financeiros de natureza, prazo e risco similares; ou (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

1563

3) o valor obtido por meio de modelos matemático-estatísticos de precificação de instrumentos financeiros. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 2º A diminuição do valor dos elementos dos ativos imobilizado, intangível e diferido será registrada periodicamente nas contas de: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

- a) depreciação, quando corresponder à perda do valor dos direitos que têm por objeto bens físicos sujeitos a desgaste ou perda de utilidade por uso, ação da natureza ou obsolescência;
- b) amortização, quando corresponder à perda do valor do capital aplicado na aquisição de direitos da propriedade industrial ou comercial e quaisquer outros com existência ou exercício de duração limitada, ou cujo objeto sejam bens de utilização por prazo legal ou contratualmente limitado;
- c) exaustão, quando corresponder à perda do valor, decorrente da sua exploração, de direitos cujo objeto sejam recursos minerais ou florestais, ou bens aplicados nessa exploração.

§ 3º A companhia deverá efetuar, periodicamente, análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado, no intangível e no diferido, a fim de que sejam: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

I – registradas as perdas de valor do capital aplicado quando houver decisão de interromper os empreendimentos ou atividades a que se destinavam ou quando comprovado que não poderão produzir resultados suficientes para recuperação desse valor; ou (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

II – revisados e ajustados os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada e para cálculo da depreciação, exaustão e amortização. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 4º Os estoques de mercadorias fungíveis destinadas à venda poderão ser avaliados pelo valor de mercado, quando esse for o costume mercantil aceito pela técnica contábil.

Considerando a reavaliação de parte do ativo permanente, deverá a Contratante divulgar esse fato em Nota Explicativa, contemplando as seguintes informações:

- a) as bases da reavaliação e os avaliadores (este item somente no ano da reavaliação);
- b) o histórico e a data de reavaliação;

1564

- c) o sumário das contas objeto da reavaliação e respectivos valores;
- d) o efeito no resultado do exercício, oriundo das depreciações, amortizações ou exaustões sobre a reavaliação, e baixas posteriores;
- e) o tratamento quanto a dividendos e participações;
- f) tratamento e valores envolvidos quanto a impostos e contribuições e correção monetária especial (artigo 2º da Lei n.º 8.200/91) eventualmente contida na reserva de reavaliação.

As referências legais a essas determinações encontram-se na Lei n. 6.404/1976, art. 176, § 5º, alínea "c", e na Deliberação CVM n.º 183/1995.

1ª HIPÓTESE: Capitalização Do valor da conta Ajuste de Avaliação Patrimonial:

Até 31.12.1999, será acrescentada ao lucro real, no período de apuração em que for utilizada para aumento do capital social, a Ajuste de Avaliação Patrimonial capitalizada.

Entretanto, esta realização não atinge a Ajuste de Avaliação Patrimonial constituída como contrapartida do aumento de valor de bens imóveis integrantes do ativo permanente, nem de reavaliação de patentes ou seu direito de exploração, quando decorrentes de pesquisa ou tecnologia desenvolvida no Brasil por empresa domiciliada no país (art. 436 do Regulamento).

A partir de 01.01.2000, por força do art. 4º da Lei 9.959/2000, deixa de existir o impedimento á capitalização, já que referido artigo dispõe que a contrapartida da conta de ajuste de avaliação patrimonial de quaisquer bens da pessoa jurídica somente poderá ser computada em conta de resultado ou na determinação do lucro real e da base de cálculo da contribuição social sobre o lucro líquido quando ocorrer

1565

a efetiva realização do bem reavaliado (que é a 2ª hipótese de tributação, analisado a seguir).

A partir da lei 11.638/2007, as reavaliações serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

2ª HIPÓTESE: Realização Contábil:

Em cada período de apuração, será tributado o montante do aumento do valor dos bens reavaliados que tenha sido efetivamente realizado no período, inclusive mediante:

- a) alienação, sob qualquer forma;
- b) depreciação, amortização ou exaustão;
- c) baixa por perecimento.

Toda vez que a contabilidade registrar a despesa de depreciação calculada sobre o acréscimo do valor do bem em razão da reavaliação, idêntico valor da conta de ajuste de avaliação patrimonial será oferecido à tributação, ou por adição ao lucro líquido ou por reversão para resultados de parcela do Ajuste de Avaliação Patrimonial realizada.

1566



12 - OS AVALIADORES - PERITOS

Para a avaliação de bens do ativo permanente, o art. 8º da Lei 6404/1976 estabelece que a avaliação deverá ser feita por 3 (três) peritos ou por empresa especializada, conforme segue:

Art. 8º A avaliação dos bens será feita por 3 (três) peritos ou por empresa especializada, nomeados em assembléia-geral dos subscritores, convocada pela imprensa e presidida por um dos fundadores, instalando-se em primeira convocação com a presença de subscritores que representem metade, pelo menos, do capital social, e em segunda convocação com qualquer número.

§ 1º Os peritos ou a empresa avaliadora deverão apresentar laudo fundamentado, com a indicação dos critérios de avaliação e dos elementos de comparação adotados e instruído com os documentos relativos aos bens avaliados, e estarão presentes à assembléia que conhecer do laudo, a fim de prestarem as informações que lhes forem solicitadas.

§ 2º Se o subscritor aceitar o valor aprovado pela assembléia, os bens incorporar-se-ão ao patrimônio da companhia, competindo aos primeiros diretores cumprir as formalidades necessárias à respectiva transmissão.

§ 3º Se a assembléia não aprovar a avaliação, ou o subscritor não aceitar a avaliação aprovada, ficará sem efeito o projeto de constituição da companhia.

§ 4º Os bens não poderão ser incorporados ao patrimônio da companhia por valor acima do que lhes tiver dado o subscritor.

§ 5º Aplica-se à assembléia referida neste artigo o disposto nos §§ 1º e 2º do artigo 115.

§ 6º Os avaliadores e o subscritor responderão perante a companhia, os acionistas e terceiros, pelos danos que lhes causarem por culpa ou dolo na avaliação dos bens, sem prejuízo da responsabilidade penal em que tenham incorrido; no caso de bens em condomínio, a responsabilidade dos subscritores é solidária.

No caso em tela, a realização do presente laudo de reavaliação de bens do ativo permanente contou conjuntamente com a participação de três peritos, devidamente qualificados conforme segue:



1567

1) ANDERSON FABIANO POTRIK, brasileiro, casado, portador do RG. 5.003.495-0 - SSP/PR e do CPF n. 014.959.499-23, residente e domiciliado na Rua das magnólias n. 167, Jd. Araucária, Campo Mourão-PR., com a seguinte formação acadêmica, além dos demais cursos de treinamento, aperfeiçoamento e especializações:

- a) Engenheiro Civil.
- b) Perito Judicial 1ª Vara Civil da Comarca de Campo

Mourão.

2) DEISE A. ZAGOTTO GODOY, brasileira, casada, inscrita no CRC/PR PR-042.677/O-0, RG nº 3.949922-3 SSP/PR, CPF 528.460.089-49, residente e domiciliada em Campo Mourão - PR, com a seguinte formação acadêmica:

- a) Contadora.

3) SUELLEN PATRICIA P. FERNANDES, brasileira, casada, inscrita no OAB/PR 46.265, RG nº 7.790.224-4 SSP/PR, CPF nº 038.639.859-31, residente e domiciliada em Campo Mourão - PR, com a seguinte formação acadêmica:

- a) Advogada.

Assim, o requisito constante no art. 8º da Lei 6404/1976 com relação a **3 (três) peritos ou por empresa especializada** também encontra cumprido neste trabalho.



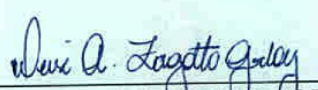
1568

13 - ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 34 (trinta e quatro) folhas digitadas de um só lado, rubricadas, sendo a última assinada.

Campo Mourão (PR), 30 de Novembro de 2010.


ANDERSON FABIANO POTRIK
CREA PR - 61483/D


DEISE A. ZAGOTTO GODOY
CRC/PR sob. n.º PR - 042.677/O - 0


EVANDRO VICENTE DE SOUZA
OAB/PR 46.251



1569

AValiação DE DE BENS FÍSICOS VEÍCULOS-FROTA



**FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA
CAMPOCERES AGRÍCOLA LTDA
CAMPO MOURÃO - PARANÁ**



1570

1.1 – OBJETIVO

O objetivo deste Laudo é determinar o Valor de Mercado de Bens Físicos — Veículos da frota pesada e leve, segundo relações, denominações e descrição a seguir.

1.2 — DATA-BASE DA AVALIAÇÃO

A avaliação teve como data base 30 de novembro de 2010.

1.3 - SOLICITANTE

FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA

CNPJ: 80.768.153/0001-12

CAMPOCERES AGRÍCOLA LTDA

CNPJ: 03.311.884/0001-93

1.4 — VALORES DE MERCADO ATRIBUÍDOS AOS BENS

Os valores de mercado atribuídos aos bens físicos avaliados foram:

Veículos R\$ 7.560.254,00

Totalizando R\$ 7.560.254,00 (sete milhões quinhentos e sessenta mil, duzentos e cinquenta e quatro reais).

2 — INTERESSADO E FINALIDADE

O interessado na elaboração deste Laudo de Avaliação é a FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA e CAMPOCERES AGRÍCOLA LTDA.

3 - TITULARIDADE E ÔNUS

Este Laudo não cogita de titularidade nem tampouco a respeito de eventuais ônus que possam incidir sobre o objeto da avaliação.

4 — GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Equipamentos isolados, em funcionamento.

5 — GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO (ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO)U

Esta avaliação está de acordo com a NBR 14653-1/2001 (item 10.2 b), em conjunto com a NBR 14653-3/2004 e NBR 14653-5/2006, todas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), alcançando os seguintes **Graus de Fundamentação**, conforme planilhas abaixo:

b) Veículos:

Vistoria 3

Funcionamento 3

Fontes de Informação e dados de mercado 1

Depreciação 2

Total de Pontos 9

Atingindo o Grau II de Fundamentação

6 - FONTES DE INFORMAÇÃO

Os dados a seguir, citados neste Laudo de Avaliação, foram obtidos:

1571

- 6.1 - Da vistoria realizada nos bens;
6.2 - De informações e dados fornecidos por diretor e funcionários das empresas proprietárias dos bens;
6.3 - Da pesquisa realizada junto ao mercado de veículos usados;
6.4 - De publicações técnicas especializadas;
6.5 - Das consultas feitas a fabricantes, fornecedores e representantes, inclusive de equipamentos usados, visando cotação de preços, entre os quais:
- FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.
- Maveza Indústria de Implementos Rodoviários Ltda.

7 — DESCRIÇÃO

7.1 — Bens Físicos Pertencentes à Empresa Campoceres Agrícola Ltda.

7.1.2 — Veículos

Veículo	Placa	Ano	Valor Mercado
Volvo FH - 12 380 4X2T	ALO-7978	04	183.934,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	ALO-7984	04	183.934,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	ALP-9023	04	183.934,00
Reb. Facchini	ALP-6356	04	24.500,00
Reb. Facchini	ALP-6352	04	24.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T GLOB.	ANQ1161	2006	216.457,00
Reb. Facchini	ANR-7305	2006	27.500,00
Reb. Facchini	ANR-7304	2006	27.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T GLOB.	ANQ-0890	2006	216.457,00
Reb. Facchini	ANR-7313	2006	27.500,00
Reb. Facchini	ANR-7312	2006	27.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T GLOB.	ANQ-1121	2006	216.457,00
Reb. Facchini	ANR-7311	2006	27.500,00
Reb. Facchini	ANR-7309	2006	27.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T GLOB.	ANQ-1151	2006	216.457,00
Reb. Facchini	ANR-7307	2006	27.500,00
Reb. Facchini	ANR-7308	2006	27.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T GLOB.	ANQ-0878	2006	216.457,00
Reb. Facchini	ANR-7302	2006	27.500,00
Reb. Facchini	ANR-7298	2006	27.500,00
TOTAL			1.990.932,00

7.2 — Bens Físicos Pertencentes à Empresa Fertimourão Agrícola Ltda.

7.2.2 — Veículos

Veículo	Placa	Ano	Valor Mercado
Honda C100 Bis	AAK-1224	01	2.548,00
Fiat Strada 1.3 Fire (ar)	AMN-2692	05	19.739,00
Fiat Strada 1.4 Fire (ar) flex	AMV-5827	05/06	21.286,00
Fiat Strada 1.4 Fire (ar) flex	AMV-5805	05/06	21.286,00

1572

Veículo	Placa	Ano	Valor Mercado
Fiat Strada 1.4 Fire (ar) flex	AMV-5831	05/06	21.286,00
Fiat Strada 1.3 Fire S/ ar	AMO-9104	05	19.739,00
Fiat Strada 1.3 Fire S/ ar	AMO-9319	05	19.739,00
Honda NXP 125	DJW-5633	03	3.750,00
Fiat Strada 1.4 Fire (ar) flex	AOP-1833	07	22.910,00
Fiat Strada 1.4 Fire (ar) flex	AOP-1831	07	22.910,00
Fiat Strada 1.4 Fire (ar) flex	AOP-1839	07	22.910,00
Fiat Strada 1.4 Fire (ar) flex	AOP-1836	07	22.910,00
Fiat Strada Fire Flex	AOH-2653	06/07	22.910,00
Fiat Strada 1.4 Fire (ar) flex	AOP-1843	07	22.910,00
Kombi Stand (Passageiro)	APP-1259	07/08	31.583,00
Gol Trend 1.0	AQB-5299	08/08	22.829,00
Gol Trend 1.0	AQB-5303	08/08	22.829,00
GM Celta 4P Life	AOE-2973	06/07	20.069,00
Fiat Strada 1.4 Fire CE c/ ar Flex	ARL-6417	2009	28.248,00
Fiat Strada 1.4 Fire CS c/ ar Flex	ARK-8968	2009	25.777,00
Fiat Strada 1.4 Fire CS c/ ar Flex	ARK-8949	2009	25.777,00
Fiat Strada 1.4 Fire CS c/ ar Flex	ARK-8966	2009	25.777,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	AAW-5059	01	155.162,00
Reb/Randon SR CA	AAY-1705	01 / 02	22.500,00
Reb/Randon SR CA	AAY-1708	01 / 02	22.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	ABK-7356	01 / 02	163.659,00
Reb/Randon SR CA	ABW-4505	01 / 02	22.500,00
Reb/Randon SR CA	ABW-4490	01 / 02	22.500,00
Volvo FH 440 6 X 2 T	ARO-3381	09/10	305.576,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	AKR-3616	02 / 03	174.885,00
Reb. Facchini	AKR-8639	02 / 03	23.000,00
Reb. Facchini	AKR-8641	02 / 03	23.000,00
Scania R124 GA4X2NZ 400	AKS-5430	03	171.325,00
Reb. Guerra	AKS-6056	03	23.000,00
Reb. Guerra	AKS-6062	03	23.000,00
Scania R124 GA4X2NZ 400	AKS-7198	03	171.325,00
Reb. Guerra	AKS-7466	03	23.000,00
Reb. Guerra	AKS-7470	03	23.000,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	ALP-9024	04	183.934,00
Reb. Facchini	ALP-6339	04	24.500,00
Reb. Facchini	ALP-6338	04	24.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	ALP-9025	04	183.934,00
Reb. Facchini	ALP-6343	04	24.500,00
Reb. Facchini	ALP-6346	04	24.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	ALV-6594	04	183.934,00
Reb. Facchini	ALV-6609	04	24.500,00
Reb. Facchini	ALV-6614	04	24.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	ALV-6597	04	183.934,00
Reb. Facchini	ALV-6604	04	24.500,00
Reb. Facchini	ALV-6601	04	24.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	ALV-6596	04	183.934,00

1573

Veículo	Placa	Ano	Valor Mercado
Reb. Facchini	ALV-6624	04	24.500,00
Reb. Facchini	ALV-6619	04	24.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	ALX-3898	04	183.934,00
Reb. Facchini	ALX-5373	04	24.500,00
Reb. Facchini	ALX-5377	04	24.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	ALX-4018	04	183.934,00
Reb. Facchini	ALX-5378	04	24.500,00
Reb. Facchini	ALX-5380	04	24.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T GLOB.	ALX-3905	04	193.650,00
Reb. Facchini	ALX-5384	04	24.500,00
Reb. Facchini	ALX-5386	04	24.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T GLOB.	AML-8906	05	203.735,00
Reb. Facchini	AMN-4204	05	25.500,00
Reb. Facchini	AMN-4201	05	25.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T GLOB.	AML-8904	05	203.735,00
Reb. Facchini	AMN-4432	05	25.500,00
Reb. Facchini	AMN-4383	05	25.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T GLOB.	AML-8902	05	203.735,00
Reb. Facchini	AMN-4569	05	25.500,00
Reb. Facchini	AMN-4206	05	25.500,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	AKR - 3596	02 / 03	174.885,00
Reb. Guerra	AKR-8204	02 / 03	23.000,00
Reb. Guerra	AKR-8393	02 / 03	23.000,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	AKR-3602	02 / 03	174.885,00
Reb. Guerra	AKR-8197	02 / 03	23.000,00
Reb. Guerra	AKR-8199	02 / 03	23.000,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	AKR - 3595	02 / 03	174.885,00
Reb. Guerra	AKR-8192	02 / 03	23.000,00
Reb. Guerra	AKR-8194	02 / 03	23.000,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	AKR - 3607	02 / 03	174.885,00
Reb. Facchini	AKR-8941	02 / 03	23.000,00
Reb. Facchini	AKR-8643	02 / 03	23.000,00
Volvo FH - 12 380 4X2T	AKR - 3588	02 / 03	174.885,00
Honda NXP 125	DJW-5632	03	3.750,00
TOTAL			5.569.322,00

7.3 - Dados a seguir da Tabela Fipe – Fundação Instituto de pesquisas econômicas.

7.3.1 – Caminhões Volvo

Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 516010-3

Marca: VOLVO

Modelo: FH-12 380 4X2 2p (diesel)

Ano Modelo: 2001

Preço médio: R\$ 155.162,00



1574



Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 516010-3
Marca: VOLVO
Modelo: FH-12 380 4X2 2p (diesel)
Ano Modelo: 2002
Preço médio: R\$ 163.659,00



Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 516010-3
Marca: VOLVO
Modelo: FH-12 380 4X2 2p (diesel)
Ano Modelo: 2003
Preço médio: R\$ 174.855,00



Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 516010-3
Marca: VOLVO
Modelo: FH-12 380 4X2 2p (diesel)
Ano Modelo: 2004
Preço médio: R\$ 183.934,00



Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 516011-1
Marca: VOLVO
Modelo: FH-12 380 GLOBETROTTER 4X2 2p (diesel)
Ano Modelo: 2004
Preço médio: R\$ 193.650,00



Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 516011-1
Marca: VOLVO
Modelo: FH-12 380 GLOBETROTTER 4X2 2p (diesel)
Ano Modelo: 2005
Preço médio: R\$ 203.745,00



1575

Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 516011-1

Marca: VOLVO

Modelo: FH-12 380 GLOBETROTTER 4X2 2p
(diesel)

Ano Modelo: 2006

Preço médio: R\$ 216.457,00



7.3.2 – Caminhões Scania:

Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 513087-5

Marca: SCANIA

Modelo: R-124 GA 400 4x2 NZ 2p (diesel)

Ano Modelo: 2003

Preço médio: R\$ 171.325,00



7.3.3 – Utilitários Fiat Strada:

Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 001183-5

Marca: Fiat

Modelo: Strada 1.3 mpi Fire 8V 67cv CS

Ano Modelo: 2005 Gasolina

Preço médio: R\$ 19.739,00



Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 001221-1

Marca: Fiat

Modelo: Strada 1.4 mpi Fire Flex 8V CS

Ano Modelo: 2006 Gasolina

Preço médio: R\$ 21.286,00



1576

Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 001221-1

Marca: Fiat

Modelo: Strada 1.4 mpi Fire Flex 8V CS

Ano Modelo: 2007 Gasolina

Preço médio: R\$ 22.910,00



Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 001221-1

Marca: Fiat

Modelo: Strada 1.4 mpi Fire Flex 8V CS

Ano Modelo: 2009 Gasolina

Preço médio: R\$ 25.777,00



Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 001222-0

Marca: Fiat

Modelo: Strada 1.4 mpi Fire Flex 8V CE

Ano Modelo: 2009 Gasolina

Preço médio: R\$ 28.248,00



7.3.4 – Veículos Volkswagen:

Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 005228-0

Marca: VW - VolksWagen

Modelo: Gol City (Trend) 1.0 Mi Total Flex 8V 4p

Ano Modelo: 2008 Gasolina

Preço médio: R\$ 22.829,00



Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 005240-0

Marca: VW - VolksWagen

Modelo: Kombi Lotação 1.4 Mi Total Flex 8V

Ano Modelo: 2008 Gasolina

Preço médio: R\$ 31.583,00



1577

7.3.5 – GM Chevrolet:

Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 004319-2

Marca: GM - Chevrolet

Modelo: Celta Life 1.0 MPFI 8V FlexPower 5p

Ano Modelo: 2007 Gasolina

Preço médio: R\$ 20.069,00



7.3.6 – Motos Honda:

Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 811003-4

Marca: HONDA

Modelo: C 100 BIZ

Ano Modelo: 2001

Preço médio: R\$ 2.548,00



Mês de referência: Novembro de 2010

Código FIPE: 811067-0

Marca: HONDA

Modelo: NXR 125 Bros ES

Ano Modelo: 2003

Preço médio: R\$ 3.750,00



7.3.6 – Carretas Graneleiro – Bitrem:

Fonte de dados da empresa abaixo:



Avenida Colombo, 8477 – Zona 6

Fone/Fax = (44)3218-6900

Maringá – Paraná

Site: www.maveza.com.br

Email: vendas@maveza.com.br



1578

8 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

8.1 - Os contatos relativos aos dados e informações, foram realizados com o Sr. Tauillo Tezelli — Diretor Geral.

8.2 — Foram realizadas verificação e análise dos elementos avaliando, de forma a conseguir dados firmes e fidedignos concernentes aos mesmos.

8.3 - Todos os dados obtidos neste Laudo foram aceitos como de boa fé e confiáveis;

8.4 - Os elementos pertinentes a este Laudo estão processados em nossos arquivos pelo prazo de 06 (seis) meses, para eventual consulta dos interessados.

9 — DEFINIÇÕES TÉCNICAS DOS VALORES ESTABELECIDOS E MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

9.1 — Valor de Reposição

É definido como sendo o custo atual, para repor um determinado bem novo com as mesmas características técnicas e operacionais, e considerando os custos diretos e indiretos necessários à sua instalação.

9.2 — Valor de Avaliação (Mercado)

É o preço que um bem terá, se exposto à venda no mercado aberto, num razoável espaço de tempo, com um vendedor e um comprador, ambos com pleno conhecimento do mercado e da utilidade do bem; o vendedor desejando, mas não obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o, sem, contudo estar compelido à compra, ou seja, ambos livres de pressões anormais anteriormente mencionada.

9.3 - Avaliação dos Bens Móveis (Veículos)

A Avaliação foi feita tomando por base o Custo de Reposição (Valor de Novo), devidamente depreciado, levando-se em consideração a *Vida Útil* de cada um deles, o *Regime de Trabalho* e o *Tipo de Manutenção*.

Os Valores de Reposição foram obtidos mediante pesquisa realizada junto aos fabricantes, representantes e fornecedores.

A Vida Útil de cada equipamento foi retirada da Tabela do Serviço de Rendas do Departamento do Tesouro dos EUA.

Tendo em vista que a grande maioria dos equipamentos é submetida a processo de recondição, nos cálculos efetuados foi considerada a Idade Aparente em substituição à Idade Real.

De acordo com o tratamento matemático de autoria do Engº Hélio Ribeiro de Caires, encontrado no seu livro *Novos Tratamentos Matemáticos em Termos de Engenharia de Avaliação*, podemos, em princípio, dizer que o valor atual de um equipamento é expresso por:

$$V = Vd + R \cdot Vn (I)$$

Onde:

V = Valor Atual do Equipamento (Valor de Mercado);

Vd = Valor Atual da Fração Depreciável;

Vn = Valor de Reposição (Valor de Novo);

R = Percentual de Vn não depreciável;

16

Tendo-se:

$$Vd = Vn \cdot D \cdot (1 - R) (II)$$

Sendo D a taxa de depreciação do equipamento, que depreende da idade do mesmo (neste caso, idade aparente), de sua vida útil, do regime de trabalho e de manutenção.

Levando (II) em (I), vem:

$$V = Vn \cdot D \cdot (1 - R) + R \cdot Vn$$

$$V = [(1 - R) \cdot D + R] \cdot Vn$$

1579

A taxa **D** é obtida através da seguinte fração:

1,348

D = -----

Ia

[3,58 f (m,t) -----]

1 + 0,348.e Vu

Sendo:

m = Coeficiente de Manutenção;

t = Coeficiente de Regime de Trabalho;

Vu = Vida Útil Média;

Por sua vez:

(0,0673.t - 0,417.m - 0,001.m.t)

f (m,t) = 0,8531.e

Adotamos o critério de que a depreciação total da parte depreciável do elemento ocorre após o decurso de sua vida útil, quando submetidos às mais desfavoráveis condições de trabalho e manutenção.

10 — VALOR TOTAL GERAL DE AVALIAÇÃO

VBTB = VTB1 PB

P+ VTB2 B + VTB3 B = R\$ 7.560.254,00

VBTB = R\$ 7.560.254,00

O quadro a seguir, sintetiza estes valores de avaliação:

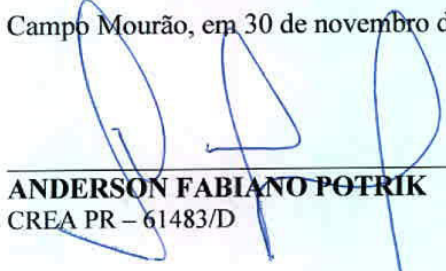
11 - CONCLUSÃO

Concluem os avaliadores, para o efeito já mencionado anteriormente, que os bens físicos objeto deste Laudo de Avaliação têm nesta data, o **Valor de Mercado de R\$ 7.560.254,00 (sete milhões quinhentos e sessenta mil, duzentos e cinquenta e quatro reais).**

12-TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo foi elaborado em onze (11) folhas, todas digitadas em uma só face, devidamente assinadas pelos avaliadores.

Campo Mourão, em 30 de novembro de 2010.


ANDERSON FABIANO POTRIK
CREA PR – 61483/D


DEISE APARECIDA ZAGOTTO GODOY
CRC/PR sob. n.º PR-042.677/O-0


EVANDRO VICENTE DE SOUZA
OAB/PR 46.251

1580

REAVALIAÇÃO **DE** **BENS DO** **ATIVO** **PERMANENTE**



-FERTIMOURÃO AGRÍCOLA LTDA.-
TUNEIRAS DO OESTE - PARANÁ



1581

1. DO DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

1.1. GENERALIDADES

O imóvel avaliado situa-se na rodovia estrada Boiadeira entre Campo Mourão e Tuneiras do Oeste, distante à aproximadamente 30 (trinta) km da cidade de Campo Mourão, na cidade de Tuneiras do Oeste (PR), onde atualmente encontra-se instalada e em funcionamento a empresa: Fertimourão Agrícola Ltda., no ramo de armazenamento e comercialização de grãos e insumos agrícolas.

1.2. DO LOCAL

O imóvel avaliado dista aproximadamente 15000 (quinze mil) metros do centro bancário da cidade de Tuneiras do Oeste (PR), com acesso pela rodovia Campo Mourão – Tuneiras do Oeste.

É abastecido por água de poço semi-artesiano, rede de energia elétrica, telefônica e lógica e iluminação pública.

Apresenta potencial para a instalação de fábricas, armazenamento e comercialização de cereais em geral e indústrias nos mais diversos ramos, ocorrendo pouca oferta de imóvel à venda para a região do imóvel avaliando.

Possui reserva legal de eucaliptos conforme exigido por Lei Ambiental vigente.

1.3. DO TERRENO, DA INFRA-ESTRUTURA, DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES E DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

O terreno possui área total de terras 48.400,00m².

Possui formato trapezoidal, consistência de solo silto-argiloso, apresentando topografia plana, com as confrontações, coordenadas e divisas conforme matrícula do lote, cadastrada no INCRA sob n.º 718203013102-5.



1582

1.3.1. DA MATRÍCULA N.º 12735:

Cartório de Registro de Imóveis - 2º Ofício – Comarca de Cruzeiro do Oeste(PR).

1 - DO TERRENO

1.1 - Lote : n.º Parte - 1
Área: 48.400,00 m²
Juranda (PR)

2 - DA INFRA-ESTRUTURA

Encontra-se instalado no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento das instalações, a saber:

2.1 - Terraplanagem e cascalhamento de área de acesso para moega, silos, pátio de manobra, escritório, casa de caseiro e outros locais em bom estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



2.2 - Cerca lateral esquerda/direita/fundos/frente(de quem olha da rodovia) – arame farpado 15 fios, com palanques em concreto armado pré-moldados / 0,12x0,12m / espaçamento 2,50 metros / altura = 2,20 metros / bom estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia (553,41 m);



1583

2.3 - Contra-piso em concreto alisado / redor dos silos / regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia (200,00 m²);



3 - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Encontram-se instalados no imóvel, para o atendimento e como complemento necessário às edificações e funcionamento, a saber:

3.1 - Ramal aéreo, com postes de concreto e cabos de alumínio 3#04 CAA, tensão 34,5 kV, com derivação da rede da Copel, para o complexo industrial, regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia (55,00 metros);



1584

3.2 - Posto de transformação, com transformador de distribuição, trifásico, 225 kVA, 34,5 kV – 380/220V – 60 Hz, instalado em postes de concreto, 2xB-600/10,5m, pára-raios 34,5 kV, com medição em baixa tensão no pé do poste, regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



3.3 - Quadro de proteção e comando de acionamento para motores elétricos através de chaves auto-compensadoras automáticas, amperímetro, voltmímetro, chaves geral de proteção, comandos pelo nível do secador e níveis dos silos / na moega, regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



3.4 - Banco de capacitores, com controle automático de correção do Fator de Potência, capacidade total de 57,5 kVAR (07 estágios), com proteção / regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1585



3.5 - Rede de distribuição, subterrânea, embutida e aparente, em B.T. (Baixa Tensão), na tensão de 380/220V, para alimentação dos motores elétricos dos equipamentos das moegas, pré-limpeza, limpeza, secadores e silos, instalações de iluminação e tomadas, pára-raios, sinalização e aterramentos / regular estado de conservação e manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1586

4 - DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

Encontram-se edificadas as benfeitorias / construções no imóvel, a seguir caracterizadas, a saber:

4.1 - Escritório para balança com 15,00 m² em alvenaria, edificação com padrão normal de construção, estado bom de conservação não apresentando qualquer tipo de patologia.



4.2 – Casa para caseiro com 64,00m², em alvenaria, forro de madeira, coberto com telhas de cerâmica do tipo francesa, com pintura látex acrílico nas paredes, piso cerâmico. Não apresentando qualquer tipo de patologia.



1587

4.3 - Moega em concreto armado com capacidade de armazenagem de 360 (trezentos e sessenta) toneladas de grãos, dividida em 4 (quatro) células, contendo poço de elevador com 10,00m de profundidade, com grelhas de ferro redondo $\varnothing 16\text{mm}$, com cobertura metálica e telha de aço zincado. Edificação com padrão normal de construção, em regular estado de conservação e não apresentando qualquer tipo de patologia.



4.4 - Fundação e base para silos armazenadores – SA / em concreto armado / 3 (três) silos com capacidade total de 5.400,00 toneladas / padrão normal de construção, em regular estado de conservação / manutenção / não apresentando visivelmente qualquer patologia / SA1 e SA2 e SA3 / capacidade de 3000 toneladas cada (03 unidades);



1588

4.5 - Balança em concreto estrutural com 20,00m x 4,00m, caixa enterrada em concreto com 1,40m de profundidade, rede de drenagem de águas pluviais.



5 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

Encontram-se montadas e instaladas no imóvel as seguintes máquinas, equipamentos e motores, a saber:

5.1 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 24,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1589

5.2 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 28,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.3 - Elevador Metálico / KW (KeplerWeber) modelo EA 2S - capacidade 120 toneladas / hora cada - altura = 38,67 metros / motor de 4,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1590

5.4 - Máquina de limpeza / PL1 anexo a moega / PAGE – capacidade 130 toneladas / hora cada – com peneiras para dois produtos e ciclone - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



5.5 - Secador metálico / PAGE – capacidade 80 toneladas / hora / 04 ventiladores / exaustores auxiais de 15 cv / compressor 1,0 cv - em regular estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



1591

5.6 - Silo armazenador metálico / PAGE – capacidade 1800 toneladas cada / sistema de aeração – conservação de grãos 16% umidade / (03 unidades) - em bom estado de conservação / manutenção, não apresentando visivelmente qualquer patologia;



6 - DA AVALIAÇÃO

1 - DO TERRENO

DO ITEM 1.1: R\$1.452.000,00 (hum milhão quatrocentos e cinquenta e dois mil reais)

- Área = 48.400,00 m²
- Valor adotado por m² = R\$30.00 / m²
- VALOR CALCULADO: 48.400,00 m² x R\$30.00 / m² = R\$1.452.000,00

2 - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

DO ITEM 3: R\$150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais)



1592

ITEM 3.1 = R\$ 1.100,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado = (R\$ 25.000,00/Km) = R\$ 1.735,00
- Índice de depreciação 20%: R\$ 275,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.2 = R\$54.000,00.

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado: R\$ 60.000,00
- Índice de depreciação 10%: R\$ 6.000,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

ITEM 3.3 = R\$16.500,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado: R\$ 30.000,00
- Índice de depreciação 45%: R\$ 13.500,00
- Tempo restante de vida útil: 10 anos

ITEM 3.4 = R\$7.650,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado: R\$ 8.500,00
- Índice de depreciação 10%: R\$ 850,00
- Tempo restante de vida útil: 15 anos

ITEM 3.5 = R\$55.250,00;

Memorial de Cálculo:

- Valor atual de mercado: R\$ 60.000,00
- Índice de depreciação 8%: R\$ 4.750,00
- Tempo restante de vida útil: 16 anos

3 - DAS BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES:

DO ITEM 4: R\$766.647,72 (Setecentos e sessenta e seis mil, seiscentos e quarenta e sete reais e setenta e dois centavos)

ITEM 4.1 = R\$4.559,10;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário = R\$334,26/m²

1593

Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 11,67 %
Tempo restante de vida útil: 53 anos
Padrão de construção: baixo
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 7 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 9,07
Área: 15,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$334,26 / m² x 0,91 x 15,00 m² = R\$4.559,10

ITEM 4.2 = R\$39.940,90;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico = R\$653,83/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 3,33 %
Tempo restante de vida útil: 58 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 7 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 4,55
Área: 64,00 m²

VALOR CALCULADO: R\$653,83 / m² x 0,95 x 6400 m² = R\$39.940,90

ITEM 4.3 = R\$268.224,00;

Memorial de Cálculo:

- Índice CUB / Custo Unitário Básico = R\$800,00/m²
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 16,70 %
Tempo restante de vida útil: 50 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 10 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 11,60
Área: 381,00m²

VALOR CALCULADO: R\$800,00 / m² x 0,88 x 381,00 m² = R\$268.224,00

ITEM 4.4 = R\$412.923,72

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$1.100,00 / m³
Vida útil: 60 anos
Idade em % da vida útil: 8,33 %
Tempo restante de vida útil: 55 anos
Padrão de construção: normal
Estado de conservação / manutenção: "c" - regular
Idade aparente: 5 anos
Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 6,73
Volume de concreto armado: 403,64 m³

VALOR CALCULADO: R\$1.100,00 / m³ x 0,93 x 403,64 m³ = R\$412.923,72



1594

ITEM 4.5 = R\$41.000,00;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário = R\$850,00 / m³
 - Vida útil: 60 anos
 - Idade em % da vida útil: 3,33 %
 - Tempo restante de vida útil: 58 anos
 - Padrão de construção: normal
 - Estado de conservação / manutenção: "c" –regular
 - Fator de depreciação / "C" (Método Ross-Heidecke) = 3,51
 - Volume de concreto armado: 50,25 m³
- VALOR CALCULADO: R\$850,00 / m³ x 0,96 x 50,25 m³ = R\$41.000,00

4 - DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOTORES

DO ITEM 5: R\$896.817,23 (Oitocentos e Noventa e Seis Mil, Oitocentos e Dezessete Reais e Vinte e Três Centavos)

ITEM 5.1 = R\$26.102,22;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$31.448,46 / unidade
 - Vida útil: 20 anos
 - Idade em % da vida útil: 25,00 %
 - Tempo restante de vida útil: 15anos
 - Estado de conservação / manutenção: regular
 - Idade aparente: 5 anos
 - Fator de depreciação / "C" = 17,00
- VALOR CALCULADO: R\$31.448,46 / unidade x 0,83 = R\$26.102,22.

ITEM 5.2 = R\$29.391,25;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$35.411,14 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 25,00 %
- Tempo restante de vida útil: 15 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular
- Idade aparente: 5 anos
- Fator de depreciação / "C" = 17,00

1595

VALOR CALCULADO: R\$35.411,14 / unidade x 0,83 = R\$29.391,25.

ITEM 5.3 = R\$35.809,79;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$43.144,33 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 25,00 %
- Tempo restante de vida útil: 15 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular
- Idade aparente: 5 anos
- Fator de depreciação / "C" = 17

VALOR CALCULADO: R\$43.144,33 / unidade x 0,83 = R\$35.809,79.

ITEM 5.4 = R\$41.221,70;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$49.664,70 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 25,00 %
- Tempo restante de vida útil: 15 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular
- Idade aparente: 5 anos
- Fator de depreciação / "C" = 17,00

VALOR CALCULADO: R\$49.664,70 / unidade x 0,83 = R\$41.221,70.

ITEM 5.5 = R\$264.128,84;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$318.227,51 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 25 %
- Tempo restante de vida útil: 15 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular
- Idade aparente: 5 anos
- Fator de depreciação / "C" = 17,00
- Quantidade: 01 unidade

VALOR CALCULADO: R\$318.227,51 / unidade x 0,83 = R\$264.128,84.

ITEM 5.6 = R\$500.163,43;

Memorial de Cálculo:

- Custo Estimativo Sumário no mercado = R\$200.868,84 / unidade
- Vida útil: 20 anos
- Idade em % da vida útil: 25,00 %
- Tempo restante de vida útil: 15 anos
- Estado de conservação / manutenção: regular
- Idade aparente: 5 anos



1596

Fator de depreciação / "C" = 17,00
Quantidade: 03 unidade

VALOR CALCULADO: R\$200.868,84 / unidade x 0,83 x 3 unidades = R\$500.163,43.

5 - CONCLUSÃO / RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o explanado e adotado no item imediatamente anterior deste trabalho, e, terminado os cálculos, sendo alcançados todos os objetivos traçados, concluímos que o valor total da avaliação para o imóvel [Terreno = 10,46 %; Instalações Elétricas = 8,13 %; Benfeitorias / Edificações = 32,81 %; Máquinas / Equipamentos / Motores = 48,60 % - ref.: dezembro/2010] seja de **R\$3.265,464,90 (tres milhões duzentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e noventa centavos)**.

6 - CONCEITO DE REAVALIAÇÃO

A Lei n. 6.404 de 1976 introduziu a possibilidade de avaliarem os ativos de uma companhia por seu valor de mercado, chamando a isso de reavaliação.

Não confunda esse procedimento com a correção monetária, que é tão somente a atualização monetária do custo de aquisição, em que continua o vínculo ao preço pago pelo ativo.

Na reavaliação, renuncia-se de contabilizar os bens do ativo permanente pelo valor histórico ou original e a empresa passa a avaliar pelo preço de mercado.

A legislação fiscal acabou por estender também essa possibilidade às outras sociedades, desde que dentro das regras técnicas, que serão a seguir mencionadas.

Apesar da Lei das Sociedades por Ações mencionar que a Reavaliação pode ser feita para os "elementos do ativo" (§ 3º do art. 182 e letra c do art. 176), a CVM, em sua Deliberação n. 183/1995, restringe a reavaliação basicamente aos bens tangíveis do ativo imobilizado e desde que não esteja prevista sua descontinuidade (essa Deliberação aprova Pronunciamento do Ibracon).

Isso se deve ao fato de ser esse subgrupo o que mais tende a sofrer grandes defasagens entre seus valores de custo e de mercado.

A reavaliação do imobilizado tende a ser de grande importância dentro do patrimônio e, aliando-se isso àquela defasagem, torna-se de fato o alvo principal desse procedimento.

1597

Portanto, para melhor aprimoramento técnico, deve-se sempre entender que a Reavaliação é aceitável apenas para os bens tangíveis do imobilizado em continuidade.

A atual legislação fiscal (art. 434 do RIR/99), por sua vez, só admite a reavaliação dos ativos permanentes (exceto investimentos avaliados pela equivalência patrimonial), considerando como receita tributável se aplicada a elementos dos ativos circulantes e realizável a longo prazo.

7 - OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a reavaliação de bens do ativo permanente, pertinente a terreno, instalações elétricas, benfeitorias / edificações, máquinas / equipamentos / motores, caracterizados a seguir, no atual estado em que se encontram.

8 - FINALIDADE

Constitui por finalidade precípua, balizar o Contratante deste trabalho na reavaliação de determinados bens do ativo permanente.

9 - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

O presente trabalho de Reavaliação do Ativo Permanente está fundamentado na Lei n.º 6.404 de 1976, nos seus artigos 8º e 182 § 3º, no Decreto n.º 3.000 de 1999 - Regulamento do Imposto de Renda - nos seus artigos 434, 435, 436 e 437 e na Lei n.º 11.638 de 2007 que introduziu alterações na Lei 6.404 de 1976.

Este trabalho técnico segue as recomendações preconizadas na norma técnica da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas n.º 14.653-1/01 “AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS ” e 14.653-2/04 “AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS”, com as metodologias detalhadas no item: 04 adiante.

10 - METODOLOGIA UTILIZADA

Com fundamento na documentação do imóvel, projetos, coleta de dados, informações, vistoria “*In locu*” e fotos, aplicaram-se as seguintes metodologias básicas para a reavaliação do imóvel, a saber:

1598

- Ao terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado obtidos através de informação de imobiliárias da cidade e jornal de classificados da cidade de Campo Mourão: "Tribuna do Interior" (item: 8.2.1 da NBR 14653-1/01 e da NBR 14653-2/04) conjugado com o Método Indireto do Custo Residual ou Método Evolutivo (item: 8.2.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.2.4 da NBR 14653-2/04; onde, para se obter a parcela referente ao valor líquido do terreno dos elementos amostrais que possuem edificação, fora descontado o valor da edificação do valor total do imóvel informado), utilizando-se do Tratamento de Dados por Fatores ou Metodologia Científica (item: 3.43 da NBR 14653-1/01 e itens: 8.2.1.4 e 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2/04);
- Às instalações elétricas, máquinas / equipamentos / motores foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário conjugado com o Método do Custo de Reprodução ou de Substituição (aplicado a depreciação pelo Método de Curvas LO – *Winfrey Robley* – Boletim 155 da SAIPR – *Statistical Analysis of Industrial Property Retirements*), tendo sido cotados os preços em lojas do ramo de equipamentos industriais;
- À infra-estrutura e benfeitorias / edificações foi aplicado o Método Indireto do Custo Estimativo Sumário ou Método da Quantificação do Custo (item: 8.3.2 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; obtém-se o custo da edificação sobre o índice do CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil – ref. Novembro / 2007 em anexo, fornecido pelo SINDUSCON-NOR / Sindicato da Indústria da Construção Civil – Região Noroeste do Paraná – Maringá / PR – 44.3025.1841) conjugado com o Método do Custo de Reedição de Benfeitorias ou Método da Quantificação do Custo (item: 3.9.3 da NBR 14653-1/01 e item: 8.3.1 da NBR 14653-2/04; aplicado a depreciação pelo Método *Ross-Heidecke*), apresentado com maiores detalhes técnicos no item imediatamente seguinte.

O Grau de Fundamentação e de Precisão segue o que prescreve e determina a NBR 14.653-1/01 em seu item: 9 e itens: 9.2.3 (Grau de Fundamentação para o Tratamento por Fatores) , 9.2.4 (Grau de Precisão para o Tratamento por Fatores), 9.3 (Grau de Fundamentação para o Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias) e 9.5 (Grau de Fundamentação para o Método Evolutivo) da NBR 14653-2/04, onde esta avaliação de imóvel enquadrou-se nos níveis a seguir descrito, em que o mercado imobiliário para a região apresenta pouca quantidade de ofertas de bens similares:

- Da avaliação do terreno com tratamento por fatores:
 - Grau de Fundamentação: II; e,
 - Grau de Precisão: I.

11 - A FORMA DE CONTABILIZAÇÃO

1599

Os procedimentos para registro da reavaliação dos bens do ativo permanente, encontram-se descritos e fundamentados em anexo, no entanto merecem considerações de forma sucinta.

A Lei 6.404/76 (também chamada Lei das S/A), alterada em parte pela Lei N° 11.638/2007, em seu artigo 8°, admite a possibilidade de se avaliarem os ativos de uma companhia pelo seu valor de mercado, chamando isto de reavaliação.

Na reavaliação abandona-se o custo do bem original, corrigido monetariamente até 31.12.1995, e utiliza-se o novo valor econômico do ativo, obtido a partir de um laudo de avaliação.

Quanto à contabilização, diz o artigo 182, § 3° da Lei 6.404/1976:

"Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º. Do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º. Do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei No. 11.638, de 2007)."

A partida da reavaliação será debitada no próprio ativo reavaliado. Assim, a diferença entre o valor do laudo e o constante na contabilidade será acrescida a este último. O ativo, com novo valor contábil, não precisa estar subdividido, mostrando o valor anterior e o acréscimo pela reavaliação. Deverá ter um único total, já que o controle do valor reavaliado será efetuado na conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial.

Nada impede, porém, para fins de controle contábil, que haja desdobramento do valor na contabilidade, constando de valor original + valor reavaliado. É, aliás, recomendável tal procedimento, especialmente com relação aos bens imóveis, já que o artigo 437 do Regulamento do Imposto de Renda exige esta segregação contábil em subconta distinta de que registra o valor do bem, no caso de incorporação da Ajuste de Avaliação Patrimonial ao capital social.

A contrapartida do aumento de valor de **bens** do ativo permanente, em virtude de nova avaliação baseada em laudo nos termos do art. 8° da Lei 6.404/1976, não era computada no lucro real enquanto mantida em conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial (artigo 439 do Regulamento do Imposto de Renda).

1600

Esta regra vigorou, para os bens reavaliados, até 31.12.1999, pois a partir de 01.01.2000, a Lei 9.959/2000, em seu artigo 4º, dispôs que a contrapartida da reavaliação de quaisquer bens somente será computada no lucro real ou em conta de resultados quando ocorrer a efetiva realização do bem reavaliado.

Desta forma, temos duas situações distintas:

- 1) Até 1999: era obrigatório a manutenção da Reserva de Reavaliação Patrimonial, para permitir o diferimento da tributação pelo Imposto de Renda, de quaisquer bens do ativo permanente, salvo em relação a bens imóveis e de marcas e patentes.
- 2) A partir de 2000: deixa de existir a obrigatoriedade de manter a Reserva de Avaliação patrimonial, como condição para manter o diferimento da tributação.
- 3) A partir de 2008, as reavaliações do ativo permanente serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

Outra conclusão importante é que o diferimento somente se aplica a bens. Se a empresa reavaliar direitos (por exemplo: fundo de comércio), não poderá usufruir do diferimento.

Novamente, há uma exceção, prevista no art. 436 do Regulamento do IR, que é a reavaliação de marcas e patentes decorrentes de pesquisa tecnológica realizada no Brasil.

O laudo que servir de base ao registro de reavaliação de bens deve identificar os bens reavaliados pela conta em que estão escriturados e indicar as datas da aquisição e das modificações no seu custo original (art. 434, parágrafo 1º do Regulamento do IR).

No presente trabalho a reavaliação abrange apenas os seguintes bens da matriz:

- a) Bens imóveis
- b) Infra Estrutura
- c) Instalações Elétricas

1601

- d) Benfeitorias e Edificações
- e) Máquinas, Equipamentos e Motores.

Também, pode ocorrer a hipótese de o Laudo de avaliação determinar valor menor que o contábil para determinado bem ou até para todos os bens. Neste caso, haverá ajuste de avaliação patrimonial devedor (redução do valor do bem). O lançamento será o inverso do exemplificado anteriormente.

Quanto a tributação e realização do valor do ajuste da avaliação patrimonial, temos que o valor da reserva será computado na determinação do lucro real segundo o disposto nos artigos 435 e 436 do Regulamento do Imposto de Renda.

Merece atenção as alterações introduzidas pela Lei n.º 11.638 de 2007 na Lei n.º 6.404 de 1976, em especial nos arts. 182 e 183, senão vejamos:

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

...

Art. 183. No balanço, os elementos do ativo serão avaliados segundo os seguintes critérios:

I - as aplicações em instrumentos financeiros, inclusive derivativos, e em direitos e títulos de créditos, classificados no ativo circulante ou no realizável a longo prazo: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

a) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; e (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

b) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando



1602

este for inferior, no caso das demais aplicações e os direitos e títulos de crédito;
(Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

...

III - os investimentos em participação no capital social de outras sociedades, ressalvado o disposto nos artigos 248 a 250, pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para perdas prováveis na realização do seu valor, quando essa perda estiver comprovada como permanente, e que não será modificado em razão do recebimento, sem custo para a companhia, de ações ou quotas bonificadas;

...

VII - os direitos classificados no intangível, pelo custo incorrido na aquisição deduzido do saldo da respectiva conta de amortização; (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

VIII - os elementos do ativo decorrentes de operações de longo prazo serão ajustados a valor presente, sendo os demais ajustados quando houver efeito relevante. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 1º Para efeitos do disposto neste artigo, considera-se valor de mercado:

...

d) dos instrumentos financeiros, o valor que pode se obter em um mercado ativo, decorrente de transação não compulsória realizada entre partes independentes; e, na ausência de um mercado ativo para um determinado instrumento financeiro: (Incluída pela Lei nº 11.638, de 2007)

1) o valor que se pode obter em um mercado ativo com a negociação de outro instrumento financeiro de natureza, prazo e risco similares; (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

2) o valor presente líquido dos fluxos de caixa futuros para instrumentos financeiros de natureza, prazo e risco similares; ou (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

3) o valor obtido por meio de modelos matemático-estatísticos de precificação de instrumentos financeiros. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 2º A diminuição do valor dos elementos dos ativos imobilizado, intangível e diferido será registrada periodicamente nas contas de: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

a) depreciação, quando corresponder à perda do valor dos direitos que têm por objeto bens físicos sujeitos a desgaste ou perda de utilidade por uso, ação da natureza ou obsolescência;

1603

b) amortização, quando corresponder à perda do valor do capital aplicado na aquisição de direitos da propriedade industrial ou comercial e quaisquer outros com existência ou exercício de duração limitada, ou cujo objeto sejam bens de utilização por prazo legal ou contratualmente limitado;

c) exaustão, quando corresponder à perda do valor, decorrente da sua exploração, de direitos cujo objeto sejam recursos minerais ou florestais, ou bens aplicados nessa exploração.

§ 3º A companhia deverá efetuar, periodicamente, análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado, no intangível e no diferido, a fim de que sejam: (Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007)

I – registradas as perdas de valor do capital aplicado quando houver decisão de interromper os empreendimentos ou atividades a que se destinavam ou quando comprovado que não poderão produzir resultados suficientes para recuperação desse valor; ou (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

II – revisados e ajustados os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada e para cálculo da depreciação, exaustão e amortização. (Incluído pela Lei nº 11.638, de 2007)

§ 4º Os estoques de mercadorias fungíveis destinadas à venda poderão ser avaliados pelo valor de mercado, quando esse for o costume mercantil aceito pela técnica contábil.

Considerando a reavaliação de parte do ativo permanente, deverá a Contratante divulgar esse fato em Nota Explicativa, contemplando as seguintes informações:

- a) as bases da reavaliação e os avaliadores (este item somente no ano da reavaliação);
- b) o histórico e a data de reavaliação;
- c) o sumário das contas objeto da reavaliação e respectivos valores;
- d) o efeito no resultado do exercício, oriundo das depreciações, amortizações ou exaustões sobre a reavaliação, e baixas posteriores;



1604

e) o tratamento quanto a dividendos e participações;

f) tratamento e valores envolvidos quanto a impostos e contribuições e correção monetária especial (artigo 2º da Lei n.º 8.200/91) eventualmente contida na reserva de reavaliação.

As referências legais a essas determinações encontram-se na Lei n. 6.404/1976, art. 176, § 5º, alínea "c", e na Deliberação CVM n.º 183/1995.

1ª HIPÓTESE: Capitalização Do valor da conta Ajuste de Avaliação Patrimonial:

Até 31.12.1999, será acrescentada ao lucro real, no período de apuração em que for utilizada para aumento do capital social, a Ajuste de Avaliação Patrimonial capitalizada.

Entretanto, esta realização não atinge a Ajuste de Avaliação Patrimonial constituída como contrapartida do aumento de valor de bens imóveis integrantes do ativo permanente, nem de reavaliação de patentes ou seu direito de exploração, quando decorrentes de pesquisa ou tecnologia desenvolvida no Brasil por empresa domiciliada no país (art. 436 do Regulamento).

A partir de 01.01.2000, por força do art. 4º da Lei 9.959/2000, deixa de existir o impedimento á capitalização, já que referido artigo dispõe que a contrapartida da conta de ajuste de avaliação patrimonial de quaisquer bens da pessoa jurídica somente poderá ser computada em conta de resultado ou na determinação do lucro real e da base de cálculo da contribuição social sobre o lucro líquido quando ocorrer a efetiva realização do bem reavaliado (que é a 2ª hipótese de tributação, analisado a seguir).

A partir da lei 11.638/2007, as reavaliações serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do



1605

art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. [\(Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

Art. 182. A conta do capital social discriminará o montante subscrito e, por dedução, a parcela ainda não realizada.

...

§ 3º Serão classificadas como ajustes de avaliação patrimonial, enquanto não computadas no resultado do exercício em obediência ao regime de competência, as contrapartidas de aumentos ou diminuições de valor atribuído a elementos do ativo (§ 5º do art. 177, inciso I do caput do art. 183 e § 3º do art. 226 desta Lei) e do passivo, em decorrência da sua avaliação a preço de mercado. [\(Redação dada pela Lei nº 11.638, de 2007\)](#)

2ª HIPÓTESE: Realização Contábil:

Em cada período de apuração, será tributado o montante do aumento do valor dos bens reavaliados que tenha sido efetivamente realizado no período, inclusive mediante:

- a) alienação, sob qualquer forma;
- b) depreciação, amortização ou exaustão;
- c) baixa por perecimento.

Toda vez que a contabilidade registrar a despesa de depreciação calculada sobre o acréscimo do valor do bem em razão da reavaliação, idêntico valor da conta de ajuste de avaliação patrimonial será oferecido à tributação, ou por adição ao lucro líquido ou por reversão para resultados de parcela do Ajuste de Avaliação Patrimonial realizada.

12 - OS AVALIADORES - PERITOS

Para a avaliação de bens do ativo permanente, o art. 8º da Lei 6404/1976 estabelece que a avaliação deverá ser feita por 3 (três) peritos ou por empresa especializada, conforme segue:

1606

Art. 8º A avaliação dos bens será feita por 3 (três) peritos ou por empresa especializada, nomeados em assembléia-geral dos subscritores, convocada pela imprensa e presidida por um dos fundadores, instalando-se em primeira convocação com a presença de subscritores que representem metade, pelo menos, do capital social, e em segunda convocação com qualquer número.

§ 1º Os peritos ou a empresa avaliadora deverão apresentar laudo fundamentado, com a indicação dos critérios de avaliação e dos elementos de comparação adotados e instruído com os documentos relativos aos bens avaliados, e estarão presentes à assembléia que conhecer do laudo, a fim de prestarem as informações que lhes forem solicitadas.

§ 2º Se o subscritor aceitar o valor aprovado pela assembléia, os bens incorporar-se-ão ao patrimônio da companhia, competindo aos primeiros diretores cumprir as formalidades necessárias à respectiva transmissão.

§ 3º Se a assembléia não aprovar a avaliação, ou o subscritor não aceitar a avaliação aprovada, ficará sem efeito o projeto de constituição da companhia.

§ 4º Os bens não poderão ser incorporados ao patrimônio da companhia por valor acima do que lhes tiver dado o subscritor.

§ 5º Aplica-se à assembléia referida neste artigo o disposto nos §§ 1º e 2º do artigo 115.

§ 6º Os avaliadores e o subscritor responderão perante a companhia, os acionistas e terceiros, pelos danos que lhes causarem por culpa ou dolo na avaliação dos bens, sem prejuízo da responsabilidade penal em que tenham incorrido; no caso de bens em condomínio, a responsabilidade dos subscritores é solidária.

No caso em tela, a realização do presente laudo de reavaliação de bens do ativo permanente contou conjuntamente com a participação de três peritos, devidamente qualificados conforme segue:

1) ANDERSON FABIANO POTRIK, brasileiro, casado, portador do RG. 5.003.495-0 - SSP/PR e do CPF n. 014.959.499-23, residente e domiciliado na Rua das magnólias n. 167, Jd. Araucária, Campo Mourão-PR., com a seguinte formação acadêmica, além dos demais cursos de treinamento, aperfeiçoamento e especializações:

- a) Engenheiro Civil.
- b) Perito Judicial 1ª Vara Civil da Comarca de Campo

Mourão.

1607

2) DEISE A. ZAGOTTO GODOY, brasileira, casada, inscrita no CRC/PR PR-042.677/O-0, RG nº 3.949922-3 SSP/PR, CPF 528.460.089-49, residente e domiciliada em Campo Mourão - PR, com a seguinte formação acadêmica:

a) Contadora.

3) EVANDRO VICENTE DE SOUZA, brasileiro, casado, inscrito no OAB/PR 46.265, RG nº 6.093.771-0 SSP/PR, CPF nº 849.337.559-49, residente e domiciliado em Campo Mourão - PR, com a seguinte formação acadêmica:

a) Advogado.

Assim, o requisito constante no art. 8º da Lei 6404/1976 com relação a **3 (três) peritos ou por empresa especializada** também encontra cumprido neste trabalho.

13 - ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de 28 (vinte e oito) folhas digitadas de um só lado, rubricadas, sendo a última assinada.

Campo Mourão (PR), 30 de Novembro de 2010.


ANDERSON FABIANO POTRIK
CREA PR - 61483/D


DEISE APARECIDA ZAGOTTO GODOY
CRC/PR sob. n.º PR - 042.677/O - 0


EVANDRO VICENTE DE SOUZA
OAB/PR 46.251

ERS

1608

ANEXO IV



Lista de Credores com forma de pagamento de cada crédito

[illegible]

Demarada por Furlides Filho 17/12/2010



ERS

1610

100

Preparado por Lucides Ribeiro 17/12/2010

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P369J CGECP BX4CQ ELLHB



[illegible]

Credor	Valor do crédito encontrado pelo Administrador Judicial	Classificação	Forma de Pagamento	Pagamento pelo CACJ? 3/RL	Valor do pagamento com Saldo de Causa	Percentual de Crescimento na dívida por conta do juros, tempo de apuração, apreciação, descontos, anterior, depois	Saldo de Casa final, após desconto de importação no fluxo de caixa da empresa	Saldo de [R\$]/(Cédulas) para início de Pagamentos	Tempo de resolução do passivo da nova entidade
153744	143744	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143744	100	143744	12	12
153745	143745	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143745	100	143745	12	12
153746	143746	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143746	100	143746	12	12
153747	143747	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143747	100	143747	12	12
153748	143748	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143748	100	143748	12	12
153749	143749	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143749	100	143749	12	12
153750	143750	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143750	100	143750	12	12
153751	143751	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143751	100	143751	12	12
153752	143752	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143752	100	143752	12	12
153753	143753	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143753	100	143753	12	12
153754	143754	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143754	100	143754	12	12
153755	143755	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143755	100	143755	12	12
153756	143756	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143756	100	143756	12	12
153757	143757	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143757	100	143757	12	12
153758	143758	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143758	100	143758	12	12
153759	143759	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143759	100	143759	12	12
153760	143760	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143760	100	143760	12	12
153761	143761	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143761	100	143761	12	12
153762	143762	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143762	100	143762	12	12
153763	143763	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143763	100	143763	12	12
153764	143764	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143764	100	143764	12	12
153765	143765	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143765	100	143765	12	12
153766	143766	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143766	100	143766	12	12
153767	143767	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143767	100	143767	12	12
153768	143768	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143768	100	143768	12	12
153769	143769	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143769	100	143769	12	12
153770	143770	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143770	100	143770	12	12
153771	143771	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143771	100	143771	12	12
153772	143772	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143772	100	143772	12	12
153773	143773	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143773	100	143773	12	12
153774	143774	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143774	100	143774	12	12
153775	143775	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143775	100	143775	12	12
153776	143776	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143776	100	143776	12	12
153777	143777	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143777	100	143777	12	12
153778	143778	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143778	100	143778	12	12
153779	143779	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143779	100	143779	12	12
153780	143780	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143780	100	143780	12	12
153781	143781	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143781	100	143781	12	12
153782	143782	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143782	100	143782	12	12
153783	143783	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143783	100	143783	12	12
153784	143784	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143784	100	143784	12	12
153785	143785	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143785	100	143785	12	12
153786	143786	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143786	100	143786	12	12
153787	143787	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143787	100	143787	12	12
153788	143788	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143788	100	143788	12	12
153789	143789	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143789	100	143789	12	12
153790	143790	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143790	100	143790	12	12
153791	143791	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143791	100	143791	12	12
153792	143792	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143792	100	143792	12	12
153793	143793	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143793	100	143793	12	12
153794	143794	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143794	100	143794	12	12
153795	143795	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143795	100	143795	12	12
153796	143796	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143796	100	143796	12	12
153797	143797	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143797	100	143797	12	12
153798	143798	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143798	100	143798	12	12
153799	143799	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143799	100	143799	12	12
153800	143800	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143800	100	143800	12	12
153801	143801	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143801	100	143801	12	12
153802	143802	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143802	100	143802	12	12
153803	143803	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143803	100	143803	12	12
153804	143804	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143804	100	143804	12	12
153805	143805	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143805	100	143805	12	12
153806	143806	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143806	100	143806	12	12
153807	143807	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143807	100	143807	12	12
153808	143808	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143808	100	143808	12	12
153809	143809	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143809	100	143809	12	12
153810	143810	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143810	100	143810	12	12
153811	143811	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143811	100	143811	12	12
153812	143812	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143812	100	143812	12	12
153813	143813	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143813	100	143813	12	12
153814	143814	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143814	100	143814	12	12
153815	143815	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143815	100	143815	12	12
153816	143816	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143816	100	143816	12	12
153817	143817	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143817	100	143817	12	12
153818	143818	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143818	100	143818	12	12
153819	143819	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143819	100	143819	12	12
153820	143820	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143820	100	143820	12	12
153821	143821	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143821	100	143821	12	12
153822	143822	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143822	100	143822	12	12
153823	143823	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143823	100	143823	12	12
153824	143824	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143824	100	143824	12	12
153825	143825	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143825	100	143825	12	12
153826	143826	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143826	100	143826	12	12
153827	143827	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143827	100	143827	12	12
153828	143828	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143828	100	143828	12	12
153829	143829	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143829	100	143829	12	12
153830	143830	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143830	100	143830	12	12
153831	143831	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143831	100	143831	12	12
153832	143832	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143832	100	143832	12	12
153833	143833	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143833	100	143833	12	12
153834	143834	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143834	100	143834	12	12
153835	143835	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143835	100	143835	12	12
153836	143836	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143836	100	143836	12	12
153837	143837	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143837	100	143837	12	12
153838	143838	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143838	100	143838	12	12
153839	143839	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143839	100	143839	12	12
153840	143840	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143840	100	143840	12	12
153841	143841	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143841	100	143841	12	12
153842	143842	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143842	100	143842	12	12
153843	143843	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143843	100	143843	12	12
153844	143844	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143844	100	143844	12	12
153845	143845	OLIMPICOPARADO	Desconto 20% Gr. G. 12 em parcelas, Saldo em 12 parcelas mensais	1	143845	100	143845	12	12
153846	143846								

Lista de Credores com forma de pagamento de cada crédito

1613

Figure 5

[illegible]

Prepared by Eudides Ribeiro 17/17/2010

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: P369J CGECP BX4CQ ELLHB



ERS

1614

ANEXO V



17/12/2010

Fluxo de Caixa Durante 180 dias de processo



	MÊS out/10	MÊS nov/10	MÊS dez/10	MÊS jan/11	MÊS fev/11	MÊS mar/11
Despesa "A"	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesa "B"	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesa "C"	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesa "D"	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesa "E"	-110.000,00	-110.000,00	-110.000,00	-110.000,00	-110.000,00	-110.000,00
Despesa "F"						
Despesa "G"	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesa "H"	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
Despesa "I"	24.960,00	24.960,00	24.960,00	24.960,00	24.960,00	24.960,00
Despesa "J"	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesa "K"	4.960,00	4.960,00	4.960,00	4.960,00	4.960,00	4.960,00
Despesa "L"						
Despesa "M"						
Despesa "N"						
Despesa "O"						
Despesa "P"						
Despesa "Q"						
Despesa "R"						
Despesa "S"						
Despesa "T"						
Despesa "U"						
Despesa "V"						
Despesa "W"						
Despesa "X"						
Despesa "Y"						
Despesa "Z"						
Despesa "AA"						
Despesa "AB"						
Despesa "AC"						
Despesa "AD"						
Despesa "AE"						
Despesa "AF"						
Despesa "AG"						
Despesa "AH"						
Despesa "AI"						
Despesa "AJ"						
Despesa "AK"						
Despesa "AL"						
Despesa "AM"						
Despesa "AN"						
Despesa "AO"						
Despesa "AP"						
Despesa "AQ"						
Despesa "AR"						
Despesa "AS"						
Despesa "AT"						
Despesa "AU"						
Despesa "AV"						
Despesa "AW"						
Despesa "AX"						
Despesa "AY"						
Despesa "AZ"						
Despesa "BA"						
Despesa "BB"						
Despesa "BC"						
Despesa "BD"						
Despesa "BE"						
Despesa "BF"						
Despesa "BG"						
Despesa "BH"						
Despesa "BI"						
Despesa "BJ"						
Despesa "BK"						
Despesa "BL"						
Despesa "BM"						
Despesa "BN"						
Despesa "BO"						
Despesa "BP"						
Despesa "BQ"						
Despesa "BR"						
Despesa "BS"						
Despesa "BT"						
Despesa "BU"						
Despesa "BV"						
Despesa "BW"						
Despesa "BX"						
Despesa "BY"						
Despesa "BZ"						
Despesa "CA"						
Despesa "CB"						
Despesa "CC"						
Despesa "CD"						
Despesa "CE"						
Despesa "CF"						
Despesa "CG"						
Despesa "CH"						
Despesa "CI"						
Despesa "CJ"						
Despesa "CK"						
Despesa "CL"						
Despesa "CM"						
Despesa "CN"						
Despesa "CO"						
Despesa "CP"						
Despesa "CQ"						
Despesa "CR"						
Despesa "CS"						
Despesa "CT"						
Despesa "CU"						
Despesa "CV"						
Despesa "CW"						
Despesa "CX"						
Despesa "CY"						
Despesa "CZ"						
Despesa "DA"						
Despesa "DB"						
Despesa "DC"						
Despesa "DD"						
Despesa "DE"						
Despesa "DF"						
Despesa "DG"						
Despesa "DH"						
Despesa "DI"						
Despesa "DJ"						
Despesa "DK"						
Despesa "DL"						
Despesa "DM"						
Despesa "DN"						
Despesa "DO"						
Despesa "DP"						
Despesa "DQ"						
Despesa "DR"						
Despesa "DS"						
Despesa "DT"						
Despesa "DU"						
Despesa "DV"						
Despesa "DW"						
Despesa "DX"						
Despesa "DY"						
Despesa "DZ"						
Despesa "EA"						
Despesa "EB"						
Despesa "EC"						
Despesa "ED"						
Despesa "EE"						
Despesa "EF"						
Despesa "EG"						
Despesa "EH"						
Despesa "EI"						
Despesa "EJ"						
Despesa "EK"						
Despesa "EL"						
Despesa "EM"						
Despesa "EN"						
Despesa "EO"						
Despesa "EP"						
Despesa "EQ"						
Despesa "ER"						
Despesa "ES"						
Despesa "ET"						
Despesa "EU"						
Despesa "EV"						
Despesa "EW"						
Despesa "EX"						
Despesa "EY"						
Despesa "EZ"						
Despesa "FA"						
Despesa "FB"						
Despesa "FC"						
Despesa "FD"						
Despesa "FE"						
Despesa "FF"						
Despesa "FG"						
Despesa "FH"						
Despesa "FI"						
Despesa "FJ"						
Despesa "FK"						
Despesa "FL"						
Despesa "FM"						
Despesa "FN"						
Despesa "FO"						
Despesa "FP"						
Despesa "FQ"						
Despesa "FR"						
Despesa "FS"						
Despesa "FT"						
Despesa "FU"						
Despesa "FV"						
Despesa "FW"						
Despesa "FX"						
Despesa "FY"						
Despesa "FZ"						
Despesa "GA"						
Despesa "GB"						
Despesa "GC"						
Despesa "GD"						
Despesa "GE"						
Despesa "GF"						
Despesa "GG"						
Despesa "GH"						
Despesa "GI"						
Despesa "GJ"						
Despesa "GK"						
Despesa "GL"						
Despesa "GM"						
Despesa "GN"						
Despesa "GO"						
Despesa "GP"						
Despesa "GQ"						
Despesa "GR"						
Despesa "GS"						
Despesa "GT"						
Despesa "GU"						
Despesa "GV"						
Despesa "GW"						
Despesa "GX"						
Despesa "GY"						
Despesa "GZ"						
Despesa "HA"						
Despesa "HB"						
Despesa "HC"						
Despesa "HD"						
Despesa "HE"						
Despesa "HF"						
Despesa "HG"						
Despesa "HH"						
Despesa "HI"						
Despesa "HJ"						
Despesa "HK"						
Despesa "HL"						
Despesa "HM"						
Despesa "HN"						
Despesa "HO"						
Despesa "HP"						
Despesa "HQ"						
Despesa "HR"						
Despesa "HS"						
Despesa "HT"						
Despesa "HU"						
Despesa "HV"						
Despesa "HW"						
Despesa "HX"						
Despesa "HY"						
Despesa "HZ"						
Despesa "IA"						
Despesa "IB"						
Despesa "IC"						
Despesa "ID"						
Despesa "IE"						
Despesa "IF"						
Despesa "IG"						
Despesa "IH"						
Despesa "II"						
Despesa "IJ"						
Despesa "IK"						
Despesa "IL"						
Despesa "IM"						
Despesa "IN"						
Despesa "IO"						
Despesa "IP"						
Despesa "IQ"						
Despesa "IR"						
Despesa "IS"						
Despesa "IT"						
Despesa "IU"						
Despesa "IV"						
Despesa "IW"						
Despesa "IX"						
Despesa "IY"						
Despesa "IZ"						
Despesa "JA"						
Despesa "JB"						
Despesa "JC"						
Despesa "JD"						
Despesa "JE"						
Despesa "JF"						
Despesa "JG"						
Despesa "JH"						
Despesa "JI"						
Despesa "JJ"						
Despesa "JK"						
Despesa "JL"						
Despesa "JM"						
Despesa "JN"						
Despesa "JO"						
Despesa "JP"						
Despesa "JQ"						
Despesa "JR"						
Despesa "JS"						
Despesa "JT"						
Despesa "JU"						
Despesa "JV"						
Despesa "JW"						
Despesa "JX"						
Despesa "JY"						
Despesa "JZ"						
Despesa "KA"						
Despesa "KB"						
Despesa "KC"						

ERS

1616

ANEXO VI



17/12/2010

Fluxo de Caixa Após homologação do Plano de Recuperação



	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13
Despesas com Impostos	-154.000,00	-314.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00
Despesa Transportadora	-592.000,00	-592.000,00	-592.000,00	-592.000,00	-592.000,00	-592.000,00	-592.000,00	-592.000,00	-592.000,00	-592.000,00	-592.000,00	-592.000,00	-592.000,00
Despesa Geral	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesa Transportadora	390.000,00	390.000,00	390.000,00	390.000,00	390.000,00	390.000,00	390.000,00	390.000,00	390.000,00	390.000,00	390.000,00	390.000,00	390.000,00
Receita Aluguel Imóveis (Líquida)	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00
Receita (Receita)	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00
Saldo Inicial de Caixa/Fluxo	29.400,00	52.400,00	52.400,00	52.400,00	52.400,00	52.400,00	52.400,00	52.400,00	52.400,00	52.400,00	52.400,00	52.400,00	52.400,00
Saldo Mensal de Caixa/Fluxo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Saldo Mensal de Caixa/Fluxo	45.500,00	45.500,00	45.500,00	45.500,00	45.500,00	45.500,00	45.500,00	45.500,00	45.500,00	45.500,00	45.500,00	45.500,00	45.500,00
Saldo Mensal de Caixa/Fluxo	30.344,05	30.344,05	30.344,05	30.344,05	30.344,05	30.344,05	30.344,05	30.344,05	30.344,05	30.344,05	30.344,05	30.344,05	30.344,05
Saldo Mensal de Caixa/Fluxo	60.104,05	60.104,05	60.104,05	60.104,05	60.104,05	60.104,05	60.104,05	60.104,05	60.104,05	60.104,05	60.104,05	60.104,05	60.104,05
Saldo Mensal de Caixa/Fluxo	52.413.756,62	52.413.756,62	52.413.756,62	52.413.756,62	52.413.756,62	52.413.756,62	52.413.756,62	52.413.756,62	52.413.756,62	52.413.756,62	52.413.756,62	52.413.756,62	52.413.756,62

1617

Página 1

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010

	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23
Receita Operacional	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00
Receita Financeira	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00
Receita Corrente	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00
Receita Capital	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00
Receita Transferência	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00
Receita Outras	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00
Receita Total	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00
Despesa Operacional	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00
Despesa Financeira	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00
Despesa Corrente	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00
Despesa Capital	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00
Despesa Transferência	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00
Despesa Outras	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00	210.250,00
Despesa Total	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00	214.000,00
Saldo Inicial do Exercício	20.760,00									
Saldo Final do Exercício		20.760,00								
Taxa do Serviço da Dívida / Pagamento Mensal do Juro	0,00%									
Saldo Mensal Após Rem. de Capital de Terceiros	20.760,00									
Pagamento da Dívida (Amortização)	20.760,00									
Saldo Operacional Mensal (Saldo Inicial e Amortização)	20.760,00									
Saldo Atualizado pelo Serviço da Dívida e Amortização	20.760,00									

1618

Página 2

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010

	MES 24	MES 25	MES 26	MES 27	MES 28	MES 29	MES 30	MES 31	MES 32	MES 33
Despesa com Honorários	-97.000,00	-184.000,00	-184.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00
Despesa Transportadora	1.256.769,00	-226.289,00	-226.289,00	-226.289,00	-226.289,00	-226.289,00	-226.289,00	-226.289,00	-226.289,00	-226.289,00
Despesa Gerais	3.322.000,00	-815.000,00	-815.000,00	-2.544.000,00	-2.544.000,00	-3.366.000,00	-3.366.000,00	-3.366.000,00	-3.366.000,00	-3.366.000,00
Provisão Cessão	1.200.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00	3.600.000,00	3.600.000,00	3.600.000,00	3.600.000,00	3.600.000,00
Reserva Transferência	380.000,00	-380.000,00	-380.000,00	190.000,00	190.000,00	190.000,00	190.000,00	190.000,00	190.000,00	190.000,00
Reserva Alienação Armazém (Recup.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reserva Alienação	100.000,00	-100.000,00	-100.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00
Saldo Inicial do Exercício	48.731,00	48.731,00	44.731,00	139.731,00	139.731,00	217.731,00	277.731,00	277.731,00	277.731,00	277.731,00
Saldo Inicial do Exercício	53.849.240,32	53.849.240,32	53.849.240,32	53.849.240,32	53.849.240,32	53.849.240,32	53.849.240,32	53.849.240,32	53.849.240,32	53.849.240,32
Taxa do Serviço da Dívida / Pagamento Mensal de Juros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Mensal (Atos em de Capital de Rendimento)	80.731,00	44.731,00	44.731,00	139.731,00	139.731,00	217.731,00	277.731,00	277.731,00	277.731,00	277.731,00
Pagamento da Dívida (Amortização)	-84.895,64	-273.702,50	-273.702,50	-273.702,50	-273.702,50	-273.702,50	-273.702,50	-273.702,50	-273.702,50	-273.702,50
Saldo Operacional Mensal Após Juros e Amortização	-43.164,64	-228.971,50	-228.971,50	-133.971,50	-133.971,50	-133.971,50	-133.971,50	-133.971,50	-133.971,50	-133.971,50
Saldo Acumulado após Serviço da Dívida e Amortização	3.842.145,68	3.718.618,18	3.488.086,69	3.261.027,20	3.027.027,20	2.793.027,20	2.559.027,20	2.325.027,20	2.091.027,20	1.857.027,20
Saldo da Dívida	53.822.542,04	53.554.281,22	53.286.020,40	53.017.759,20	52.749.500,00	52.481.240,80	52.212.981,60	51.944.722,40	51.676.463,20	51.408.204,00

1619

Fluxo de Caixa Após homologação do Plano de Recuperação

17/12/2010

[illegible]

1620

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010

Página 4

17/12/2010

[illegible]

1621

Página 5

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010

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: P369J CGECP BX4CQ ELLHB



Fluxo de Caixa Após homologação do Plano de Recuperação

[illegible]

1622

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010

Fluxo de Caixa Após homologação do Plano de Recuperação

[illegible]

Página 7

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010

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: P369J CGECP BX4CQ ELLHB

Fluxo de Caixa Após homologação do Plano de Recuperação

1624

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010

[illegible]

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: P369J CGECP BX4CQ ELLHB



Fluxo de Caixa Após homologação do Plano de Recuperação

17/12/2010

[illegible]

1625

Página 9

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010

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: PJ69J CGECP BX4CQ ELLHB



Fluxo de Caixa Após homologação do Plano de Recuperação

17/12/2010

[illegible]

1626

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010

Página 10

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: P369J CGECP BX4CQ ELLHB

	MES 104	MES 105	MES 106	MES 107	MES 108	MES 109	MES 110	MES 111	MES 112	MES 113
Despesa Com Honorários	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00
Despesa Transportadora	-216.219,00	-216.219,00	-216.219,00	-216.219,00	-216.219,00	-216.219,00	-216.219,00	-216.219,00	-216.219,00	-216.219,00
Despesa Outros	3.356.000,00	3.356.000,00	3.356.000,00	3.356.000,00	3.356.000,00	3.356.000,00	3.356.000,00	3.356.000,00	3.356.000,00	3.356.000,00
Receita Cresce	3.600.000,00	3.600.000,00	3.600.000,00	3.600.000,00	3.600.000,00	3.600.000,00	3.600.000,00	3.600.000,00	3.600.000,00	3.600.000,00
Receita Transmigratória	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00
Receita Aluguel Imóveis (Liquida)	170.000,00	170.000,00	170.000,00	170.000,00	170.000,00	170.000,00	170.000,00	170.000,00	170.000,00	170.000,00
Receitas Indiretas	407.731,00	407.731,00	407.731,00	407.731,00	407.731,00	407.731,00	407.731,00	407.731,00	407.731,00	407.731,00
Saldo Inicial de Caixa (Fluxo)	20.760,00									
Saldo Inicial do Exercício	52.840.269,93									
Taxa do Serviço da Dívida / Pagamento Mensal de Juros	0,000%									
Saldo Mensal Após Rm. de Capital (ex. Trechos)	407.731,00	407.731,00	407.731,00	407.731,00	407.731,00	407.731,00	407.731,00	407.731,00	407.731,00	407.731,00
Pagamento de Dívida (Amortização)	-100.903,04	-100.903,04	-100.903,04	-100.903,04	-100.903,04	-100.903,04	-100.903,04	-100.903,04	-100.903,04	-100.903,04
Saldo Operacional Mensal Após Rm. e Amortização	306.827,96	306.827,96	306.827,96	306.827,96	306.827,96	306.827,96	306.827,96	306.827,96	306.827,96	306.827,96
Saldo Acumulado após Serviço da Dívida e Amortização	4.645.538,43	4.952.765,39	5.291.594,34	5.520.422,30	5.793.078,21	6.061.506,17	6.324.502,08	6.587.990,04	6.851.990,04	7.116.990,04
Saldo da Dívida	28.797.858,75	28.096.831,71	28.398.048,68	28.699.265,64	28.999.482,60	29.299.699,56	29.599.916,52	29.899.133,48	30.199.350,44	30.499.567,40

1627



Fluxo de Caixa Após homologação do Plano de Recuperação

[illegible]

1628

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010

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: PJ69J CGECP BX4CQ ELLHB

17/12/2010

Fluxo de Caixa Apos homologação do Plano de Recuperação



	MES 114	MES 115	MES 116	MES 117	MES 118	MES 119	MES 120	MES 121	MES 122	MES 123	MES 124
Despesa com Honorários	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00	-460.000,00
Despesas Transportadoras	-726.260,00	-726.260,00	-726.260,00	-726.260,00	-726.260,00	-726.260,00	-726.260,00	-726.260,00	-726.260,00	-726.260,00	-726.260,00
Despesas Gerais	-2.400.000,00	-2.400.000,00	-2.400.000,00	-2.400.000,00	-2.400.000,00	-2.400.000,00	-2.400.000,00	-2.400.000,00	-2.400.000,00	-2.400.000,00	-2.400.000,00
Previdência Corretiva	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00
Reserva Temporária	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00	-180.000,00
Reserva Margem Administrativa (liquida)	-120.000,00	-120.000,00	-120.000,00	-120.000,00	-120.000,00	-120.000,00	-120.000,00	-120.000,00	-120.000,00	-120.000,00	-120.000,00
Reserva Indisponível	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00
Saldo Inicial de Caixa/Outros	52.884.250,32	52.884.250,32	52.884.250,32	52.884.250,32	52.884.250,32	52.884.250,32	52.884.250,32	52.884.250,32	52.884.250,32	52.884.250,32	52.884.250,32
Saldo Final de Caixa/Outros	129.731,00	129.731,00	129.731,00	129.731,00	129.731,00	129.731,00	129.731,00	129.731,00	129.731,00	129.731,00	129.731,00
Saldo Inicial de Dívidas / Passivos de Longo Prazo	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04
Saldo Final de Dívidas / Passivos de Longo Prazo	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04	-100.901,04
Saldo Inicial de Dívidas / Passivos de Curto Prazo	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86
Saldo Final de Dívidas / Passivos de Curto Prazo	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86	-238.827,86
Saldo Inicial de Dívidas / Passivos de Médio Prazo	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21
Saldo Final de Dívidas / Passivos de Médio Prazo	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21	-11.411.121,21
Saldo Inicial de Dívidas / Passivos de Longo Prazo	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34
Saldo Final de Dívidas / Passivos de Longo Prazo	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34	-25.972.589,34

1629

17/12/2010

[illegible]

1630

Página 14

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010

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: P369J CGECP BX4CQ ELLHB

17/12/2010

[illegible]

1631

Página 15

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010

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: P369J CGECP BX4CQ ELLHB



Fluxo de Caixa Após homologação do Plano de Recuperação

17/12/2010

	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES	MES
	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163								
Despesa com Juros	-482.000,00	-482.000,00	-482.000,00	-482.000,00	-482.000,00	-482.000,00	-482.000,00	-482.000,00	-482.000,00	-482.000,00								
Despesa Transportadora	-226.219,00	-226.219,00	-226.219,00	-226.219,00	-226.219,00	-226.219,00	-226.219,00	-226.219,00	-226.219,00	-226.219,00								
Despesa Geral	-3.566.000,00	-3.566.000,00	-3.566.000,00	-3.566.000,00	-3.566.000,00	-3.566.000,00	-3.566.000,00	-3.566.000,00	-3.566.000,00	-3.566.000,00								
Receita Geral	3.650.000,00	3.650.000,00	3.650.000,00	3.650.000,00	3.650.000,00	3.650.000,00	3.650.000,00	3.650.000,00	3.650.000,00	3.650.000,00								
Receita Transportadora	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00								
Receita Aluguel Armazem (Liquida)	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00								
Receita Outros	439.711,00	439.711,00	439.711,00	439.711,00	439.711,00	439.711,00	439.711,00	439.711,00	439.711,00	439.711,00								
Saldo Inicial de Caixa/Fluido	28.760,00	28.760,00	28.760,00	28.760,00	28.760,00	28.760,00	28.760,00	28.760,00	28.760,00	28.760,00								
Saldo Inicial de Caixa/Fluido	32.849.260,32	32.849.260,32	32.849.260,32	32.849.260,32	32.849.260,32	32.849.260,32	32.849.260,32	32.849.260,32	32.849.260,32	32.849.260,32								
Saldo Inicial de Caixa/Fluido	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000								
Saldo Inicial de Caixa/Fluido	100.901,04	100.901,04	100.901,04	100.901,04	100.901,04	100.901,04	100.901,04	100.901,04	100.901,04	100.901,04								
Saldo Inicial de Caixa/Fluido	334.827,96	334.827,96	334.827,96	334.827,96	334.827,96	334.827,96	334.827,96	334.827,96	334.827,96	334.827,96								
Saldo Inicial de Caixa/Fluido	17.235.336,26	17.464.164,22	17.464.164,22	17.464.164,22	17.464.164,22	17.464.164,22	17.464.164,22	17.464.164,22	17.464.164,22	17.464.164,22								
Saldo Inicial de Caixa/Fluido	21.752.702,19	21.651.799,54	21.651.799,54	21.651.799,54	21.651.799,54	21.651.799,54	21.651.799,54	21.651.799,54	21.651.799,54	21.651.799,54								
Saldo Inicial de Caixa/Fluido	21.752.702,19	21.651.799,54	21.651.799,54	21.651.799,54	21.651.799,54	21.651.799,54	21.651.799,54	21.651.799,54	21.651.799,54	21.651.799,54								

1632



	MES 164	MES 165	MES 166	MES 167	MES 168	MES 169	MES 170	MES 171	MES 172	MES 173
Saldo Inicial do Passivo	29.746,00									
Saldo Inicial do Ativo	32.830.220,02									
Taxa de Serviço de Dívidas / Pagamento Mensal de Juros	0,00%									
Saldo Mensal do Ativo (antes da amortização)	407.731,30	407.731,30	407.731,30	407.731,30	407.731,30	407.731,30	407.731,30	407.731,30	407.731,30	407.731,30
Saldo Mensal do Passivo (antes da amortização)	407.731,30	407.731,30	407.731,30	407.731,30	407.731,30	407.731,30	407.731,30	407.731,30	407.731,30	407.731,30
Saldo Mensal do Ativo (após a amortização)	408.827,86	408.827,86	408.827,86	408.827,86	408.827,86	408.827,86	408.827,86	408.827,86	408.827,86	408.827,86
Saldo Mensal do Passivo (após a amortização)	408.827,86	408.827,86	408.827,86	408.827,86	408.827,86	408.827,86	408.827,86	408.827,86	408.827,86	408.827,86
Saldo Acumulado após Serviço de Dívida e Amortização	18.575.615,13	18.882.443,79	20.221.271,74	20.450.095,70	20.568.927,66	20.682.255,61	20.796.583,57	21.025.411,53	21.254.239,48	21.561.067,44
Saldo do Ativo	22.763.672,15	22.842.789,11	22.941.865,07	22.940.095,68	22.940.095,68	22.940.095,68	22.940.095,68	22.940.095,68	22.940.095,68	22.940.095,68
Saldo do Passivo	22.763.672,15	22.842.789,11	22.941.865,07	22.940.095,68	22.940.095,68	22.940.095,68	22.940.095,68	22.940.095,68	22.940.095,68	22.940.095,68

1633

17/12/2010

[illegible]

1634

Página 18

Preparado por Eudides Ribeiro 17/12/2010

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: P369J CGECP BX4CQ ELLHB

Fluxo de Caixa Após homologação do Plano de Recuperação

17/12/2010

1635

Página 19

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010

[illegible]

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: P369J CGECP BX4CQ ELLHB



17/12/2010

[illegible]

1636

Página 20

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010

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: P369J CGECP BX4CQ ELLHB

[illegible]

1637

Página 21

Preparado por Euclides Ribeiro 17/12/2010