



Tipo: OBRA OU SERVIÇO Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO Motivo: NORMAL

Contratado

Carteira: RS210019 Profissional: DANIAN HENRIQUE OESTREICH E-mail: danian.mecanica@gmail.com
RNP: 2214118721 Título: Engenheiro Mecânico
Empresa: NENHUMA EMPRESA Nr.Reg.:

Contratante

Nome: FRIGORIFICO VANHOVE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL E-mail: mvraud@hotmail.com
Endereço: RUA RAPHAEL VANHOVE Telefone: 518111-8573 CPF/CNPJ: 87214870000141
Cidade: SÃO GABRIEL Bairro: BOMFIM CEP: 97301100 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: FRIGORIFICO VANHOVE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
Endereço da Obra/Serviço: Rua RAPHAEL VANHOVE CPF/CNPJ: 87214870000141
Cidade: SÃO GABRIEL Bairro: BOMFIM CEP: 97301100 UF: RS
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Vlr Contrato(R\$): 10.000,00 Honorários(R\$): 10.000,00
Data Início: 08/09/2024 Prev.Fim: 12/09/2024 Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	Bens Tangíveis	90,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 11/09/2024

Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima DANIAN HENRIQUE OESTREICH Profissional	De acordo FRIGORIFICO VANHOVE LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL Contratante
--------------	---	--

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – FRIGORÍFICO VANHOVE

1. DADOS DO IMÓVEL

Localização: Corredor Da Casa Branca, S/Nº - Bom Fim;
Propriedade: Frigorífico E Supermercado Vanhove Ltda;
Data da Avaliação: 09/09/2024;
Avaliador: Felipe N. Abib Eng. Civil e de Segurança do Trabalho;
Cidade: São Gabriel-RS.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este laudo técnico tem como objetivo apresentar a avaliação do valor de mercado das instalações físicas do frigorífico e do terreno localizado no endereço mencionado. A avaliação considera o estado de conservação da edificação, as características construtivas, as áreas e os ambientes descritos, bem como a conformidade com normas e regulamentações vigentes.

3. DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL

Para a elaboração desta avaliação, foram analisados os seguintes documentos:

- Plantas arquitetônicas e complementares;
- Certidão da matrícula do imóvel;
- Alvarás e licenças de funcionamento;
- Vistoria “in loco”.
- Histórico de manutenções.

4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- Área total do terreno: 03 hectares
- Área total construída: 2.594,37 m²
- Idade de construção: Primeira parte em 1986, sofrendo ampliações e reformas.

- Divisão das áreas construídas:

Na entrada do imóvel está localizada a Garagem com 182,32 m², logo atrás está localizado o prédio principal com uma área total de 18049,22 m² com as seguintes características:

- 1º Pavimento - Parte Industrial: 1.478,82 m²
- 2º Pavimento - Administração: 205,06 m²
- 2º Pavimento - Depósito de Embalagens: 33,20 m²
- 2º Pavimento - Apoio de Limpeza: 60,03 m²
- 2º Pavimento - Escritório: 25,04 m²

- 2º Pavimento - Vestiário Feminino e Lavanderia: 47,07 m².

Anexo ao prédio principal está localizado o bicicletário e depósito de produtos com uma área de 52,09 m², também existe a área de apoio ao lado da edificação principal (Gerador, Ferramenta e Peças, Arquivo) sendo no 1º Pavimento: 85,46 m² 2º Pavimento (Casa de Máquinas): 65,28 m² e por fim um galpão pré-moldado com área de 360,00m².

5. CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Após mais de 20 anos de uso, a estrutura permanece em bom estado de conservação, conforme constatado em inspeção técnica visual. Abaixo estão detalhadas as condições de cada componente do frigorífico:

5.1 Estrutura

Estado Geral: A edificação de concreto armado e alvenaria não apresentam fissuras significativas ou deformações estruturais. A integridade dos pilares, vigas e lajes é satisfatória, com poucas evidências de desgaste típico do tempo de uso.

5.2 Instalações Elétricas e Hidráulicas

Instalações Elétricas: Em bom estado, com manutenção regular constatada. O sistema elétrico atende adequadamente à demanda da operação industrial, com distribuição eficiente e sem sinais de sobrecarga.

Instalações Hidráulicas: As instalações hidráulicas também estão bem conservadas. Não foram observados vazamentos ou problemas de pressão. O sistema de abastecimento de água e drenagem é funcional e adequado à operação.

5.3 Sistemas de Refrigeração

O sistema de refrigeração, vital para a operação do frigorífico, está operando normalmente. As câmaras frias, compressores e tubulações estão em bom estado de conservação e não apresentam sinais de desgaste severo. A manutenção preventiva regular é realizada de forma satisfatória.

5.4 Pisos e Acabamentos

Os pisos das áreas de produção, armazenamento e apoio estão em boas condições, com materiais adequados para ambientes industriais. Há desgaste normal para a idade da construção, mas nenhum comprometimento funcional.

5.5 Segurança contra incêndio

O sistema de segurança contra incêndios está em conformidade com as regulamentações, incluindo extintores adequadamente distribuídos e em bom estado de funcionamento. As saídas de emergência estão bem sinalizadas e funcionais.

6. ANÁLISE DE CONFORMIDADE COM AS NORMAS

O frigorífico foi avaliado conforme as seguintes normas e regulamentos:

- Normas do MAPA (Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento): A edificação atende aos requisitos para frigoríficos industriais, conforme a legislação vigente para estabelecimentos desse tipo.
- Normas de Segurança do Trabalho (NR-36): As áreas de trabalho e produção estão adequadas às exigências de segurança para trabalhadores em frigoríficos.
- Legislação Ambiental e Sanitária: O imóvel está regular quanto às exigências de licenciamento ambiental e sanitário, e não há apontamentos de irregularidades por órgãos competentes.

7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada utilizando os seguintes métodos:

7.1 Método Comparativo de Mercado

O imóvel foi comparado com outros frigoríficos e edificações industriais similares na região, levando em consideração o estado de conservação, a localização, o terreno e o tempo de existência do imóvel. O valor médio de mercado para edificações desse tipo e porte é de R\$5.500.000,00 à R\$6.500.000,00 e o terreno na faixa de R\$750.000,00 à R\$1.000.000,00.

7.2 Método de Custo

Ao Utilizar o método de custo, o valor do frigorífico foi calculado com base no custo de reconstrução da edificação, considerando os custos atuais de construção e os índices de depreciação aplicáveis para edificações industriais com mais de 20 anos de uso. O custo unitário de construção para este tipo de estrutura é estimado em R\$ 2.523,52 por m², podendo atingir entre R\$ 3.500 e R\$ 4.000 por m² ao incluir os sistemas operacionais essenciais, como refrigeração e automação. A depreciação da edificação foi calculada a uma taxa linear de 2% ao ano, resultando em uma depreciação acumulada de 40% após 20 anos. Além disso, os equipamentos depreciam entre 6% e 10% ao ano, podendo atingir até 80% de depreciação. O valor final foi ajustado conforme o estado de conservação observado, sendo que o valor do terreno, que não sofre depreciação, também é considerado separadamente na estimativa total do imóvel.

8. VALOR FINAL DE MERCADO

Com base no método comparativo e de custo, e considerando o estado de conservação do imóvel e do terreno, o valor de mercado do frigorífico é estimado em:

Valor do imóvel: 6.192.000,00

Valor do terreno: 900.000,00

Valor Total: 7.092.000,00 (Sete milhões e noventa e dois mil reais)

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O frigorífico, com uma área construída de 2.594,37 m², está em bom estado de conservação, depois de 20 anos de operação. Todos os sistemas essenciais, incluindo refrigeração, instalações elétricas, motores, geradores e instalações hidráulicas, estão funcionando adequadamente, sem indícios de degradação significativa. O imóvel está regularizado quanto às normas de segurança, ambientais e sanitárias, sem necessidade de reformas imediatas para manter sua operação.

Recomendações:

Manutenção preventiva periódica deve continuar sendo realizada nos sistemas de refrigeração e instalações elétricas, para garantir o pleno funcionamento e evitar eventuais problemas.

Atualizações periódicas de segurança e adequação a possíveis mudanças na legislação vigente são recomendadas.

São Gabriel, 09 de Setembro de 2024.


Resp. Tec: Eng. Civil Felipe N. Abib
CREA 073747-D

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E UTENSÍLIOS INDUSTRIAIS DIVERSOS

Cliente: FRIGORIFICO VANHOVE LTDA	Data: 11/09/24
Assunto: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E UTENSÍLIOS INDUSTRIAIS DIVERSOS DO FRIGORÍFICO VANHOVE LTDA	
Avaliadores: ENGº PAULO RODRIGO GALL ENGº DANIAN HENRIQUE OESTREICH	Laudos: 0022/24 ART 13376517

1. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo a avaliação de máquinas, equipamentos e utensílios do FRIGORÍFICO VANHOVE LTDA localizado no Corredor Dona Casa Branca, s/nº, bairro Bom Fim, em São Gabriel (RS), conforme solicitado pelo Sr. Ludwig Vanhove e em conformidade com a norma NBR 14653-1.

2. DA VISITA

No dia 08 de setembro de 2024 visitamos a planta do Frigorífico Vanhove Ltda. Chegamos ao estabelecimento por volta das 11:30 do mesmo dia e fomos acompanhados em todo o percurso pelo Sr. Willian Vanhove. A inspeção foi realizada em um domingo e com o frigorífico fora de atividade com intuito de que, assim, pudéssemos melhor inspecionar as máquinas, equipamentos e utensílios, bem como preconizar a segurança de todos durante a inspeção. A inspeção durou cerca de duas horas e nos permitiu avaliar os itens arrolados nesse laudo, bem como realizar os devidos registros fotográficos (ANEXO I).

3. METODOLOGIA

A avaliação foi realizada em conformidade com a norma NBR 14653-1, que estabelece critérios para a avaliação de bens móveis. O procedimento incluiu:

- Inspeção visual das máquinas, equipamentos e utensílios industriais;
- Verificação das condições de funcionamento;
- Avaliação da vida útil dos equipamentos;
- Análise de mercado para determinação de valores.

4. DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E UTENSÍLIOS

Abaixo segue a lista de máquinas, equipamentos e utensílios avaliados:

Nº	MÁQUINA / EQUIPAMENTO / UTENSÍLIO	QTD	CAPACIDADE	VALOR/UN	VALOR TOTAL
1	BALANÇA RODOVIÁRIA	1	80 TONELADAS	R\$ 95.000,00	R\$ 95.000,00
2	POÇO ARTESIANO COM OUTORGA, ACIONAMENTO VIA BOMBA	1	35 MIL LITROS/HORA	R\$ 165.000,00	R\$ 165.000,00
3	RESERVATÓRIO DE ÁGUA DE MATERIAL GALVANIZADO REVESTIDO INTERNAMENTE DE FIBRA	1	50 MIL LITROS	R\$ 37.000,00	R\$ 37.000,00
4	CAIXA D ÁGUA EM ALVENARIA REVESTIDA INTERNAMENTE DE FIBRA	1	35 MIL LITROS	NA*	NA*
5	RESERVATÓRIO DE ÁGUA EM FIBRA	2	20 MIL LITROS	R\$ 4.500,00	R\$ 9.000,00
6	RESERVATÓRIO DE ÁGUA EM FIBRA	3	10 MIL LITROS	R\$ 2.400,00	R\$ 7.200,00
7	RESERVATÓRIO PARA ÁGUA QUENTE EM MATERIAL INOXIDÁVEL	1	8 MIL LITROS	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00
8	BOMBA PERIFÉRICA	6	3 HP	R\$ 2.600,00	R\$ 15.600,00
9	COMPRESSOR DA PISTOLA PNEUMÁTICA	1	250 LITROS	R\$ 5.600,00	R\$ 5.600,00

10	PISTOLA PNEUMÁTICA	2		R\$ 11.000,00	R\$ 22.000,00
11	PISTOLA DE EMERGÊNCIA CALIBRE 22 (FESTIN)	1		R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00
12	BOX DE ATORDOAMENTO	1		R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00
13	MANEIAS	10		R\$ 300,00	R\$ 3.000,00
14	GUINCHO LEVANTA BOI	1		R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00
15	ROLDANAS	300		R\$ 250,00	R\$ 75.000,00
16	SERRA DE CHIFRES TIPO CIRCULAR	1		R\$ 11.000,00	R\$ 11.000,00
17	GUINCHO TROCA PATAS	1		R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00
18	SERRA DO PEITO	1		R\$ 12.000,00	R\$ 12.000,00
19	ROLO DE COURO	1		R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00
20	GUINCHO DO ROLO DE COUROS	1		R\$ 7.000,00	R\$ 7.000,00
21	BATEDOR DE LÍNGUAS	1		R\$ 11.000,00	R\$ 11.000,00
22	SERRA DE CARÇAÇAS	2		R\$ 12.000,00	R\$ 24.000,00
23	PLATAFORMA DE SERRAR CARÇAÇAS	1		R\$ 11.500,00	R\$ 11.500,00

24	CARRINHO DE MATERIAL INOXIDÁVEL	4	100 KG CADA	R\$ 3.100,00	R\$ 12.400,00
25	BALANÇA SETOR DE CARREGAMENTO	1	500 KG	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00
26	BALANÇA DE SOLO	1	500 KG	R\$ 4.000,00	R\$ 4.000,00
27	BALANÇA (PESAGEM DE CARÇAÇAS NO ABATE)	2	500 KG	R\$ 9.000,00	R\$ 18.000,00
28	PLATAFORMA MÓVEL DE LAVAGEM DE CARÇAÇAS	1		R\$ 24.500,00	R\$ 24.500,00
29	CÂMARA DE RESFRIAMENTO 1	1	80 ANIMAIS	NA*	NA*
30	CÂMARA DE RESFRIAMENTO 2	1	80 ANIMAIS	NA*	NA*
31	CÂMARA DE RESFRIAMENTO 3	1	60 ANIMAIS	NA*	NA*
32	CÂMARA DE RESFRIAMENTO 4	1	130 ANIMIAS	R\$ 135.000,00	R\$ 135.000,00
33	SERRA FITA	2		R\$ 11.500,00	R\$ 23.000,00
34	MÁQUINA DE SELAGEM À VÁCUO	1		R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00
35	MÁQUINA / ARQUEADORA	1		R\$ 12.000,00	R\$ 12.000,00
36	TÚNEL DE CONGELAMENTO	1	100 TONELADAS	NA*	NA*
37	CÂMARA DE ARMAZENAMENTO DE PROD. CONGELADOS	1	110 TONELADAS	NA*	NA*

38	CÂMARA DE RESF. DE MIÚDOS	1	15 TONELADAS	NA*	NA*
39	RACK DE RESFRIAMENTO COM MOTORES SEMI HERMÉTICOS 4 G30 COM SEUS DEVIDOS CONDENSADORES E EVAPORADORES	2		R\$ 194.700,00	R\$ 389.400,00
40	RACK DE CONGELAMENTO COM MOTORES SEMI HERMÉTICOS 4 G30 COM SEUS DEVIDOS CONDENSADORES E EVAPORADORES	1		R\$ 266.200,00	R\$ 266.200,00
41	ESCARIFICADOR DE RÚMEM	1		R\$ 34.000,00	R\$ 34.000,00
42	BRANQUEADOR DE ESTÔMAGOS	1		R\$ 28.000,00	R\$ 28.000,00
43	MÁQUINA DE ABRIR CABEÇAS	1		R\$ 9.500,00	R\$ 9.500,00
44	MESAS EM MATERIAL INOXIDÁVEL	6		R\$ 1.050,00	R\$ 6.300,00
45	PIAS COM HIGIENIZADOR EM MATERIAL INOXIDÁVEL	16		R\$ 1.300,00	R\$ 20.800,00
46	TANQUE DE MATERIAL INOXIDÁVEL (LAVAGEM DE CAIXAS)	1		R\$ 5.500,00	R\$ 5.500,00
47	TANQUE DE PRÉ COZIMENTO DE ESTÔMAGOS	2		R\$ 3.050,00	R\$ 6.100,00
48	TANQUE DE ARMAZENAMENTO DE ESTÔMAGOS	1		R\$ 4.500,00	R\$ 4.500,00
49	TANQUE DE COZIMENTO DE ESTÔMAGOS	1		R\$ 6.200,00	R\$ 6.200,00
50	TANQUE DE RESFRIAMENTO DE ESTÔMAGOS	1		R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00
51	CONJUNTO DE TANQUES DA TRIPARIA	1		R\$ 23.000,00	R\$ 23.000,00

52	TRILHAGEM AÉREA	300		R\$ 210,00	R\$ 63.000,00
53	TRITURADOR	1		R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00
54	DIGESTORES	3	3 MIL LITROS CADA	R\$ 58.000,00	R\$ 174.000,00
55	ROSCA TRANSPORTADORA (TIPO SEM FIM)	4		R\$ 11.500,00	R\$ 46.000,00
56	CAIXA SEPARADORA DE BORRA (GORDURA)	1	1500 KG	R\$ 8.500,00	R\$ 8.500,00
57	PRENSA EXPELLER	1	30 KG POR MIN.	R\$ 70.000,00	R\$ 70.000,00
58	ESTERILIZADOR DE FARINHA	1	3 MIL LITROS	R\$ 310.000,00	R\$ 310.000,00
59	TANQUE DECANTADOR	1	10 MIL LITROS	R\$ 28.000,00	R\$ 28.000,00
60	TANQUE DE DEPÓSITO DE SEBO 1	1	33500 LITROS	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00
61	TANQUE DE DEPÓSITO DE SEBO 2	1	20 MIL LITROS	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00
62	TANQUE DE DEPÓSITO DE SEBO 3	1	40 MIL LITROS	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00
63	CALDEIRA	1	2 MIL KG DE VAPOR/HORA	R\$ 185.000,00	R\$ 140.000,00
64	CAMINHÃO MERCEDES BENZ L 2318, COM BAÚ FRIGORÍFICO E SISTEMA DE RESF TERMOKING, PLACA IEL7785, ANO 1993	1	12 TONELADAS	R\$ 215.000,00	R\$ 215.000,00
65	CAMINHÃO FORD CARGO 1722, COM BAÚ FRIGORÍFICO E SISTEMA DE RESF TERMOKING, PLACA ILP3720, ANO 2003	1	8 TONELADAS	R\$ 168.000,00	R\$ 168.000,00

66	CAMINHÃO BOIADEIRO , FORD CARGO 1722, PLACA ILE7962, ANO 2003	1	26 BOVINOS	R\$ 148.000,00	R\$ 148.000,00
67	CAMINHÃO BOIADEIRO, FORD CARGO 2218, PLACA IEW3565, ANO 1990	1	26 BOVINOS	R\$ 126.000,00	R\$ 126.000,00
68	VW KOMBI FURGÃO, DE PLACA ITR0896, ANO 2012, MODELO 2013	1		R\$ 38.000,00	R\$ 38.000,00
69	FIAT FIORINO 1.4 FLEX, DE PLACA IVT0942, ANO 2014	1		R\$ 33.000,00	R\$ 33.000,00
70	CAMINHÃO BOIADEIRO, MERCEDES MOD 1518 PLACA IET 2483	1	25 BOVINOS	R\$ 142.000,00	R\$ 142.000,00
71	CAMINHÃO VOLSWAGEN, COM BAÚ FRIGORÍFICO E SISTEMA DE RESF TERMOKING, PLACA ITW7B71	1		R\$ 262.000,00	R\$ 262.000,00
72	CAMINHÃO MERCEDES, COM BAÚ FRIGORÍFICO E SISTEMA DE RESF TERMOKING, PLACA IJN 2037.	1		R\$ 165.000,00	R\$ 165.000,00
73	MOEDOR DE CARNE	1		R\$ 28.492,80	R\$ 28.492,80
74	MISTURADOR DE CARNE ELÉTRICO	1		R\$ 8.027,60	R\$ 8.027,60
75	CALHAS TRANSPORTADORAS EM INOX	1		R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00
76	EMBUTIDORA AUTOMÁTICA	1		R\$ 23.506,00	R\$ 23.506,00
77	PRATELEIRAS PARA CAIXAS	2		R\$ 760,00	R\$ 1.520,00
78	GERADOR WEG GTA / MOTOR MWM 610T	1		R\$ 65.000,00	R\$ 65.000,00
79	LAVA BOTAS AUTOMÁTICO DUPLO	1		R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00

80	LAVA BOTAS MANUAL TRIPLO	1		R\$ 4.800,00	R\$ 4.800,00
81	LAVA BOTAS MANUAL SIMPLES	1		R\$ 1.300,00	R\$ 1.300,00
82	TRATOR MASSEY FERGUSON 290	1		R\$ 37.000,00	R\$ 37.000,00
83	ARMÁRIO VERTICAL EM INOX	1		R\$ 2.650,00	R\$ 2.650,00
84	REBOQUE E CARRETA TANQUE AGRÍCOLA	1		R\$ 7.500,00	R\$ 7.500,00
85	LAVADOR DE NARINAS	1		R\$ 1.750,00	R\$ 1.750,00
86	CENTRÍFUGA DE ROUPAS	1		R\$ 8.500,00	R\$ 8.500,00
87	SECADORA DE ROUPAS MSA 30KG	1		R\$ 12.000,00	R\$ 12.000,00
88	CARRO GANCHEIRA EM INOX	2		R\$ 2.150,00	R\$ 4.300,00
89	TANQUE DE INOX	1		R\$ 5.200,00	R\$ 5.200,00
90	LAVADORA DE ROUPAS INDUSTRIAL	1		R\$ 1.700,00	R\$ 1.700,00

***NA: Valores não atribuídos por se tratar de parte integrante do prédio de alvenaria do frigorífico.**

5. CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO

A planta está em operação a mais de quarenta anos, como informado pelos proprietários, o que se evidencia ao longo da visita e avaliação das instalações e equipamentos. Percebe-se que, ao longo do tempo, foram realizadas adequações à normas vigentes à época, bem como outras necessárias para a operação mais eficiente do frigorífico. Assim, o conjunto de equipamentos é hoje bastante miscigenado, agregando elementos desde sua fundação a outros atuais.

A manutenção oferecida garante até o momento a operação do frigorífico até o estágio de expedição das carcaças ainda inteiras ou em bandas, uma vez que o setor de desossa encontra-se desativado.

6. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

A avaliação dos bens passou pelos critérios dos avaliadores, por pesquisas de mercado e com profissionais do ramo, tanto de frigoríficos como de fornecedores de equipamentos. Portanto, passam pelas ponderações mercadológicas de produtos iguais ou similares em características e funções produtivas.

Com isso, o valor total das máquinas, equipamentos e utensílios avaliados e apurados é de **R\$4.173.046,40 (quatro milhões e cento e setenta e três mil e quarenta e seis reais e quarenta centavos)**.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As máquinas, equipamentos e utensílios garantem a operação até o produto final que é a venda das carcaças. No entanto, ainda são necessárias adequações de forma a atender normas de segurança do trabalho, inclusive em equipamentos específicos que, se analisados fora de todo o contexto fabril, podem perder valor de mercado dadas as alterações necessárias. Com isso, reforçamos o intuito da avaliação em observar o valor do conjunto, gerando um balizador para eventual transição do negócio como um todo e não apenas para cada parte individual.

Portanto, a avaliação foi realizada de maneira imparcial e com a devida diligência, conforme as normas técnicas aplicáveis. As informações aqui apresentadas refletem a condição dos bens no momento da avaliação.

São Gabriel, dia 11 de setembro de 2024.

Documento assinado digitalmente
 PAULO RODRIGO GALL
Data: 11/09/2024 20:12:44-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng° Paulo Rodrigo Gall

CREA/RS 244415
+55 51 98040 8035
rodrigo@gallassessoria.com.br

Documento assinado digitalmente
 DANIAN HENRIQUE OESTREICH
Data: 11/09/2024 20:08:46-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng° Danian Henrique Oestreich

CREA/RS 210019
+55 47 99911 7994
danian.mecanica@gmail.com

ANEXO I

1. BALANÇA RODOVIÁRIA



2. POÇO ARTESIANO COM ACIONAMENTO VIA BOMBA

3. RESERVATÓRIO DE ÁGUA EM AÇO CARBONO



4. CAIXA DE ÁGUA EM ALVENARIA REVESTIDA INTERNAMENTE DE FIBRA



5. RESERVATÓRIO DE ÁGUA EM FIBRA – 20.000 L



6. RESERVATÓRIO DE ÁGUA EM FIBRA – 10.000 L



7. RESERVATÓRIO PARA ÁGUA QUENTE EM AÇO INOXIDÁVEL – 8.000 L



8. BOMBA PERIFÉRICA



9. COMPRESSOR DA PISTOLA PNEUMÁTICA



10. PISTOLA PNEUMÁTICA



11. PISTOLA DE EMERGÊNCIA CALIBRE 22 (FESTIN)



12. BOX DE ATORDOAMENTO



13. MANEIAS



14. GUINCHO LEVANTA BOI



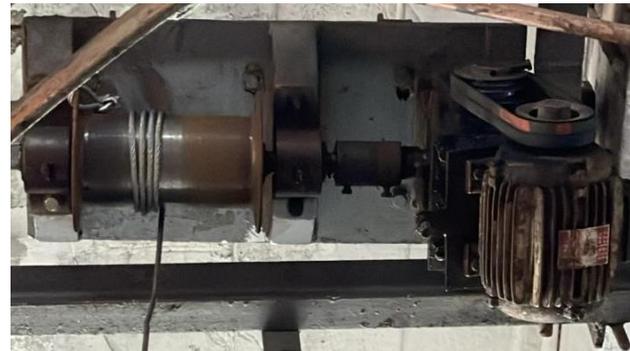
15. ROLDANAS



16. SERRA DE CHIFRES TIPO CIRCULAR



17. GUINCHO TROCA PATAS



18. SERRA DO PEITO



19. ROLO DE COURO



20. GUINCHO DO ROLO DE COUROS



21. BATEDOR DE LÍNGUAS



22. SERRA DE CARÇAÇAS



23. PLATAFORMA DE SERRAR CARÇAÇAS



24. CARRINHO DE MATERIAL INOXIDÁVEL



25. BALANÇA SETOR DE CARREGAMENTO



26. BALANÇA DE SOLO



27. BALANÇA (PESAGEM DE CARÇAÇAS NO ABATE)



28. PLATAFORMA MÓVEL DE LAVAGEM DE CARÇAÇAS



29. CÂMARA DE RESFRIAMENTO 1

30. CÂMARA DE RESFRIAMENTO 2

31. CÂMARA DE RESFRIAMENTO 3

32. CÂMARA DE RESFRIAMENTO 4



33. SERRA FITA



34. MÁQUINA DE SELAGEM À VÁCUO



35. MÁQUINA ARQUEADORA



36. TÚNEL DE CONGELAMENTO



37. CÂMARA DE ARMAZENAMENTO DE PROD. CONGELADOS



38. CÂMARA DE RESF. DE MIÚDOS



39. RAK DE RESFRIAMENTO COM MOTORES SEMI HERMÉTICOS 4 G30 COM SEUS DEVIDOS CONDENSADORES E EVAPORADORES

40. RAK DE CONGELAMENTO COM MOTORES SEMI HERMÉTICOS 4 G30 COM SEUS DEVIDOS CONDENSADORES E EVAPORADORES





41. ESCARIFICADOR DE RÚMEM



42. BRANQUEADOR DE ESTÔMAGOS



43. MÁQUINA DE ABRIR CABEÇAS



44. MESAS EM MATERIAL INOXIDÁVEL



45. PIAS COM HIGIENIZADOR EM MATERIAL INOXIDÁVEL



46. TANQUE DE MATERIAL INOXIDAVEL (LAVAGEM DE CAIXAS)



47. TANQUE DE PRÉ COZIMENTO DE ESTÔMAGOS



48. TANQUE DE ARMAZENAMENTO DE ESTÔMAGOS



49. TANQUE DE COZIMENTO DE ESTÔMAGOS



50. TANQUE DE RESFRIAMENTO DE ESTÔMAGOS



51. TANQUES DA TRIPARIA



52. TRILHAGEM AÉREA



53. TRITURADOR



54. DIGESTORES



55. ROSCA TRANSPORTADORA (TIPO SEM FIM)



56. CAIXA SEPARADORA DE BORRA (GORDURA)



57. PRENSA EXPELLER



58. ESTERILIZADOR DE FARINHA



59. TANQUE DECANTADOR



60. TANQUE DE DEPÓSITO DE SEBO 1

61. TANQUE DE DEPÓSITO DE SEBO 2

62. TANQUE DE DEPÓSITO DE SEBO 3



63. CALDEIRA



64. CAMINHÃO MERCEDES BENZ L 2318, COM BAÚ FRIGORÍFICO E SISTEMA DE RESF TERMOKING, PLACA IEL7785, ANO 1993





65. CAMINHÃO FORD CARGO 1722, COM BAÚ FRIGORÍFICO E SISTEMA DE RESF TERMOKING, PLACA ILP3720, ANO 2003



66. CAMINHÃO BOIADEIRO , FORD CARGO 1722, PLACA ILE7962, ANO 2003



67. CAMINHÃO BOIADEIRO, FORD CARGO 2218, PLACA IEW3565, ANO 1990



68. VW KOMBI FURGÃO, DE PLACA ITR0896, ANO 2012, MODELO 2013



69. FIAT FIORINO 1.4 FLEX, DE PLACA IVT0942, ANO 2014



70. CAMINHÃO BOIADEIRO, MERCEDES MOD 1518 PLACA IET 2483



71. CAMINHÃO VOLSWAGEN, COM BAÚ FRIGORÍFICO E SISTEMA DE RESF TERMOKING, PLACA ITW7B71



72. CAMINHÃO MERCEDES, COM BAÚ FRIGORÍFICO E SISTEMA DE RESF TERMOKING, PLACA IJN 2037.



73. MOEDOR DE CARNE



74. MISTURADOR DE CARNE ELÉTRICO



75. CALHAS TRANSPORTADORAS EM INOX



76. EMBUTIDORA AUTOMÁTICA



77. PRATELEIRAS PARA CAIXAS



78. GERADOR WEG GTA / MOTOR MWM 610T



79. LAVA BOTAS AUTOMÁTICO DUPLO



80. LAVA BOTAS MANUAL TRIPLO



81. LAVA BOTAS MANUAL SIMPLES



82. TRATOR MASSEY FERGUSON 290



83. ARMÁRIO VERTICAL EM INOX



84. REBOQUE E CARRETA TANQUE AGRÍCOLA



85. LAVADOR DE NARINAS



86. CENTRÍFUGA DE ROUPAS



87. SECADORA DE ROUPAS MSA 30KG



88. CARRO GANCHEIRA EM INOX



89. TANQUE DE INOX



90. LAVADORA DE ROUPAS INDUSTRIAL





GLEBA URBANIZAVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Laudo 12_09_2024

Rua Rua Manoel Antonio Macedo, São Gabriel/RS

RESUMO	3
CARACTERÍSTICAS GERAIS.....	3
MERCADO IMOBILIÁRIO.....	3
RESUMO – VALORES	3
INTRODUÇÃO	4
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
QUALIFICAÇÕES DO CLIENTE	4
LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES	5
CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO	7
METODOLOGIA.....	8
ANÁLISE FÍSICA.....	8
ANÁLISE JURÍDICA	8
ANÁLISE DE MERCADO.....	8
ANÁLISE DE VALOR.....	9
DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO	9
MÉTODO EVOLUTIVO.....	9
MACRO LOCALIZAÇÃO	11
LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS	11
DESCRIÇÃO DA REGIÃO	12
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	12
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO.....	14
ANÁLISE DO VALOR.....	15
DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	17
ENCERRAMENTO.....	17



Fonte Google Earth
11/09/2024

CONSTITUINTE

Interessado: Frigorífico e Supermercado Wanhove Ltda.

Proprietários: Frigorífico e Supermercado Wanhove Ltda.

Tipo do bem: Área urbanizável.

Finalidade: Determinação do Valor do Bem

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno com 168.800 m² localizado na Rua Manoel Antonio de Macedo nº 1293, limitando ao NORTE com o Corredor da Casa Branca no Bairro Bom Fim, conforme conta na matrícula de nº 2.468 em seu R/18-2.468.

/ Imóvel Gleba Urbanizável:	Trata-se de uma área de 16ha.88 ^a .16ca da matrícula 2.468, localizado no bairro Bom Fim neste Município de São Gabriel RS
/ Área de Terreno:	168.880 m ²
/ Área Construída:	Sem edificações
/ Localização:	30°20'.33.53" S 54°17' 31.89" O
/ Observações	Para a determinação do valor da gleba, foi apresentada a seguinte documentação e vistoria <i>em loco</i>: - Matrícula do Imóvel.

PRESUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES

A área do terreno fornecida, pela matrícula do Imóvel e por imagem do Google Earth é de 168.816,00 m².

Como não foi disponibilizado a planta topográfica deste imóvel, o cálculo considerou a área da matrícula nº 2.468 em seu R/18-2.468 e um croqui de foto aérea do Google Earth, que determinou a área de 168.816,00 m².

As informações acerca do imóvel foram obtidas através de coleta de informações junto ao SR. Ludwi Vanhove.

O imóvel não possui levantamento topográfico, georeferenciamento e CAR.

Neste trabalho computamos como correto os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

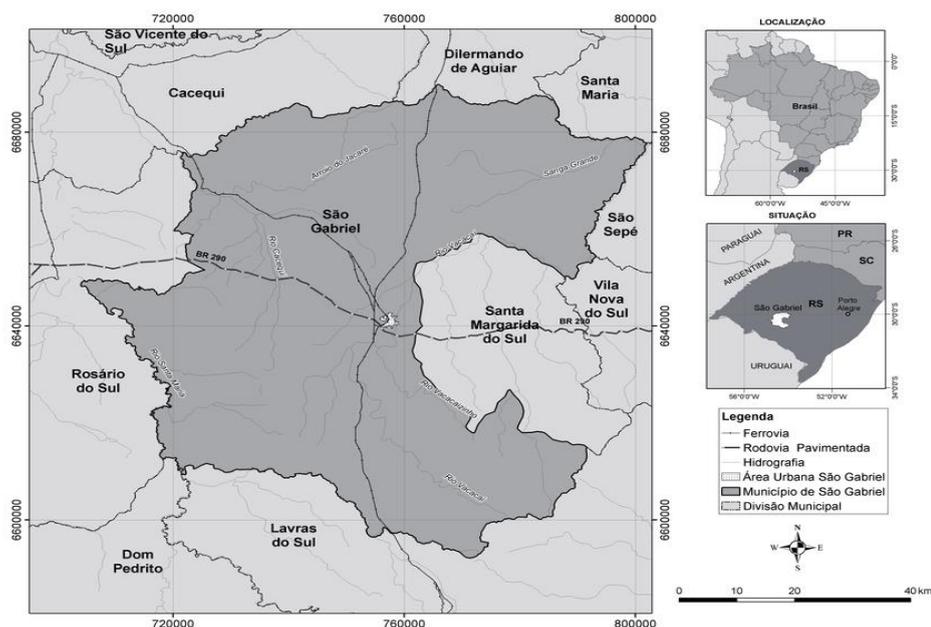
O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a conexão deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL

Saindo do centro da cidade sentido Bairro Bom Fim, pela Av. Presidente Vargas ao cruzar a Ponte do Rio Vacacaí segue em sentido da Rua Manoel Antônio de Macedo até o nº 1.293 lado esquerdo da via a Km da praça principal. Outro acesso é Av. Presidente Vargas, passando a Ponte do Rio Vacacaí, no início da Rua Manoel Antônio Macedo no primeiro acesso a esquerda quem vai para a Sede Campestre da Associação Médica e a Associação dos Funcionários da Caixa Federal no Corredor da casa Branca a gleba fica a esquerda logo após a Sede da caixa federal;

CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Localização geográfica de São Gabriel (editado de IBGE cidades, 2018).



São Gabriel - Estado do Rio Grande do Sul.

O município se estende por 5 023,8 km² e conta com 62 105 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 12,4 habitantes por km² no território do município.

A sede do Município se situa a 89 km a Sul-Oeste de Santa Maria.

Situado a 118 metros de altitude, com as seguinte coordenadas geográficas: Latitude: 30° 20' 38" Sul, Longitude: 54° 20' 31" Oeste.

Coordenadas Geográficas
-30°11'46,58" S - 53°58'54,68" O

8.1 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA ATUAL DO IMÓVEL

O imóvel é utilizado na agricultura de pequeno porte de subsistência familiar, na criação de pequenos animais e plantio de culturas para consumo próprio.

8.2 VEGETAÇÃO

As áreas possuem pequena área de pastagem nativa e uma pequena floresta de eucalipto, conforme, consta no levantamento fotográfico tirada "*in loco*".

8.3 RECURSOS HÍDRICOS

A área possui dois pequenos açudes perenes d'água.

CLIMA

Em São Gabriel, o verão é longo, quente e abafado; o inverno é curto e ameno.

Durante o ano inteiro, o tempo é com precipitação e de céu parcialmente encoberto.

Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 9 °C a 31 °C e raramente é inferior a 3 °C ou

superior a 35 °C.

Temperatura média

A estação quente permanece por 4,0 meses, de 20 de novembro a 19 de março, com temperatura máxima média diária acima de 28 °C. O mês mais quente do ano em São Gabriel é janeiro, com a máxima de 30 °C e mínima de 20 °C, em média.

A estação fresca permanece por 2,9 meses, de 20 de maio a 16 de agosto, com temperatura máxima diária em média abaixo de 20 °C. O mês mais frio do ano em São Gabriel é julho com temperatura entre 10°C e 18°C em média.

PRECIPITAÇÃO PLUVIOMÉTRICA

- Precipitação pluviométrica na região é de aproximadamente 1.600 ml ano

O Município tem como principais recursos hídricos o Rio Vacacaí, Rio Santa Maria e diversa barragens de irrigação de lavouras.

MACRO LOCALIZAÇÃO

São Gabriel, RS.

LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Municípios Vizinhos:

Rosário do Sul, Lavras do Sul, Dom Pedrito, Cacequi, Dilermando deAguiar, Santa Margarida, Vila Nova do Sul, São Sepé e Santa Maria

Principal eixo viário:

Rodovia BR-290

Mapa de Localização



DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A história de São Gabriel inicia em 1800, quando o naturalista espanhol Félix de Azara, ao chegar ao Cerro do Batovi, funda a primeira povoação, de origem espanhola. Em 4 de abril de 1846, já no seu atual local - antiga Sesmaria do Trilha, com colonização portuguesa, foi elevada a categoria de vila, com a instalação da Câmara de Vereadores, sendo considerada a data de aniversário de emancipação.

São Gabriel historicamente é ligada as armas, Terra dos Marechais, como é chamada, já que aqui nasceram os Marechais João Propício Menna Barreto, Fábio Patrício de Azambuja, o Presidente da República Hermes Rodrigues da Fonseca e João Batista Mascarenhas de Moraes, o comandante da Força Expedicionária Brasileira na Segunda Guerra Mundial, durante as batalhas na Itália. Outros militares gabrielenses fizeram parte da história nacional, como o Coronel José Plácido de Castro, o desbravador que conquistou o Acre.

A vocação militar conviveu pacificamente com a poesia e outras artes, projetando para o Brasil o gabrielense Alcides Maia, o primeiro gaúcho admitido na Academia Brasileira de Letras e o Padre Leonel Franca, teólogo fundador da PUC do Rio de Janeiro.

A história política do Município conta com personagens como o castilhista Fernando Abbott, presidente do estado e o embaixador Francisco de Assis Brasil, fundador e líder do Partido Libertador.

O nome do município é uma homenagem ao Vice-Rei do Rio da Prata em 1800, Dom Gabriel. Isso ocorreu quando Dom Félix de Azara fundou a primeira São Gabriel nessa data, no local chamado ainda hoje de Distrito do Batovi, como conta à história. Nesse local havia um posto avançado com oito homens que cuidavam da cidade ora fundada.

Fonte: em: <http://www.saogabriel.rs.gov.br>. Acesso em: junho. 20123

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado do imóvel de propriedade de FRIORIFICO E MERCADO VANHVE LTDA, abaixo descrito:

Uma área de terra de campo, com área de 16ha,88^a, 16 ca, localizado dentro de área maior da Matrícula nº 2.468 em seu R/18-2.468, localizada no Bairro Bom Fim neste Município de São Gabriel RS. A economia do Município baseasse na atividade agropastoril, com as culturas de arroz irrigado, soja, florestas de eucalipto, pecuária extensiva.

Possui dois frigoríficos de animais bovinos e equinos e indústria de arroz.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação com paralelepípedos irregulares;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.

VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu à Avenida Manoel Antônio de Macedo, Bairro Bom Fim, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pelo Sr. Ludwi Vanhove, no dia 09 de setembro de 2024, no período da tarde.

- DO TERRENO

O terreno do imóvel matriculado sob nº 2.468 do C.R.I de São Gabriel RS possui as seguintes características:

FORMA: Irregular No nível da via SUPERFÍCIE: Seco

SITUAÇÃO: Meio de Quadra

TOPOGRAFIA: Plano levemente ondulado

PERÍMETRO MEDIDAS

ÁREA DO TERRENO 168.816 m²

INDICAÇÃO DE METODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS PARA

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

- Foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado para determinar o Valor de Lotes
- Método Involutivo para a determinação do valor do imóvel

METODO INVOLUTIVO

Para se determinar o valor de mercado da área de terrenos (gleba urbanizável) utilizaremos o Método Involutivo, que consiste em determinar o valor do terreno através de estudo do aproveitamento eficiente da gleba urbanizável, em um loteamento hipotético, com características dos loteamentos da região, onde se leva em consideração os custos de infraestrutura de implantação do loteamento, despesas financeiras e o prazo de venda total dos lotes, conforma o item 8.2.2 da ABNT 14.653-2.

Para determinar o valor do lote urbanizado do loteamento hipotético a ser implantado na gleba urbanizável, utilizaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-2.

ANÁLISE JURÍDICA

Já a conceituação da forma de participação do imóvel e a situação de registro (checagem de áreas, propriedade e outras averbações), são realizadas através dos documentos de propriedade, como escrituras, matrículas, espelho do cadastro municipal etc.

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor da gleba será utilizado o Método **Involutivo**, sendo este baseado nas Normas para Avaliação de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

O método involutivo consiste em avaliar um terreno pelo estudo das condições máximas permissíveis de aproveitamento eficiente do terreno. Por máximo aproveitamento entende-se que as posturas municipais permitem.

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Para os cálculos, de acordo com a Norma, os seguintes parâmetros são obrigatórios:

Vistoria;

Projeto hipotético;

Pesquisa de Valores;

Previsão de receitas;

Levantamento do custo de produção do projeto;

Previsão de despesas adicionais;

Margem de lucro do incorporador;

Prazos, Taxas e Modelo.

Vistoria: Permite identificar o imóvel e suas características intrínsecas e externas, da região e sua vocação para efeitos de implantação do possível empreendimento.

Projeto Hipotético: Tem como meta o empreendimento cujo resultado pode ser denominado de “mais valia”, ou seja, aquele mais ótimo para o terreno, respeitando-se as Legislações pertinentes que incidem sobre o imóvel.

Pesquisa de Valores: Obedece aos preceitos do Método

Comparativo Direto de Dados de Mercado. Objetiva estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada.

Previsão de Receitas: Valor que o Empreendedor deseja obter com a negociação das unidades hipotéticas.

Levantamento do custo de produção do projeto:

Cálculo dos custos diretos e indiretos, necessários à transformação do terreno para as condições do projeto hipotético, inclusive com os emolumentos relativos à elaboração e aprovação de projetos perante os órgãos públicos. Os custos podem ser obtidos com o auxílio de material divulgados em periódicos de circulação nacional de caráter ilibado ou calculados por profissionais atuantes da área.

Previsão de despesas adicionais: Neste item deve ser considerada as despesas com propagandas, stands de vendas, etc.

Margem de lucro do incorporador: É o montante que o empreendedor deseja obter de lucro com a comercialização total do projeto hipotético.

Prazos, Taxas e Modelo: Estipular prazos para a construção e comercialização do projeto hipotético, pesquisar e calcular as taxas de valorização ou desvalorização correntes para o período, pressupondo os valores finais das unidades comercializadas de acordo com os históricos do período anterior.

Determinar um modelo de acordo com as características mercadológicas do projeto hipotético, características do imóvel, condições mercadológicas do período e que leva em consideração os parâmetros determinados em normas.

CUSTOS DA URBANIZAÇÃO

O custo de urbanização terá como parâmetro, os índices de Avaliação de Gleba publicados pela Editora PINI Ltda., conforme planilha em anexo.

VALOR DO TERRENO

Atribuído com uso de Planilhas, conforme em anexo abaixo:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$15.380.000,00

(quinze milhões trezentos e oitenta mil reais).

ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório referente a dados de terceiros são para uso estrito, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido uma vez que protegidos pela LGPD, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

RESPONSÁVEL PELO LAUDO



CARLOS BIBIANO OCHOA

Técnico Agrícola CFTA 16258401015

Corretor de Imóveis Creci 19.610

Advogado OAB/RS 75.391

Anexos:

1. Levantamento Fotográfico









Planilhas de Cálculos:

AVALURB e EXCEL – Método INVOLUTIVO

Carlos Bibiano Ochoa

1/3

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO COMPLETO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS

Ident: Carlos Bibiano Ochoa **Tipo:** determinar o valor da gleba **Solicitante:** ludwi vanhove
Lograd.: Rua Manoel Antonio Macedo **Nº:** 1293 **Complemento:**
Bairro: Bom Fim **Cidade:** São Gabriel **Estado:** Rio Grande do Sul

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS TAXAS:

Ra = Taxa mensal de juros do capital investido (%):	1,00
Rb = Taxa mensal de juros do capital realizado (%):	1,00
Ia = Alíquota anual de imposto territorial sobre a gleba bruta p/ pagamento a vista (%):	1,00
M = Taxa de desconto no imposto territ. pela transferência da gleba em lote (%):	2,00
V = Taxa média mensal de valorização dos lotes (%):	1,00

1.2) DOS PRAZOS:

Ta = (Prazo total do empreendimento = Urbanização + Venda) (meses):	30,00
Na = Prazo estimado para venda dos lotes (meses):	12,00

1.3) DAS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA:

Ag = Área total da gleba (m2):	168.800,00
Fu = Fator de aproveitamento da gleba (%):	70,00
Lu = Valor unitário médio dos lotes na região (R\$/m2):	333,33
Au = Área aproveitável da gleba = (Ag x Fu) m2:	118.160,00
Vi = Valor realizável com a venda dos lotes = (Au x Lu) R\$:	39.386.272,80

1.4) DAS DESPESAS:

1.4.1) PARA AQUISIÇÃO DA GLEBA:

Dc = Taxa referente a escrituras, certidões, ITBI, etc (%):	1,00
---	------

1.4.2) PARA URBANIZAÇÃO DO LOTEAMENTO:

Projetos, aprovações, etc. (R\$ por m2 de área útil):	10,00
Administração da obra (R\$ por m2 de área útil):	10,00
Serviços topográficos (R\$ por m2 de área útil):	10,76
Terraplanagem leve (R\$ por m2 de área útil):	0,00
Terraplanagem média (R\$ por m2 de área útil):	39,00
Terraplanagem pesada (R\$ por m2 de área útil):	79,51
Rede de água potável (R\$ por m2 de área útil):	53,20
Rede de esgoto (R\$ por m2 de área útil):	48,41
Drenagem de águas pluviais - galerias (R\$ por m2 de área útil):	45,68
Drenagem de águas pluviais - guias e sargetas (R\$ por m2 de área útil):	23,33
Pavimentação (R\$ por m2 de área útil):	44,82
Rede de iluminação pública (R\$ por m2 de área útil):	18,30
Obras complementares (R\$ por m2 de área útil):	10,00
Outros (R\$ por m2 de área útil):	20,00
DI = Despesas unitárias totais com a urbanização (R\$ por m2 de área útil)	413,01

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO COMPLETO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS

Du = Despesa global para urbanização da gleba = (Di x Au) R\$: 48.801.261,60

1.4.3) PARA VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Dv = Taxa referente a corretagem e administração das vendas (%): 6,00

L = Taxa referente ao lucro do empreendimento (%): 20,00

2) METODOLOGIA APLICADA:

EQUAÇÃO FUNDAMENTAL: $Vg + DE + L = VI$, onde:

Vg = Valor da gleba bruta;

DE = Despesas totais necessárias para implementação do empreendimento;

L = Lucro do empreendedor;

VI = Valor realizável com a venda do empreendimento.

Considerando o custo financeiro para implementação do empreendimento e desmembrando a equação fundamental, temos que:

$(Vg \times W1) + (Vg \times W2) + W3 + W4 + (Vg \times W5) + W6 + W7 = W8$, onde:

2.1) W1 = CÁLCULO DO CUSTO DA GLEBA BRUTA:

Custo investido no início do empreendimento e imobilizado durante todo o período.

$$W1 = (1 + Ra)^{Ta} = 1,34785$$

2.2) W2 = DESPESA COM A COMPRA DA GLEBA BRUTA:

Despesa investida no início do empreendimento e imobilizada durante todo o período.

$$W2 = Dc \times (1 + Ra)^{Ta} = 0,01348$$

2.3) W3 = DESPESAS COM A URBANIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

Despesas investidas em parcelas uniformes durante a urbanização e imobilizadas durante o período de vendas.

Seja: Fator de Capitalização (Aj) = $\frac{((1 + Ra)^{Ta - Na}) - 1}{Ra}$

$$W3 = (Du / (Ta - Na)) \times ((1 + Ra)^{Na}) \times Aj = R\$ 59.923.580,23$$

2.4) W4 = DESPESAS COM A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Despesas investidas em parcelas uniformes durante a venda do empreendimento e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ap) = $\frac{((1 + Ra)^{Na}) - 1}{Ra}$

$$W4 = ((Dv \times VI) / (Na^2)) \times Ap \times (((1 + V)^{Ta}) - ((1 + V)^{Ta - Na})) / V = R\$ 3.157.390,66$$

2.5) W5 = CUSTO DO IMPOSTO TERRITORIAL DURANTE A URBANIZAÇÃO:

Custo investido em parcelas uniformes durante a urbanização e imobilizado durante o período de vendas.

Valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Aj) = $\frac{(((1 + Ra)^{Ta - Na}) - 1)}{Ra}$

$$W5 = (((1 + Ia)^{1/12}) - 1) \times ((1 + V)^{Ta - Na / 2}) \times Aj \times ((1 + Ra)^{Na}) = 0,02005$$

2.6) W6 = CUSTO DO IMPOSTO TERRITORIAL DURANTE A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Custo investido em parcelas uniformes durante a venda do empreendimento e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ap) = $\frac{(((1 + Ra)^{Na}) - 1)}{Ra}$

$$W6 = (((1 + Ia)^{1/12}) - 1) \times (1 - M) \times (VI / (2 \times Na)) \times (Na \times ((1 + V)^{Ta - Na}) + ((1 + V)^{Ta - 1})) \times Ap = R\$ 265.446,00$$

2.7) W7 = CÁLCULO DO LUCRO DO EMPREENDIMENTO:

Lucro distribuído uniformemente ao longo do período de vendas e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ar) = $\frac{(((1 + Rb)^{Na}) - 1)}{Rb}$

$$W7 = (L \times VI / (Na^2)) \times (((1 + V)^{Ta}) - ((1 + V)^{Ta - Na})) / V \times Ar = R\$ 10.524.635,52$$

2.8) W8 = CÁLCULO DO VALOR REALIZÁVEL COM A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Venda do empreendimento distribuída uniformemente ao longo do período de vendas e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ar) = $\frac{(((1 + Rb)^{Na}) - 1)}{Rb}$

$$W8 = (VI / (Na^2)) \times (((1 + V)^{Ta}) - ((1 + V)^{Ta - Na})) / V \times Ar = R\$ 52.623.177,59$$

TABELAS E FERRAMENTAS PARA O MÉTODO INVOLUTIVO

CUSTO DE URBANIZAÇÃO (R\$ POR MIL m2 DE ÁREA ÚTIL) - verificar na edição do mês da revista
CONSTRUÇÃO, da editora PINI.

Serviços de topografia	R\$	1.610,76
Projetos e Aprovações	R\$	200,00
Terraplenagem leve	R\$	1.025,24
Terraplenagem média	R\$	2.995,00
Terraplenagem pesada	R\$	7.919,51
Rede de água potável	R\$	5.316,20
Rede de esgoto	R\$	11.974,41
Drenagem de águas pluviais - galerias	R\$	4.849,68
Guias e sarjetas	R\$	4.358,33
Pavimentação	R\$	12.479,82
Rede de iluminação pública	R\$	1.989,37

Área total da gleba (m2)	168.800,00
Área Útil (transformada em lotes)	118.000,00
Área do lote padrão (m2)	300,00
Nº de lotes	393

RECEITA

Valor unitário do lote padrão (R\$/m2)	R\$	333,33
Valor de cada lote (R\$)	R\$	100.000,00
TOTAL DA RECEITA (R\$)	R\$	39.333.333,33

CUSTOS DIRETOS

Área total útil (m2)	210.000,00
Serviços de topografia (R\$)	R\$ 338.259,60
Projetos e Aprovações	R\$ 42.000,00
Terraplenagem leve (R\$)	R\$ -
Terraplenagem média (R\$)	R\$ 628.950,00
Terraplenagem pesada (R\$)	R\$ -
Rede de água potável (R\$)	R\$ 1.116.402,00
Rede de esgoto (R\$)	R\$ 2.514.626,10
Drenagem de águas pluviais - galerias	R\$ 1.018.432,80
Guias e sarjetas (R\$)	R\$ 915.249,30
Pavimentação (R\$)	R\$ 2.620.762,20
Rede de iluminação pública (R\$)	R\$ 417.767,70
Total (R\$) CUSTOS DIRETOS	R\$ 9.612.449,70

CUSTOS INDIRETOS

a - Corretagem e demais despesas comerciais (compra / venda) = 10,00%	R\$	3.933.333,33
b - Lucro do empreendimento = 25,00%	R\$	9.833.333,33
c - Despesas financeiras - taxa de juros de remuneração do capital investido = 0,5 % a.m sobre os custos diretos	R\$	576.746,98
Total (R\$) CUSTOS INDIRETOS	R\$	14.343.413,65
TOTAL CUSTOS DIRETOS E INDIRETOS	R\$	23.955.863,35
VALOR BRUTO DA GLEBA (R\$)	R\$	15.377.469,98
VALOR UNITÁRIO BRUTO DA GLEBA (R\$/m2)	R\$	91,10



Valide aqui este documento



CERTIDÃO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TC6GM-KFC32-VPN9Z-88AWL>

Matrícula



CNM: 097253.2.0002468-17
Registro de Imóveis da Comarca de SÃO GABRIEL-RS
Livro N.º 2 — Registro Geral

SÃO GABRIEL, 31 de OUTUBRO de 1977

FLS.

Matrícula

01

2.468

Uma fração de terras de campo com a área de 34ha. 43a. 50ca. / (trinta e quatro hectares e quarenta e trez àres e cinquenta / centiàres), localizado no subdistrito desta cidade, rua Manoel/ Antonio de Macedo, sem placa, 1ª distrito desta cidade. Dentro/ de um todo maior de 76ha, 680ca. (setenta e seis hectares e seiscentos e oitenta centiàres) mais ou menos, limitando-se Ao Norte, pelo corredor que vai para casa Branca e com propriedade de João Vaiga ; Ao Sul, com José Caon , José Rodrigues, José / Freitas Jacobsen, Bruno Ayres, Brigido Saenger e com a menciona- da rua Manoel Antonio de Macedo, A Leste, com Banco da Provincia do Rio Grande do Sul S/A, Antonio Paes Vieira e Pedro Ferraz Ne to ; e A Oeste, com José Rodrigues, José Caon e com o Rio Vaca- caí.

PROPRIETÁRIO - MARIA DO CARMO CAON, viúva proprietária residente e domiciliada n/cidade.

REGISTRO ANTERIOR - Nº 9.099, fls. 47, Lº 3-N, em 16 de novembro de 1.945, neste Ofício.

O referido é verdade e dou fé.
São Gabriel (RS), 31 de outubro de 1.977.

O Oficial: *Paulo Heinrich* C.:Cr\$ 30,00
Paulo Heinrich

R - 1 - 2.468 - HIPOTECA CEDULAR - Cfe. CRPH nº EAC 77/00. / 618-1, emitida em 28 de outubro de 1.977, a proprietária deu em HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU, perante o Ban- co do Brasil S/A., agência de SC-RS. toda a área constante da ma- trícula, para garantir um financiamento de Cr\$ 568.980,00 (qui- nhentos e sessenta oito mil e novecentos e oitenta cruzeiros). Registro Nº 1.983, Lº 3-Aux. VENCIMENTO - Em 31/07/78.

— Continua no Verso —

Continua na próxima página

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CNM: 097253.2.0002468-17



Registro de Imóveis da Comarca de SÃO GABRIEL-RS
Livro N.º 2 — Registro Geral

FLS.	Matricula
01Vº	2.468

.....
PROTOCOLO - Nº 5.817, fls. 204, Lº um.

O referido é verdade e dou fé.
São Gabriel (RS), 31 de outubro de 1.977.
O Oficial: *Paulo Heinrich* C.:Cr\$ 205,44
Paulo Heinrich

R - 2 - 2.468 - HIPOTECA CEDULAR - Cfe. CRPH nº 78/00.609-2, emitida em 03 de julho de 1.978, a proprietária deu em HIPOTECA CEDULAR DE 2º GRAU, perante o Banco do Brasil S/A., agência de SG-RS., toda a área constante da matrícula, para garantir, um financiamento de Cr\$ 519.300,00 (quinhentos e dezenove mil e trezentos cruzeiros).Registro nº 2.631, Lº 3-Aux. VENCIMENTO - Em 31 de julho de 1.984.

PROTOCOLO - Nº 7.846, fls. 224, Lº um.

O referido é verdade e dou fé.
São Gabriel (RS), 04 de julho de 1.978.
O Oficial: *Paulo Heinrich* Cr\$ 289,92
Paulo Heinrich

R - 3 - 2.468 - ARRENDAMENTO - Cfe. Contrato por instrumento Particular, datado de 24 de agosto de 1.978, firmado entre as partes e testemunhas, a proprietária também conhecida como MARIA DO CARMO LOPES CAON, arrendou para AIRTON MACEDO CHAGAS, brasileiro, casado, agricultor, inscrito no CPF. nº 038 709 870/49, residente e domiciliado nesta cidade, uma fração de terras de campo, com a área de 30ha. (trinta hectares), constante da presente matrícula, pelo prazo de quatro (04) anos a contar desta data e consoante determina a lei, o arrendante terá o direito de preferência assegurada para a compra ou novo arrendamento do imóvel. Valor total do arrendamento é de Cr\$...... 115.000,00 (cento e quinze mil cruzeiros). Demais condições as do contrato do qual fica arquivado uma via sob o nº 741, Pasta nº 8/78 - Regº de Imóveis.

— Continua A Folhas 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TC6GM-KFC32-VPN8Z-88AWL>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CNM: 097253.2.0002468-17

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO GABRIEL-RS

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Fls. Matrícula

SÃO GABRIEL, 02 de SETEMBRO de 1978

02 2.468

PROTÓCOLO - Nº 8.494, fls. 228vº, Lº um.

O referido é verdade e dou fé.

São Gabriel (RS), 05 de setembro de 1.978.

O Oficial:

Paulo Heinrich

C.:Cr\$ 181,60

AV. 4 - 2.468 - CANCELAMENTO - Cfe. autorização fica cancelado o ônus hipotecário que onerava a presente área do R-1 da presente matrícula.

PROTÓCOLO - Nº 8.821, fls- Lº um.

O referido é verdade e dou fé.

São Gabriel (RS), 27 de setembro de 1.978.

O Oficial:

Paulo Heinrich

C.:Cr\$ 28,99

R - 5 - 2.468 - HIPOTECA CEDULAR - Cfe. CRPH nº EAC 78/01025-1, emitida em 26 de setembro de 1.978, a proprietária/dou em HIPOTECA CEDULAR DE 2º GRAU, perante o Banco do Brasil S/A. agência de SG-RS., toda a área constante da presente matrícula, para garantir um financiamento de Cr\$ 984.100,00 (novecentos e oitenta e quatro mil e cem cruzeiros). Registro nº 2.943, Lº -3 Aux. VENCIMENTO - em 31 de julho de 1.979.

PROTÓCOLO - Nº 8.822, fls.- Lº um.

O referido é verdade e dou fé.

São Gabriel (RS), 27 de setembro de 1.978.

O Oficial:

Paulo Heinrich

C.:Cr\$ 289,92

AV. - 6 - 2.468 - ADITIVO - Cfe. aditivo de re-ratificação de 01 de outubro de 1.979, fica retificada as cláusulas do aditivo: "Alteração no Esquema de Pagamento" e "Forma de Pagamento" para 01.07.1981, ficando ratificadas as demais cláusulas do aditivo, do qual fica arquivada uma via do mesmo.

PROTÓCOLO - Nº 12.614, Lº um.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TCOGM-KFC32-VPN9Z-88AWL

Continua na próxima página



Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CNM: 097253.2.0002468-17



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO GABRIEL-RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
02V9	2.468

O referido é verdade e dou fé.
São Gabriel (RS), 01 de outubro de 1.979.
O Oficial:
Desig^o.: *Carlos Pedro S. de Moura* C.:Cr\$ 29,60
Carlos Pedro S. de Moura.

AV. - 7 - 2.468 - ADITIVO - Cfe. aditivo de Re-ratificação de 25 de outubro de 1.979, fica retificada as cláusulas: " Prorrogação de Prazo " para 01 de julho de 1.981, " Alteração no Esquema de Pagamento " " Forma de Pagamento ", ficando ratificadas as demais cláusulas do aditivo de qual fica arquivada uma via neste Ofício. Ref. ao R - 5, da presente matrícula.

PROTOCOLO - Nº 13.021, L^o um.
O referido é verdade e dou fé.
São Gabriel (RS), 30 de outubro de 1.979.
O Oficial:
Desig^o.: *Carlos Pedro S. de Moura* C.:Cr\$ 29,60
Carlos Pedro S. de Moura.

AV. 8- 2.468- ADITIVO - Conf. Aditivo de Re-Rat., lavrado em 11.12.79, ficam retificados as seguintes cláusulas "Prorrogação de prazo, para 31.07.1985, ref. Hap. de 2º Grau- R.2-2468", e "Alteração no Esquema de Pagto.-As demais condições permaneçam inalteradas.-
PROTOCOLO: Nº 13.826, L^o 01-
O referido é verdade e dou fé.-
São Gabriel, 17 de janeiro de 1980.-
O Of. Designado: *Carlos Pedro S. de Moura* C.:Cr\$ 48,30
Carlos Pedro S. de Moura

R - 9 - 2.468 - HIPOTECA CEDULAR - Cfe. CRPH BAI 80/00804-4, emitida em 01.08.80, os proprietários deram em HIPOTECA CEDULAR DE 3º GRAU, perante o Banco do Brasil S/A., agência de SG., toda a área constante da presente matrícula, para garantir um financiamento de 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil cruzeiros). Reg^o. 4.703, L^o 3-Aux. VENCIMENTO - em 01.07.85.
PROTOCOLO - Nº 15.867, L^o um.
O referido é verdade e dou fé.
São Gabriel (RS), 04.07.80.
O Oficial: *Carlos Pedro S. de Moura* C.:Cr\$ 580,00
Desig^o.: Carlos Pedro S. de Moura.

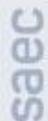
CONTINUA A FOLHAS 03

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TC8GM-KFC32-VPNSZ-88AWL>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento



Registro de Imóveis da Comarca de São Gabriel - RS

CNM: 097253.2.0002468-17

LIVRO N.º 2 -- REGISTRO GERAL

Fls. Matrícula

São Gabriel, 29 de novembro de 19 82

03

2.468

Av.10-2.468 de 04.11.82 - ADITIVO - De comun acordo entre as partes de um lado como credor o Banco do Brasil SA, e de outro como devedor, o Sr. Ércio de Castro Garcia, concordam fazer a seguinte alteração, na cédula acima citada, da seguinte forma: Forma de pagamento: Sem prejuízo do vencimento ora estipulado, obriga-se o financiado a recolher ao financiador em amortização desta dívida em 31.07.83. - Cr\$ 174.000,00, em 31.07.84.-Cr\$ 87.000,00, em 31.07.85.-Cr\$ 86.300,00; Ratificação: A Cédula em referência, e seu Aditivo de 11.12.79, ficam ratificadas em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que aquela se integra formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito, e será averbado a margem do registro acima referido no CRI local.

ARQUIVAMENTO: 577, pasta 2 Aditivos.

PROTOCOLO: nº 22.324, Fls.58, Lvº.1-H.

E:169,20, R:20.301, T:407.

São Gabriel, 04 de novembro de 1982. SBF.

A Ofic. Afd.: *[Signature]*

Av.11-2.468, de 08.11.84 - CANCELAMENTO - Cfe. autorização do Banco do Brasil SA, agência de São Gabriel, RS, assinado por Eni José P.Garcia e Mauro C.de Campos, fica cancelado a hipoteca do R/2 da presente matrícula.

ARQUIVAMENTO - 1048 pasta 6 cancelamentos.

PROTOCOLO - 27 979 Fls.112 Lp.1-H.

E. 1.548,00 - R. 25348 - T. 505.

São Gabriel, 08 de novembro de 1984/5.

A Ofic. Afd.: *[Signature]*

C. Maria D. de Dornelles.

Av.12- 2.468, de 08.11.84 - CANCELAMENTO - Cfe. autorização do Banco do Brasil SA, agência de São Gabriel, RS, assinado por Eni José P.Garcia e Mauro C.de Campos, fica cancelado a hipoteca do R/9 da presente matrícula.

ARQUIVAMENTO : 1049 pasta 6 cancelamentos.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TC6GM-KFC32-VPN9Z-88AWL>

Continua na próxima página

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento



Registro de Imóveis da Comarca de São Gabriel - RS

CNM: 097253.2.0002468-17

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Fls. Matrícula

03v 2.468

PROTOCOLO - 27 980 fls.112 Lº.1-H.

E. 1.548,00 - R. 25348 - T. 505.

São Gabriel, 08 de novembro de 1984/S.

A Ofic. Ajd.: *[Signature]*

C. Maria D. de Dornelles.

Av.13-2.468, de 16/11/84 - ADENDO À ARRENDAMENTO: Cfe. instrumento particular de adendo à arrendamento, firmado pelas partes e testemunhas, em 08/11/84, de comum acordo resolveram prorrogar o prazo de vigência do arrendamento de 30Ha, constante do R/3, até 24/08/85, pelo preço de Cr\$ 1.370.000,00 (um milhão e trezentos e setenta mil cruzeiros), permanecendo as demais condições em pleno vigor.

ARQUIVAMENTO: Nº 105, Pasta 1 - Locação.

PROTOCOLO: Nº 28.034, fls. 113, Lº 1-H.

E. 5.459,00

São Gabriel, 16 de novembro de 1984/Mb.

O Oficial desig.: *[Signature]*

C. Pedro S. de Moura

Av.14-2.468, de 05/11/87 - CANCELAMENTO: Cfe. autorização do Banco do Brasil SA, agência desta cidade, assinado por Meuro C. de Campos e Cleberto Besus B. Corrêa, faço constar que fica cancelada a hipoteca constante do R/5 da presente matrícula.

ARQUIVAMENTO: nº 1.880 pasta 11 cancelamentos.

PROTOCOLO: nº 39.479, fl.14, Lº.1-I.

E. 19,93

São Gabriel, 05 de novembro de 1987/M.

A OP. Ajudante: *[Signature]*

C. Maria D. Dornelles

Av.15-2.468, de 09/10/90 - RESCISÃO: Cfe. instrumento particular datado de 24/09/90, assinado pelo Sr. AIRTON MACEDO CHAGAS, faço constar que o arrendamento constante do R/3 da presente matrícula, sobre 30ha. (trinta hectares), ficou cancelado na data do vencimento do mesmo.

continua a Folhas

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TC6GM-KFC32-VPN9Z-88AWL>

Continua na próxima página



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br





Valide aqui este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO GABRIEL - RS

CNM: 097253.2.0002468-17

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fl. Matrícula

São Gabriel, 09 de outubro de 1990.

04

2.468

ARQUIVAMENTO: Nº 2.553, Pasta 14, Cancelamentos.

PROTOCOLO: Nº 58.471, fl. 84, Lº 1-I.

E. 600,00

São Gabriel, 09 de outubro de 1990/N.

A Of. Ajudante:

C. Maria S. Dornelles.

R/16-2.468, de 09/10/90 - **INVENTÁRIO**

TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE MARIA DO CARMO LOPES CAON.

ADQUIRENTE: ALCIDES ADAHIR ALVES RODRIGUES DA SILVA, CPF 086 840 - 570/15, do comércio, solteiro, maior, brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade.

IMÓVEL TRANSMITIDO: Uma parte ideal equivalente à ilha. (onze hectares).

VALOR: Cr\$ 12.777,60 (doze mil, setecentos e setenta e sete cruzeiros e sessenta centavos).

TÍTULO: Formal de Partilha de 11/09/90, extraído dos autos do inventário nº 11.021/186/86, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Nelson Lydio Andrade Azevedo, Juiz de Direito da 2ª Vara d/Comarca

CONDIÇÕES: Não consta.

PROTOCOLO: Nº 58.472, fl. 84, Lº 1-I.

E. 2.438,40

São Gabriel, 09 de outubro de 1990/N.

A Of. Ajudante:

C. Maria S. Dornelles.

R/17-2.468, de 23/10/90 - **INVENTÁRIO**

TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE MARIA DO CARMO LOPES CAON.

ADQUIRENTE: VALÉRIA CAON TERRA, CPF 434 386 950/49, do lar e seu esposo Gilberto Flores Terra, brasileiro, brasileiro, residentes e domiciliados nesta cidade.

IMÓVEL TRANSMITIDO: Uma parte ideal equivalente a 38a,50ca (trinta e oito ares e cinquenta centiares).

VALOR: R\$ 447,21 (quatrocentos e quarenta e sete cruzeiros e vinte e um centavos).

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TC6GM-KFC32-VPN9Z-88AWL>

Continua na próxima página

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO GABRIEL - RS

CNM: 097253-2.0002468-17

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
4vº	2.468

TÍTULO: Formal de Partilha de 11/09/90, extraído dos autos do inventário nº 11.021/186/86, assinado pelo Exmo Sr. Dr. Nelson Lydio Andrade Azevedo, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta comarca.

CONDIÇÕES: Não consta.

PROTOCOLO: Nº 58.618, fl. 86, Lº 1-I

E. 1200,00

São Gabriel, 23 de outubro de 1990/I.

A Of. Ajudante:

C. Maria S. Dornelles

R/18-2.468, de 27/12/91 - **INVENTÁRIO**

TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE MARIA DO CARMO LOPES CAON

ADQUIRENTE: RAPHAEL VANHOVE & FILHOS LIMITADA. CGC MF87.214.870/00001-41, firma comercial estabelecida nesta cidade.

IMÓVEL TRANSMITIDO: Uma parte ideal equivalente a 16ha,88a,16ca (dezesseis hectares, oitenta e oito ares e dezesseis centiares).

VALOR: R\$ 19.609,66 (dezenove mil, seiscentos e nove cruzeiros e sessenta e seis centavos).

TÍTULO: Formal de Partilha de 27/12/91, às fls. digo, extraído dos autos do inventário nº 11.021/186/86, assinado pelo Exmo Sr. Dr. Nelson Lydio Andrade Azevedo, Juiz de Direito da 2ª Vara, desta comarca.

CONDIÇÕES: Não consta

PROTOCOLO: Nº 62.080, fl. 112, Lº 1-I

E. 8.004,34

São Gabriel, 27 de dezembro de 1991/I.

A Of. Ajudante:

C. Maria S. Dornelles

R/19-2.468 - **LOCALIZAÇÃO DE PARCELA** - Certificado, conforme Escritura Pública nº 4.112, de 07 de dezembro de 2011, lavrada às fls. nº 159, do Lv. nº 29 de Contratos do 2º Tabelionato desta cidade, que o proprietário constante do R/16 acima, ALCIDES ADAHIR ALVES RODRIGUES DA SILVA?, brasileiro, solteiro, maior, produtor rural, residente e domiciliado na rua Manoel Antonio de Macedo, nº 627, Bairro Bom Fim, nesta cidade, CPF/MF nº 086.840.570-15, com base

continua - folhas

5...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TC6GM-KFC32-VPN9Z-88AWL>

Continua na próxima página

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

MAT



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO GABRIEL/RS

CNM: 097253.2.0002468-17

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls

Matricula

São Gabriel, 13 de dezembro de 2011

05

2.468

no Provimento nº 07/2005-CGJ, de 12 de abril de 2005 - Projeto GLE BA LEGAL, efetuou a localização de uma parte ideal equivalente a 04ha.99a.82ca.13da (quatro hectares, noventa e nove ares, oitenta e dois centiares e treze deciares) da área de sua propriedade, declarando que detêm a posse consolidada e localizada da mesma há mais de cinco anos; presentes na escritura como anuentes, os confrontantes da área a localizar, como segue: Raphael Vanhove e Filhos Ltda, CNPJ nº 87.214.870/0001-41. A área localizada ficou com a seguinte caracterização: Uma fração de terras de campo, sem benfeitorias, situado neste município, com a área de 04ha.99a.82ca.13da. (quatro hectares, noventa e nove ares, oitenta e dois centiares e treze deciares), com as seguintes confrontações: ao NORTE, com o corredor da Casa Branca; ao SUL e LESTE, com imóvel de Alcides Adahir Alves Rodrigues da Silva e ao OESTE, com imóvel de Raphael Vanhove e Filhos Ltda. A área localizada acima descrita, fica nesta data devidamente caracterizada na matrícula nº 26.842, Lv 02-RG. CCIR: nº 950.157.788.163-6. NIRF: nº 7.907.234-8, ITR quitado. Nada mais. Dou fé. Pasta 64-Diversos. PROTOCOLO: nº 136.687, fls. 98, Lv. 1-T em 07/12/2011. E. R\$ 44,10. Selo: 0597.01.1100003.08342 - R\$ 0,25; 0597.04.100002.04221 - R\$ 0,60. São Gabriel, 13 de dezembro de 2011/A. *Ivani* Ivani Martins Eguilhor Santos - Substituta..

Av.20-2.468 - **URBANIZAÇÃO** - Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 13 de agosto de 2018, instruído com Certidão de Urbanização, fornecida pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo desta cidade, em 09 de agosto de 2018, para constar que conforme a Lei Complementar nº 002/2008 - PDDUA - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental desta cidade, a área de **16ha.88a.16ca.** (dezesseis hectares, oitenta e oito ares e dezesseis centiares) constante do **R/18** da presente matrícula, de propriedade de **Raphael Vanhove e Filhos Ltda.**, fica localizada dentro do **perímetro urbano deste município**, Zona Comercial 2 (ZC2) e Zona de Ocupação Rarefeita (ZOR). Nada mais. Dou fé. Pasta 115-Diversos. PROTOCOLO: nº 172.353, fls. 118, Lv. 1-Z em 14/08/2018. E. R\$38,80. Selo: 0597.01.1800001.10309 - R\$1,40; 0597.04.1600004.01897 - R\$3,30. São Gabriel, 20 de agosto de 2018/P. *Cristiane* Cristiane Marques Carballo - Escrevente Autorizada.

Av.21-2.468 - **NOVA DENOMINAÇÃO SOCIAL**: Procede-se a esta averbação, conforme requerimento datado de 13 de agosto de 2018, instruído com cópia da Alteração Contratual e Consolidação, datada de 16 de junho de 2017, registrada na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, sob nº 4495513, em 21 de agosto de 2017, para constar que a adquirente no **R/18** acima, **RAPHAEL VANHOVE & FILHOS LTDA.**, teve sua razão social alterada para **FRIGORÍFICO E SUPERMERCADO VANHOVE LTDA.** Nada mais. Dou fé. Pasta

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TC6GM-KFC32-VPN9Z-88AWL>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO GABRIEL

CNM: 097253.2.0002468-17

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL fls. Matrícula

São Gabriel, 20 de agosto de 2018 05v 2.468

115-Diversos. PROTOCOLO: nº 172.353, fls. 118, Lv. 1-Z, em 14/08/2018. E. R\$38,80. Selo: 0597.01.1800001.10310 - R\$1,40; 0597.04.1600004.01898 - R\$3,30. São Gabriel, 20 de agosto de 2018/P. Marques Cristiane Marques Carballo - Escrevente Autorizada.

Av.22-2.468 - VALOR DO IMÓVEL: Procede-se a esta averbação, conforme requerimento datado de 03 de agosto de 2018, instruído com Parecer Técnico de Avaliação Mercadoológica, datado de 02 de agosto de 2018, elaborado pelo Bel. Carlos Bibiano Ochôa, inscrito no CRECI sob nº 19610, para constar que, para fins do § 2º do artigo 64-A da Lei nº 9.532, de 1997, a área de 16ha.88a.16ca. (dezesseis hectares, oitenta e oito ares e dezesseis centiares) do imóvel retro descrito, de propriedade de Frigorífico e Supermercado Vanhove Ltda., havida conforme o R/18 acima, está avaliada em R\$ 15.193.440,00 (quinze milhões, cento e noventa e três mil e quatrocentos e quarenta reais). Nada mais. Dou fé. Pasta 115-Diversos. PROTOCOLO: nº 172.135, fls. 111, Lv. 1-Z, em 03/08/2018. E. R\$38,80. Selo: 0597.01.1800001.10311 - R\$1,40; 0597.04.1600004.01899 - R\$3,30. São Gabriel, 20 de agosto de 2018/P. Marques Cristiane Marques Carballo - Escrevente Autorizada.

Av.23-2.468- ARROLAMENTO DE BENS: Procede-se a esta averbação, conforme requisição nº 18.00.01.63.67, datada de 31 de agosto de 2018, assinada digitalmente pelo Dr. Claudir Luis Ruedell, Delegado da Receita Federal em Santa Maria-RS, para constar que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração da parte ideal equivalente a 16ha.88a.16ca. (dezesseis hectares, oitenta e oito ares e dezesseis centiares) do imóvel retro descrito, de propriedade de Frigorífico e Supermercado Vanhove Ltda., deverá ser comunicada à Delegacia da Receita Federal de Santa Maria-RS, no prazo de quarenta e oito horas. Nada mais. Dou fé. Pasta 21-Judiciais. PROTOCOLO: nº 172.954, fls. 137v, Lv. 1-Z em 13/09/2018. E. Nihil. Selo: 0597.01.1800001.15315 - Nihil; 0597.04.1600004.02693 - Nihil. São Gabriel, São Gabriel, 17 de setembro de 2018/Ev. Marques Cristiane Marques Carballo - Escrevente Autorizada.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TC8GM-KFC32-VPN9Z-88AWL

REGISTRO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e de inteiro teor da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015, de 31/12/73.

São Gabriel, 12 de abril de 2024

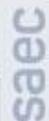
Ivani Martins Eguilhor - Registradora Designada
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R\$42,70 (0597.04.2300001.10614 = R\$4,90)
Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0597.03.1900001.20145 = R\$4,00)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0597.01.2300001.06320 = R\$2,00)
Total de Emolumentos: R\$72,70



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta 097253 53 2024 00006847 64



Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Laudo 002_09_2024

Rua Tristão Pinto.911 Centro, São Gabriel/RS

Rua Jonathas Habbott, 782, Centro, São Gabriel RS

Rua Jonathas Habbott, 564 Centro São Gabriel RS

Rua Manoel Antonio de Macedo, 1293, Bairro Bom Fim, São Gabriel RS

Rua Manoel Antonio de Macedo, 1195, Bairro Bom Fim, São Gabriel RS

Imóveis Residenciais Isolado

Sumário

RESUMO	3
PREMISSAS	3
RESUMO.....	3
CONSTITUINTE	3
METODOLOGIA.....	5
METODO IDENTIFICAÇÃO CUSTOS.....	6
MACRO LOCALIZAÇÃO	9
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	12
ANALISE JURIDICA	33
ANEXOS	44

Neste trabalho técnico, apresentamos as conclusões relativas aos imóveis, localizado no município de São Gabriel/RS.

CONSTITUINTES

Interessado: Frigorífico e Supermecado Vanhove Ltda.

Proprietários: Frigorífico e Supermercado Vanhove Ltda.

Finalidade: Levantamento patrimonial

Ref.: Avaliação Patrimonial da Empresa FRIGORIFICO E SUPERMERCADO VANHOVE LTDA neste Município de São Gabriel RS

Em atenção à solicitação de V.Sas vem apresentar o Laudo da Avaliação Patrimonial para identificar o Valor dos Bens referidos.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, levando em consideração o Custo de reedição das benfeitorias realizadas com levantamento local de valores de materiais e mão de obra para realização do mesmo, assim como o levantamento do valor do lote foi realizado pelo método Comparativo, por profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo de Avaliação Patrimonial contém **42** páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da Pessoal Jurídica Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo de Avaliação não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas” descritas no Laudo de Avaliação Patrimonial, com

as tendências de mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas dos imóveis e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para os imóveis, na data de 04 de abril de 2021.

Este Laudo de Avaliação, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no Laudo bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS E PREMISSAS HIPOTÉTICAS:

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária. Premissas hipotéticas são situações contrárias a realidade, quando o avaliador por indicação do cliente simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- *Esta avaliação não possui premissas extraordinárias. Esta avaliação não possui condições hipotéticas.*

RESUMO

MERCADO IMOBILIÁRIO

De acordo com a prospecção realizada na região em que estão inseridos os avaliandos, não constatamos quantidade significativa de agentes atuando nesta área e alguns imóveis sendo ofertados no que se refere a imóveis residenciais e comerciais isolados disponíveis para compra/venda.

Por ser um prédio Residencial e comercial com área construída de 867,91 m², com quatro pavimentos, contendo uma área comercial, 4 unidades e um salão de festas entretanto, para melhor enquadramento da avaliação, nos valem do Método Evolutivo, por não encontrarmos e identificamos imóveis semelhantes com a mesma aptidão disponíveis para compra/venda na região.

- **AVALIAÇÃO**

PROCESSO DE AVALIAÇÃO

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR. 14.653 – Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

- **METODOLOGIA**

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário da metodologia utilizada conforme constam da norma:

MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS -MÉTODO EVOLUTIVO

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de

comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

MÉTODO PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO**

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

- **PESQUISA**

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geossocio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

• **APLICAÇÃO DA METODOLOGIA**

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pela Conciliação de Valores entre o Método Evolutivo para determinação do Valor Do Bem Edificado e Método de Comparação para o Terreno em que se encontra.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. *Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.*

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e *que existem poucas ofertas de venda e/ou locação de imóveis similares*.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Na situação avaliada, foram encontradas com características próximas e/ou semelhantes à venda na circunvizinhança; Para obtenção do valor de mercado do mesmo, foi admitida uma média do valor do m² de terra nua. Não foi implementado valores de homogeneização por se tratar de propriedades relativamente vizinhas, e ambas com características similares.

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda de terrenos na região.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “**Valor de Mercado**”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de “Market Value” (Valor de

Mercado) extraídas das recomendações do “RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – Appraisal and Valuation Standard”, definidas a seguir:

Market Value (Valor de Mercado):

“A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão”.

MACRO LOCALIZAÇÃO

São Gabriel, RS.

LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Municípios Vizinhos:	Rosário do Sul, Lavras do Sul, Dom Pedrito, Cacequi, Dilermando de Aguiar, Santa Margarida, Vila Nova do Sul, São Sepé e Santa Maria
Principal eixo viário:	Rodovia BR-290

Mapa de Localização



DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A história de São Gabriel inicia em 1800, quando o naturalista espanhol Félix de Azara, ao chegar ao Cerro do Batovi, funda a primeira povoação, de origem espanhola. Em 4 de abril de 1846, já no seu atual local - antiga Sesmaria do Trilha, com colonização portuguesa, foi elevada a categoria de vila, com a instalação da Câmara de Vereadores, sendo considerada a data de aniversário de emancipação.

São Gabriel historicamente é ligada as armas, Terra dos Marechais, como é chamada, já que aqui nasceram os Marechais João Propício Menna Barreto, Fábio Patrício de Azambuja, o Presidente da República Hermes Rodrigues da Fonseca e João Batista Mascarenhas de Moraes, o comandante da Força Expedicionária Brasileira na Segunda Guerra Mundial, durante as batalhas na Itália. Outros militares gabrielenses fizeram parte da história nacional, como o Coronel José Plácido de Castro, o desbravador que conquistou o Acre.

A vocação militar conviveu pacificamente com a poesia e outras artes, projetando para o Brasil o gabrielense Alcides Maia, o primeiro gaúcho admitido na Academia Brasileira de Letras e o Padre Leonel Franca, teólogo fundador da PUC do Rio de Janeiro.

A história política do Município conta com personagens como o castilhista Fernando Abbott, presidente do estado e o embaixador Francisco de Assis Brasil, fundador e líder do Partido Libertador.

O nome do município é uma homenagem ao Vice-Rei do Rio da Prata em 1800, Dom Gabriel. Isso ocorreu quando Dom Félix de Azara fundou a primeira São Gabriel nessa data, no local chamado ainda hoje de Distrito do Batovi, como conta a história. Nesse local havia um posto avançado com oito homens que cuidavam da cidade ora fundada.

Fonte: em: <http://www.saogabriel.rs.gov.br>. Acesso em: julho. 2024

Através dos nossos estudos, identificamos uma estrutura de mercado definida basicamente por três variáveis fundamentais definidas pelo o número de imóveis disponíveis, qualidade da concorrência, ou seja, se é monopolista ou perfeita e qualidade dos produtos disponibilizados. Para o presente caso a quantidade de agentes atuando no cenário do avaliando é regular, apresentando um grande pequeno de imobiliárias e corretores independentes. Quanto à quantidade de imóveis, notamos imóveis similares sendo ofertados no bairro do avaliando e nos bairros adjacentes.

Sob a perspectiva de um investidor, o segmento tem características de investimento defensivo, beneficiando-se de fluxos de caixa estáveis e da capacidade de gerenciar ativamente as locações para manter a ocupação e limitar os períodos em que os imóveis ficam desocupados. A demanda é tradicionalmente adaptável a abalos econômicos e é fundamentalmente apoiada pela impossibilidade da propriedade imobiliária, pela urbanização e pelo aumento do interesse em soluções de moradia mais flexíveis. No entanto, a menor confiança do consumidor e a mobilidade reduzida afetarão a demanda durante esse período de incerteza.

De acordo com a prospecção mercadológica realizada na região aliada à condição atual deste nicho mercadológico, adquirimos uma convicção em relação ao valor que julgamos justa e perfeita e de acordo com a configuração de mercado descrito classificamos o avaliando como imóvel de **BAIXA LIQUIDEZ**.

Desempenho de mercado	Baixo
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa
Liquidez do imóvel	Baixa

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS



Imóvel da Rua Tristão Pinto 911

Um prédio, comercial e imóvel residencial, com quatro pavimentos contendo:

Proprietários: Raphael Vanhove & Filhos LTDA.

Local : Rua Tristão Pinto, nº 991, esquina Dr. Jonathas Abbott, - Bairro Centro

Assunto: Memorial Descritivo para individualização de um prédio em alvenaria com quatro pavimentos e um Subsolo de uso comercial e residencial com uma área total construída ,, de 867,91 m², sendo Subsolo com área de 101,34m², Pavimento Térreo com área de 202,25m², 2º Pavimento com área de 202,84m², 3º Pavimento com área de 202,84m² e 4º Pavimento com área de 158,64m², e o respectivo terreno com área de 218,75m², constante da matrícula nº 16.818

Terreno: Um prédio de alvenaria sito na rua Tristão Pinto, nº 991, esquina com a rua Dr. Jonathas Abbott, nesta cidade, com quatro pavimentos e um Subsolo, e o respectivo terreno com área de 218,75m² (duzentos e dezoito metros e setenta e cinco décimos quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao **Norte**, com imóvel de Gilberto Maia de Carvalho Rocha, medindo 12,50m; **Sul**, com a rua Dr. Jonathas Abbott, medindo 12,50m; **Leste**, com imóvel de Clovis Renato Friedrich, medindo 17,50m; e ao **Oeste**, com a rua Tristão Pinto, medindo 17,50m. Localizado dentro do quarteirão formado pelas ruas Tristão Pinto, Dr. Jonathas Abbott, João Manoel e Ney Faria Correa.

PAVIMENTO TÉRREO E SUBSOLO

Unidade Comercial, situada no pavimento térreo, com frente para rua Tristão Pinto esquina com a rua Dr. Jonathas Abbott, composto no pavimento térreo de uma salão comercial, câmara fria e duas escadas; no pavimento intermediário um escritório e dois WC; e no subsolo uma rampa de acesso, depósito e garagens, com uma área privativa coberta de 296,44m², sendo pavimento térreo 195,10m² e subsolo 101,34m², uma área uso comum escadaria de 4,64m² e uma área uso comum poço de luz de 2,13m², totalizando uma área real de 303,21m², cabendo-lhe portanto um fração ideal de terreno e coisas comuns de 72,93m², equivalente a 33,34%. O pavimento térreo e subsolo confrontando-se pela frente ao **Sul**, com a rua Dr. Jonathas Abbott e pátio de uso comum, por um lado a **Leste**, com imóvel de Clovis Renato Friedrich, poço de luz e pátio de uso comum; por outro lado ao **Oeste**, com a rua Tristão Pinto, e pelos fundos ao **Norte**, com imóvel de Gilberto Maia de Carvalho Rocha

2º PAVIMENTO

Apartamento 201, situado no 2º pavimento, com frente para a rua Tristão Pinto esquina com a rua Dr. Jonathas Abbott, composto de três circulações, sala estar social, sala estar, sala estar intimo, sala jantar, dois dormitório, suíte, dois banheiros, cozinha, copa, serviço e duas sacadas, com uma área privativa coberta de 175,15m², uma área privativa de sacada de 22,79m², uma área uso comum escadaria de 2,86m² e uma área uso comum poço de luz de 1,31m², totalizando uma área real de 202,11m², cabendo-lhe portanto um fração ideal de terreno e coisas comuns de 44,78m², equivalente a 20,47%, confrontando-se pela frente ao **Sul**, com a rua Dr. Jonathas Abbott, sala privativa do apartamento 301, poço de luz e pátio de uso comum, por um lado a **Leste**, com imóvel de Clovis Renato Friedrich, sala privativa do apartamento 301, escada de uso comum e pátio de uso comum; por outro lado ao **Oeste**, com a rua Tristão Pinto, e pelos fundos ao **Norte**, com imóvel de Gilberto Maia de Carvalho Rocha .

3º e 4º PAVIMENTO

Apartamento 301, situado no 2º, 3º e 4º pavimento, com frente para a rua Dr. Jonathas Abbott esquina Tristão Pinto, composto no 2º pavimento uma sala; 3º pavimento composto de três circulações, sala estar social, sala estar, sala estar intimo, sala jantar, dois dormitório, suíte (contendo uma sala, closet e banheiro), dois banheiros, cozinha, copa, serviço, escada, sala e duas sacadas, e no 4º pavimento composto de uma circulação, uma área de Lazer, uma copa, uma despensa, dois WC, um terraço e sacada, com uma área privativa coberta de 382,39m², sendo no 2º pavimento uma área privativa de sala de 20,91m², no 3º pavimento uma área privativa de 202,84m² e no 4º pavimento uma área privativa de 158,64m², uma área privativa de sacada e terraço de 94,66m², sendo 22,79m² de sacada no 3º pavimento, 53,86m² no 4º pavimento e 18,01m² de terraço no 4º pavimento, uma área uso comum escadaria de 6,43m² e uma área uso comum poço de luz de 2,96m², totalizando uma área real de 486,44m², cabendo-lhe portanto um fração ideal de terreno e coisas comuns de 101,04m², equivalente a 46,19%, confrontando-se a sala do 2º pavimento pela frente ao **Sul**, com pátio de uso comum (rua Dr. Jonathas Abbott), por um lado a **Leste**, com imóvel de Clovis Renato Friedrich e poço de luz de uso comum; por outro lado ao **Oeste**, com apartamento 201, escada de uso comum, e pátio de uso comum e pelos fundos ao **Norte**, com

apartamento 201; e no 3º e 4º pavimento confronta-se pela frente ao **Sul**, com a rua Dr. Jonathas Abbott e pátio de uso comum, por um lado a **Leste**, com imóvel de Clovis Renato Friedrich, poço de luz de uso comum e pátio de uso comum; por outro lado ao **Oeste**, com a rua Tristão Pinto, e pelos fundos ao **Norte**, com imóvel de Gilberto Maia de Carvalho Rocha.

Imóvel Residencial Isolado:	Trata-se de um imóvel residencial/comercial unifamiliar, com dois pavimentos. Estado de conservação "C – Necessitando de Reparos. Padrão construtivo alto.
Área de Terreno:	218,75 m²
Área Construída:	867.91 m²
Localização:	30° 20 '03,00"S 54°19' 04.36"O
Observações	Para a avaliação, foi apresentada a seguinte documentação: - Certidão de Inteiro Teor da Matrícula 16.818, e espelho do Cadastro Imobiliário Municipal.

- **CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO**

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor.
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

- **CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE**

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
A	Novo	e	Reparos simples
B	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	g	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Como firmado entre as partes, não foi estipulado o fator de comercialização e/ou estipulado o valor de venda, tendo em vista que a venda de um Bem Sindical está em desconformidade as diretrizes do mesmo.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel de acordo como método evolutivo.

FORMAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
TERRENO									
ENDEREÇO			ÁREA DO TERRENO (m²)			VALOR TOTAL (R\$)			
Rua Tristão Pinto, 911 São Gabriel RS			218,75			750.000,00			
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	IDADE (ANOS)	CONSERVAÇÃO	VIDA ÚTIL (ANOS)	VIDA REMANESCENTE (ANOS)	DEPRECIÇÃO	BDI (%)	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Predio comercial residencial	,853,98	10	C	60	55	7.88	5	2.797.348,00	2.577.000,00
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						2.797.348,00			
Valor do imóvel por m² construído R 16A						3.275,66			
Valor do imóvel por m² de terreno						3.428,57			

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 12 de setembro de 2024, para o imóvel 01 localizado na Rua Tristão Pinto,911 em:

CÁLCULOS		
TIPO DE VALOR	AREA (m ²)	VALOR DE REEDIÇÃO
VALOR DE CONSTRUÇÃO	853.98	2.577.000,00
VALOR DE TERRENO	3.428,57	750.000,00
VALOR TOTAL		3.327.000,00

Imovel residencial Rua Jonathas Abbott, 782 – São Gabriel RS



Uma casa de alvenaria coberta com telhas de barro, esquadrias em madeira de lei, com dois pavimentos, sendo que no pavimento superior possui quatro dormitórios, sendo uma suíte, uma sala de estar, um banheiro social, circulação, um mezanino, saca, no pavimento térreo, duas salas com banheiro, próprias para escritório ou consultório, um banheiro de empregada, lavanderia, copa com churrasqueira, cozinha, garagem para dois carros e um depósito, um Hall de entrada duas salas de estar e uma sala de jantar, um lavabo.

Idade aparente: Pelas informações colhidas as edificações foram construídas há 20 anos, entretanto sua idade aparente é de 10 anos, em razão de sua estrutura sólida e seu estado de conservação.

• CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor.
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos

anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.

- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

• CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
A	Novo	e	Reparos simples
B	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	g	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Como firmado entre as partes, não foi estipulado o fator de comercialização e/ou estipulado valor de venda, tendo em vista que a venda de um Bem Sindical está em desconformidade as diretrizes do mesmo.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel de acordo como método evolutivo.

FORMAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
TERRENO									
ENDEREÇO				ÁREA DO TERRENO (m²)			VALOR TOTAL (R\$)		
Rua Jonathas Abbott,782 São Gabriel RS				282,24			400.000,00		
CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	IDADE (ANOS)	CONSERVAÇÃO	VIDA ÚTIL (ANOS)	VIDA REMANESCENTE (ANOS)	DEPRECIACÃO	BDI (%)	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO(R\$)
Casa residencial	346,83	10	C	65	55	11.6	5	1.381.106,65	1.220.898,00
RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)							1.220.898,00		
Valor do imóvel por m² construído							3.981.97		
Valor do imóvel por m² de terreno							1.417,23		

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 12 de setembro de 2024, para o imóvel 01 localizado na Rua Tristão Pinto,911 em:

CÁLCULOS		
TIPO DE VALOR	AREA (m²)	VALOR DE REEDIÇÃO
VALOR DE CONSTRUÇÃO	346,83	1.220.898,00
VALOR DE TERRENO	282,24	400.000,00
VALOR TOTAL		1.620.898,00

Imovel da Rua Jonathas Abbott, 564, – Centro



Um imóvel comercial, construído em alvenaria, situado na Rua Jonathas Abbott, 564, esquina com a Rua Cel. Tristão Pinto - Centro, com uma área construída de 1.371,30 m². O terreno possui uma área de 1.452,00 m² de área superficial, com as seguintes confrontações: ao NORTE, com terreno que foi de propriedade de João Carlos Mello; ao SUL com imóvel de Adão Leandro Ferreira; a LESTE com a Rua Edmundo Berchon, onde faz frente e a OESTE com sucessão de Celsa Pereira. Conforme consta na matrícula de nº 3.974 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Imóvel Residencial Isolado:	Trata-se de um imóvel comercial, Estado de conservação “C – Necessitando de Reparos simples”. Padrão construtivo alto.
Área de Terreno:	1.452,00 m ²

Área Construída:	1.371,30m ²
Localização:	30°20'02.42"S - 54°19'.05.52"O
Observações	<p>Para a avaliação, foi copiada do processo de inventário a seguinte documentação:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espelho do Cadastro Municipal - Certidão da Matrícula nº 3974, do Cartório de Registro de Imóveis de São Gabriel.

• CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor.
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

• CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECHE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
A	Novo	e	Reparos simples
B	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	g	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Como firmado entre as partes, não foi estipulado o fator de comercialização e/ou estipulado valor de venda, tendo em vista que a venda de um Bem está em desconformidade as diretrizes do mesmo.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel de acordo como método evolutivo.

FORMAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
VALOR NOVO									
ENDEREÇO			ÁREA DO TERRENO (m²)			VALOR TOTAL (R\$)			
Jonathas Abbott,564 São Gabriel RS			1.452,00			1.500.000,00			
DEPRECIACIONES									
DEPRECIACIONES	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	IDADE (ANOS)	CONSERVAÇÃO	VIDA ÚTIL (ANOS)	VIDA REMANESCENTE (ANOS)	DEPRECIACIONES	BDI (%)	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Calculado	1.371,30	5	B	70	65	4.35	5	5.034.947,35	4.816.000,00
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						4.816.000,00			
Custo do imóvel por m² construído CAL 8 A						3.671,66			
Custo do imóvel por m² de terreno						1.033,06			

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluimos os seguintes valores para o imóvel, na data de 12 de setembro de 2024, para o imóvel comercial localizado na Rua Jonathas Abbott, 564 em:

CÁLCULOS		
TIPO DE VALOR	AREA (m ²)	VALOR DE REEDIÇÃO
VALOR DE CONSTRUÇÃO	1.371,30	4.816.000,00
VALOR DE TERRENO	282,24	1.500.000,00
VALOR TOTAL		6.316.000,00

Imovel Rua Manoel Antonio de Macedo,1.293, – Bom Fim–Casa Residencial



Um imóvel residencial, construído em alvenaria, situado na Rua Manoel Antonio de Macedo, 1293 Bairro Bom Fim, com uma área construída de 554,00 m². O terreno possui uma área de 1.7018,80 m² de área superficial, com as seguintes confrontações: ao NORTE, com terreno que foi de propriedade de João Carlos Mello; ao SUL com imóvel de Adão Leandro Ferreira; a LESTE com a Rua Edmundo Berchon, onde faz frente e a OESTE com sucessão de Celsa Pereira. Conforme consta na matrícula de nº 3.974 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Imóvel Residencial Isolado:	Trata-se de um imóvel residencial, Estado de conservação "B" – sem necessidade de reparos". Padrão construtivo alto.
Área de Terreno:	m ²
Área Construída:	554,00 m ²
Localização:	30°20'45.06"S - 54°17'.47.12"O
Observações	Para a avaliação, foi copiada do processo de inventário a seguinte documentação: - Espelho do Cadastro Municipal - Certidão da Matrícula nº 3974, do Cartório de Registro de Imóveis de São Gabriel.

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura,

reduzindo seu valor.

- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

- **CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE**

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
A	Novo	e	Reparos simples
B	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	g	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Como firmado entre as partes, não foi estipulado o fator de comercialização e/ou estipulado valor de venda, tendo em vista que a venda de um Bem está em desconformidade as diretrizes do mesmo.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel de acordo como método evolutivo.

FORMAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO		
ENDEREÇO	ÁREA DO TERRENO (m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Rua Manoel Antonio Macedo, 1293 – Bom Fim- São Gabriel RS	1500	600.000,00

CONSTRUÇÕES									
DENOMINAÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	IDADE (ANOS)	CONSERVAÇÃO	VIDA ÚTIL (ANOS)	VIDA REMANESCENTE (ANOS)	DEPRECIACÃO	BDI (%)	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Residencial	554,00	5	B	65	60	3,21	5	2.205.568,18	2.134.770,00

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	2.134.770,00
Valor do imóvel por m² construído R! A	3.981,97
Valor do imóvel por m² de terreno	400,00

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 12 de setembro de 2024, para o imóvel 04 localizado no Corredor da Casa Branca, em:

CÁLCULOS		
TIPO DE VALOR	AREA (m²)	VALOR DE REEDIÇÃO
VALOR DE CONSTRUÇÃO	554,00	2.134.770,00
VALOR DE TERRENO	400,00	600.000,00
VALOR TOTAL		2.734.770,00

Imovel Rua Manoel Antonio Macedo , 1195 – Bom Fim –Casa Residencial



Um imóvel residencial, construído em alvenaria, situado na Rua Manoel Antonio de Macedo, 1293 Bairro Bom Fim, com uma área construída de 333,65,00 m² . O terreno possui uma área de 1.500 m² de área superficial, com as seguintes confrontações: ao NORTE, com terreno que foi de propriedade de João Carlos Mello; ao SUL com imóvel de Adão Leandro Ferreira; a LESTE com a Rua Edmundo Berchon, onde faz frente e a OESTE com sucessão de Celsa Pereira. Conforme consta na matrícula de nº 3.974 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Imóvel Residencial Isolado:	Trata-se de um imóvel residencial, Estado de conservação “B” – sem necessidade de reparos”. Padrão construtivo alto.
Área de Terreno:	1.500 m ²
Área Construída:	333,65 m ²
Localização:	30°20'45.06"S - 54°17'.47.12"O
Observações	Para a avaliação, foi copiada do processo de inventário a seguinte documentação: - Espelho do Cadastro Municipal - Certidão da Matrícula nº 3974, do Cartório de Registro de Imóveis de São Gabriel.

• CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor.
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

• CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECHE

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
A	Novo	e	Reparos simples
B	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	g	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Como firmado entre as partes, não foi estipulado o fator de comercialização e/ou estipulado valor de venda, tendo em vista que a venda de um Bem está em desconformidade as diretrizes do mesmo.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel de acordo como método evolutivo.

CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
DADOS GERAIS									
ENDEREÇO			ÁREA DO TERRENO (m²)			VALOR TOTAL (R\$)			
Rua do Antonio Macedo, 1195 – Bom Fim- São Gabriel RS			1.500			600.000,00			
DETERMINAÇÃO DAS REPOSIÇÕES									
REPOSIÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	IDADE (ANOS)	CONSERVAÇÃO	VIDA ÚTIL (ANOS)	VIDA REMANESCENTE (ANOS)	DEPRECIÇÃO	BDI (%)	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Reposição Total	333,65	5	B	65	60	3,21	5	1.328.584,30	1.285.967,00
CÁLCULO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO									
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)						1.328.584,30			
Valor do imóvel por m² construído R! A						3.981,97			
Valor do imóvel por m² de terreno						400,00			

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 12 de setembro de 2024, para o imóvel 04 localizado no Corredor da Casa Branca, em:

CÁLCULOS		
TIPO DE VALOR	AREA (m ²)	VALOR DE REEDIÇÃO
VALOR DE CONSTRUÇÃO	333,95	1.285.584,30
VALOR DE TERRENO	400,00	600.000,00
VALOR TOTAL		1.865.584,30

LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Trazemos à atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha nossos laudos:

- Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- Considera-se, para fins de avaliação, que os imóveis *não possuem comprometeros de nenhuma natureza* (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial da compra/venda do imóvel.
- Informações de terceiros são colhidas com cuidado.
- Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente.

- Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento.
- Não foram realizados estudos ambientais no solo, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do empreendimento ou ao meio ambiente. Não possuímos “know-how” sobre assuntos que afetam o meio ambiente ou saúde, e os valores reportados ignoram estes aspectos. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial da compra/venda do imóvel.
- O relatório é dirigido a finalidade a que se destina esta avaliação, e não devemos responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho.
- Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis sendo avaliados.
- Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e não assumimos responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.
- Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.
- Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses no resultado a que se destina este laudo, caracterizando assim a sua independência.
- O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade para detectar fraudes nos documentos.
- Não é responsabilidade nossa identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais.
- O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do I.B.A.P.E.

O critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e financeira específica para o mercado imobiliário.

Os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de:

- Potencial de valorização futura;
- Tendências do mercado imobiliário local;
- Consolidação urbana;
- Características constitutivas;
- Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade;
- Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);
- Grau de especificidade do imóvel; e
- Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.

Na avaliação consideramos o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer do presente trabalho.

METODOLOGIA

ANÁLISE FÍSICA

Os aspectos físicos dos imóveis em questão envolvem sua localização, características constitutivas adotadas, interferências urbanísticas – conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade.

Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

- a) visitas à região onde estão os imóveis, para levantamento de dados sobre sua localização, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, transporte urbano e comunicações;
- b) análise de documentos;

- d) consultas a leis e publicações sobre zoneamento, desapropriações, tombamentos e, caso necessário, consulta informal aos órgãos competentes.

ANÁLISE JURÍDICA

Já a conceituação da forma de participação do imóvel e a situação de registro (checagem de áreas, propriedade e outras averbações), são realizadas através dos documentos de propriedade, como escrituras, matrículas, espelho do cadastro municipal etc.

ANÁLISE DE MERCADO

A identificação das características do mercado imobiliário onde está inserido imóvel nos permite determinar o seu posicionamento com relação à concorrência, verificando as possibilidades de seu desempenho, quando lançado no mercado.

Para o mercado de imóveis residenciais isolados foram abordados os seguintes itens:

- ✓ Perfil dos imóveis em oferta;
- ✓ Diferenciação dos valores de imóveis posicionados nos logradouros considerados principais e fora deles.

A análise de **valores praticados** se dá através da pesquisa de *preços pedidos* e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados.

Através de informações históricas colhidas de estudos anteriores, também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda.

ANÁLISE DE VALOR

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT .

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta, demanda, possibilidades de uso, características técnicas e aspectos restritivos, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e análises específicas para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual da propriedade perante o mercado e suas perspectivas de aceitação pelo mercado.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na norma estabelecida pela ABNT “Associação Brasileira de Normas Técnicas” (NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para “Valor de Mercado”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Além das normas brasileiras, as análises também consideram as definições de “Market Value” (Valor de Mercado) extraída das recomendações do “RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – Appraisal and Valuation Standard”, definidas a seguir:

Market Value (Valor de Mercado):

“A quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão”.

MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Isso para o cálculo do valor do terreno, livre de benfeitorias. Esse Método é chamado de Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para isso são considerados fatores de localização, testada, vocação para incorporação, topografia, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

Após a etapa supramencionada, através de índices consagrados como CUB (Custo Unitário Básico da Construção), índice esse publicado mensalmente pelo SINDUSCON/RS (Sindicado da Indústria da Construção), índices de depreciação física, como o Ross Heidecke, que levam em consideração o obsoleto das benfeitorias alinhado à conservação e índices de ponderação de área com base nas NBR's pertinentes, chegamos aos valores de reprodução das benfeitorias. Esse método denomina-se Método da Quantificação de Custos de Benfeitorias.

Alinhando as metodologias supramencionadas, chegamos ao MÉTODO EVOLUTIVO, para determinação do valor do imóvel

MACRO LOCALIZAÇÃO

São Gabriel, RS.

LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

<i>Municípios Vizinhos:</i>	Rosário do Sul, Lavras do Sul, Dom Pedrito, Cacequi, Dilermando de Aguiar, Santa Margarida, Vila Nova do Sul, São Sepé e Santa Maria
<i>Principal eixo viário:</i>	Rodovia BR-290

Mapa de Localizaã



DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A história de São Gabriel inicia em 1800, quando o naturalista espanhol Félix de Azara, ao chegar ao Cerro do Batovi, funda a primeira povoação, de origem espanhola. Em 4 de abril de 1846, já no seu atual local - antiga Sesmaria do Trilha, com colonização portuguesa, foi elevada a categoria de vila, com a instalação da Câmara de Vereadores, sendo considerada a data de aniversário de emancipação.

São Gabriel historicamente é ligada as armas, Terra dos Marechais, como é chamada, já que aqui nasceram os Marechais João Propício Menna Barreto, Fábio Patrício de Azambuja, o Presidente da República Hermes Rodrigues da Fonseca e João Batista Mascarenhas de Moraes, o comandante da Força Expedicionária Brasileira na Segunda Guerra Mundial, durante as batalhas na Itália. Outros militares gabrielenses fizeram parte da história nacional, como o Coronel José Plácido de Castro, o desbravador que conquistou o Acre.

A vocação militar conviveu pacificamente com a poesia e outras artes, projetando para o Brasil o gabrielense Alcides Maia, o primeiro gaúcho admitido na Academia Brasileira de Letras e o Padre Leonel Franca, teólogo fundador da PUC do Rio de Janeiro.

A história política do Município conta com personagens como o castilhista Fernando Abbott, presidente do estado e o embaixador Francisco de Assis Brasil, fundador e líder do Partido Libertador.

O nome do município é uma homenagem ao Vice-Rei do Rio da Prata em 1800, Dom Gabriel. Isso ocorreu quando Dom Félix de Azara fundou a primeira São Gabriel nessa data, no local chamado ainda hoje de Distrito do Batovi, como conta à história. Nesse local havia um posto avançado com oito homens que cuidavam da cidade ora fundada.

Fonte: em: <http://www.saogabriel.rs.gov.br>. Acesso em: junho. 20123

INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

As regiões são atendidas por redes de energia elétrica (luz e força), telefone, coleta de lixo, entrega postal e iluminação nos logradouros. A via de acesso é pavimentada em asfalto e calçamento com paralelepípedos irregulares, possui guias, sarjetas e passeio.

ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Através dos nossos estudos, identificamos uma estrutura de mercado definida basicamente por três variáveis fundamentais definidas pelo o número de imóveis disponíveis, qualidade da concorrência, ou seja, se é monopolista ou perfeita e qualidade dos produtos disponibilizados. Para o presente caso a quantidade de agentes atuando no cenário do avaliando é regular, apresentando um grande pequeno de imobiliárias e corretores independentes. Quanto à quantidade de imóveis, notamos imóveis similares sendo ofertados no bairro do avaliando e nos bairros adjacentes.

Sob a perspectiva de um investidor, o segmento tem características de investimento defensivo, beneficiando-se de fluxos de caixa estáveis e da capacidade de gerenciar ativamente as locações para manter a ocupação e limitar os períodos em que os imóveis ficam desocupados. A demanda é tradicionalmente adaptável a abalos econômicos e é fundamentalmente apoiada pela impossibilidade da propriedade imobiliária, pela urbanização e pelo aumento do interesse em soluções de moradia mais flexíveis. No entanto, a menor confiança do consumidor e a mobilidade reduzida afetarão a demanda durante esse período de incerteza.

De acordo com a prospecção mercadológica realizada na região aliada à condição atual deste nicho mercadológico, adquirimos uma convicção em relação ao valor que julgamos justa e perfeita e de acordo com a configuração de mercado descrito classificamos o avaliando como imóvel de **BAIXA LIQUIDEZ**.

Desempenho de mercado	Baixo
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa
Liquidez do imóvel	Baixa

ANÁLISE DO VALOR

Os valores sugerido para os imóveis em questão foram obtido através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região. O método utilizado foi o

denominado na NBR 14.653-2 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos) como **Evolutivo**, onde compilamos as metodologias denominadas “**Método Comparativo Direto De Dados De Mercado**” para cálculo do valor do terreno e “**Método da Quantificação de Custo**” para cálculo das benfeitorias existentes no terreno, para aproximação do valor de Compra/Venda do imóvel;

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO			
Item	Descrição	Grau de Fundamentação	Pontos em relação ao Grau de Fundamentação
1	Caracterização dos imóveis avaliados	II	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	III	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	II	2
Total			09
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			2

GRAU DE PRECISÃO	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor de centralda estimativa.	<40,00%
Grau de Precisão do Laudo	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
MÉTODO EVOLUTIVO	

Item	Descrição	Grau de Fundamentação	Pontos em relação ao Grau de Fundamentação
1	Estimativa dos valores dos terrenos	II	2
2	Estimativa dos custos das reedições	II	2
3	Fator de comercialização	I	1
Total			5
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			2
ETERMINAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS			

Imovel 01- Rua Tristão Pinto 911

VALOR DO TERRENO		
Área de Terreno (m²)		218,75 m²
Valor unitário homogeneizado do terreno (R\$/m²)		3.428,57
Valor total do terreno (R\$)		750.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS		
Área Construída (m²)		867,91 m²
Valor unitário homogeneizado da edificação (R\$/m²)	R1N - 2.842,00 – 40%	2.969,20
Valor total da edificação (R\$)		2.577.000,00
Fator de Comercialização		1,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
VALOR DE NEGOCIAÇÃO		R\$ 2.577.000,00
VALOR MÁXIMO DE NEGOCIAÇÃO		R\$ 3.000.000,00
VALOR MÍNIMO DE NEGOCIAÇÃO		R\$ 2.000.000,00

Imovel 02- Rua Jonathas Abbott,782

VALOR DO TERRENO		
Área de Terreno (m²)		282,24 m²
Valor unitário homogeneizado do terreno (R\$/m²)		1.417,24
Valor total do terreno (R\$)		400.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS		
Área Construída (m²)		346,83
Valor unitário homogeneizado da edificação (R\$/m²)		3.528,60
Valor total da edificação (R\$)		1.220.898,00
Fator de Comercialização		1,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
VALOR DE NEGOCIAÇÃO		<u>R\$ 1.620.898,00</u>
VALOR MÁXIMO DE NEGOCIAÇÃO	15,00%	R\$ 1.900.000,00
VALOR MÍNIMO DE NEGOCIAÇÃO		R\$ 1.350.000,00

Imóvel 03 Rua Jonathas Abbott, 654

VALOR DO TERRENO		
Área de Terreno (m²)		1.452,00 m²
Valor unitário homogeneizado do terreno (R\$/m²)		1.034,00
Valor total do terreno (R\$)		1.500.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS		
Área Construída (m²)		1.371,30
Valor unitário homogeneizado da edificação (R\$/m²)	R1B- 2.200,35 -60%	3.512,00
Valor total da edificação (R\$)		4.816.000,00
Fator de Comercialização		1,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
VALOR DE NEGOCIAÇÃO		<u>R\$ 6.316.000,00</u>
VALOR MÁXIMO DE NEGOCIAÇÃO		R7.250.000,00
VALOR MÍNIMO DE NEGOCIAÇÃO		R\$ 5.400.000,00

Imovel 04- Rua Tristão Pinto 911

VALOR DO TERRENO		
Área de Terreno (m²)		218,75 m²
Valor unitário homogeneizado do terreno (R\$/m²)		3.428,57
Valor total do terreno (R\$)		750.000,00
VALOR DAS BENFEITÓRIAS		
Área Construída (m²)		867,91 m²
Valor unitário homogeneizado da edificação (R\$/m²)	R1N - 2.842,00 – 40%	2.969,20
Valor total da edificação (R\$)		2.577.000,00
Fator de Comercialização		1,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
VALOR DE NEGOCIAÇÃO		<u>R\$ 2.577.000,00</u>
VALOR MÁXIMO DE NEGOCIAÇÃO		R\$ 3.000.000,00
VALOR MÍNIMO DE NEGOCIAÇÃO		R\$ 2.000.000,00

Imóvel 05 Rua Manoel Antonio Macedo,1293

VALOR DO TERRENO		
Área de Terreno (m²)		1.500,00 m²
Valor unitário homogeneizado do terreno (R\$/m²)		400,00
Valor total do terreno (R\$)		600.000,00
VALOR DAS BENFEITÓRIAS		
Área Construída (m²)		554,00 m²
Valor unitário homogeneizado da edificação (R\$/m²)		3.853,00
Valor total da edificação (R\$)		2.134.770,00
Fator de Comercialização		1,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
VALOR DE NEGOCIAÇÃO		<u>R\$ 2.734.770,00</u>
VALOR MÁXIMO DE NEGOCIAÇÃO		R\$ 3.200.000,00
VALOR MÍNIMO DE NEGOCIAÇÃO		R\$ 2.350.000,00

Imóvel 06 -Rua Manoel Antonio Macedo,1195

VALOR DO TERRENO		
Área de Terreno (m²)		1.500 m²
Valor unitário homogeneizado do terreno (R\$/m²)		1.034,00
Valor total do terreno (R\$)		R\$ 600.000,00
VALOR DAS BENFEITORIAS		
Área Construída (m²)		333,95
Valor unitário homogeneizado da edificação (R\$/m²)	RIB- 2.200,35 -60%	3.512,00
Valor total da edificação (R\$)		1.285.584,30
Fator de Comercialização		1,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
		<u>R\$1.865.584,30</u>
VALOR DE NEGOCIAÇÃO		
VALOR MÁXIMO DE NEGOCIAÇÃO		R\$ 2.150.000,00
VALOR MÍNIMO DE NEGOCIAÇÃO		R\$ 21.600.000,00

CONCLUSÃO

Apresentar o resultado da avaliação com o valor total final dos imóveis avaliados (valor arredondado) apresentando, porém, antes, a composição deste valor total final (= valor do terreno + valor das benfeitorias).

Concluimos que o valor de mercado dos imóveis avaliados é:

Imóvel 01- R\$ 2.577.000,00

Imóvel 02 - R\$ 1.620.898,00.

Imóvel 03- R\$ 6.316.000,00.

Imóvel 04 – R\$ 2.577.000,00

Imóvel 05 – R\$ 2.734.770,00

Imóvel 06 – R\$ 1.865.584,00

TOTALIZANDO R\$ 15.114.252,00 (Quinze milhões cento e quatorze mil duzentos e cinquenta e dois reais)

ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório referente a dados de terceiros são para uso estrito, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido uma vez que protegidos pela LGPD , sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Atenciosamente,

São Gabriel, 11 de setembro de 2024

Responsável Técnico



CARLOS BIBIANO OCHOA

Correto de Imóveis CRCI 19.610

Advogado OAB/RS 75.391

Anexo: Localização dos Imóveis
Fonte: Google Maps
11/09/2024



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E
FINANCEIRA

FRIGORIFICO VANHOVE LTDA EM RECUPERACAO
JUDICIAL

CNPJ Nº 87.214.870/0001-41

SETEMBRO/2024

1) LIMITAÇÃO DO TRABALHO

O presente trabalho, tem a intenção de demonstrar o histórico da empresa e apresenta premissas, econômicas e financeiras, que se cumpridas e atingidas no médio a longo prazo, irão viabilizar a recuperação do negócio.

Este relatório expressa a expectativa sobre as atividades operacionais da empresa com base em seu histórico e nas mudanças adotadas no negócio, de acordo com as informações colhidas no decorrer do trabalho. O presente relatório, não tem por finalidade garantir a concretização do plano de recuperação judicial, sendo que as premissas aqui utilizadas estão intrinsicamente submetidas a incertezas e a fatores externos, fora do controle da empresa, como por exemplo um estado de pandemia, como tivemos recentemente ou outros fatores externos do próprio mercado de um modo geral. Importante registrar, que esse é o cenário, sendo olhado e analisado nesse momento, ficando a cargo da direção a busca pelo cumprimento dos objetivos e alcance das premissas ora estabelecidas.

O presente material não deve ser avaliado por qualquer credor ou terceiro como qualquer forma de recomendação de investimento, concessão de crédito ou garantia de solvência ou adimplemento.

Este laudo foi elaborado de acordo com as projeções e conhecimento de mercado da direção da empresa e disponibilidades que o negócio apresenta para os próximos anos e, além disso, foram comparadas informações com as atividades macroeconômicas do setor e do mercado de alimentação de uma forma geral.

2) BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

A sociedade é uma respeitada empresa do ramo de frigorífico no Estado do Rio Grande do Sul, atuando com comércio atacadista e varejista de carnes, com mais de 40 (quarenta) anos de experiência e história. Trata-se de empresa cuja gestão é exclusivamente familiar, sendo o Sr. Raphael Vanhove, pai dos atuais sócios, o fundador do frigorífico no ano de 1980.

A atividade é voltada ao ramo de frigorífico, desde a criação de animais até o abate dos semoventes e comercialização do produto final. Com o passar dos anos, ocorreram significativas expansões da atividade empresarial administrada pela família Vanhove, sempre prezando pelo desenvolvimento e crescimento da empresa, a fim de levar emprego e renda à própria família e à região de São Gabriel. Com o objetivo de agregar economicamente, em 2005 foi constituído o Supermercado Vanhove, filial da sociedade, voltado ao comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios (supermercados), o qual teve suas atividades encerradas no final do ano de 2023, em razão da crise econômico-financeira da empresa.

Atualmente o frigorífico detém uma significativa e completa planta frigorífica com sede própria, composta por abatedouro, campo para recolhimento dos animais e caminhões para realizar o transporte, e que está em conformidade com as rigorosas exigências sanitárias e ambientais. Conta, ainda, com o prédio/imóvel onde funcionava o supermercado, que após o seu fechamento foi locado para terceiro, gerando renda ao frigorífico além de empregar 30 funcionários diretos e dezenas de colaboradores indiretos.

3) CAUSAS DA CRISE

3.1) Expansão das atividades com tomada de crédito inapropriado

A expansão das atividades é um dos fatores da crise financeira atual, considerando a necessidade de elevados investimentos em infraestrutura, maquinários e constantes melhorias, com aplicações tanto na matriz como na abertura da filial (supermercado), O frigorífico não alcançou o retorno financeiro esperado para suprir o investimento em expansão realizado obrigando-se a buscar mais recursos financeiros para honrar com aqueles anteriormente assumidos, o que ocasionou uma menor liquidez, pois a empresa não realizou um correto cronograma de investimentos, que em sua premissa básica deve considerar o incremento do passivo não circulante, ou seja, buscar alongar os empréstimos que são para investimento uma vez que a característica desse tipo de investimento é um prazo maior de retorno, diferentemente dos recursos para fluxo de caixa que são para cumprimento das obrigações de curto prazo, porém, as linhas de crédito tomadas pela empresa em sua maioria são com características de capital de giro e não de investimentos o que acabou por comprometer as disponibilidades de recursos da empresa.

Como agravante para a situação financeira, a pós-pandemia do COVID-19 nos anos de 2020 e de 2021, contribuiu ainda mais para a crise econômico-financeira da empresa. O impacto negativo da pandemia causou uma redução da demanda por produtos e serviços, levando a uma estagnação no faturamento da empresa sendo determinante na deterioração financeira já comprometida.

3.2) Cenário Externo, Exportação e Custo da Matéria Prima – Ramo de Frigoríficos

Nos últimos anos as margens dos frigoríficos estão passando por um “aperto” bastante significativo, tendo em vista a escassez de matéria prima, o que por si só – aumenta o custo e também a redução de consumo de carne no mercado doméstico. Diante, desse cenário, os frigoríficos que tem operação interna, dentro do Brasil, sem a possibilidade de exportação, passaram a ter sérias dificuldades, uma vez que concorrem para a compra da matéria prima junto a frigoríficos que dominam o mercado e trabalham com exportação, que por si só é mais rentável, tendo em vista a valorização das moedas internacionais em relação ao real, isso acabou por gerar um pressão nas margens dos frigoríficos domésticos e também aliado a uma redução de consumo interno, por perda de poder aquisitivo e também devido ao preço da carne bovina ter batido recordes ao consumidor final.

4) MODELGAEM FINANCEIRA PARA VIABILIDADE DO NEGÓCIO

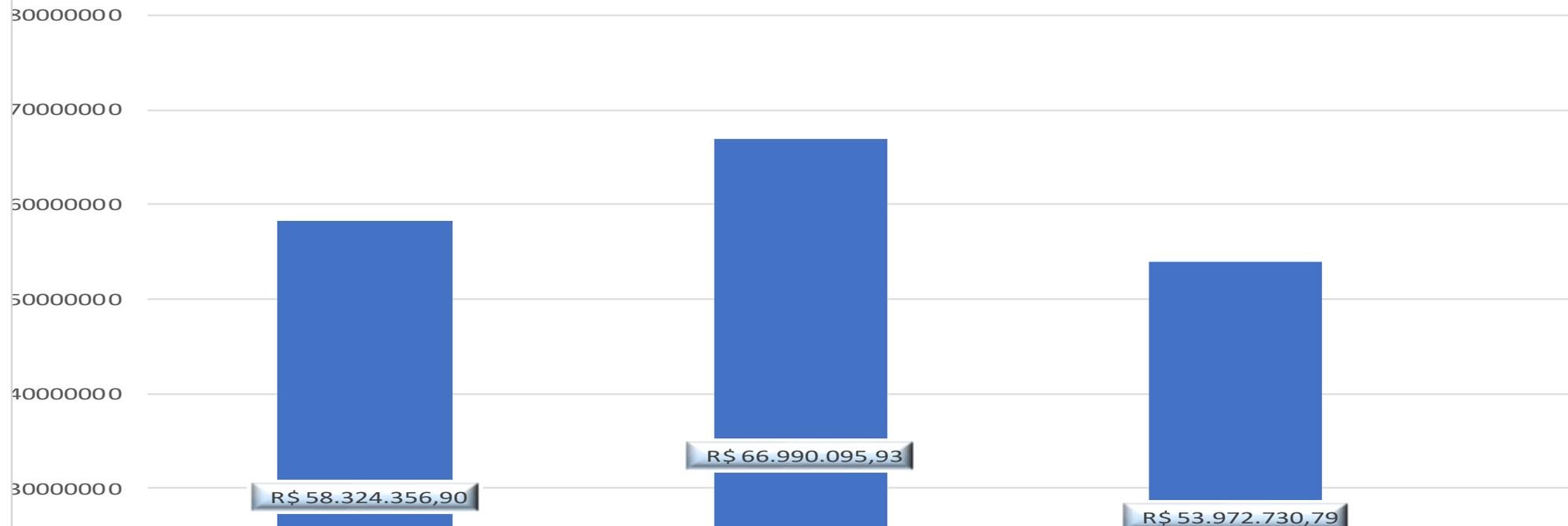
Premissas adotadas para a modelagem financeira:

- 1) Histórico de faturamento da empresa, como referência para projeções futuras, com crescimento de 6% (seis por cento) ao ano;
- 2) Consolidação de mercados realizado pela empresa nos últimos anos, mantendo a atuação nesses mercados;
- 3) Melhoria do cenário de fornecimento de matéria prima, com redução de custos na compra de bovinos e margem bruta estável, nos padrões definidos;
- 4) Melhora de margem bruta, tendo em vista a consolidação do mercado consumidor e o aumento do consumo;
- 5) Os investimentos nos próximos exercícios não deverão ser volumosos, uma vez que a empresa tem uma boa planta e estrutura física e de logística;
- 6) Margem bruta – de 20% - considerando a melhora no consumo e redução do custo de compra de matéria prima, mantendo um custo/despesa fixa estável;
- 7) Oferecimento de ativos – para quitação de passivos, sem prejudicar a atividade operacional, cita –se como exemplo o acerto realizado junto a Unicred, reduzindo a dívida sem alterar a capacidade de fluxo de caixa.

4.1 HISTÓRICO DE FATURAMENTO

ANO	FATURAMENTO	A.H	CONSOLIDADO	A. H
2021	R\$ 58.324.356,90		R\$ 58.324.356,90	
2022	R\$ 66.990.095,93	14,86%	R\$ 66.990.095,93	14,86%
2023	R\$ 53.972.730,79	- 19,43%	R\$ 53.972.730,79	- 19,43%
01 ATÉ 06/2024	R\$ 11.104.680,02		R\$ 11.104.680,02	
TOTAL	R\$ 190.391.863,64		R\$ 190.391.863,64	

HISTÓRICO DO FATURAMENTO - CONSOLIDADO



4.2) RELATÓRIO DE POSIÇÃO DE CREDORES

CLASSE	DATA DA POSIÇÃO	VALOR NA DATA
CLASSE I - CRÉDITOS TRABALHISTAS	PEDIDO DA RECUPERAÇÃO	R\$ 750.174,84
CLASSE II - CRÉDITO GARANTIA REAL	PEDIDO DA RECUPERAÇÃO	R\$ 8.537.836,87
CLASSE III - CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS	PEDIDO DA RECUPERAÇÃO	R\$ 4.908.920,56
CLASSE IV - CRÉDITOS DA ME E EPP	PEDIDO DA RECUPERAÇÃO	R\$ 434.739,84
EXTRACONCURSAL	PEDIDO DA RECUPERAÇÃO	R\$ 6.450.396,00
CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS	PEDIDO DA RECUPERAÇÃO	R\$ 21.946.444,25
TOTAL		R\$ 43.028.512,36
CRÉDITO NÃO SUJEITO	R\$	28.396.840,25
CRÉDITO SUJEITO	R\$	14.631.672,11

	4.3) DRE - HISTÓRICO					
	2021		2022		2023	
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	R\$	59.200.155,05	R\$	67.781.068,10	R\$	55.828.453,77
(-) DEDUÇÕES	-R\$	1.685.819,42	-R\$	2.138.177,39	-R\$	2.023.747,44
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	R\$	57.514.335,63	R\$	65.642.890,71	R\$	53.804.706,33
CUSTOS DE PRODUÇÃO	-R\$	51.796.787,15	-R\$	59.719.258,87	-R\$	46.880.309,99
LUCRO BRUTO	R\$	5.717.548,48	R\$	5.923.631,84	R\$	6.924.396,34
% DA MARGEM BRUTA		9,66%		8,74%		12,40%
DESPESAS OPERACIONAIS	-R\$	5.797.454,51	-R\$	6.937.546,64	-R\$	7.756.582,51
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	-R\$	79.906,03	-R\$	1.013.914,80	-R\$	832.186,17
RESULTADO LÍQUIDO - ANTES DE IRPJ E CSLL	-R\$	79.906,03	-R\$	1.013.914,80	-R\$	832.186,17

	4.4) DRE PROJETADA									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	R\$ 24.430.296,04	R\$ 25.896.113,81	R\$ 27.449.880,64	R\$ 29.096.873,47	R\$ 30.842.685,88	R\$ 32.693.247,03	R\$ 34.654.841,86	R\$ 36.734.132,37	R\$ 38.938.180,31	R\$ 41.274.471,13
CUSTOS DE PRODUÇÃO	R\$ 19.544.236,84	R\$ 20.716.891,05	R\$ 21.959.904,51	R\$ 23.277.498,78	R\$ 24.674.148,71	R\$ 26.154.597,63	R\$ 27.723.873,49	R\$ 29.387.305,89	R\$ 31.150.544,25	R\$ 33.019.576,90
MARGEM BRUTA	R\$ 4.886.059,21	R\$ 5.179.222,76	R\$ 5.489.976,13	R\$ 5.819.374,69	R\$ 6.168.537,18	R\$ 6.538.649,41	R\$ 6.930.968,37	R\$ 7.346.826,47	R\$ 7.787.636,06	R\$ 8.254.894,23
% DA MARGEM BRUTA	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
DESPESAS/CUSTOS FIXOS	R\$ 4.800.000,00	R\$ 4.560.000,00	R\$ 4.332.000,00	R\$ 4.548.600,00	R\$ 4.776.030,00	R\$ 5.014.831,50	R\$ 5.265.573,08	R\$ 5.528.851,73	R\$ 5.805.294,32	R\$ 6.095.559,03
RESULTADO OPERACIONAL	R\$ 86.059,21	R\$ 619.222,76	R\$ 1.157.976,13	R\$ 1.270.774,69	R\$ 1.392.507,18	R\$ 1.523.817,91	R\$ 1.665.395,30	R\$ 1.817.974,74	R\$ 1.982.341,75	R\$ 2.159.335,19
IR E CSLL	R\$ 20.654,21	R\$ 210.535,74	R\$ 393.711,88	R\$ 432.063,40	R\$ 473.452,44	R\$ 518.098,09	R\$ 566.234,40	R\$ 618.111,41	R\$ 673.996,19	R\$ 734.173,97
RESULTADO LÍQUIDO	R\$ 65.405,00	R\$ 408.687,02	R\$ 764.264,24	R\$ 838.711,30	R\$ 919.054,74	R\$ 1.005.719,82	R\$ 1.099.160,90	R\$ 1.199.863,33	R\$ 1.308.345,55	R\$ 1.425.161,23

4.4) DRE PROJETADA

	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	R\$ 43.750.939,40	R\$ 46.375.995,76	R\$ 49.158.555,51	R\$ 52.108.068,84	R\$ 55.234.552,97	R\$ 58.548.626,14	R\$ 62.061.543,71	R\$ 65.785.236,34	R\$ 69.732.350,52	R\$ 73.916.291,55
CUSTOS DE PRODUÇÃO	R\$ 35.000.751,52	R\$ 37.100.796,61	R\$ 39.326.844,40	R\$ 41.686.455,07	R\$ 44.187.642,37	R\$ 46.838.900,92	R\$ 49.649.234,97	R\$ 52.628.189,07	R\$ 55.785.880,41	R\$ 59.133.033,24
MARGEM BRUTA	R\$ 8.750.187,88	R\$ 9.275.199,15	R\$ 9.831.711,10	R\$ 10.421.613,77	R\$ 11.046.910,59	R\$ 11.709.725,23	R\$ 12.412.308,74	R\$ 13.157.047,27	R\$ 13.946.470,10	R\$ 14.783.258,31
% DA MARGEM BRUTA	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
DESPESAS/CUSTOS FIXOS	R\$ 6.400.336,98	R\$ 6.720.353,83	R\$ 7.056.371,52	R\$ 7.409.190,10	R\$ 7.779.649,60	R\$ 8.168.632,08	R\$ 8.577.063,69	R\$ 9.005.916,87	R\$ 9.456.212,72	R\$ 9.929.023,35
RESULTADO OPERACIONAL	R\$ 2.349.850,90	R\$ 2.554.845,32	R\$ 2.775.339,58	R\$ 3.012.423,67	R\$ 3.267.260,99	R\$ 3.541.093,14	R\$ 3.835.245,05	R\$ 4.151.130,39	R\$ 4.490.257,39	R\$ 4.854.234,96
IR E CSLL	R\$ 798.949,30	R\$ 868.647,41	R\$ 943.615,46	R\$ 1.024.224,05	R\$ 1.110.868,74	R\$ 1.203.971,67	R\$ 1.303.983,32	R\$ 1.411.384,33	R\$ 1.526.687,51	R\$ 1.650.439,89
RESULTADO LÍQUIDO	R\$ 1.550.901,59	R\$ 1.686.197,91	R\$ 1.831.724,12	R\$ 1.988.199,62	R\$ 2.156.392,25	R\$ 2.337.121,48	R\$ 2.531.261,74	R\$ 2.739.746,06	R\$ 2.963.569,87	R\$ 3.203.795,07

5) DISPONIBILIDADE DE FLUXO DE CAIXA

FLUXO DE CAIXA	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
LUCRO LÍQUIDO - DRE	R\$ 65.405,00	R\$ 408.687,02	R\$ 764.264,24	R\$ 838.711,30	R\$ 919.054,74	R\$ 1.005.719,82	R\$ 1.099.160,90	R\$ 1.199.863,33	R\$ 1.308.345,55	R\$ 1.425.161,23
(-) CAPEX	R\$ -	R\$ -	R\$ 76.426,42	R\$ 83.871,13	R\$ 91.905,47	R\$ 100.571,98	R\$ 109.916,09	R\$ 119.986,33	R\$ 130.834,56	R\$ 142.516,12
(-) NCG - CAPITAL DE GIRO	R\$ -	R\$ -	R\$ 38.213,21	R\$ 41.935,56	R\$ 45.952,74	R\$ 50.285,99	R\$ 54.958,04	R\$ 59.993,17	R\$ 65.417,28	R\$ 71.258,06
(-) PARCELAMENTOS TRIBUTÁRIOS	R\$ 227.675,00	R\$ 317.448,75	R\$ 411.711,19	R\$ 510.221,75	R\$ 613.210,83	R\$ 721.177,38	R\$ 834.240,24	R\$ 952.664,26	R\$ 1.076.818,47	R\$ 1.207.029,39
(-) PARCELAMENTO - EXTRAJUDICIAL	R\$ 350.000,00	R\$ -								
(-) DESPESAS DE MANUTENÇÃO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ASSESSORIAS + ADMINISTRADOR JUDICIAL)	R\$ 20.000,00	R\$ 21.000,00	R\$ 22.050,00	R\$ 23.152,50	R\$ 24.310,13	R\$ 25.525,63	R\$ 26.801,91	R\$ 28.142,01	R\$ 29.549,11	R\$ 31.026,56
DISPONIBILIDADE PARA PAGAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	-R\$ 532.270,00	-R\$ 279.761,73	-R\$ 134.136,58	-R\$ 170.469,64	-R\$ 206.324,43	R\$ 108.158,84	R\$ 73.244,60	R\$ 39.077,57	R\$ 5.726,14	-R\$ 26.668,91

5) DISPONIBILIDADE DE FLUXO DE CAIXA

FLUXO DE CAIXA	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
LUCRO LÍQUIDO - DRE	R\$ 1.550.901,59	R\$ 1.686.197,91	R\$ 1.831.724,12	R\$ 1.988.199,62	R\$ 2.156.392,25	R\$ 2.337.121,48	R\$ 2.531.261,74	R\$ 2.739.746,06	R\$ 2.963.569,87	R\$ 3.203.795,07
(-) CAPEX	R\$ 155.090,16	R\$ 168.619,79	R\$ 183.172,41	R\$ 198.819,96	R\$ 215.639,23	R\$ 233.712,15	R\$ 253.126,17	R\$ 273.974,61	R\$ 296.356,99	R\$ 320.379,51
(-) NCG - CAPITAL DE GIRO	R\$ 77.545,08	R\$ 84.309,90	R\$ 91.586,21	R\$ 99.409,98	R\$ 107.819,61	R\$ 116.856,07	R\$ 126.563,09	R\$ 136.987,30	R\$ 148.178,49	R\$ 160.189,75
(-) PARCELAMENTOS TRIBUTÁRIOS	R\$ 1.343.620,86	R\$ 1.487.021,91	R\$ 76.089,00	R\$ 75.979,00	R\$ 75.838,00	R\$ 44.182,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(-) PARCELAMENTO - EXTRACONCURSAL	R\$ -									
(-) DESPESAS DE MANUTENÇÃO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL (ASSESSORIAS + ADMINISTRADOR JUDICIAL)	R\$ 32.577,89	R\$ 34.206,79	R\$ 35.917,13	R\$ 37.712,98	R\$ 39.598,63	R\$ 41.578,56	R\$ 43.657,49	R\$ 45.840,37	R\$ 48.132,38	R\$ 50.539,00
DISPONIBILIDADE PARA PAGAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	-R\$ 57.932,40	-R\$ 87.960,47	R\$ 1.444.959,38	R\$ 1.576.277,69	R\$ 1.717.496,78	R\$ 1.900.792,69	R\$ 2.107.914,98	R\$ 2.282.943,78	R\$ 2.470.902,01	R\$ 2.672.686,81

SALDO ACUMULADO AO LONGO DO PERÍODO DE DISPONIBILIDADE PARA PAGAMENTO DA R.J	<u>R\$ 3.469.416,83</u>
<u>PREMISSAS</u>	
CAPITAL DE GIRO	5% DO LUCRO LÍQUIDO A PARTIR DO ANO DE 2026
INVESTIMENTO NO NEGÓCIO - CAPEX	10% DO LUCRO LÍQUIDO A PARTIR DO ANO DE 2026
PAGAMENTO DE EXTRACONCURSAL	PROJETADO ACORDO COM A UNICRED COM DAÇÃO EM PAGAMENTO E O RESTANTE DIVIDIDO EM 5 ANOS. TRIBUTÁRIO CONSIDERANDO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÃO COM A UTILIZAÇÃO DO PREJUÍZO FISCAL ACUMULADO E BASE DE CÁLCULO NEGATIVA
DESPESAS DE MANUNTEÇÃO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	CONSIDERANDO OS CUSTOS DE ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

6) PLANO DE PAGAMENTO DE CREDORES

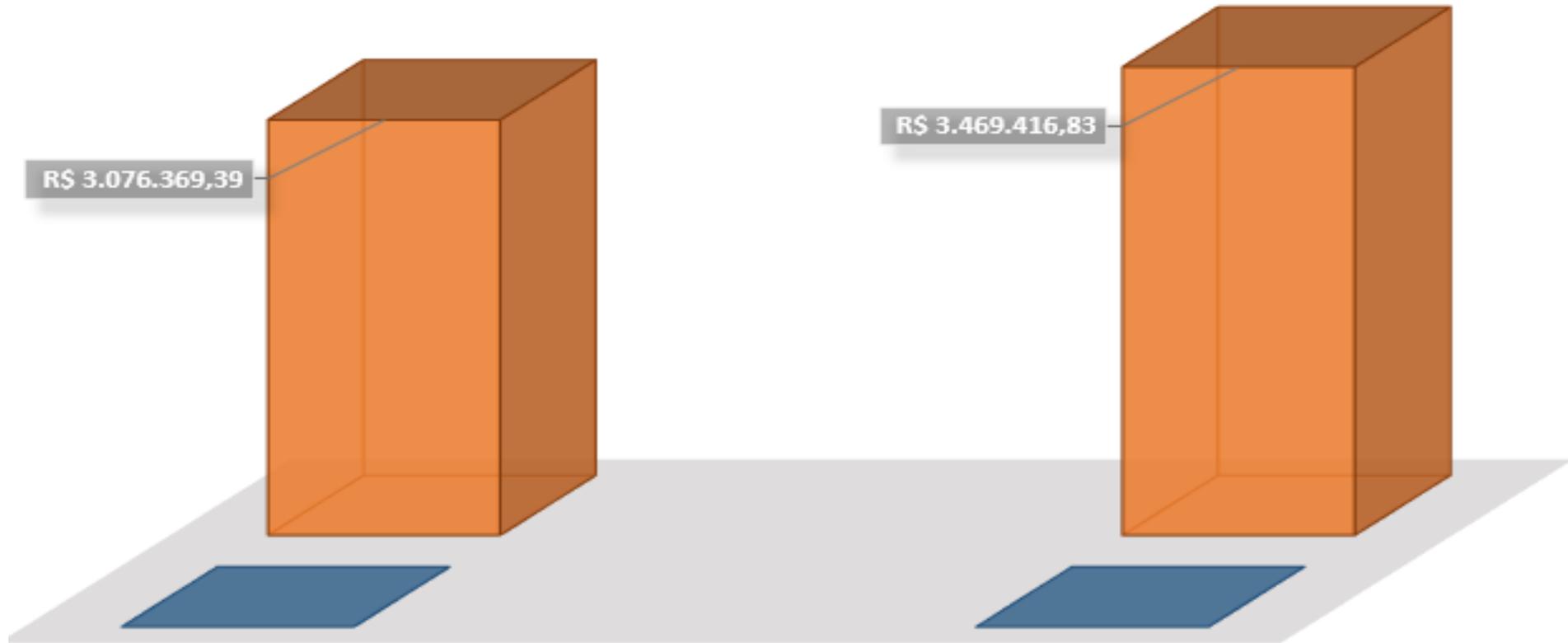
CLASSE	DATA DA POSIÇÃO	VALOR NA DATA	PROPOSTA	SALDO DEVEDOR - APÓS DESÁGIO
CLASSE I - CRÉDITOS TRABALHISTAS	PEDIDO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	R\$ 750.174,84	DESÁGIO DE 60%, EM 01 ANO, COM CORREÇÃO PELA TR	R\$ 300.069,94
CLASSE II - CRÉDITO GARANTIA REAL	PEDIDO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	R\$ 8.537.836,87	DESÁGIO DE 80% - PAGAMENTO DE 2% A.A DO ANO 1 AO 5 - 5% A.A DO ANO 6 AO 11 - 12% A.A DO ANO 12 AO 14 - 24% A.A NO ANO 15 - CARÊNCIA DE 4 ANOS	R\$ 1.707.567,37
CLASSE III - CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS	PEDIDO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	R\$ 4.908.920,56	DESÁGIO DE 80% - PAGAMENTO DE 2% A.A DO ANO 1 AO 5 - 5% A.A DO ANO 6 AO 11 - 12% A.A DO ANO 12 AO 14 - 24% A.A NO ANO 15 - CARÊNCIA DE 3 ANOS	R\$ 981.784,11
CLASSE IV - CRÉDITOS DA ME E EPP	PEDIDO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	R\$ 434.739,84	SEM DESÁGIO, EM 05 ANOS - TAXA DE JUROS DE 2% A.A	R\$ 86.947,97
TOTAL		R\$ 14.631.672,11		R\$ 3.076.369,39

6.1) FLUXO DE PAGAMENTOS

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
CLASSE I - CRÉDITOS TRABALHISTAS	R\$ 300.069,94	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
CLASSE II - GARANTIA REAL	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 34.151,35				
CLASSE III - CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 19.635,68				
CLASSE IV - CRÉDITOS DA ME E EPP	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 10.868,50						
TOTAL	R\$ 300.069,94	R\$ -	R\$ -	R\$ 10.868,50	R\$ 10.868,50	R\$ 64.655,53				

	6.1) FLUXO DE PAGAMENTOS									
	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
CLASSE I - CRÉDITOS TRABALHISTAS	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
CLASSE II - GARANTIA REAL	R\$ 85.378,37	R\$ 85.378,37	R\$ 85.378,37	R\$ 85.378,37	R\$ 85.378,37	R\$ 85.378,37	R\$ 204.908,08	R\$ 204.908,08	R\$ 204.908,08	R\$ 409.816,17
CLASSE III - CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS	R\$ 49.089,21	R\$ 49.089,21	R\$ 49.089,21	R\$ 49.089,21	R\$ 49.089,21	R\$ 49.089,21	R\$ 117.814,09	R\$ 117.814,09	R\$ 117.814,09	R\$ 235.628,19
CLASSE IV - CRÉDITOS DA ME E EPP	R\$ 10.868,50	R\$ -								
TOTAL	R\$ 145.336,07	R\$ 134.467,57	R\$ 322.722,18	R\$ 322.722,18	R\$ 322.722,18	R\$ 645.444,36				
TOTAL DE PAGAMENTO AO LONGO DO PERÍODO	R\$ 3.076.369,39									

Gráfico comparativo – disponibilidades x pagamentos recuperação judicial



7) CONCLUSÕES E DISPOSIÇÕES FINAIS

Considerando, que as projeções realizadas, de faturamento, margem, custos e demais aspectos comerciais e financeiros se consolidem de acordo com as projeções ora realizadas, e de acordo com o passivo ora levantando, entendemos que o referido plano tem viabilidade econômica e financeira, desde que haja o devido deságio e prazo para pagamento, de acordo com o material, acima apresentado. Para tanto, salientamos que essa opinião é emitida de acordo com as projeções acima realizadas.

TOMAS

VARGAS:02709121

000

Assinado de forma digital por
TOMAS VARGAS:02709121000
Dados: 2024.09.12 21:10:12
-03'00'

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL



Santa Margarida do Sul - RS

06/09/2024

1. IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Ludwig Daniel Vanhove
CPF: 306.429.220-04

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o Valor de Mercado do Imóvel, suas características e atividades;

3. FINALIDADE

Fica a Critério do Solicitante a Finalidade do presente Laudo, tais como, Penhora, alienação, Inventário, Partilha e outros;

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo segue as orientações das Normas Técnicas da ABNT: Avaliação de Bens, NBR 14653-1:2019 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-3:2019 – Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais). Tem como subsídios a documentação e informações obtidas:

- Certidão de Matrícula;
- Informações constadas *"in loco"*, quando da vistoria do imóvel.
- Informações obtidas durante a pesquisa de mercado;

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

5.1 Aspectos Econômicos e estrutura fundiária

A região apresenta uma base econômica voltada a Agropecuária, bem como o Município de Santa Margarida do Sul onde se encontra o Imóvel, Município com 955,299 km², uma população de aproximadamente 2.600 habitantes, Santa Margarida do Sul é um Município estrategicamente localizado as Margens da BR 290, com uma logística de fácil acesso e com a Agropecuária como sua principal fonte de renda.

5.2 Possibilidades para o desenvolvimento local

O Imóvel hoje está sendo explorado com Agropecuária, utilizando a Pastagem Nativa e a Criação Extensiva, lavoura de Soja e pastagens, devemos elencar que sua região tem forte aptidão para tal exploração, bem como exploração de frutíferas, videiras e oliveiras.

6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

6.1 Vistoria

06/09/2024

6.2 Descrição Sumária do imóvel

Proprietário:

FRIGORÍFICO E SUPERMERCADO VANHOVE LTDA

CNPJ: 87.214.870/0001-41

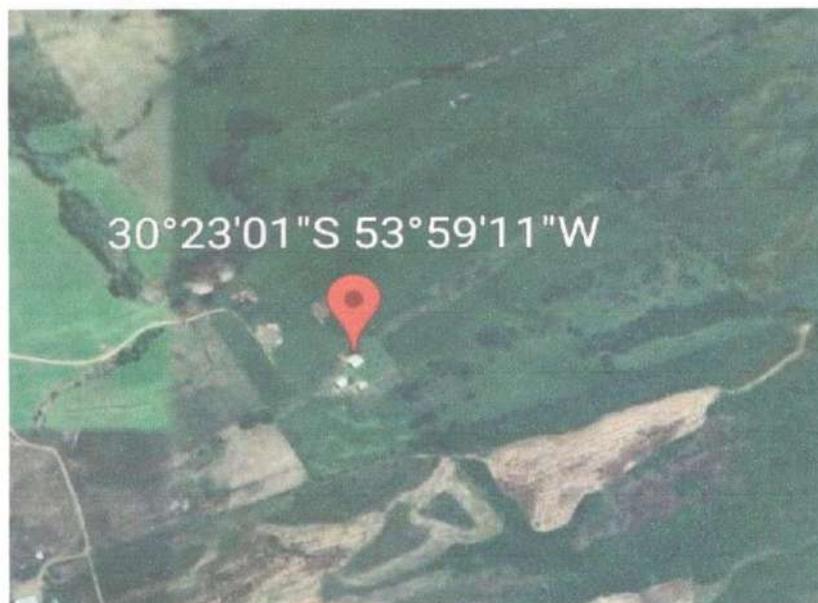
Área Total: 289.8659 hectares conforme Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, de número:

RS-4316972-7EC3.0765.3B43.454B.9C90.45AB.E1A4.9325

Matrícula de N° 26742, L°2 Santa Margarida do Sul – RS.

6.3 Roteiro de acesso e localização

A área fica localizada no Interior do Município, a Leste da Sede do Município, distando 12 km, sendo esse acesso de 6km pela BR 290, e 6km com o percurso em estradas de “chão batido” com boas condições de trafegabilidade.



6.4 Utilização econômica atual do imóvel

O Imóvel tem como Utilização Econômica, a AGROPECUÁRIA.

6.5 Recursos Hídricos

A referida área é rica em recursos hídricos naturais.

11 açudes e bebedouros;

Sangas, nascentes e Rio.



6.6 Relevo

A área apresenta excelente relevo, conforme a região onde está localizada, com “coxilhas mansas” de ótima infiltração e drenagem das águas, possui pequenas manchas de pedregulhos com vegetação nativa presente, planície com leve acive e declive.

Terra mesclada preta e argiloso.

6.7 Benfeitorias

Possui estrutura completa para Pecuária, com mangueira, brete, banheiro de aspersão, carregador, balança, estroncas, Casa de alvenaria(pedras) com 4 dormitórios, 3 banheiros, sala de estar, cozinha, Galpão de Alvenaria, com 2 dormitórios, banheiro e cozinha, Galpão aberto para maquinários e container para insumos e ferramentas. (Fotos em anexo)

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Foi realizado um diagnóstico de Mercado, analisando a oferta, procura, incluindo ofertas de áreas semelhantes e próximas da região, a liquidez e prazos estimados de negociações já realizadas.

8. METODOLOGIA

A Metodologia adotada no Presente Laudo, foi de Visita Técnica acompanhado de Técnico Agrícola, Peritos Avaliadores e Corretores de Imóveis, para que "in loco" pudéssemos definir a aptidão, a exploração, o relevo, os recursos hídricos, o acesso e suas demais características, também foi realizada entrevista com Funcionários, Proprietários e Lindeiros.

Outro fator adotado foi a Amostragem de Imóveis, com semelhanças, quando possível, em todas as suas características, tanto de exploração, quanto de relevo, localização, acesso, enfim, o mais próximo de suas características para a mais precisa avaliação;

Amostragem realizada através de pesquisa de mercado, com Colegas Profissionais da Corretagem de Imóveis;

9. CONCLUSÃO

Conforme a metodologia e o tratamento de dados utilizados concluem-se que o valor do imóvel objeto dessa avaliação:

Resumo do Cálculo:

Valor do Imóvel = Área Total do Imóvel em hectares x Valor Unitário por hectare.

$$VI = 289.8659ha \times R\$51.000,00$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$14.783.160,90

(quatorze milhões, setecentos e oitenta e três mil, cento e sessenta reais com noventa centavos)

10. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

Getúlio Lázaro Moraes Júnior

Corretor de Imóveis e Perito Avaliador Imobiliário

CPF: 821.506.640-20

CRECI 37056 CNAI 23575

Endereço: Rua Don Pedrito, 804, Bairro Cidade Nova, São Gabriel RS.

Débora da Silva Azevedo

Corretora de Imóveis e Perita Judicial

CPF: 78107083091

CRECI 69585F

Endereço: Rua General Marques,1002, centro , São Gabriel RS.

São Gabriel, 09 de Setembro de 2024.



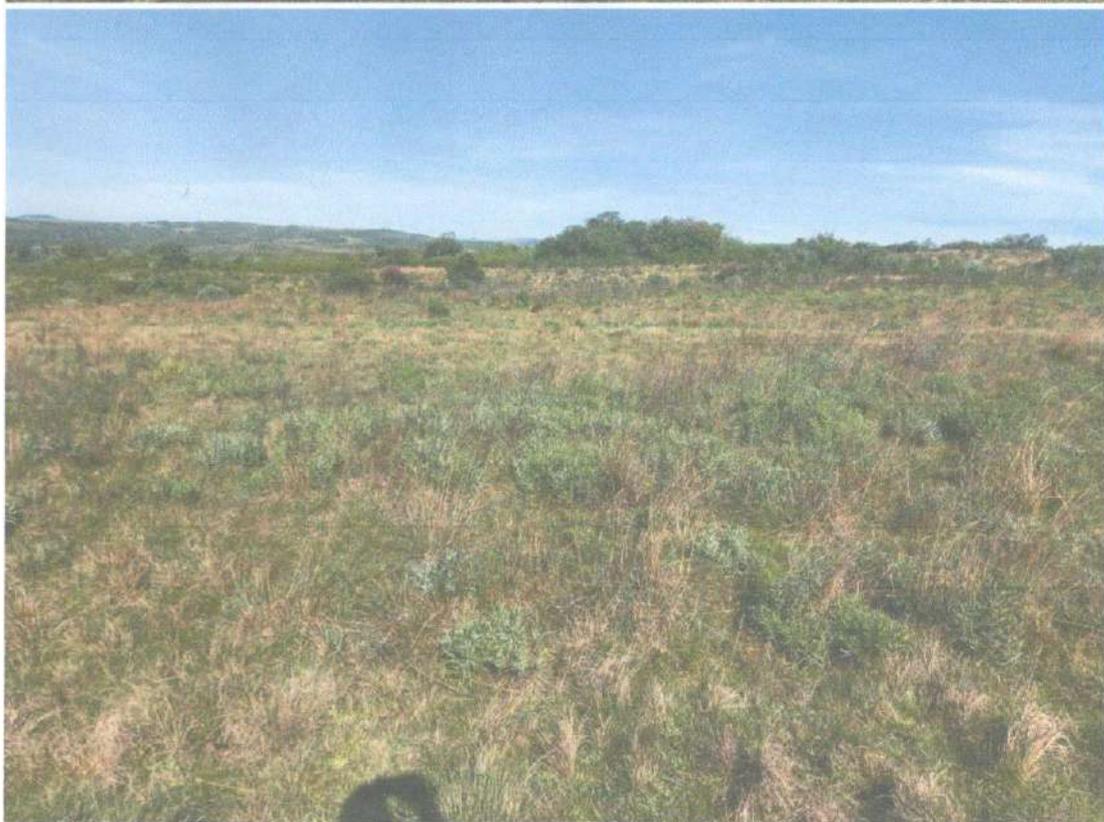
Documento assinado digitalmente
GETULIO LAZARO MORAES JUNIOR
Data: 09/09/2024 19:53:05 -0300
Verifique em <https://validar.ibi.gov.br>

Getúlio Lázaro Moraes Júnior

Débora da Silva Azevedo

11. ANEXOS

11.1 Documentação Fotográfica







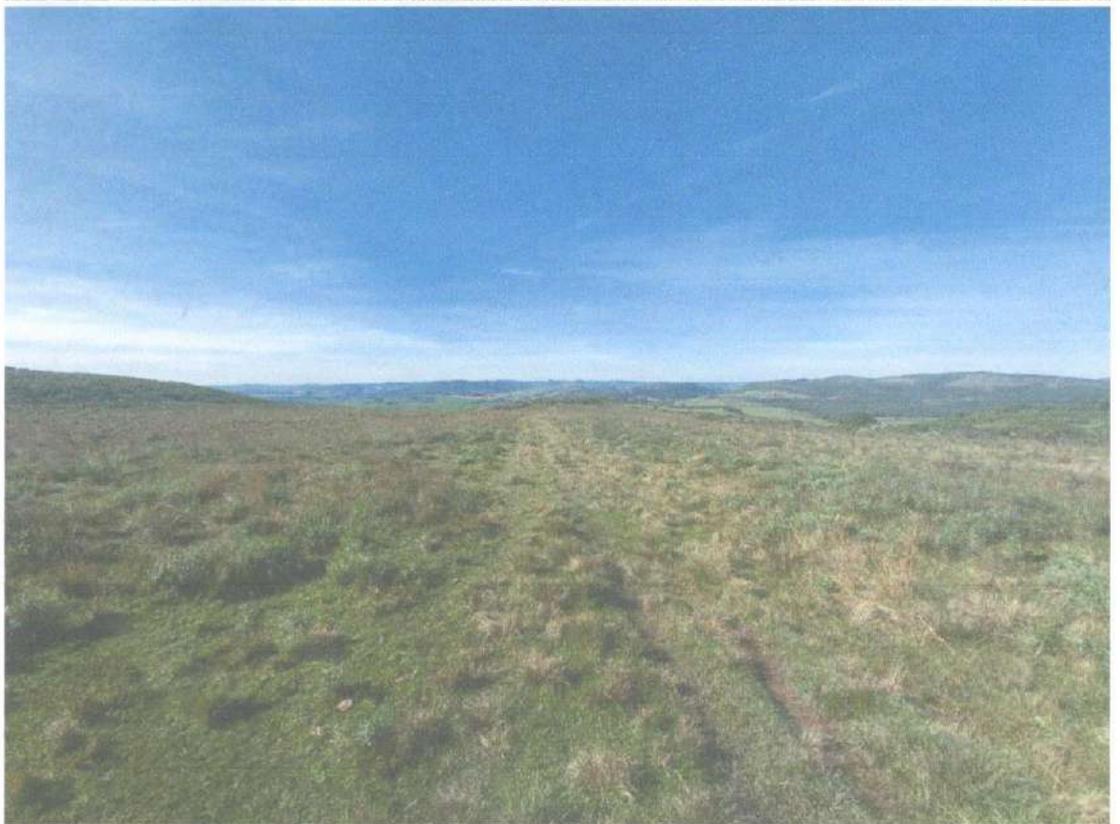




Foto: 08/06/14





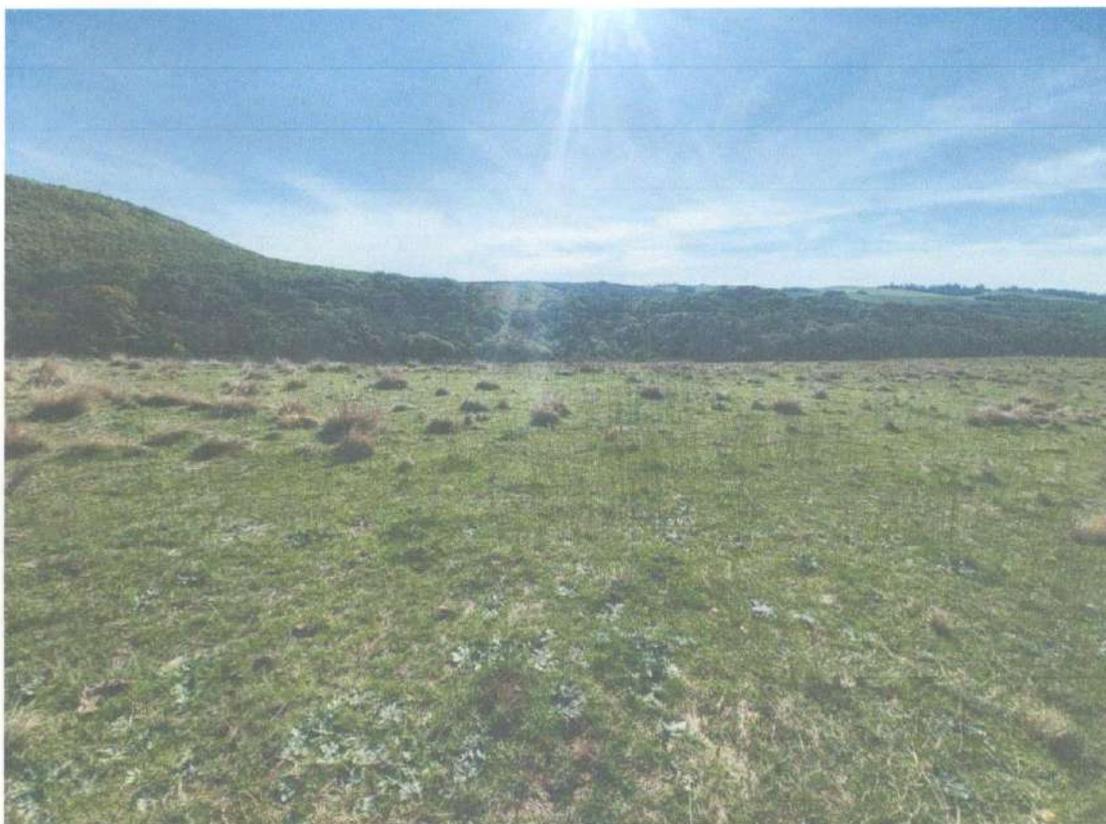


Fig. 10 - 1



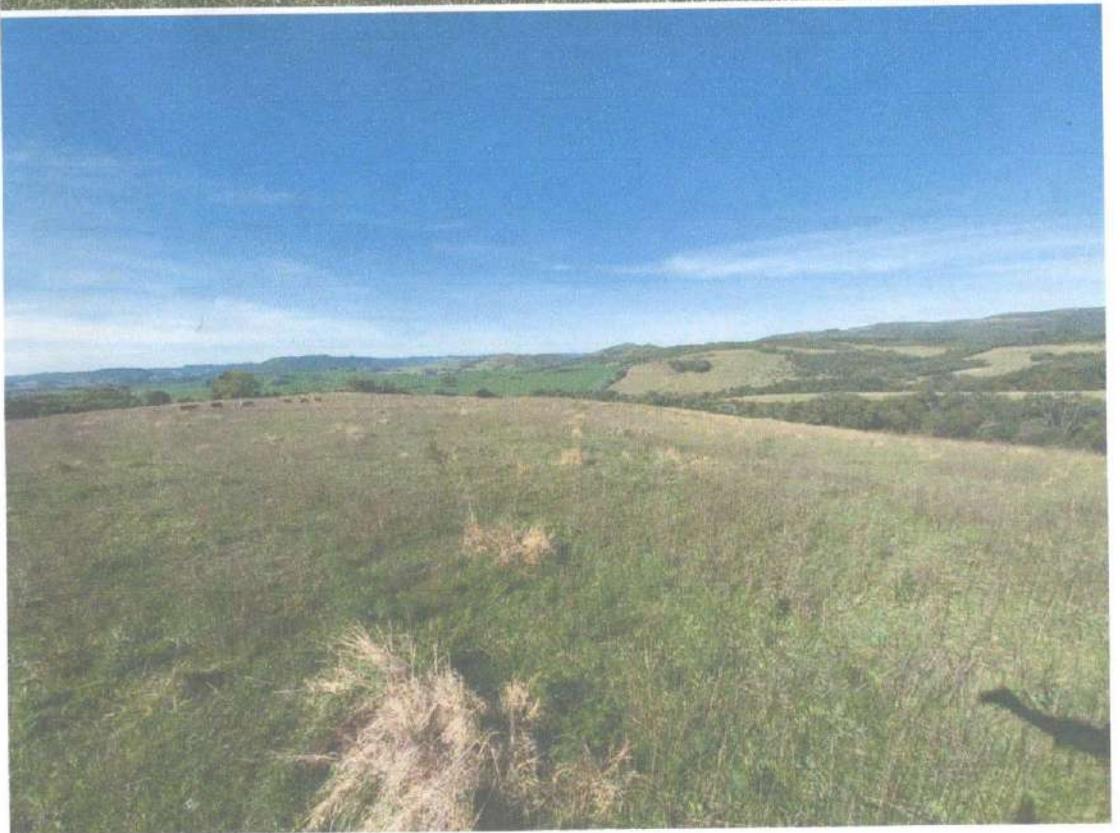
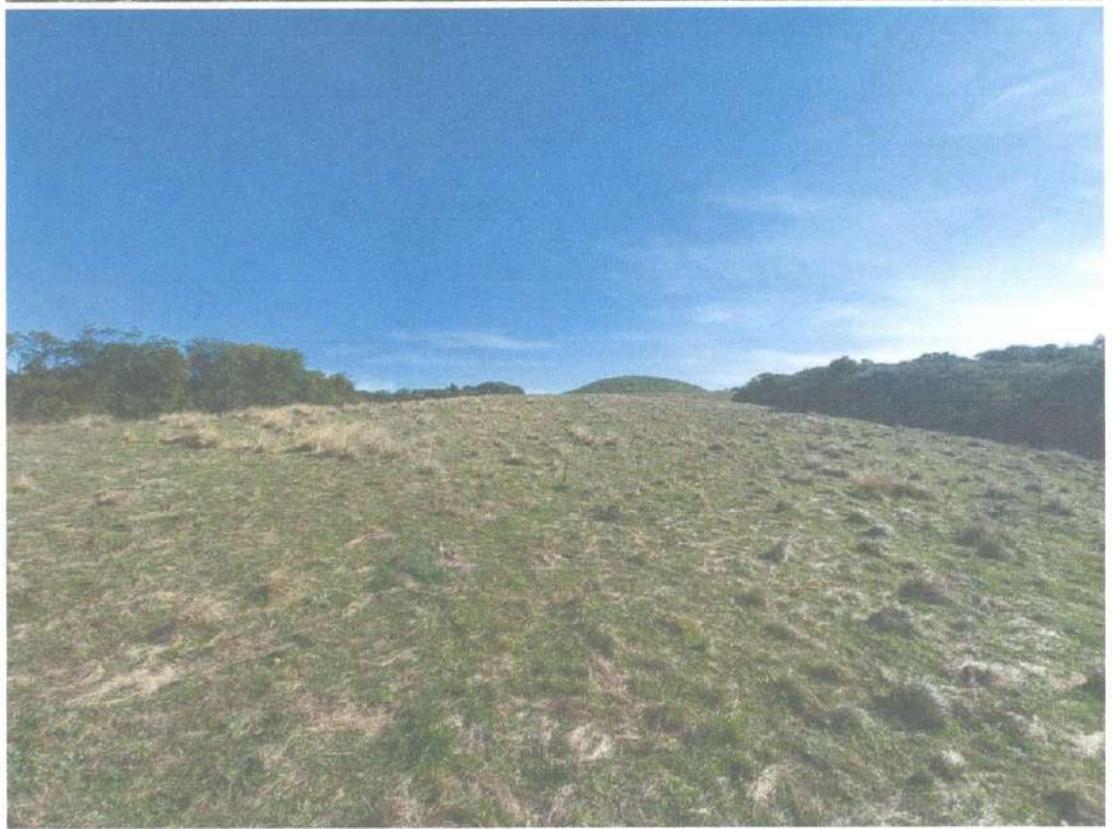




Fig. 06-01



Fig. 06.01



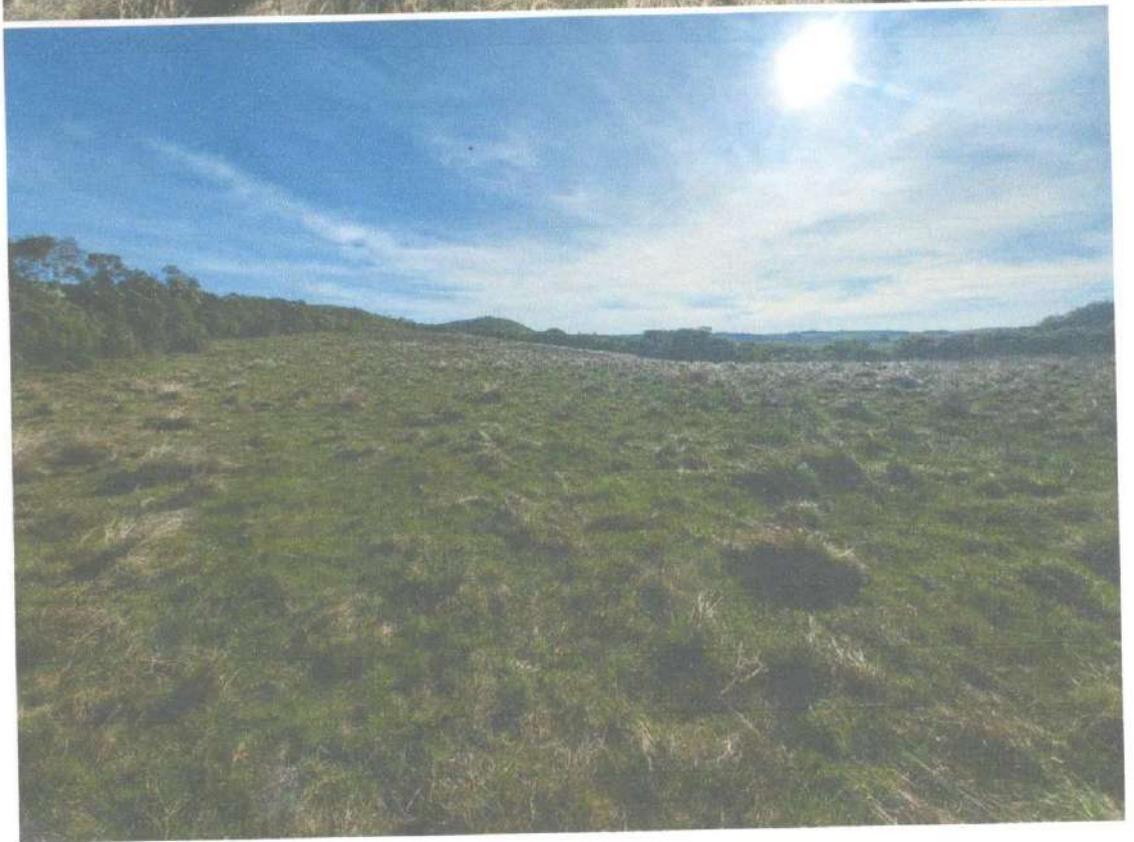
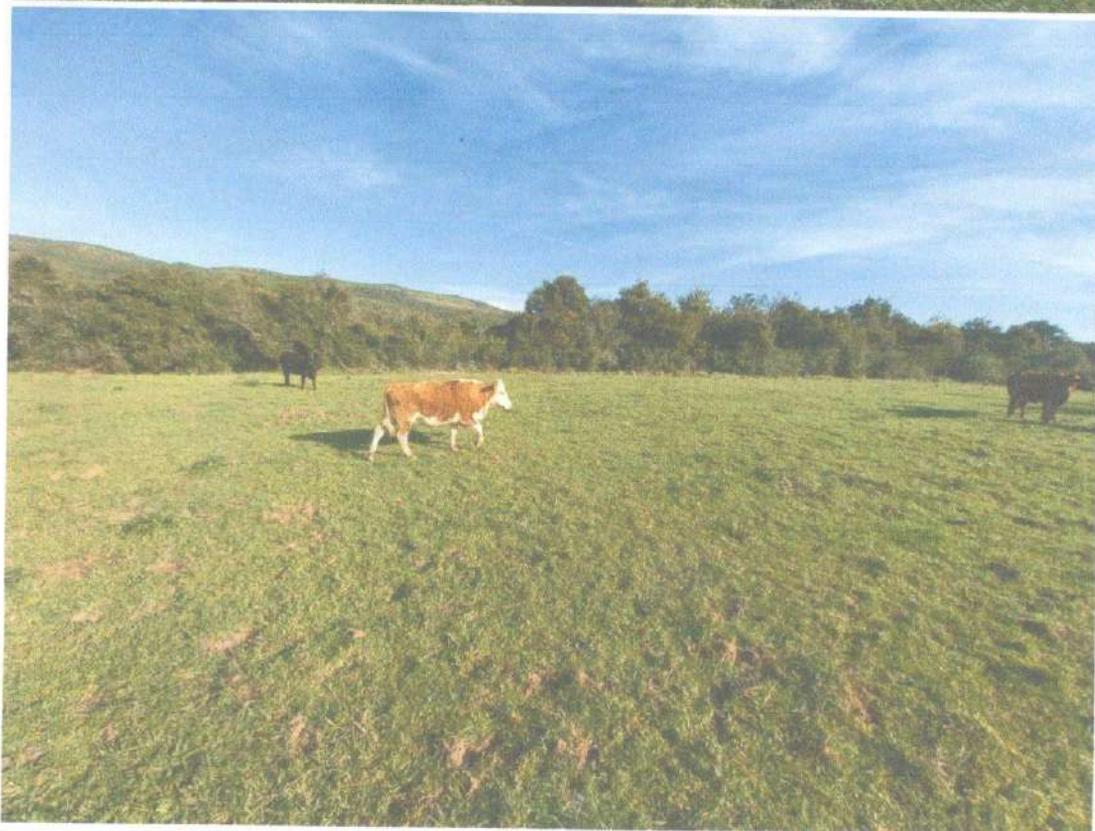






Fig. 36.1









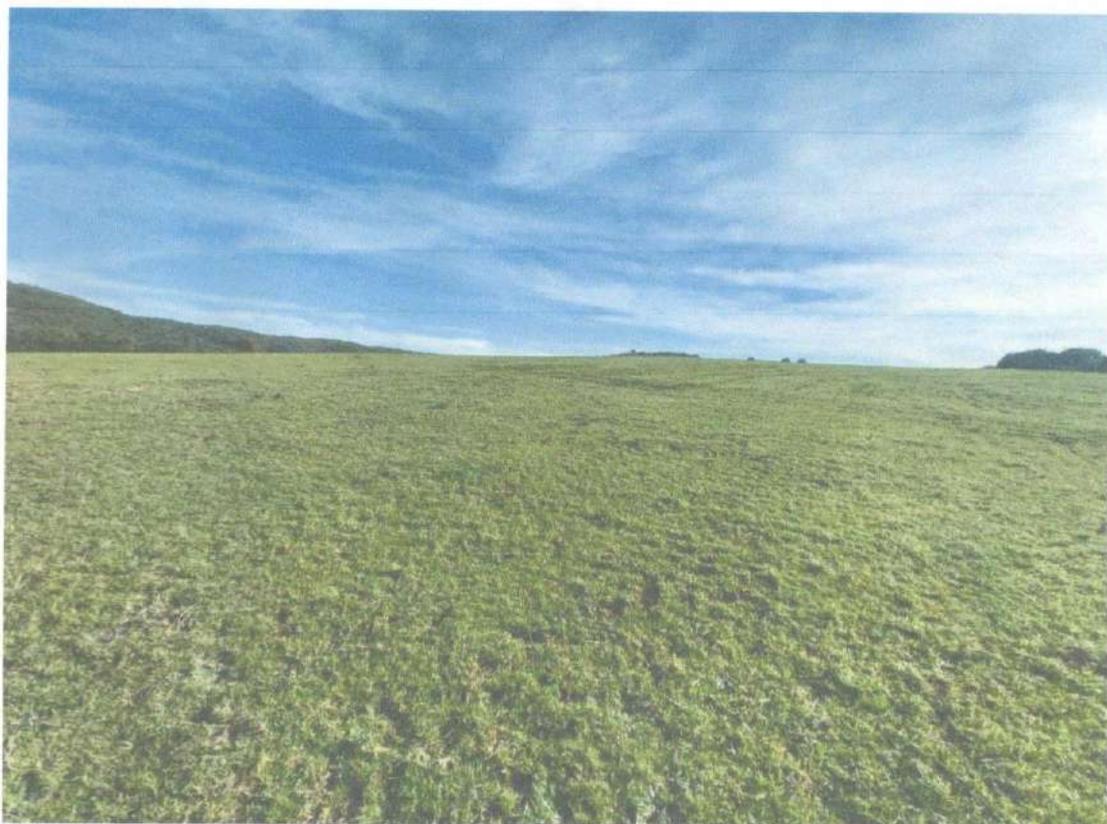


Imagem 3

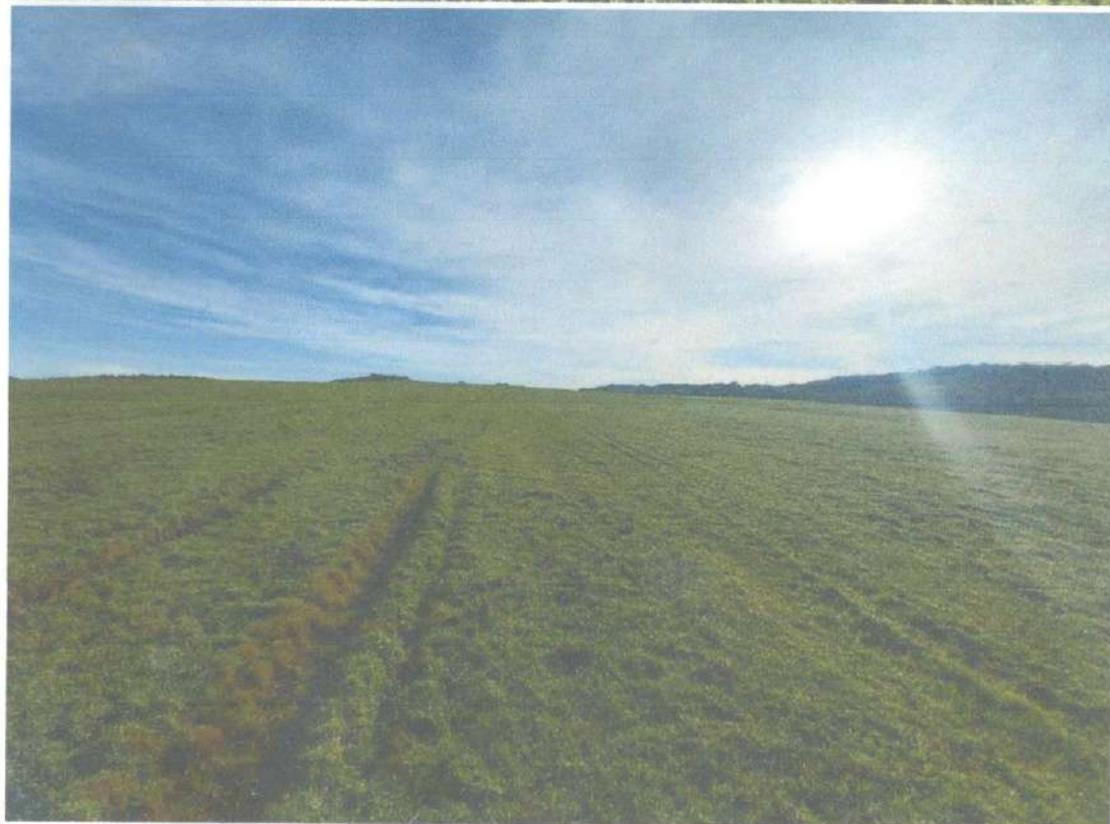
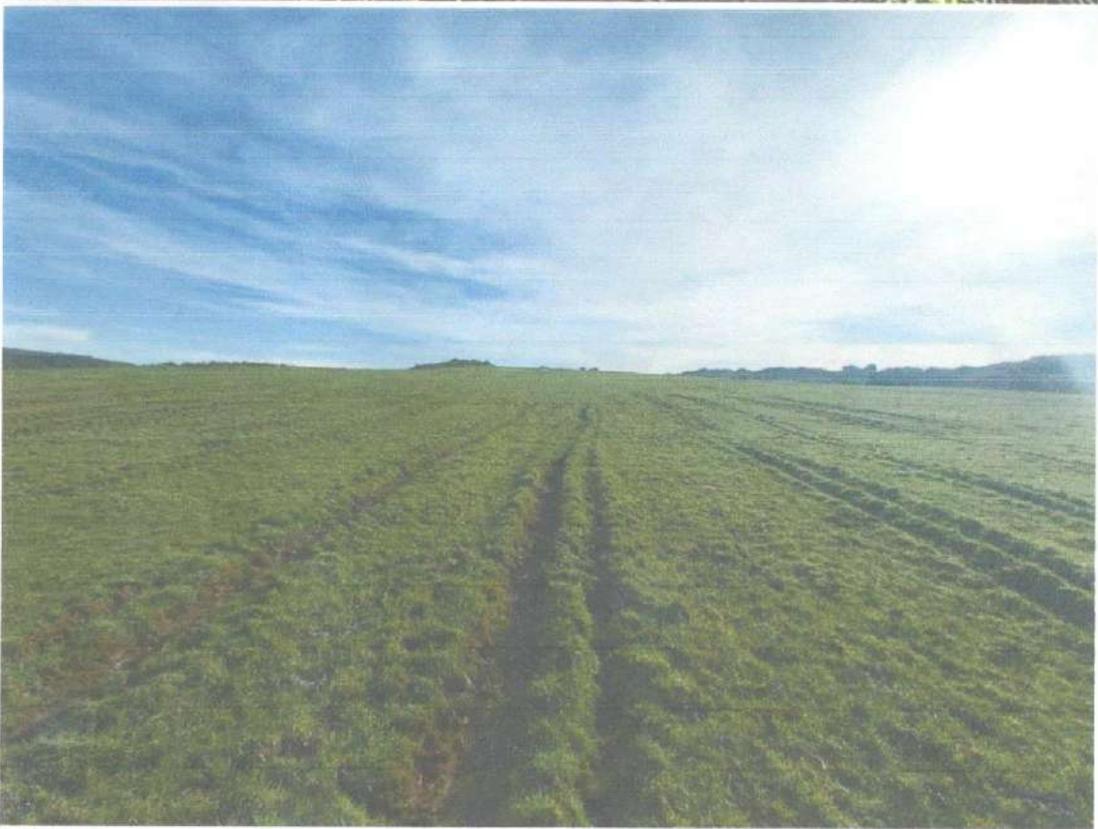




Fig. 06.04



14/08/2013











14/06/2014











14/06/23





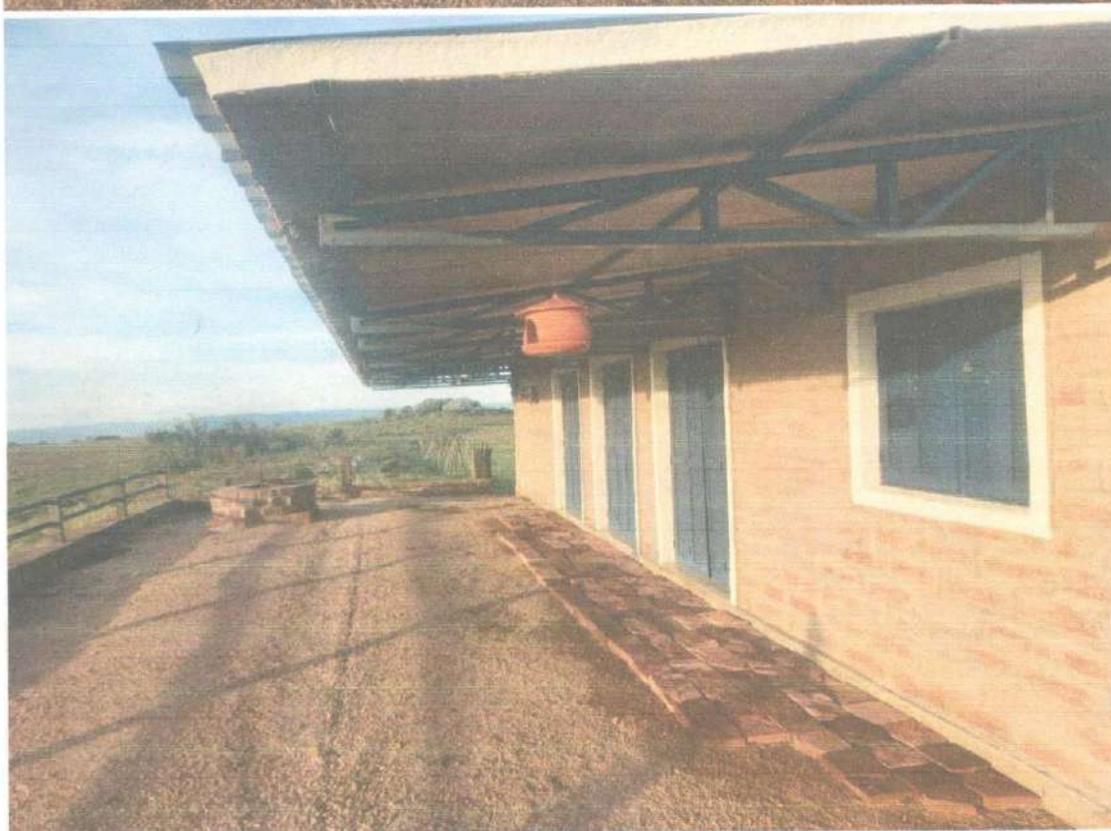


















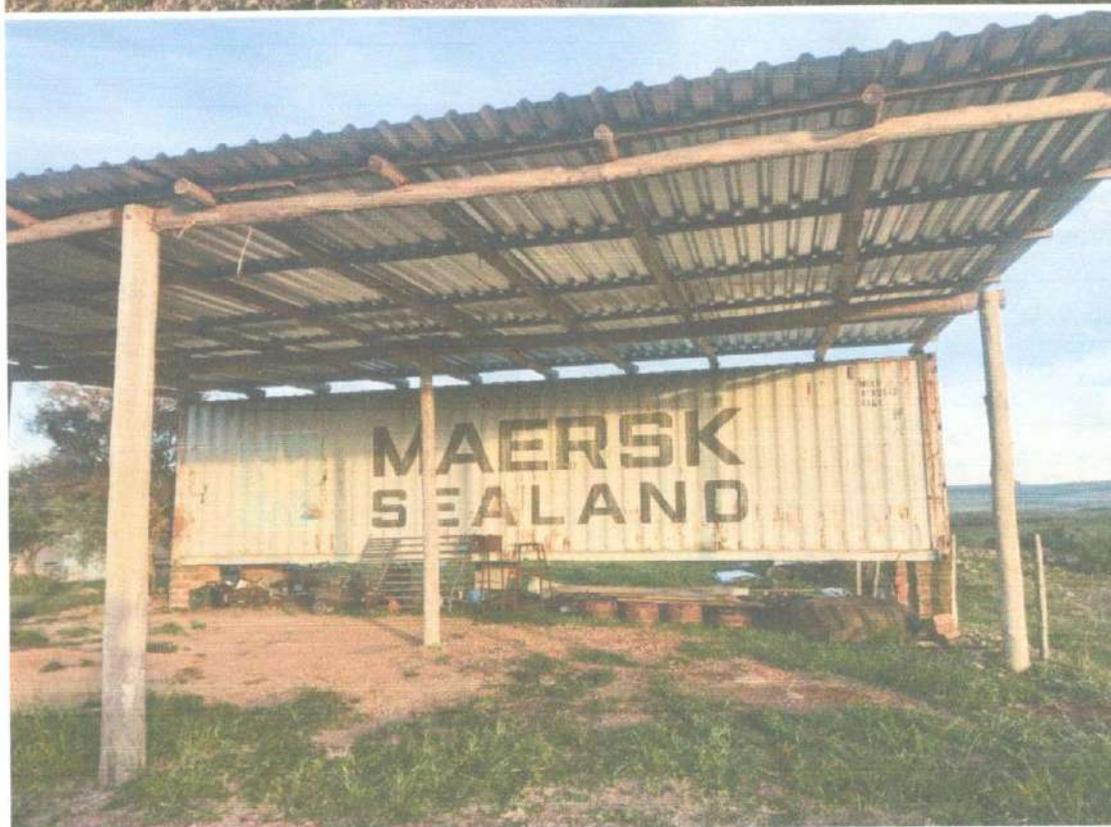




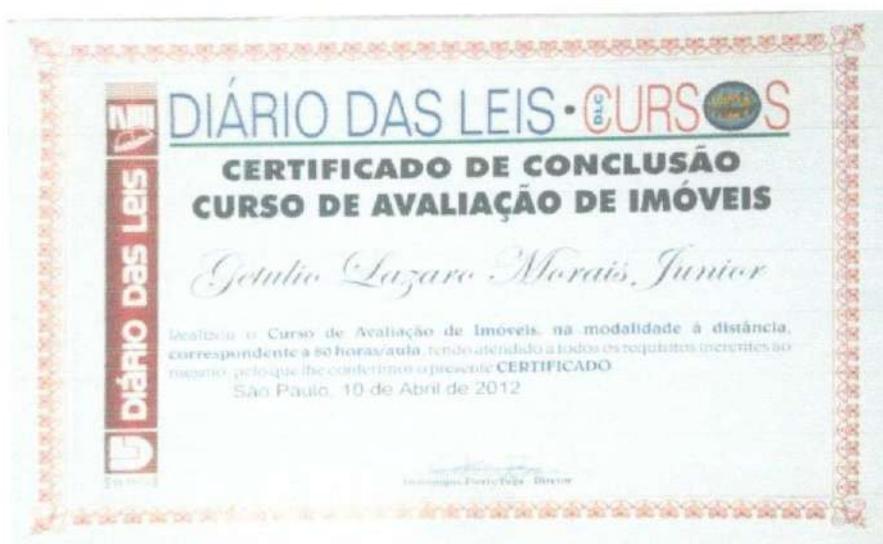
Fig. 1



Documentação da responsabilidade técnica









81EA-1BDF
C049 2067



CRECI - 3ª Região

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado do Rio Grande do Sul

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio Grande do Sul - 3ª Região concede o presente certificado a

DEBORA DA SILVA AZEVEDO

CRECI-RS 69585-F

por ter concluído o curso de **DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA**, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 4 (quatro) aulas do curso com início em 01/08/2022 e término em 16/08/2022, com carga horária total de 2 (duas) horas, contemplando em seu conteúdo programático os aspectos do *Direito Imobiliário, Direito de Propriedade, Direito de Construir, Direito de Vizinhança, Direito Ambiental, Responsabilidade Civil dos Corretores de Imóveis, Listas de Documentação, Escritura e Registro de Imóveis, as 18 Certidões essenciais e seus propósitos, bem como noções de Fraudes e Penhora, Doação e Usufruto e Usucapião.*

Porto Alegre, 16 de agosto de 2022

Wilson Ferreira Bhojdy
Presidente

Verifique a autenticidade em: cad.creci.org.br/validar
Código: 81EA-1BDF C049 2067

BOCHI BRUM & ZAMPIERI

Sociedade de Advogados - OAB/RS 361

Juizado Regional Empresarial da Comarca de Passo Fundo (RS)
Processo nº 5013172-59.2024.8.21.0021

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FRIGORÍFICO VANHOVE LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Santa Maria (RS), 12 de setembro de 2024.

SANTA MARIA

Av. Nossa Sra das Dores, 53
Bairro Dores
CEP 97050-531

(55) 3025 9350

PORTO ALEGRE

Rua Ramiro Barcelos, 630
Sala 1006, Bairro Floresta
CEP 90035-005 - Prédio DOC
Design Office Center

(51) 3239 4703

SANTIAGO

Rua Pinheiro Machado, 2301
Conj. 01, Centro
CEP 97700-210

(55) 3251 1921

 WWW.BBZ.ADV.BR
   @bbzadvogados

I – CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

1.1. **Introdução.** O objetivo principal da Recuperação judicial é viabilizar a superação da crise econômico financeira da Requerente, através da conciliação entre a manutenção das atividades empresariais e o pagamento dos credores, estabelecendo a fonte de recurso e seu cronograma de pagamento, de forma a propiciar o cumprimento da função social da empresa.

1.1.1. Este Plano de Recuperação judicial representa, na visão da Recuperanda, as alternativas viáveis para o pagamento sustentável e ordenado dos credores, permitindo a manutenção da fonte produtora, dos empregos, do interesse dos credores e promovendo sua manutenção e preservação, sua função social e o estímulo à atividade econômica, em linha com o principal objetivo previsto na Lei de Falência e Recuperação de Empresa (LFRE).

1.2. **Considerações.** **(i)** Considerando que a Recuperanda vem passando por uma crise econômico-financeira que comprometeu o cumprimento de suas obrigações assumidas; **(ii)** considerando que em 23/04/2024 ajuizou pedido de Tutela Cautelar Requerida em Caráter Antecedente ao Pedido de Recuperação Judicial; **(iii)** considerando que em 24/06/2024, a Recuperanda requereu a conversão da Tutela Cautelar Requerida em Caráter Antecedente ao Pedido de Recuperação Judicial no pedido principal de Recuperação Judicial, cuja publicação da decisão judicial que deferiu o processamento ocorreu em 25/07/2024; **(iv)** considerando que o Plano de recuperação judicial cumpre os requisitos contidos no art. 53 da Lei 11.101/2005, uma vez que: **a)** pormenoriza os meios de recuperação judicial da Recuperanda; **b)** é viável; **c)** inclui laudo de demonstração econômico-financeira (Anexo I), que traz a projeção dos resultados e conseqüentemente a viabilidade econômica; **d)** inclui Laudo de avaliação de bens e ativos (Anexo II).

1.3. **Objetivo do Plano.** Este Plano tem o objetivo de demonstrar a capacidade de recuperação econômico-financeira da Recuperanda, para viabilizar a superação da sua crise, a manutenção dos empregos, da fonte produtora e

atender os interesses dos credores, estabelecendo os modos de recuperação judicial e o cronograma de pagamento.

1.4. **Histórico da Recuperanda.** Apresenta-se um breve histórico da Requerente:

i) A Recuperanda é respeitada empresa do ramo de frigorífico no Estado do Rio Grande do Sul, atuando no comércio atacadista e varejista de carnes, com mais de 40 (quarenta) anos de experiência e história.

ii) Trata-se de empresa com gestão exclusivamente familiar, cujo início das atividades foi no ano de 1980, com o Sr. Raphael Vanhove, pai dos atuais sócios da Recuperanda. Em 04/09/1980, foi constituído o Frigorífico e Supermercado Vanhove Ltda., partindo de uma pequena estrutura disposta em local arrendado, até a constituição da planta frigorífica própria que possui atualmente.

iii) A atividade é voltada ao ramo de frigorífico, desde a criação de animais até o abate dos semoventes e comercialização do produto final. Com o passar dos anos, ocorreram significativas expansões da atividade empresarial administrada pela família Vanhove, sempre prezando pelo desenvolvimento e crescimento da empresa, a fim de levar emprego e renda à própria família e à região de São Gabriel.

iv) Em 2005, foi constituído o Supermercado Vanhove, filial da sociedade, voltado ao comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios (supermercados), o qual teve suas atividades encerradas no final do ano de 2023.

v) Atualmente, a Recuperanda emprega aproximadamente 30 funcionários diretos - chegou a ter um quadro de funcionários expressivamente maior ao atual - e dezenas de colaboradores indiretos. Além disso, recolhe valores altos em tributos, o que demonstra a importância da atividade econômica desenvolvida.

vi) A atividade desempenhada pela Recuperanda é viável, essencial e de importante função social à região, sendo responsável pela geração de empregos, produção de alimentos, movimentando a economia local e arrecadando tributos.

vii) Não obstante a crise financeira enfrentada pela Recuperanda é incontroversa a possibilidade de recuperação, do adimplemento de todas as obrigações e manutenção da atividade empresarial.

1.4. **Da infraestrutura.** O Frigorífico Vanhove conta com uma significativa e completa planta frigorífica com sede própria, composta por abatedouro, campo para recolhimento dos animais e caminhões para realizar o transporte, e que está em conformidade com as rigorosas exigências sanitárias e ambientais. Conta, ainda, com o prédio/imóvel onde funcionava o supermercado, que após o seu fechamento foi locado para terceiro. Abaixo, colacionam-se imagens da planta frigorífica, das áreas de campos, prédio, e veículos de propriedade da empresa:

❖ ***Estrutura empresarial (escritório, manejo dos animais, abatedouro):***



BOCHI BRUM & ZAMPIERI

Sociedade de Advogados - OAB/RS 361



BOCHI BRUM & ZAMPIERI

Sociedade de Advogados - OAB/RS 361



BOCHI BRUM & ZAMPIERI

Sociedade de Advogados - OAB/RS 361

❖ **Área de campo localizada em Santa Margarida (matrículas 22.801 e 26.742):**



BOCHI BRUM & ZAMPIERI

Sociedade de Advogados - OAB/RS 361

- ❖ **Prédio da matrícula 25.500 do CRI de São Gabriel (onde funcionava o supermercado e atualmente encontra-se locado a terceiro):**



- ❖ **Caminhões:**



Além dos bens acima pormenorizados, a Recuperanda possui outros bens integrantes do seu ativo, bens imóveis, máquinas, equipamentos e utensílios, todos descritos e constantes nos laudos de avaliação que seguem anexos.

1.5. **Das Causas da Crise**. As principais causas da crise econômico-financeira que afetou a Recuperanda estão descritas de maneira pormenorizadas na petição inicial do pedido de recuperação judicial. Em síntese, contextualizam-se os principais motivos que levaram à crise. Vejamos.

i) A crise econômico-financeira do frigorífico apresentou os primeiros sinais após o ano de 2010, em razão, principalmente, de aportes volumosos de dinheiro no mercado financeiro, com a expectativa de crescimento e expansão das atividades empresariais.

ii) Contudo, por razões de mercado e crise do próprio ramo da atividade frigorífica, a estratégia adotada restou frustrada, culminando no endividamento atual. O frigorífico não alcançou o retorno financeiro esperado para suprir os investimentos e aportes realizados. Logo, obrigou-se a buscar mais recursos financeiros para honrar com aqueles assumidos, o que levou ao comprometimento da sua saúde financeira.

iii) Como agravante significativa para a situação financeira já prejudicada, a pós-pandemia do COVID-19 nos anos de 2020 e de 2021, contribuiu ainda mais para a crise econômico-financeira da Recuperanda. O impacto negativo da pandemia causou uma redução da demanda por produtos e serviços, levando a uma estagnação no faturamento da empresa. Isso dificultou ainda mais a capacidade do frigorífico de adimplir os recursos financeiros obtidos anteriormente, aumentando a dificuldade de obter um reequilíbrio financeiro.

iv) A pandemia exerceu um papel adicional e determinante na deterioração da situação financeira do Frigorífico, que já estava fragilizada devido à estratégia de aumento de vendas/expansão empresarial ter sido completamente frustrada.

v) No ano de 2023, em razão da ausência de recursos suficientes à manutenção da atividade supermercadista, o Supermercado Vanhove, filial da Requerente, fechou e o imóvel foi alugado para terceiro.

vi) Todos esses fatores culminaram em processos de renegociações de dívidas e tomadas de novos créditos para suprir as dívidas pendentes. Ocorre que a cada nova operação, novos juros, taxas, multas e encargos moratórios conferiram ao frigorífico a posição de devedor, na medida em que se tornou inviável honrar com as obrigações contraídas sem prejudicar a atividade empresarial. Soma-se ao endividamento bancário, o passivo tributário e demais obrigações assumidas que tiveram o adimplemento inviabilizado.

vii) O Frigorífico Vanhove enfrenta o desafio de uma dívida que ultrapassa sua capacidade de pagamento atual. É imprescindível um plano estratégico de reestruturação que permita a organização do passivo e continuidade de seu crescimento sustentável, o que se busca por meio deste processo recuperacional.

viii) Atualmente, o crescimento da empresa é limitado pela falta de capital de giro. As demonstrações contábeis da Recuperanda evidenciam a crise econômico-financeira, inexistindo ferramentas que possibilitem a reorganização das dívidas, a não ser por meio deste processo. A recuperação judicial é a única via possível ao reestabelecimento da empresa, de modo a viabilizar o retorno da rentabilidade esperada do negócio.

II – DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

2.1. **Síntese das medidas de recuperação.** O Plano utiliza como meio de recuperação os seguintes: (i) condições especiais de prazo e forma de pagamento das obrigações; (ii) equalização dos encargos financeiros; (iii) alienação de bens e ativos; (iv) captação de novos recursos; (v) dação em pagamento de bens; (vi) possibilidade de transformação em Sociedade Anônima, com a emissão de debentures; (vii) possibilidade de realizar operações de reorganização societária; e (viii) providências destinadas a reforço de caixa, sem

prejuízo das demais medidas prevista neste Plano e no art. 50, da Lei nº 11.101/05.

2.2. **Condições especiais de prazo e forma de pagamento.** O plano prevê novos prazos, valores e condições para pagamento da dívida sujeita à recuperação judicial, além da substituição do índice de correção monetária, afastamento de juros remuneratórios, moratórios e multa vigentes para os créditos previstos nas diferentes classes do Plano.

2.3. **Equalização dos Encargos Financeiros.** Os juros, multas e encargos financeiros previstos nos títulos que deram origem aos créditos submetidos ou aderentes ao Plano deixarão de serem aplicados, passando os créditos a serem corrigidos e/ou remunerados exclusivamente pelos índices e encargos previstos neste Plano, até a sua liquidação.

2.4. **Alienação e Arrendamento de bens e de ativos.** A Recuperanda poderá alienar ativos operacionais e não operacionais, a fim de destinar recursos ao pagamento dos credores e à recomposição do capital de giro. Ainda, de acordo com as oportunidades de mercado, poderão ser alienadas ou arrendadas unidades produtivas isoladas ou ativos estratégicos, de forma ampla ou restrita, sem sucessão dos adquirentes ou arrendatários. Os recursos provenientes da alienação e arrendamento reforçarão o fluxo de caixa e serão utilizados para a atividade fim da empresa, bem como para garantir o pagamento dos credores na forma deste Plano.

2.5. **Captação de novos recursos.** A Recuperanda poderá obter novos recursos junto a credores fomentadores para fazer frente às obrigações assumidas ou para recomposição do capital de giro. Ainda poderá buscar novos financiamentos, em observância às disposições do art. 69-A e seguintes da Lei 11.101/2005. Poderá comprometer bens do ativo imobilizado.

2.6. **Da Dação em pagamento.** A Recuperanda poderá entregar bens em dação em pagamento das obrigações assumidas no Plano, bens dispensáveis para a continuidade das atividades empresariais. A dação em pagamento pressupõe a

aceitação do credor, na forma do art. 313 do Código Civil. Os bens deverão ser avaliados por preço de mercado.

2.7. **Da transformação em Sociedade Anônima.** A Recuperanda poderá admitir novos sócios e requerer a transformação para o regime de Sociedade Anônima. A seu critério, a Recuperanda poderá emitir debentures perpetuas ou não, conversíveis ou não em ação, com a finalidade de aceleração da amortização do passivo ou para utilização como reforço do capital de giro, com juros anuais de 2% (dois por cento).

2.8. **Reorganização Societária e alianças estratégicas.** A Recuperanda poderá, com intuito organizacional e como forma de fomentar suas atividades, realizar operações societárias, como fusões, cisões, incorporações ou transformação da sociedade, inclusive a constituição de subsidiária integral ou cessão de quotas. Ainda, diante do Know how que a Recuperanda detém, e como forma de fomentar suas atividades e o aumento da sua rentabilidade, poderá celebrar alianças estratégicas, a partir de operações de Joint Venture, participação em outras sociedades, sociedades coligadas, controladas e controladoras ou outra modalidade, nos termos da legislação vigente, sem que isso implique em responsabilidade patrimonial de terceiro.

2.9. **Providências destinadas ao reforço do Caixa.** A Recuperanda está implantando uma série de medidas destinadas a reforçar seu caixa. Nesse sentido, estão sendo feitos cortes de custo, racionalização e melhoria de processos operacionais, sem prejuízos de medidas complementares que possam ser identificadas.

III. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL

3.1. **Créditos Sujeitos.** Todo o crédito que tiver por fato gerador obrigação ocorrida anteriormente ao pedido de recuperação judicial (24/06/2024) estará sujeito à recuperação judicial, e, por consequência, ao Plano, ainda que

respectiva liquidação tenha ou reconhecimento judicial tenha ocorrido após o pedido recuperacional.

3.2. **Reestruturação de créditos.** O Plano implica **novação** de todos os créditos sujeitos, para cada classe de credores, ainda que os contratos que deram origem aos créditos disponham de maneira diferente. Com a novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixam de ser aplicáveis.

3.2.1. Os créditos não sujeitos ao Plano serão pagos na forma como originariamente contratados ou na forma como for acordado entre a Recuperanda e o respectivo credor.

3.3. **Início dos prazos para pagamento.** Os prazos previstos para pagamento, bem como eventuais períodos de carência previstos, somente terão início após a publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial.

3.4. **Forma do pagamento.** Os créditos serão quitados mediante TED (Transferência Eletrônica de Documentos), DOC (Documento de Ordem de Crédito), chave PIX, sendo de responsabilidade exclusiva de o credor informar, por escrito, os dados bancários a Recuperanda em até 10 (dias) dias antes do vencimento de cada uma das parcelas. A ausência de pagamento em virtude da não apresentação dos dados bancários pelo credor em cada parcela a ser paga não acarretará descumprimento do Plano de Recuperação Judicial. Portanto, caberá ao credor procurar o devedor em cada parcela para recebimento do seu crédito.

3.5. **Data do pagamento.** Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos seus respectivos vencimentos. Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Plano estar programada para realização ou satisfação em um dia que não seja considerado como útil o referido pagamento ou a referida obrigação deverá ser realizado ou satisfeita no dia útil seguinte.

3.6. **Antecipação de pagamentos.** Sem prejuízo das demais hipóteses previstas neste Plano, caso exista excedente de caixa, a Recuperanda poderá, após ter pagado a parcela anual, antecipar o pagamento dos credores sujeitos ao Plano. Tal antecipação deverá incidir sobre a última parcela a ser paga no Plano, podendo ser total ou parcial. A distribuição será feita de acordo e proporcionalmente ao saldo do crédito de cada credor no momento da distribuição.

3.7. **Majoração ou inclusão de créditos.** Na hipótese de majoração de qualquer crédito, ou inclusão de novo crédito, em decorrência de eventual decisão judicial definitiva, o respectivo valor será pago na forma prevista neste Plano.

3.7.1. Os prazos de pagamento dos novos créditos começarão a contar a partir da habilitação do respectivo crédito na recuperação judicial, ou, caso encerrada a recuperação judicial, a partir do momento em que se tornarem líquidos, acrescido do prazo de carência e o número de parcelas previsto neste Plano, correspondente à respectiva classe. Os titulares dos respectivos créditos não terão direito aos rateios que já tiverem sido realizados em data anterior. A ausência de direito aos rateios já realizados, não corresponde à remissão do crédito.

3.8. **Reclassificação de créditos.** Na hipótese de reclassificação de crédito, sendo ela total ou parcial, após o início dos pagamentos, o credor que tiver seu crédito reclassificado não fará *jus* aos pagamentos e às distribuições que já tiverem sido realizadas anteriormente, e continuará a receber o saldo do seu crédito na forma prevista para a classe a qual foi reclassificado, com o devido abatimento do valor já recebido.

3.9. **Compensação.** A Recuperanda poderá compensar os créditos sujeitos ao Plano com créditos detidos frente aos respectivos credores sujeitos ao Plano, sobretudo aqueles declarados judicialmente, inclusive valores retidos ou debitados indevidamente de suas contas, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente Plano.

3.10. **Forma de incidência de juros**. Quando for prevista incidência de juros, será calculada de forma simples (não capitalizada) e sobre valor de cada uma das parcelas devidas (não sobre saldo devedor). Os juros incidentes durante o período de carência, quando isso ocorrer, serão somados ao valor principal ao final da carência e serão pagos na mesma forma descrita em cada uma das classes de credores.

3.11. **Credores Desinteressados ou Desistentes**. O credor que não informar os dados bancários para adimplemento do crédito, nem comparecer para receber seus valores, em até 01 (um) ano contado da data da decisão de homologação do plano de recuperação judicial ou do trânsito em julgado da respectiva habilitação ou impugnação de crédito, independentemente da classe, será considerado como credor desinteressado, aplicando-se um deságio de 90% sobre o seu crédito. Após o transcurso de 02 (dois) anos contados da data da decisão de homologação do plano de recuperação judicial ou do trânsito em julgado da respectiva habilitação ou impugnação de crédito, será considerado como credor desistente, ocorrendo o perdão total da dívida, sendo considerado quitado o seu crédito.

3.12. **Leilão Reverso dos Créditos**. A Recuperanda pode promover Leilão Reverso dos Créditos, a qualquer momento, e respeitada a sua necessidade de liquidez e capital de giro para manutenção das atividades. O procedimento consiste no pagamento antecipado dos credores que oferecerem os seus créditos com a maior taxa de deságio.

3.12.1. O leilão reverso dos créditos sempre será precedido de um comunicado da Recuperanda a todos os seus credores, via carta registrada (AR) ou e-mail, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, informando o valor que estará disponível para quitação dos créditos e o deságio mínimo admitido, bem como a indicação do local, data, horário e forma (eletrônica, presencial ou através de correspondência registrada) de sua realização, cujo procedimento contará com a fiscalização do Administrador Judicial. Os credores que oferecerem a maior taxa de deságio na data do leilão reverso dos créditos serão vencedores, independentemente da classe.

3.12.2. Se o valor reservado para o pagamento dos créditos em leilão for inferior ao valor do crédito do credor vencedor do leilão, a Recuperanda poderá efetuar o pagamento parcial da dívida. Caso o Leilão Reverso de Créditos seja vencido por mais de um credor e a soma dos respectivos créditos for superior ao valor destinado para o pagamento antecipado, será efetuado rateio entre os Credores vencedores, considerando-se como critério o número de credores vencedores, independentemente do valor dos créditos detidos por esses.

3.12.3. Não havendo credores interessados em participar dos Leilões, os valores reservados ao pagamento antecipado dos créditos sujeitos à recuperação judicial, retornarão ao fluxo normal das operações da Recuperanda.

3.13. **Leilão Reverso de Bens e Ativos.** A Recuperanda poderá promover Leilão Reverso de Bens e ativos, a seu exclusivo critério, alienando ativo aos credores interessados em adquiri-lo com o pagamento com o crédito arrolado na recuperação judicial, através de lances a serem oferecido com deságio em leilão reverso. Os lances concorrerão em igualdade com os lances oferecidos por terceiros em condições normais de pagamento e deverão ser mais vantajosos para a Recuperanda para serem considerados vencedores.

3.13.1. O procedimento contará com a publicação de edital na sede da Recuperanda contendo os lances mínimos e as regras para sua realização, bem como protocolo nos autos do processo de Recuperação judicial, e será fiscalizado pelo Administrador Judicial. Os credores serão comunicados via carta registrada (AR) ou e-mail, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

3.14. **Convocação de AGC.** Eventual descumprimento do plano de recuperação judicial, durante o processo, como medida antecedente e na tentativa de evitar a imediata convolação em falência, será, necessariamente, convocada a Assembleia Geral de Credores para deliberar acerca da apresentação de alterações e/ou aditivo a proposta de pagamento.

IV. PROPOSTA DE PAGAMENTO DOS CREDORES

4.1. **Proposta de Pagamento.** Para a liquidação dos valores devidos aos credores sujeitos à recuperação judicial, a Recuperanda propõe as seguintes condições para cada classe de credores, sendo elas: **Classe I** - Credores derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho; **Classe II** - Credores com Garantia Real; **Classe III** - Credores Quirografários; **Classe IV** - Credores Enquadrados como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, nos termos que seguem abaixo.

4.2. **Créditos trabalhistas.** A Recuperanda propõe a divisão dos credores trabalhistas (Classe I) em duas subclasses: **i)** Trabalhista Parceiro; **ii)** Trabalhista Ordinário.

4.2.1. **Credor Trabalhista Parceiro.** A subclasse *Credor Trabalhista Parceiro* será formada pelos credores trabalhistas que, por vontade mútua entre trabalhador e a Recuperanda, seguirem trabalhando para esta durante todo o processo de recuperação judicial, da data do pedido até, no mínimo, a publicação da sentença de encerramento da recuperação judicial. Os pagamentos serão realizados da seguinte forma:

- **Forma de Amortização:** os créditos serão pagos em até 01 (um) ano, contado da publicação da decisão que homologar o Plano de recuperação judicial, tomando por base o valor relacionado no quadro geral de credores e com observância às disposições do art. 54 da Lei 11.101/2005.
- **Deságio:** sem deságio.
- **Correção:** os créditos serão corrigidos anualmente pela TR, a partir da publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial, *pro rata dies*, sem a incidência de juros moratórios e/ou remuneratórios e multa.

4.2.2. **Credor Trabalhista Ordinário.** A subclasse *Credor Trabalhista Ordinário* será formada pelos credores titulares de créditos derivados da

legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho que não se enquadrem na condição de *Credor Trabalhista Parceiro*. Os pagamentos serão realizados da seguinte forma:

- Forma de Amortização: os créditos serão pagos em até 01 (um) ano, contado da publicação da decisão que homologar o Plano de recuperação judicial, tomando por base o valor relacionado no quadro geral de credores e com observância às disposições do art. 54 da Lei 11.101/2005.
- Deságio: incidência de deságio de 60% (sessenta por cento) sobre o valor relacionado no quadro geral de credores.
- Correção: os créditos serão corrigidos anualmente pela TR, a partir da publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial, *pro rata dies*, sem a incidência de juros moratórios e/ou remuneratórios e multa.

4.3. **Créditos Garantia Real**. O pagamento dos credores inseridos na classe Garantia Real observará o seguinte:

- Forma de Amortização: os créditos serão pagos em 20 (vinte) anos, com amortizações anuais, de acordo com plano de amortização progressivo, nos seguintes termos: 2% (dois por cento) por ano, do 1º ao 5º ano; 5% (cinco por cento) por ano, do 6º ao 11º ano; 12% (doze por cento) por ano, do 12º ao 14º ano; 24% (vinte e quatro por cento) no 15º ano. Os percentuais incidem sobre o saldo devedor, tomando por base o montante inscrito na relação ou quadro geral de credores.
- Deságio: incidência de deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o valor relacionado no quadro geral de credores.
- Encargos: os créditos serão corrigidos pela TR, a partir da publicação da decisão de homologação do Plano de recuperação judicial, sem a incidência de juros moratórios e/ou remuneratórios e multa.
- Termo inicial (carência): os pagamentos anuais iniciarão no 49º (quadragésimo nono) mês contado da publicação da decisão de homologação do Plano de recuperação judicial.

4.4. **Créditos Quirografários**. A Recuperanda propõe a divisão dos credores quirografários (Classe III) em duas subclasses: **i)** Quirografário Parceiro; **ii)** Quirografário Ordinário.

4.4.1. **Credor Quirografário Parceiro**. A subclasse *Credor Quirografário Parceiro* será formada pelos credores produtores rurais que colaborarem comercializando à Recuperanda, anualmente, semoventes de interesse da Recuperanda com o valor mínimo ao valor nominal do crédito arrolado na relação de credores, a critério de compra da Recuperanda, observando as condições das cláusulas "4.4.1.1" a "4.4.1.5". Os pagamentos serão realizados da seguinte forma:

- **Forma de Amortização**: Os créditos desta classe serão pagos em 05 (cinco) anos, com amortização anual.
- **Deságio**: sem aplicação de deságio.
- **Encargos**: os créditos serão corrigidos anualmente pela TR, a partir da data da publicação da decisão de homologação do plano de Recuperação Judicial, *pro rata dies*, sem o acréscimo de juros.
- **Termo inicial (carência)**: os pagamentos iniciarão no 25º (vigésimo quinto) mês contado da publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

4.4.1.1. Os produtores rurais interessados devem manifestar interesse por escrito à Recuperanda dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial, para serem classificados como Credores Quirografários Parceiros.

4.4.1.2. Os Credores Quirografários Parceiros, como condição, devem comercializar anualmente à Recuperanda bovinos prontos para abate, negociados caso a caso, cujo pagamento será realizado sempre no abate seguinte do Parceiro, ou em prazo negociado entre as partes, de acordo com a disponibilidade de caixa da Recuperanda, a critério de compra da Recuperanda.

4.4.1.3. Os pagamentos pela disponibilização dos animais para abate ocorrerão sempre no fornecimento seguinte de animais para abate, devendo manter a comercialização anual mínima até que ocorra a quitação total do crédito sujeito a Recuperação Judicial.

4.4.1.4. Devem sempre ser disponibilizados, no mínimo, de 02 (dois) a 05 (cinco) bovinos prontos para abate, com as seguintes características: novilho(a) com carcaça de 200 kg; vaca com carcaça de 220 kg, sendo que estes animais (de 02 a 05 animais) serão pagos no abate seguinte e com nova disponibilização de animais (de 02 a 05) atendendo ao mesmo critério, e assim sucessivamente no curso e até o levantamento da RJ, como forma de apoiar a alavancagem de capital de giro da Recuperanda.

4.4.1.5. O credor que não cumprir com as condições mínimas, passará a ser enquadrado no item 4.4.2.

4.4.2. **Credor Quirografário Ordinário.** A subclasse *Credor Quirografário Ordinário* será formada pelos demais Credores Quirografários que não se enquadrem nas subclasses anteriores. Os pagamentos serão realizados da seguinte forma:

- **Forma de Amortização:** Os créditos desta classe serão pagos em 20 (vinte) anos, com amortizações anuais, de acordo com plano de amortização progressivo, nos seguintes termos: 2% (dois por cento) por ano, do 1º ao 5º ano; 5% (cinco por cento) por ano, do 6º ao 11º ano; 12% (doze por cento) por ano, do 12º ao 14º ano; 24% (vinte e quatro por cento) no 15º ano. Os percentuais incidem sobre o saldo devedor, tomando por base o montante inscrito na relação ou quadro geral de credores.
- **Deságio:** incidência de deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o valor relacionado no quadro geral de credores.

- Encargos: os créditos serão corrigidos anualmente pela TR, a partir da publicação da decisão de homologação do plano de Recuperação Judicial, *pro rata dies*, sem incidência de juros.
- Termo inicial: os pagamentos iniciarão no 37º (trigésimo sétimo) mês contado da publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

4.5. **Credores Enquadrados como Microempresas e Empresas de Pequeno Porte**. O pagamento dos credores inseridos na classe ME/EPP observará o seguinte:

- Forma de Amortização: os créditos serão pagos em 08 (oito) anos, com amortizações anuais, tomando por base o valor relacionado no quadro geral de credores.
- Deságio: incidência de deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o valor relacionado no quadro geral de credores.
- Encargos: os créditos serão corrigidos anualmente pela TR, a partir da publicação da decisão de homologação do plano de Recuperação Judicial, *pro rata dies*, sem incidência de juros.
- Termo inicial (carência): os pagamentos mensais iniciarão no 25º (vigésimo quinto) mês contado da publicação da decisão de homologação do Plano de recuperação judicial.

4.6. **Aceleração Parceiro**. Os credores da subclasse Quirografário Parceiro gozarão de um *Prêmio Fidelidade Por Operação Negocial* que servirá para acelerar o recebimento do valor do crédito sujeito a recuperação judicial. O referido Prêmio será apurado e pago por operação de comercialização de gado de interesse da Recuperanda, sendo o prêmio no percentual de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do valor da operação negocial de compra e venda de gado. O valor a ser pago relativo ao percentual acima mencionado estará limitado a 20% (vinte por cento) do valor original do crédito homologado pelo credor na Recuperação Judicial, por ano, com possibilidade, a critério da Recuperanda e da sua capacidade de caixa, de aumentar esse percentual. O prêmio será apurado e pago para cada operação de negocial independentemente do prazo de carência.

V. EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

5.1. **Vinculação do Plano**. As disposições previstas no Plano de recuperação vinculam a Recuperanda e os credores sujeitos ou aderentes a ele, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da homologação judicial do Plano.

5.2. **Garantias**. As garantias fidejussórias, avais, fianças, coobrigações e solidariedade prestadas pela Recuperanda ou por terceiros em relação a qualquer obrigação sujeita aos efeitos do Plano serão preservadas. No entanto, em razão da sua natureza acessória, passam a garantir, exclusivamente, as obrigações aqui assumidas, nos seus exatos termos, conforme disposto neste Plano.

5.2.1. Com isso, ainda que mantidas as garantias, a sua exigibilidade fica suspensa com a homologação judicial deste Plano. Razão pela qual, eventuais cobranças ficarão sobrestadas. Da mesma forma, eventuais demandas judiciais em curso que tenham como objeto crédito sujeito a este Plano, ficarão suspensas.

5.2.2. Com o pagamento dos créditos na forma deste Plano, ficarão automaticamente resolvidas as garantias, fianças, avais e obrigações solidárias anteriormente constituídas. Como consequência, as respectivas demandas judiciais que versem sobre obrigações quitadas na forma deste Plano serão automaticamente extintas, sem ônus para qualquer das partes.

5.3. **Extinção de processos judiciais ou arbitrais**. Os credores sujeitos a recuperação judicial não mais poderão, a partir da homologação judicial do Plano:

(I) Ajuizar ou prosseguir qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito sujeito contra a Recuperanda, contra seus controladores, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores;

- (II)** Executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral contra a Recuperanda, seus controladores, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, relacionada a qualquer crédito sujeito ao Plano;
- (III)** Penhorar quaisquer bens da Recuperanda, de seus controladores, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, para satisfazer seus créditos sujeitos ao Plano;
- (IV)** Criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da Recuperanda, dos seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, para assegurar o pagamento de seus créditos sujeitos ao Plano;
- (V)** Reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido a Recuperanda, a seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, com seus créditos sujeitos ao Plano;
- (VI)** Buscar a satisfação de seus créditos sujeitos ao Plano por quaisquer outros meios;
- (VII)** Todas as execuções judiciais em curso contra a Recuperanda, seus sócios, administradores, fiadores, avalistas e garantidores, relativas aos créditos sujeitos ao Plano serão extintas sem ônus para as partes, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

5.4. **Continuidade de ações envolvendo quantia ilíquida.** Os processos de conhecimento ajuizados por credores sujeitos ao Plano que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos juízos, até que haja a fixação do valor do crédito sujeito ao Plano, ocasião em que o credor sujeito ao Plano deverá providenciar a habilitação da referida quantia na Lista de Credores, para recebimento nos termos do Plano, observado o disposto na cláusula 3.7. Em hipótese alguma haverá pagamento de credores sujeitos ao Plano de forma diversa da estabelecida no Plano. Todo crédito que tiver por fato gerador obrigação ocorrida anteriormente ao pedido de recuperação judicial se sujeita à recuperação e aos termos do Plano, ainda que a respectiva liquidação ou reconhecimento judicial tenha ocorrido após o ajuizamento da recuperação judicial.

5.5. **Credores aderentes obrigatórios.** Os credores cujos créditos sejam garantidos por operações que envolvam bens indispensáveis à exploração das atividades empresariais pela Recuperanda serão considerados sujeitos às disposições deste Plano de recuperação judicial. Também serão considerados sujeitos aos efeitos deste Plano de recuperação judicial os créditos garantidos por operações que envolvam os bens indispensáveis à exploração da atividade empresarial pela Recuperanda, na hipótese de os respectivos credores buscarem execução de título extrajudicial, pois se considerará ter havido renúncia às respectivas garantias. Se os credores mencionados neste item forem instituições financeiras, seus créditos serão satisfeitos segundo previsão para pagamento dos credores detentores de garantia real; se os credores não forem instituições financeiras, segundo previsão de pagamento dos credores quirografários.

5.6. **Modificação do Plano na Assembleia Geral de Credores.** Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos pela Recuperanda a qualquer tempo após a homologação judicial do Plano, vinculando a Recuperanda e todos os credores sujeitos ao Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pela Recuperanda e sejam submetidos à votação na Assembleia Geral de Credores, e que seja atingido o quórum requerido pelos artigos 45 e 58, caput ou § 1º, da LREF.

5.7. **Julgamento posterior de impugnações de crédito.** Os credores sujeitos ao Plano que tiverem seus créditos sujeitos ao Plano alterados por meio de decisão judicial proferida em Impugnação de Crédito em data posterior ao início dos pagamentos, não terão o direito de receber o valor proporcional ao acréscimo decorrente de rateios já realizados. Fica assegurado seu direito de participação em rateios posteriores, pelo valor fixado na decisão judicial então vigente ou pelo valor proporcional, se a Habilitação de Crédito tiver sido retardatória, conforme definido na cláusula 3.7, observado o prazo de carência e o número de parcelas previsto neste Plano, correspondente à respectiva classe.

5.8. **Quitação.** Os pagamentos e as distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano acarretarão quitação. Com a ocorrência da quitação, os credores sujeitos ao Plano serão considerados como tendo quitado, liberado e

renunciado todos e quaisquer créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra a empresa, contra seus diretores, conselheiros, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários.

VI. DA DEMONSTRAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICA

6.1. **Viabilidade econômica.** O laudo econômico-financeiro trazido aos autos (Anexo I) demonstra que, com a margem de lucro existente e com a equação das dívidas, a empresa é viável. As projeções de fluxo de caixa em anexo comprovam isso.

VII. DO LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO E DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS

7.1. **Laudos.** O laudo econômico-financeiro (Anexo I) e de avaliação dos bens e ativos (Anexo II) são acostados ao processo juntamente com este Plano de recuperação judicial, cumprindo a exigência dos incisos II e III, do artigo 53, da LREF.

VIII. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. **Credores aderentes.** Os credores que não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, assim considerados os detentores dos créditos relacionados nos arts. 67 e 84 da Lei 11.101/2005 e art. 49, §§3º e 4º, da mesma legislação, poderão aderir ao Plano como "Credores Aderentes", obedecendo aos critérios de pagamento na forma e ordem aqui estabelecida.

8.1.1. Para ter seu crédito incluído na relação de credores da recuperação judicial, a fim de que esse seja satisfeito nos termos do Plano, deve o credor aderente solicitar referida inclusão ao juízo recuperacional através de manifestação nos autos do processo de recuperação judicial.

8.2. **Cessão de crédito.** Os credores poderão ceder seus créditos a outros credores ou a terceiros, produzindo a cessão efeitos desde que: (i) seja

comunicado ao juízo da recuperação, ao Administrador Judicial e a Recuperanda;
(ii) os cessionários manifestem ciência de que o crédito se sujeita aos efeitos do Plano.

8.2.1. Para efeitos do Plano, o crédito de cada um dos credores será considerado como um todo único e indivisível, de modo que não serão considerados eventuais cessões de parte de crédito, ou qualquer forma de cisão do crédito original, que implique benefício no recebimento do crédito.

8.3. **Variação cambial.** Nas operações em moeda estrangeira, será preservada a variação cambial, cuja conversão para moeda nacional levará em consideração o câmbio da data de cada pagamento.

8.4. **Ocorrência de eventos alheios à vontade.** Considerando que a Recuperanda está inserida no setor de alimentação (frigorífico) e depende da procura/comercialização e boa manutenção da economia da região de forma ampla, fica estabelecido que na hipótese de comprovada ocorrência de fatores alheios à sua vontade haverá automaticamente a postergação da correspondente parcela para o ano seguinte ao vencimento da última parcela, e, assim, sucessivamente, evitando, com isso, a cumulação de parcelas, sem que isso seja considerado descumprimento do Plano.

8.4.1 Em havendo guerras, caso fortuito ou de força maior, ou determinação de medidas sanitárias como, por exemplo, isolamento social, por parte dos Órgãos Públicos, provenientes de Pandemia ou qualquer outra questão relacionada à saúde pública, que implique na paralisação integral ou parcial das atividades, fica estabelecido que haverá automaticamente a postergação da correspondente parcela para o ano seguinte ao vencimento da última parcela, e, assim, sucessivamente, evitando, com isso, a cumulação de parcelas, sem que isso seja considerado descumprimento do Plano.

8.5. **Cooperação judicial.** O juízo da recuperação judicial será competente para avaliar o cumprimento do Plano de recuperação judicial, seja pela Recuperanda, seja por parte dos credores. Constatando-se que algum credor busca vantagem

indevida sobre os demais, seja redirecionamento de reclamações trabalhistas, seja de ações de natureza civil, as disposições deste Plano de recuperação judicial servirão para instauração de conflitos de competência, na medida em que tais buscas de redirecionamento implicam, mesmo que indiretamente, prejuízo ao patrimônio da Recuperanda, em razão da obrigação que pode lhes surgir em regresso. Eventual interesse do Fisco Federal, Estadual ou Municipal em constrição de bens da Recuperanda deverá ser objeto de cooperação entre os juízos das eventuais execuções fiscais e do juízo da recuperação judicial, devendo autorização para eventual penhora partir deste último juízo.

8.6. **Divisibilidade das previsões do plano.** Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerado inválido, nulo ou ineficaz pelo juízo da recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasaram sejam mantidas.

8.7. **Equivalência.** Na hipótese de qualquer das operações previstas no Plano não ser possível ou conveniente de ser implementadas, a Recuperanda adotará as medidas necessárias a fim de assegurar um resultado econômico equivalente.

8.8. **Encerramento da recuperação judicial.** A recuperação judicial será encerrada a qualquer tempo após a homologação judicial do Plano, a requerimento da Recuperanda, desde que todas as obrigações do Plano que se vencerem até 02 (dois) anos após a homologação do Plano sejam cumpridas.

8.9. **Lei aplicável.** O plano e todas as obrigações nele previstas serão regidos e deverão ser interpretado de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

8.10. **Eleição de Foro.** O foro do juízo da recuperação judicial será o competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste Plano, até o encerramento do processo de recuperação judicial.

Santa Maria (RS), 12 de setembro de 2024.

BOCHI BRUM & ZAMPIERI

Sociedade de Advogados - OAB/RS 361

Carlos Alberto Becker

OAB/RS 78.962

Augusto Becker

OAB/RS 93.239

Fernanda Rodrigues

OAB/RS 111.939

FRIGORÍFICO VANHOVE LTDA. – em recuperação judicial.