

**AGRÍCOLA FORMOSA LTDA.**

**AVIEXP IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**

**LAUCAS EMPREENDIMENTOS LTDA.**

**AGROPECUÁRIA TAPERA LTDA.**

**JOSÉ VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS**

**JOSÉ VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS – EMPREENDEDOR INDIVIDUAL RURAL**

**MARISA POLETTO LAURINDO DE CASTILHOS**

**MARISA POLETTO LAURINDO DE CASTILHOS - EMPRESÁRIA INDIVIDUAL RURAL**

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**



**Recuperação Judicial n.º 8001113-46.2024.8.05.0081**

**1ª Vara dos Feitos Relativos às Relações de Consumo, Cíveis, Comerciais de  
Formosa do Rio Preto/BA**

**Novembro de 2024**



## QUALIFICAÇÃO DAS RECUPERANDAS

**[1] AGRÍCOLA FORMOSA LTDA.** (“Agrícola Formosa”) pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.235.934/0001-78, com sede na Rodovia BA 225 – KM 23, Fazenda Águia de Prata, s/n, Coaceral, na cidade de Formosa do Rio Preto/BA, CEP 47.990-000; **[2] AVIEXP IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.** (“Aviexp”), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 06.192.368/0001-85, com sede na Rodovia Euclides Gonçalves Ferreira, 2171, Boa Vista, na cidade de Contenda/PR, CEP 83.730-000; **[3] LAUCAS EMPREENDIMENTOS LTDA.** (“Laucas”), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 81.108.581/0001-81, com sede a Avenida Anita Garibaldi, 850, 7º Andar, sala 802, Torre Royal, Bairro Cabral, na cidade de Curitiba/PR, CEP 80.540-400; **[4] AGROPECUÁRIA TAPERA LTDA.** (“Agropecuária Tapera”), pessoa jurídica de direito privado, sociedade unipessoal inscrita no CNPJ sob n.º 89.620.603/0001-08, com sede na Fazenda Tapera, s/n, Zona Rural, Barreiras/BA, CEP 47.800-000; **[5] JOSÉ VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS** (“José Laurindo de Castilhos”), brasileiro, casado, produtor rural, portador da Cédula de Identidade n.º 873.427-5/SSP/PR, inscrito no CPF sob o n.º 068.867.360-00, residente e domiciliado na Avenida Anita Garibaldi, n850, Ahú, na cidade de Curitiba/PR, CEP 80.540-400; **[6] JOSÉ VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS – EMPREENDEDOR INDIVIDUAL RURAL – EI** (“José Volter Laurindo de Castilhos EI”), empresário individual rural, inscrito no CNPJ sob o n.º 57.012.512/0001-95, com sede na Rodovia BA 459, s/n, Área Rural De Barreiras, Barreiras/BA, CEP 47.819-899; **[7] MARISA POLETTO LAURINDO DE CASTILHOS** (“Marisa Castilhos”), brasileira, casada, produtora rural, portadora da Cédula de Identidade n.º 823.653.4/SSP/PR, inscrita no CPF sob o n.º 201.040.069-00, residente e domiciliada na Avenida Anita Garibaldi, 850, Ahú, na cidade de Curitiba/PR, CEP 80.540-400; e **[8] MARISA POLETTO LAURINDO DE CASTILHOS - EMPRESÁRIA INDIVIDUAL RURAL – EI** (“Marisa Castilhos EI”), empresária individual rural, inscrito no CNPJ sob o n.º 57.012.865/0001-95, com sede em Area Rural, s/n, Fazenda Dom Laurindo II, Área rural de Luís Eduardo Magalhães, Luis Eduardo Magalhães/BA, CEP 47.865-899; conjuntamente denominadas “Recuperandas” ou “Grupo Laurindo de Castilhos”.



## APRESENTAÇÃO

Este Plano de Recuperação Judicial (“PRJ” ou “Plano”) foi elaborado pelas Recuperandas, assessoradas pelo escritório de advocacia especializados em reestruturação de empresas Medeiros, Santos e Caprara Advogados (“MSC Advogados”) e tem por objetivo cumprir o disposto no art. 53 da Lei n.º 11.101/05 (“LREF”). As disposições contidas neste documento possuem aplicabilidade e viabilidade atestadas pelo Laudo de Viabilidade Econômico-financeira (“Laudo de Viabilidade” ou “LVE”).

Neste plano, são apresentadas informações fundamentais sobre as Recuperandas, mercado de atuação, operações e endividamento, assim como os meios propostos e as ações corretivas planejadas para a superação da situação de crise econômico-financeira, que permitirão a perenidade das atividades empresariais, enquanto fonte geradora do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo a preservação das empresas, suas funções sociais e o estímulo à atividade econômica, nos termos do art. 47 da Lei n.º 11.101/05.

Ressalta-se, ainda, com base nas projeções de fluxo de caixa e avanço das negociações coletivas com os credores, este instrumento poderá sofrer aditivos dentro dos limites legais, visando os interesses de todos os stakeholders do procedimento recuperacional.

Feitas estas ressalvas, a partir do Laudo de Viabilidade, apresenta-se as premissas econômicas, financeiras, operacionais e comerciais que, uma vez cumpridas, viabilizarão, através do Plano de Recuperação Judicial, o soerguimento das empresas mediante **(i)** a manutenção, reorganização, eficiência e alavancagem das atividades; **(ii)** os pagamentos dos créditos sujeitos à recuperação judicial; e **(iii)** a composição de passivos extraconcursais.



## GLOSSÁRIO E DEFINIÇÕES

Para melhor compreensão e análise deste Plano de Recuperação Judicial, sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste documento serão aplicadas tanto no singular quanto no plural, e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa.

Os seguintes termos e expressões, sempre que mencionados neste documento em letras iniciais maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir:

**"Administração Judicial"**: É o administrador judicial nomeado pelo Juízo da Recuperação: AJUDD – AUXÍLIO JUDICIAL & CONSULTORIA EM GESTÃO LTDA, inscrita no CNPJ nº 24.461.934/0001-99, com sede na Rua Maximiliano Fernandes, nº 33, 1º andar, em Vitória da Conquista BA, com endereço eletrônico [grupocastilhos.aj@ajudd.com.br].

**"Aprovação do Plano"**: Significa o momento da aprovação do Plano de Recuperação Judicial. Para os efeitos deste Plano, considerar-se-á aprovado na data da Assembleia Geral de Credores desde que haja aprovação através do quórum previsto no art. 45, §§ 1º e 2º, da LREF. Caso o Plano seja aprovado nos termos do art. 45-A ou do art. 58, § 1º, da LREF, considerar-se-á aprovado na data da decisão que homologar o PRJ e conceder a Recuperação Judicial.

**"Assembleia Geral de Credores" ou "AGC"**: Qualquer assembleia geral de Credores realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LREF.

**"Break Up Fee"**: Taxa a ser paga no caso de insucesso no processo de alienação de ativos, mediante condições dispostas nos respectivos editais.

**"Crédito"**: Significa cada crédito devido por cada um dos Credores contra as Recuperandas, líquidos ou ilíquidos, materializados ou contingentes, sujeitos ou não aos efeitos da Recuperação Judicial.

**"Créditos Aderentes"**: São os Créditos Extraconcurais devidos pelos Credores Aderentes, os quais serão pagos de acordo com os termos e condições previstos neste Plano.

**"Créditos Concurais" ou "Créditos Sujeitos ao Plano"**: São os Créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do art. 49, *caput*, da LREF.

**"Créditos Ilíquidos"**: São os Créditos Concurais contingentes ou ilíquidos, objeto de procedimento administrativo, ação judicial e/ou arbitragem, iniciadas ou não, derivados de quaisquer atos, fatos, relações jurídicas e/ou contratos existentes até a Data do Pedido, que podem ser considerados Créditos Concurais e que, em razão disso, podem ser reestruturados por este Plano, nos termos da LREF, como Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários ou Créditos ME/EPP, conforme aplicável.



**"Créditos Intercompany"**: Significa os créditos de titularidade de sociedades integrantes do mesmo grupo econômico das Recuperandas, incluindo suas subsidiárias e afiliadas, decorrentes de mútuos realizados entre as Recuperandas e tais sociedades, como forma de gestão de caixa e transferência de recursos entre as diferentes sociedades.

**"Créditos Não Sujeitos" ou "Créditos Extraconcursais"**: Créditos não sujeitos à Recuperação Judicial, e que não são, em razão disso, afetados pelo Plano, por força do disposto no art. 49, caput e §§ 3º e 4º, da LREF.

**"Credores"**: Pessoas físicas ou jurídicas, detentoras de Créditos, relacionados ou não na Lista de Credores.

**"Credores Classe I" ou "Credores Trabalhistas"**: São os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do art. 41, inciso I, da LREF.

**"Credores Classe II" ou "Credores com Garantia Real"**: São os titulares de créditos assegurados por direitos reais de garantia, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do art. 41, inciso II, da LREF.

**"Credores Classe III" ou "Credores Quirografários"**: São os titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinado, nos termos do art. 41, inciso III, da Lei n.º LREF.

**"Credores Classe IV" ou "Credores ME/EPP"**: São os titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos do art. 41, inciso IV da LREF.

**"Credores Concursais"**: São os Credores detentores de Créditos Concursais.

**"Credores Elegíveis"**: São, conjuntamente, os Credores detentores de Créditos Quirografários, Créditos com Garantia Real, Créditos ME/EPP e Créditos Aderentes.

**"Credores Financiadores"**: São Credores que oferecem novas linhas de crédito ou financiamentos às empresas em recuperação, após o início do processo.

**"Credores Retardatários"**: São os Credores que, por qualquer razão, não habilitaram ou não tiveram seus créditos reconhecidos dentro do prazo estabelecido para apresentação de suas habilitações ou divergências. Esses Credores, embora não tenham atendido esse prazo, ainda podem ter seus Créditos reconhecidos, desde que façam a habilitação retardatária de acordo com as disposições legais previstas na Lei n.º 11.101/2005.



**“Data da Homologação do Plano”:** É o dia útil imediatamente seguinte a data da ciência das Recuperandas acerca da decisão que conceder a recuperação judicial, prevista no art. 58 da LREF.

**“Data do Pedido”:** É o dia 26 de agosto de 2024.

**“Dia Corrido”:** Qualquer dia, de modo que os prazos contados em Dias Corridos não são suspensos ou interrompidos.

**“Dia Útil”:** Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nas cidades de Formosa do Rio Preto (BA) e Curitiba (PR); além disso, não será Dia Útil qualquer dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nas cidades de Formosa do Rio Preto (BA) e Curitiba (PR).

**“Grupo Laurindo de Castilhos”, “Recuperandas”, “Devedoras” ou “Sociedades”:** São as empresas que compõem o polo ativo da Recuperação Judicial.

**“Homologação Judicial do Plano”:** É a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação que concede a recuperação judicial, nos termos do Artigo 58, *caput* e/ou §1º da LREF.

**“Juízo da Recuperação” ou “Juízo Recuperacional”:** É o Juízo da 1ª Vara dos Feitos Relativos às Relações de Consumo, Cíveis, Comerciais de Formosa do Rio Preto/BA.

**“Laudos”:** São os laudos econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, elaborados nos termos do art. 53, II e III da LREF.

**“Lista de Credores”:** É a lista de credores que instruiu a petição inicial da Recuperação Judicial, conforme substituída pela relação de credores de que trata o art. 7º, §2º da LREF, considerando eventuais alterações, inclusões e exclusões em cumprimento a decisões proferidas em impugnações de crédito ou outros processos ou procedimentos.

**“LREF”:** É a Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, com as alterações existentes nesta data.

**“LSA”:** É a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, com as alterações existentes nesta data.

**“Plano de Recuperação Judicial”, “Plano de Recuperação” ou “Plano”:** É o presente documento.

**“Prazos”:** Todos os prazos previstos neste plano serão contados na forma determinada no artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano (sejam contados em Dias Úteis ou não) cujo termo final não seja em Dia Útil, serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil subsequente.



**“Recuperação Judicial”**: É o processo n.º 8001113-46.2024.8.05.0081, com trâmite perante a 1ª Vara dos Feitos Relativos às Relações de Consumo, Cíveis, Comerciais de Formosa do Rio Preto/BA.

**“Salário Mínimo”**: Significa o salário mínimo, fixado em lei em conformidade com o art. 7º, inciso IV, da Constituição Federal da República Federativa do Brasil de 1988, e com o capítulo III do Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, vigente na Data de Homologação Judicial do Plano.

**“Stalking Horse”**: É a oferta inicial e antecipada que um comprador interessado faz em um processo competitivo, para demonstrar interesse e garantir prioridade em caso de lance mais alto no âmbito de um processo competitivo regulado por este Plano.



## SUMÁRIO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

<b>PARTE I – INTRODUÇÃO</b> .....	<b>10</b>
<b>1 SEGMENTO DE ATUAÇÃO</b> .....	<b>10</b>
1.1 INFORMAÇÕES SOCIETÁRIAS E ESTRUTURA ADMINISTRATIVA .....	11
<b>PARTE II – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO</b> .....	<b>12</b>
<b>2 OBJETIVOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL</b> .....	<b>12</b>
<b>3 REESTRUTURAÇÃO DO GRUPO ECONÔMICO</b> .....	<b>13</b>
3.1 FONTES DE RECURSOS E MEDIDAS PARA A RECUPERAÇÃO .....	13
<b>4 DA ALIENAÇÃO DE ATIVOS</b> .....	<b>14</b>
4.1 ALIENAÇÃO DE BENS DO ATIVO NÃO CIRCULANTE .....	14
4.2 DA ALIENAÇÃO OU ARRENDAMENTO DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS (UPIs).....	15
4.3 DISPOSIÇÕES COMUNS DA ALIENAÇÃO DE BENS DO ATIVO NÃO CIRCULANTE E DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS (UPIs).....	16
<b>5 FINANCIAMENTOS</b> .....	<b>16</b>
<b>PARTE III – PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA</b> .....	<b>17</b>
<b>6 DISPOSIÇÕES GERAIS AOS PAGAMENTOS DE TODOS OS CREDORES</b> .....	<b>17</b>
6.1 FORMA DE PAGAMENTO .....	17
6.2 DATA DO PAGAMENTO .....	18
6.3 VALOR DOS CRÉDITOS.....	18
6.3.1 INCLUSÃO OU MODIFICAÇÃO DE CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO .....	19
6.3.2 RECLASSIFICAÇÃO DE CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO .....	19
6.4 LEILÃO REVERSO DOS CRÉDITOS .....	19
6.5 JANELAS DE OPORTUNIDADE.....	20
6.5.1 JANELA DE OPORTUNIDADE PARA CREDOR FINANCIADOR .....	20
6.5.2 JANELA DE OPORTUNIDADE PARA PERDÃO DA DÍVIDA .....	20
<b>7 DA PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES</b> .....	<b>21</b>
7.1 DO PAGAMENTO AOS CREDORES DA CLASSE I.....	21
7.1.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS INCONTROVERSOS .....	21
7.1.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS CONTROVERTIDOS.....	21
7.2 CREDORES COM GARANTIA REAL .....	22
7.2.1 LIBERAÇÃO DA GARANTIA REAL MEDIANTE QUITAÇÃO .....	22
7.3 CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS .....	23
7.4 CREDORES ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE ..	23
7.5 CREDORES ADERENTES .....	24
7.6 CRÉDITOS INTERCOMPANY .....	24
7.7 DAÇÃO EM PAGAMENTO.....	24
<b>PARTE IV – CONCLUSÃO</b> .....	<b>25</b>
<b>8 EFEITOS DO PLANO</b> .....	<b>25</b>



8.1	NOVAÇÃO .....	25
8.2	QUITAÇÃO.....	25
8.3	HOMOLOGAÇÃO DO PLANO.....	26
8.4	VINCULAÇÃO DO PLANO .....	26
8.5	REMESSA DE RECURSOS .....	26
8.6	GARANTIAS, COOBRIGADOS E GARANTIDORES.....	26
8.7	MODIFICAÇÃO DO PLANO .....	26
8.7.1	DOS CRÉDITOS INALTERADOS.....	27
8.8	NULIDADE DE CLÁUSULAS .....	27
8.9	CANCELAMENTO DE PROTESTOS.....	27
<b>9</b>	<b>DISPOSIÇÕES FINAIS.....</b>	<b>27</b>
9.1	DOS CRÉDITOS EM MOEDA ESTRANGEIRA.....	27
9.2	CESSÕES DE CRÉDITOS .....	27
9.3	SUB-ROGAÇÕES .....	28
9.4	CARACTERIZAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DO PLANO.....	28
9.5	COMUNICAÇÕES.....	28
9.6	ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	29
9.7	LEI APLICÁVEL.....	29
9.8	ELEIÇÃO DE FORO .....	29



## PARTE I – INTRODUÇÃO

### 1 SEGMENTO DE ATUAÇÃO

O Grupo Laurindo de Castilhos originou-se no Estado do Rio Grande do Sul, cuja família Laurindo de Castilhos possuía fazenda e atividades rurais no Município de São Francisco de Paula/RS.

Na década de 1970 foi dado início às atividades vinculadas ao agronegócio, com investimentos no Estado do Paraná, no município de Campo Mourão-Araruna. Após o desenvolvimento de projetos agrícolas envolvendo o cultivo de soja e milho, face os resultados positivos contabilizados na época, concluiu-se pela ampliação da exploração agrícola, com a aquisição de novas áreas de plantio em outros Estados da Federação. Abaixo alguns registros fotográficos:



Quadro 1. Plantio de soja.



Quadro 2. Plantio de soja.





**Quadro 3. Produção de café.**

Foi então que no ano de 1991, os negócios foram mais uma vez ampliados, ocasião em que foi adquirido, no Oeste da Bahia – na divisa com Goiás –, terras férteis e 100% planas, o que facilitou o desenvolvimento dos projetos do plantio de soja, milho e posteriormente algodão, com ótimos resultados que possibilitaram o desenvolvimento das atividades das Recuperandas. Posteriormente, houve investimento também em áreas irrigadas com plantio de café do tipo “Arabia” (pivô centrais), gerando expectativa de crescimento para o grupo empresarial.

O Grupo Laurindo de Castilhos possui, também, áreas agrícolas no Oeste da Bahia, com a exploração das propriedades diretamente, através do cultivo de soja, milho e algodão, e também mediante arrendamentos rurais, cujo os vencimentos e retomada das áreas está prevista para o ano de 2030.

Atualmente, as operações agrícolas concentram-se no percentual de 10% (dez inteiros por cento) no estado do Paraná e 90% (noventa inteiros por cento) no Estado da Bahia, de onde origina-se também aproximadamente 90% de suas receitas brutas anuais.

Assim, observa-se que as Recuperandas exploram atividade empresarial rural, através do cultivo de soja, café, milho e algodão, além da fruticultura e do manejo da pecuária há mais de 50 (cinquenta) anos, tendo a sua produção centralizada neste Estado da Bahia, localizada no nordeste brasileiro.

## **1.1 INFORMAÇÕES SOCIETÁRIAS E ESTRUTURA ADMINISTRATIVA**

O Grupo Laurindo de Castilhos é constituído por empresas que abrangem holdings patrimoniais e subsidiárias operacionais. As holdings patrimoniais são responsáveis pela propriedade dos ativos imobilizados utilizados pelas subsidiárias, que operam nos setores de empreendimentos e agronegócio. As *holdings* patrimoniais, em virtude da alocação patrimonial, compõe praticamente a maioria das obrigações garantidas.

A estrutura societária das Recuperandas pode ser observada através da seguinte segregação:

Empresas Patrimoniais: (i) Agrícola Formosa Ltda.; (ii) Agropecuária Tapera Ltda.; e (iii) Laucas Empreendimentos Ltda.

Empresas Operacionais: (i) Agrícola Formosa Ltda.; (ii) Aviexp Importações e Exportações Ltda.; (iii) José Volter Laurindo de Castilhos (pessoa física e pessoa jurídica); e (iv) Marisa Poletto Laurindo de Castilhos (pessoa física e pessoa jurídica).

## PARTE II – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

### 2 OBJETIVOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O Plano de Recuperação Judicial tem por objetivo viabilizar, nos termos da Lei n.º 11.101/05, a superação da crise econômico-financeira do Grupo Laurindo de Castilhos, de forma que preserve sua função social como entidade geradora de bens, recursos, empregos e tributos. Para tanto, o presente Plano procura atender os interesses coletivos dos credores, das Recuperandas e dos stakeholders envolvidos direta ou indiretamente na reestruturação, estabelecendo as premissas para a recuperação, a fonte dos recursos para o reperfilamento das dívidas e o cronograma de pagamento.

Importante frisar que a aprovação do Plano de Recuperação Judicial é indispensável para a recuperação das sociedades e da reestruturação como um todo, estabelecendo uma maior segurança para os envolvidos e restabelecendo a confiança do mercado e dos clientes.

O escopo de preservação e recuperação da empresa em crise encontra-se insculpido no art. 47 da Lei n.º 11.101/05, constituindo-se em um poder-dever do Estado-Juiz para que a atividade jurisdicional seja prestada no propósito de alcançar esse desiderato, enquanto se mostrar viável e socialmente relevante a manutenção do ente empresarial.

Consoante o entendimento do Egrégio Supremo Tribunal Federal, “*não há nenhum interesse social em multiplicar falências, provocando depressões econômicas, recessões e desemprego, numa época em que todas as nações do mundo lutam precisamente para afastar esses males. Uma falência pode provocar um reflexo psicológico sobre a praça, e todas as nações do mundo procuram evitar o colapso das empresas, que têm como consequência prática o desemprego em massa das populações*” (RE 60.499, rel. Min. Aliomar Baleiro, RTJ 40/703).

Dito isso, para reverter o cenário de crise econômico-financeira e atingir o faturamento necessário para a manutenção das atividades empresariais e o pagamento dos credores sujeitos e não sujeitos à recuperação judicial, a administração das Recuperandas está mobilizada em promover diversas ações estruturais, principalmente no que tange à redução



de despesas fixas, reestruturando, desta forma, a atividade empresária como um todo para manter-se no mercado.

Importante frisar que apesar das adversidades atualmente presentes, as operações das Recuperandas são totalmente viáveis do ponto de vista econômico, financeiro, operacional e jurídico, passíveis, portanto, de reestruturação. Saliente-se, ainda, que a aprovação do Plano de Recuperação Judicial irá beneficiar todos aqueles que estão interligados à atividade empresária em questão, estejam ou não vinculados diretamente ao PRJ.

No que tange às Fazendas Públicas, o êxito desta Recuperação Judicial representa a expectativa do recebimento de tributos a partir da manutenção e do fomento das atividades empresariais e da própria economia local, regional e nacional, e, principalmente, de que o fluxo futuro não será interrompido por uma eventual falência.

Por fim, para os credores em geral (fornecedores, instituições financeiras, entre outros) a superação da crise econômico-financeira das sociedades aumenta as perspectivas de recuperação dos créditos concedidos, a manutenção ou até mesmo a realização de novas operações creditícias e de fomento, seja de fornecimento ou financeiramente.

Dessa forma, a viabilidade econômica e o valor agregado do Grupo Laurindo de Castilhos fazem com que a manutenção de suas atividades seja medida extremamente mais benéfica aos seus credores do que o encerramento abrupto de suas atividades pela insolvência empresarial.

### 3 REESTRUTURAÇÃO DO GRUPO ECONÔMICO

#### 3.1 FONTES DE RECURSOS E MEDIDAS PARA A RECUPERAÇÃO

O Plano de Recuperação Judicial prevê que as Recuperandas obterão recursos destinados à continuidade das suas atividades através da reorganização administrativa, financeira e operacional, readequação das atividades, de prazos e condições para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas, *fundings* e através da eventual alienação de ativos, compensações e dações em pagamento.

Segundo o art. 50 da Lei 11.101/05 são propostos neste Plano os seguintes meios para viabilizar a recuperação:

- i) **Reperfilamento da dívida:** concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
- ii) **Operações societárias:** cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedades, constituição de subsidiárias integrais, ou cessão de cotas, respeitados os direitos dos sócios e alterações do controle societário;



- iii) **Alienações e dações em pagamento:** alienação parcial dos bens das Recuperandas e possibilidade de dações em pagamento de qualquer natureza;
- iv) **Financiamentos estruturados:** emissão de valores mobiliários e possibilidade de conversão de dívida em capital social;
- v) **Readequação das atividades empresariais:** Medidas para adequação e melhoria das práticas e processos das sociedades poderão ser tomadas pelas Recuperandas, focadas na reorganização operacional da atividade empresarial, visando uma prestação de serviço mais eficaz e de maior qualidade, inclusive, em caso de ociosidade, aquela prevista no art. 50, inciso VIII;
- vi) **Reorganização Administrativa:** As Recuperandas poderão incrementar controles internos e ferramentas gerenciais de medição de resultados visando reduzir seus custos e otimizar processos de controle.
- vii) **Constituição de Sociedade de Credores:** Possibilidade de constituição de Sociedade de Credores, nos termos do art. 50, inciso X, da Lei 11.101/05;
- viii) **Métodos alternativos de solução de conflitos:** No sentido de minimizar o impacto social e maximizar a efetividade da presente Recuperação Judicial, o Grupo Laurindo de Castilhos poderá fazer uso dos métodos alternativos de solução de conflitos, a seu exclusivo critério, incluindo mediações e conciliações, extrajudiciais ou judiciais, conforme previsto na Seção II-A da LREF.

De mais a mais, poderão as Recuperandas adotar quaisquer dos meios de recuperação previstos no art. 50 da Lei nº 11.101/05, como por exemplo: **[a]** reestabelecimento do fluxo operacional através de novos contratos; **[b]** buscar oportunidades de capitalizações e *funding* menos onerosas; **[c]** investimento na captação de novos contratos e clientes; e **[d]** readequação de custos através da análise das receitas.

## 4 DA ALIENAÇÃO DE ATIVOS

A seguir, passar-se-á às hipóteses previstas neste Plano de Recuperação Judicial, relativamente à alienação de ativos para a reestruturação das sociedades, o incremento do fluxo de caixa, o alavancamento das atividades empresariais e o pagamento dos Credores.

### 4.1 ALIENAÇÃO DE BENS DO ATIVO NÃO CIRCULANTE

As Recuperandas poderão alienar, locar, arrendar, remover, dar em pagamento e/ou onerar os seus bens do ativo não circulante, que não sirvam de garantia aos negócios jurídicos preexistentes, individualmente ou através de UPI a ser constituída para tal finalidade, durante



todo o período em que se encontrar em recuperação judicial, respeitados, no que couberem, os parâmetros descritos neste Plano, conforme o caso:

- (i) bens gravados com garantia real ou com garantia fiduciária, desde que haja a autorização prévia e expressa do respectivo Credor com Garantia Real ou do respectivo Credor Extraconcursal detentor de garantia fiduciária, conforme o caso;
- (ii) bens a serem oferecidos por qualquer das Recuperandas em garantia para captação de Novos Recursos na forma da Cláusula 5, desde que livres de qualquer ônus e/ou gravames;
- (iii) bens que tenham sofrido desgaste natural decorrente do seu uso regular ou que, por qualquer motivo, tenham se tornado inservíveis para o uso a que se destinam;
- (iv) bens que tenham se tornado obsoletos ou desnecessários para as atividades de quaisquer das Recuperandas.

#### **4.2 DA ALIENAÇÃO OU ARRENDAMENTO DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS (UPIs)**

Como forma de incrementar as medidas voltadas à sua recuperação e facilitar o processo de alienação de seus ativos, as Recuperandas poderão constituir uma ou mais UPIs, cujos recursos ficarão à disposição das Recuperandas, podendo ser utilizados para pagamento dos Credores na forma deste Plano. Nos termos deste Plano, as Recuperandas poderão alienar os bens na forma de UPI, fazendo publicar edital com todos os detalhes do processo competitivo que será realizado para a alienação da respectiva UPI.

As UPIs serão alienadas mediante certames judiciais, presenciais, virtuais ou híbridos, na modalidade de leilão, propostas fechadas ou qualquer outra modalidade, desde que neste último caso seja aprovada pelo Juízo da Recuperação, nos termos dos artigos 50, § 3º, 60, 60-A, 66, 66-A, 141, § 1º e 142, da Lei de Recuperação Judicial, sendo certo que serão permitidas a realização de tantas praças quanto convenientes às Recuperandas para a realização de referido certame judicial, sempre buscando a maximização do valor da alienação das UPIs, observado o seguinte procedimento enquanto não encerrada a Recuperação Judicial, podendo ou não serem acompanhados de oferta vinculante.

No caso do certame ser realizado na modalidade de propostas fechadas, apenas poderão participar dos certames terceiros interessados, pessoas jurídicas com comprovada capacidade financeira de compra e idoneidade negocial, mediante a disponibilização de demonstrações financeiras e outros documentos indicados no edital a ser publicado, necessários para a avaliação creditícia e cumprimento das normas regulatórias aplicáveis, incluindo-se, mas não se limitando aos documentos constitutivos dos terceiros interessados e demais documentos comprobatórios dos poderes outorgados aos signatários da proposta.



No caso de alienação judicial das UPIs mediante a modalidade de leilão eletrônico, presencial ou híbrido, aplicam-se, no que couber, as regras do Código de Processo Civil, observadas as regras contidas no respectivo edital, o qual deverá ser publicado no site do leiloeiro com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da realização do processo competitivo. Na hipótese da alienação das UPIs ser realizada mediante outra modalidade devidamente aprovada pelo Juízo da Recuperação, a alienação observará as regras contidas no respectivo edital.

As UPIs e os bens que as compõem, alienados nos termos deste Plano, estarão livres de quaisquer ônus e os seus bens e os seus respectivos adquirentes não responderão por qualquer dívida ou contingência das Recuperandas, incluindo, mas não se limitando, as de natureza tributária, trabalhista, ambiental e decorrentes da legislação anticorrupção, nos termos dos arts. 60 e 141, § 1º da LREF, salvo se expressamente previsto de forma distinta no respectivo edital, devendo ser adotadas pelo Juízo da Recuperação Judicial todas as medidas necessárias para tanto.

#### **4.3 DISPOSIÇÕES COMUNS DA ALIENAÇÃO DE BENS DO ATIVO NÃO CIRCULANTE E DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS (UPIs)**

A alienação de bens do ativo não circulante e de unidades produtivas isoladas serão livres de qualquer espécie de sucessão conforme consta na Cláusula 4.2, e serão efetuadas por meio de qualquer das modalidades previstas no artigo 142 da LREF, inclusive por intermédio de processo competitivo na modalidade de Stalking Horse Bid, nos termos do art. 142, incisos I e IV, c/c art. 144 da Lei de Recuperação Judicial.

Na hipótese de processo competitivo na modalidade de Stalking Horse Bid, fica assegurado o direito de preferência e de Proposta Vinculante, bem como o recebimento de Break Up Fee em favor do Stalking Horse como contrapartida à apresentação de Proposta Vinculante.

### **5 FINANCIAMENTOS**

Como alternativa ou forma complementar à alienação de unidades e sua capitalização, as Recuperandas poderão captar financiamentos nos termos do artigo 69-A e seguintes da LREF. Os recursos financeiros eventualmente captados serão previamente previstos em instrumento específico para esta finalidade, cujas condições e formalização independem de qualquer autorização judicial ou dos Credores, estando autorizada a concessão de garantias, fidejussórias ou reais, desde que respeitadas garantias já previamente constituídas.



### PARTE III – PROPOSTA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA

## 6 DISPOSIÇÕES GERAIS AOS PAGAMENTOS DE TODOS OS CREDORES

### 6.1 FORMA DE PAGAMENTO

Os valores líquidos destinados ao pagamento dos Credores serão transferidos diretamente à conta bancária do respectivo Credor, no Brasil ou no exterior, por meio de PIX.

Para essa finalidade, os Credores deverão informar os dados bancários ou a chave PIX às Recuperandas, por correspondência escrita endereçada ao local abaixo descrito, ou de forma eletrônico, através do e-mail referido:

**GRUPO LAURINDO DE CASTILHOS**  
A/C DEPARTAMENTO FINANCEIRO  
Avenida Anita Garibaldi, n.º 850, Sala 801  
Cabral, Curitiba/PR, CEP: 80.540-180  
E-mail: [rj@glcastilhos.com.br](mailto:rj@glcastilhos.com.br)

Caso o Credor não forneça os seus dados bancários dentro do prazo de 30 (trinta) dias da Aprovação do Plano, este receberá a primeira parcela somente após o respectivo envio dos dados bancários, sendo que os respectivos prazos de pagamentos incidirão a partir do recebimento dos subsídios em questão, devendo o recebimento do mesmo possuir prazo superior a 45 (quarenta e cinco) dias da próxima previsão de pagamento a classe que comporta o crédito, sob pena de enquadrá-lo somente no pagamento subsequente.

Os Credores deverão manter os seus dados bancários devidamente atualizados perante o Grupo Laurindo de Castilhos para fins de cumprimento do Plano, sob pena de os pagamentos realizados na conta anteriormente informada serem considerados válidos em caso de alteração sem prévia comunicação.

Os Credores Retardatários, por sua vez, deverão informar ao Grupo Laurindo de Castilhos suas respectivas contas bancárias para fins desta Cláusula 6.1, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Corridos contados a partir **(i)** do trânsito em julgado da decisão que determinar a inclusão do referido Crédito na Lista de Credores, **(ii)** do reconhecimento espontâneo das Recuperandas ou **(iii)** da celebração de acordo.

O não cumprimento do parágrafo anterior não descaracterizará ou desnaturará a concursabilidade do crédito, que poderá ser incluído no Quadro Geral de Credores pelas Recuperandas a qualquer momento, mediante simples informação ao Administrador Judicial para fins de fiscalização.

Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado tempestiva e corretamente seus dados bancários para depósito ou os referidos dados estiverem desatualizados no momento do pagamento.

Ainda, os Credores que não indicarem os dados bancários no prazo de 01 (um) ano, contado da Homologação Judicial do Plano, ou do trânsito em julgado da respectiva habilitação de crédito, sofrerão deságio adicional, além daqueles previstos nas respectivas Cláusulas deste PRJ, de 90% (noventa por cento) sobre o valor do seu Crédito.

Os pagamentos serão feitos na conta de titularidade do Credor, a menos que ocorra autorização judicial para pagamento de forma diversa.

## 6.2 DATA DO PAGAMENTO

Os pagamentos dos créditos sujeitos ao plano deverão ser realizados nas datas dos respectivos vencimentos previsto no Plano. Na hipótese de qualquer obrigação prevista no Plano cair em dia que não seja útil, o vencimento será prorrogado para o primeiro Dia Útil seguinte.

## 6.3 VALOR DOS CRÉDITOS

O valor dos créditos que será considerado para pagamento, nos termos deste Plano, é o constante na Lista de Credores. Sobre os valores listados na Lista de Credores serão adicionados apenas eventuais encargos previstos neste Plano.

**Créditos Ilíquidos:** os Créditos Concursais contingentes ou ilíquidos, derivados de quaisquer fatos geradores ocorridos ou verificados até a Data do Pedido, se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do art. 49, *caput*, da LREF. Uma vez reconhecidos ou tornados líquidos por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado, ou por acordo entre as partes, e devidamente habilitados na Recuperação Judicial, serão pagos exclusivamente nos termos do Plano.

Sem prejuízo de as Recuperandas envidarem esforços para habilitação de tais créditos, caberá aos Credores Concursais tomarem todas as medidas necessárias para a devida inclusão do seu crédito sujeito ao plano na lista de credores. Os pagamentos que não forem realizados, ou forem realizados tardiamente em razão de os credores não terem realizado a inclusão do seu Crédito Concursal na lista de credores não serão considerados como descumprimento do Plano, e não haverá sobre tais valores a incidência de juros ou encargos moratórios decorrentes do pagamento tardio.



As alterações na lista de credores que resultem na inclusão, majoração ou reclassificação de Créditos Sujeitos ao Plano, inclusive decorrentes do julgamento de processos judiciais ou arbitrais em curso, serão regidas pelas disposições constantes das Cláusulas 6.3.1 e 6.3.2.

### **6.3.1 INCLUSÃO OU MODIFICAÇÃO DE CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO**

Na hipótese de inclusão ou modificação de Créditos Sujeitos ao Plano, constantes ou não da lista de credores, decorrentes de decisão judicial transitada em julgado ou de acordo entre as partes homologado judicialmente, estes serão pagos na forma prevista no Plano. Os prazos de pagamento dos Créditos Sujeitos ao Plano que sejam incluídos após a Homologação Judicial do Plano começarão a contar a partir da data em que forem reconhecidos pelo Juízo da Recuperação, ou, se a Recuperação Judicial já estiver encerrada, a partir do momento em que reconhecidos por meio de ação autônoma, nos termos do art. 10, §9º da LREF, e seus titulares não terão direito aos pagamentos que já tiverem sido realizados em data anterior.

### **6.3.2 RECLASSIFICAÇÃO DE CRÉDITOS SUJEITOS AO PLANO**

Na hipótese da reclassificação, total ou parcial, de Créditos Sujeitos ao Plano constantes da Lista de Credores após o início dos pagamentos previstos no Plano, inclusive no âmbito de impugnação de crédito, serão interrompidos os pagamentos e distribuições da Classe de Credores anterior e o Credor Sujeito ao Plano que tenha sido reclassificado continuará a receber o saldo do seu Crédito na forma prevista para a Classe de Credores à qual foi reclassificado.

## **6.4 LEILÃO REVERSO DOS CRÉDITOS**

O Grupo Laurindo de Castilhos poderá, a qualquer momento, desde que esteja cumprindo com as obrigações previstas neste Plano e respeitada a necessidade de liquidez e capital de giro para manutenção das operações, promover o Leilão Reverso dos Créditos. Tal procedimento consiste no pagamento antecipado dos Credores que oferecerem os seus créditos com a maior taxa de deságio.

O Leilão Reverso dos Créditos, sempre será precedido de um comunicado do Grupo Laurindo de Castilhos a todos os seus Credores, 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 (eletrônico, presencial ou através de correspondência registrada) de sua realização.

Serão considerados vencedores os Credores que oferecerem a maior taxa de deságio na data do Leilão Reverso dos Créditos. Caso o valor reservado para o pagamento dos créditos em leilão seja inferior ao valor do crédito devido pelo Credor vencedor, o Grupo Laurindo de Castilhos poderá efetuar o pagamento parcial da dívida.



## 6.5 JANELAS DE OPORTUNIDADE

Os Credores Elegíveis terão o direito de, nas Janelas de Oportunidade divulgadas pelas Recuperandas, praticar atos que antecipem a quitação de seus Créditos, conforme definidos nas Cláusulas 6.5.1 e 6.5.2.

### 6.5.1 JANELA DE OPORTUNIDADE PARA CREDOR FINANCIADOR

As Recuperandas poderão abrir Janelas de Oportunidade nas quais os Credores Elegíveis poderão se habilitar como Credores Financiadores para prover liquidez ("Valor Financiado") para cumprimento das finalidades dispostas neste Plano.

#### 6.5.1.1 EXTRACONCURSALIDADE DO VALOR FINANCIADO

Nos termos dos arts. 67, 69-A a 69-F, 84, 85 e 149 e demais disposições aplicáveis da LREF, o Valor Financiado constitui, em favor do Credor Financiador, Crédito Extraconcursal para todos os fins de direito, devendo o respectivo pagamento ser prioritário em relação aos demais Créditos Sujeitos ao Plano, inclusive em caso de superveniência falência das Recuperandas.

#### 6.5.1.2 CONTRAPARTIDA À CONTRIBUIÇÃO PELO FINANCIAMENTO

Em contrapartida à contribuição do Valor Financiado para a reestruturação das Recuperandas, o Credor Financiador também fará jus ao recebimento de parcela do seu Crédito Concursal com prioridade, no valor equivalente ao dobro do Valor Financiado, limitado ao valor habilitado na Lista de Credores, para recebimento nesta posição prioritária, devendo eventual saldo excedente ser pago na ordem e com os pesos atribuídos à classe do respectivo Crédito, em relação aos demais Créditos Sujeitos ao Plano que se enquadram no disposto na Cláusulas 7.

### 6.5.2 JANELA DE OPORTUNIDADE PARA PERDÃO DA DÍVIDA

A depender do juízo de conveniência das Recuperandas, inclusive levando em conta aspectos legais, fiscais e contábeis, as Recuperandas poderão, a seu exclusivo critério, abrir Janelas de Oportunidade nas quais os Credores Elegíveis poderão se habilitar para perdoar, parcial ou integralmente, seu respectivo Crédito, dando-se assim quitação plena, irrevogável e irretratável do valor do Crédito em questão, inclusive em relação a eventuais garantias de terceiro(s). As Recuperandas deverão avaliar anualmente a conveniência de abrir Janelas de Oportunidade para perdão da dívida, divulgando a justificativa para sua abertura ou não e, na mesma oportunidade, as regras para adesão dos credores interessados.



### 6.5.2.1 CONTRAPARTIDA À CONTRIBUIÇÃO PARA A REDUÇÃO DO ENDIVIDAMENTO

Em contrapartida à contribuição para a redução do endividamento das Recuperandas, o Credor que perdoar parte do seu Crédito fará jus ao recebimento de parcela concursal remanescente do seu Crédito, em valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor perdoado, limitado à parcela concursal remanescente, com prioridade em relação aos demais Créditos Sujeitos ao Plano que se enquadram no disposto na Cláusulas 7.

## 7 DA PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

### 7.1 DO PAGAMENTO AOS CREDORES DA CLASSE I

Os créditos trabalhistas serão pagos da seguinte forma:

#### 7.1.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS INCONTROVERSOS

Os credores trabalhistas (Classe I) detentores de créditos incontroversos, serão pagos da seguinte forma:

- a) **Limitação:** Os créditos trabalhistas serão limitados a 10 (dez) Salários-Mínimos por Credor, devendo o eventual saldo remanescente ser pago pela forma estabelecida na Cláusula 7.3 deste Plano;
- b) **Correção Monetária:** TR-Mensal, a contar da Homologação Judicial do Plano;
- c) **Prazo:** Os créditos trabalhistas líquidos, limitados a 10 (dez) Salários-Mínimos, serão pagos em até 12 (doze) meses a contar da Homologação Judicial do Plano.

Os créditos de natureza estritamente salarial, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, limitados até 5 (cinco) Salários-Mínimos por trabalhador, serão pagos em até 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do Plano, por força do art. 54, § 1º, da LREF.

O pagamento realizado na forma desta Cláusula 7.1.1 acarretará quitação plena, irrevogável e irretratável do total do Crédito Trabalhista em questão, independentemente do valor do Crédito.

#### 7.1.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS CONTROVERTIDOS

Havendo créditos trabalhistas que sejam julgados pela Justiça do Trabalho após a Homologação Judicial do Plano, estes serão adimplidos nas mesmas condições da Cláusula 7.1.1, tão logo os valores líquidos sejam habilitados ou retificados efetivamente na relação de credores, data da qual fluirá o prazo para pagamento.



Todo crédito que tiver por fato gerador obrigação ocorrida anteriormente ao pedido de recuperação judicial (e após observadas as disposições contidas na decisão de deferimento do processamento de Recuperação Judicial) se sujeita, por lei, à recuperação e aos termos deste Plano, ainda que a respectiva liquidação ou reconhecimento judicial tenha ocorrido após o ajuizamento da recuperação judicial, sempre levando em consideração a data do fato gerador de cada obrigação inadimplida, podendo ocorrer, por exemplo, habilitação parcial de rescisão contratual firmada após o pedido de recuperação, caso haja verba/obrigação inadimplida antes o pedido de recuperação.

## 7.2 CREDORES COM GARANTIA REAL

Os credores enquadrados como garantia real (Classe II) serão pagos da seguinte forma:

- a) **Carência Total:** 24 (vinte e quatro) meses a contar da Homologação Judicial do Plano;
- b) **Deságio:** 90% (noventa por cento) sobre o Crédito;
- c) **Prazo:** 240 (duzentos e quarenta) meses, a contar 30° (trigésimo) dia do término do prazo de carência referido no item "a" acima;
- d) **Correção Monetária:** TR-Mensal, a contar da Homologação Judicial do Plano;
- e) **Juros:** 1% a.a. (um por cento ao ano), a contar da Homologação Judicial do Plano;
- f) **Forma de Pagamento:** A amortização do principal será realizada em parcela única ao final do prazo estabelecido no item "c". Durante o período previsto no item "c", os Credores serão remunerados pelos encargos previstos nos itens "d" e "e", mediante pagamento anual, cujo vencimento será no 30° (trigésimo) dia após o término do período de carência mencionado no item "a".

### 7.2.1 LIBERAÇÃO DA GARANTIA REAL MEDIANTE QUITAÇÃO

Mediante quitação dos Créditos dos Credores Classe II nos termos deste Plano, as respectivas garantias hipotecárias, pignoratícias e anticréticas incidentes sobre os bens e direitos de propriedade do Grupo Laurindo de Castilhos restarão liberadas, devendo os competentes registros serem oficiados pelo Juízo da Recuperação para que procedam com o levantamento das garantias reais, após o implemento de tal condição.



### 7.3 CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Os credores enquadrados como quirografários (Classe III) serão pagos da seguinte forma:

- a) **Carência Total:** 24 (vinte e quatro) meses a contar da Homologação Judicial do Plano;
- b) **Deságio:** 90% (noventa por cento) sobre o Crédito;
- c) **Prazo:** 240 (duzentos e quarenta) meses, a contar 30° (trigésimo) dia do término do prazo de carência referido no item "a" acima;
- d) **Correção Monetária:** TR-Mensal, a contar da Homologação Judicial do Plano;
- e) **Juros:** 1% a.a. (um por cento ao ano), a contar da Homologação Judicial do Plano;
- f) **Forma de Pagamento:** A amortização do principal será realizada em parcela única ao final do prazo estabelecido no item "c". Durante o período previsto no item "c", os Credores serão remunerados pelos encargos previstos nos itens "d" e "e", mediante pagamento anual, cujo vencimento será no 30° (trigésimo) dia após o término do período de carência mencionado no item "a".

### 7.4 CREDITORES ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE

Os credores enquadrados como microempresas ou empresa de pequeno porte (Classe IV) serão pagos da seguinte forma:

- a) **Carência Total:** 24 (vinte e quatro) meses a contar da Homologação Judicial do Plano;
- b) **Deságio:** 90% (noventa por cento) sobre o Crédito;
- c) **Prazo:** 240 (duzentos e quarenta) meses, a contar 30° (trigésimo) dia do término do prazo de carência referido no item "a" acima;
- d) **Correção Monetária:** TR-Mensal, a contar da Homologação Judicial do Plano;
- e) **Juros:** 1% a.a. (um por cento ao ano), a contar da Homologação Judicial do Plano;



- f) **Forma de Pagamento:** A amortização do principal será realizada em parcela única ao final do prazo estabelecido no item "c". Durante o período previsto no item "c", os Credores serão remunerados pelos encargos previstos nos itens "d" e "e", mediante pagamento anual, cujo vencimento será no 30º (trigésimo) dia após o término do período de carência mencionado no item "a".

## 7.5 CREDORES ADERENTES

O Plano de Recuperação Judicial contempla o pagamento dos Créditos Sujeitos ao Plano, ainda que possam estar pendentes de liquidação. Os Credores que não se submeterem aos efeitos da recuperação judicial poderão aderir ao presente Plano, mediante apresentação de petição nesse sentido nos autos da Recuperação Judicial, sem que isso configure aceitação ou acordo ou reconhecimento, por parte das Recuperandas ou dos Credores, com relação aos argumentos e teses discutidos nas respectivas divergências ou impugnações de crédito.

Para fins de análise do *animus* de enquadramento como Credor Aderente, é necessário com que o credor apresente divergência, habilitação/impugnação de crédito ou pratique qualquer demonstração de vontade em outro(s) procedimento(s) judicial(is) e/ou extrajudicial(is), pleiteando a incidência dos efeitos da LREF sobre seu crédito, prescindindo a utilização do termo "Credor Aderente".

## 7.6 CRÉDITOS INTERCOMPANY

Os credores enquadrados detentores de créditos *intercompany* poderão ser convertidos em capital social, pagos de forma subordinada ao cumprimento das obrigações previstas neste Plano, ou objeto de compensação, nos termos do artigo 368 e seguintes do Código Civil, conforme o caso e segundo a legislação aplicável, observado o quanto previsto na Cláusula 8.5. As partes poderão oportunamente convencionar formas alternativas de extinção desses Créditos *Intercompany*, observados sempre os procedimentos e legislação aplicáveis e o disposto neste Plano.

## 7.7 DAÇÃO EM PAGAMENTO

Aos Credores Elegíveis interessados, também será disponibilizada a possibilidade de quitação da dívida através da dação em pagamento de bens e direitos não enquadrados no ativo não circulante das Recuperandas, ou que venham a ser adquiridos, por discricionariedade do Grupo Laurindo de Castilhos, desde que a dação dos referidos bens não cause prejuízos à continuidade de sua atividade operacional.



## PARTE IV – CONCLUSÃO

### 8 EFEITOS DO PLANO

#### 8.1 NOVAÇÃO

Com a Homologação Judicial do Plano, operar-se-á a novação de todos os créditos a ele sujeitos, nos termos do art. 59 da LREF e do inciso I, do artigo 360 da Lei 10.406/2002, obrigando as devedoras e todos os credores a ele sujeitos. Todos os termos, condições, hipóteses de vencimento antecipado, restrições, multas, dentre outros, que sejam incompatíveis com este Plano deixarão de ser aplicáveis.

A partir da Homologação Judicial do Plano, todas as ações e execuções judiciais em curso contra as Recuperandas relativas a Créditos Concurtais serão extintas, e as penhoras e constrições existentes sobre bens e direitos das Recuperandas no que se referem, exclusivamente, a Créditos Concurtais, serão liberadas em favor do titular, sendo igualmente liberados em favor do titular o saldo de bloqueios judiciais efetivado nas referidas ações judiciais.

Ademais, em virtude da novação dos Créditos Concurtais decorrente da Homologação Judicial do Plano e, enquanto este Plano estiver sendo cumprido pelas Recuperandas, os Credores Concurtais não poderão, a partir da Homologação Judicial do Plano, **(i)** ajuizar ou prosseguir toda e qualquer ação e/ou execução judicial ou processo de qualquer natureza relacionado a qualquer Crédito Concurtal contra as Recuperandas; **(ii)** executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada a qualquer Crédito Concurtal contra as Recuperandas; **(iii)** exceto conforme previsto neste Plano, penhorar ou onerar quaisquer bens das Recuperandas para satisfazer seus Créditos Concurtais ou praticar contra elas qualquer outro ato constritivo para satisfação de Créditos Concurtais; **(iv)** exceto conforme previsto neste Plano, criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos das Recuperandas para assegurar o pagamento de seus Créditos Concurtais; **(v)** reclamar qualquer direito de compensação de Créditos Concurtais contra qualquer crédito devido às Recuperandas; e **(vi)** buscar a satisfação de seus Créditos Concurtais por quaisquer outros meios contra as Recuperandas.

O disposto nesta Cláusula 8.1 não veda a continuidade de impugnações de crédito ou ações de conhecimento, na medida em que busquem quantificar ou confirmar a existência de um Crédito Concurtal.

#### 8.2 QUITAÇÃO

Com o pagamento dos créditos na forma estabelecida neste Plano, haverá a quitação automática, plena, geral, irrestrita, irrevogável e irretroatável, de toda a dívida sujeita ao Plano, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da



quitação, os Credores Concursais ou Aderentes não mais poderão reclamar tais obrigações contra as Recuperandas e contra quaisquer de suas controladas, controladoras, subsidiárias, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico, e seus respectivos diretores, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários.

### **8.3 HOMOLOGAÇÃO DO PLANO**

Para todos os efeitos deste Plano, a data de homologação do plano corresponde ao dia útil imediatamente seguinte a data da ciência das Recuperandas acerca da decisão que conceder a recuperação judicial, prevista no art. 58 da LREF.

### **8.4 VINCULAÇÃO DO PLANO**

A partir da Homologação Judicial do Plano, as disposições deste Plano vinculam as Recuperandas e todos os seus Credores Concursais ou Aderentes, bem como seus respectivos cessionários e sucessores, a qualquer título, nos termos do art. 59 da LREF.

### **8.5 REMESSA DE RECURSOS**

Observada a necessidade de caixa e as regras societárias aplicáveis, as Recuperandas estão autorizadas a realizar qualquer tipo de movimentação financeira, incluindo, mas não se limitando, ao aporte de recursos e celebração de mútuos, em benefício de quaisquer sociedades pertencentes ao Grupo Laurindo de Castilhos.

### **8.6 GARANTIAS, COBRIGADOS E GARANTIDORES**

Com a Homologação Judicial do Plano, as garantias serão mantidas e a sua exigibilidade será suspensa. Será igualmente suspensa a exigibilidade dos créditos vinculados a este Plano contra coobrigados, garantidores, avalistas e fiadores, podendo serem exigidas somente em caso de descumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

Após a quitação dos Créditos Sujeitos, nos termos previstos no presente Plano, ficarão automaticamente resolvidas as garantias, fianças, avais e obrigações solidárias anteriormente constituídas. Da mesma forma, todas as demandas eventualmente ajuizadas que versarem sobre obrigações quitadas nos termos deste Plano serão automaticamente extintas, sem ônus para as partes.

### **8.7 MODIFICAÇÃO DO PLANO**

O Plano poderá ser aditado, alterado ou modificado a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano e enquanto não encerrada a Recuperação Judicial, havendo ou não



descumprimento do Plano, por iniciativa das Recuperandas, mediante nova convocação de Assembleia Geral de Credores.

O aditamento, alteração ou modificação de qualquer Cláusula do Plano dependerá da aprovação do quórum mencionado no art. 45 e art. 58, § 1º, da LREF, bem como a anuência das Recuperandas.

### **8.7.1 DOS CRÉDITOS INALTERADOS**

Caso seja apresentado Modificativo do Plano de Recuperação Judicial pelas Recuperandas, somente os créditos impactados pelas alterações propostas serão considerados para fins de verificação de quórum de instalação e deliberação. Ou seja, os Credores detentores de créditos inalterados em relação ao Plano homologado não serão computados para o quórum de instalação da nova Assembleia Geral de Credores, bem como não terão poder de voto, a teor do art. 45, § 3º, da LREF.

### **8.8 NULIDADE DE CLÁUSULAS**

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, os demais termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes.

### **8.9 CANCELAMENTO DE PROTESTOS**

A Homologação Judicial do Plano acarretará o cancelamento de todo e qualquer protesto junto a Cartórios de Títulos e Documentos que tenha origem em Crédito Concursal, bem como na exclusão definitiva do nome do Grupo Laurindo de Castilhos nos registros de quaisquer órgãos de proteção ao crédito quando o apontamento se originar de Crédito Concursal.

## **9 DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **9.1 DOS CRÉDITOS EM MOEDA ESTRANGEIRA**

Para efeitos de pagamento, créditos em moeda estrangeira, exceto pela concordância expressa do Credor em favor da conversão de seu respectivo crédito para a moeda corrente nacional, serão mantidos na respectiva moeda original e serão pagos de acordo com o disposto neste Plano.

### **9.2 CESSÕES DE CRÉDITOS**

Os Credores Concursais poderão ceder seus Créditos Concursais ou direitos de participação sobre tais Créditos Concursais a outros Credores Concursais ou a terceiros, e tal cessão será considerada eficaz desde que (i) a cessão seja notificada para o Grupo Laurindo de Castilhos,



a Administração Judicial e o Juízo da Recuperação, nos termos do art. 39, §5º da LREF, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias antes das datas de pagamento; e **(ii)** a notificação seja acompanhada do comprovante de que os cessionários receberam e aceitaram, de forma irrevogável, os termos e as condições previstas neste Plano (incluindo, mas não se limitando às condições de pagamento), e que tenham conhecimento que o crédito cedido é um Crédito Concursal.

### 9.3 SUB-ROGAÇÕES

Créditos relativos ao direito de regresso contra o Grupo Laurindo de Castilhos, e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de Créditos Sujeitos ao Plano, serão pagos nos termos estabelecidos no Plano. O Credor por sub-rogação será considerado, para todos os fins e efeitos, como Credor Concursal.

### 9.4 CARACTERIZAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DO PLANO

Este Plano não será considerado descumprido a menos que o Credor Concursal tenha notificado por escrito o Grupo Laurindo de Castilhos, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora no prazo de 30 (trinta) dias. Neste caso, este Plano não será descumprido e a Recuperação Judicial não será convocada em falência se: **(i)** a mora for purgada no prazo de 30 (trinta) dias a conta da data da notificação; ou **(ii)** o Grupo Laurindo de Castilhos requerer a convocação de uma Assembleia Geral de Credores, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação, e uma emenda, aditamento, alteração ou modificação deste Plano que saneie ou supra tal descumprimento seja aprovado na forma estabelecida neste Plano e na LREF.

O Plano também não será considerado como descumprido se o atraso no pagamento não ocorrer por culpa exclusiva do Grupo Laurindo de Castilhos (v.g.: hipótese de não envio dos dados bancários previsto na Cláusula 6.1).

### 9.5 COMUNICAÇÕES

Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas **(i)** por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou courier, e efetivamente entregues; ou **(ii)** por e-mail, quando efetivamente entregues, valendo o aviso de leitura como prova de entrega e recebimento da mensagem. Todas as comunicações devem ser enviadas ao seguinte endereço, salvo se houver alteração devidamente comunicada aos Credores:



**Às Recuperandas:**

Avenida Anita Garibaldi, n.º 850, Sala 801  
Cabral, Curitiba/PR, CEP: 80.540-180  
A/C: Setor Financeiro  
E-mail: [rj@glcastilhos.com.br](mailto:rj@glcastilhos.com.br)

**Ao Administrador Judicial:**

Rua Maximiliano Fernandes, n.º 33, 1º andar,  
Centro, Vitória da Conquista - BA, CEP: 45.000-650  
E-mail: [grupocastilhos.aj@ajudd.com.br](mailto:grupocastilhos.aj@ajudd.com.br)

## 9.6 ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A Recuperação Judicial será encerrada conforme o disposto nos arts. 61 e 63 da LREF.

## 9.7 LEI APLICÁVEL

O Plano e todas as obrigações nele previstas reger-se-ão e deverão ser interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que os contratos originais que deram origem aos créditos sejam regidos pelas leis de outro país.

## 9.8 ELEIÇÃO DE FORO

A comarca do Juízo da Recuperação será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste Plano, até o encerramento do processo de recuperação judicial. Após o encerramento da Recuperação Judicial as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo foro da Comarca de Curitiba (PR).

Porto Alegre/RS, 05 de novembro de 2024.

*[restante da página intencionalmente deixado em branco]*



(Página de assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Laurindo de Castilhos, elaborado em 05 de novembro de 2024)

JOSE VOLTER LAURINDO DE  
CASTILHOS:06886736000

Assinado de forma digital por JOSE VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS:06886736000  
Dados: 2024.11.07 16:09:00 -03'00'

**AGRÍCOLA FORMOSA LTDA.**

JOSE VOLTER LAURINDO DE  
CASTILHOS:06886736000

Assinado de forma digital por JOSE VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS:06886736000  
Dados: 2024.11.07 16:09:23 -03'00'

**AVIEXP IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**

JOSE VOLTER LAURINDO DE  
CASTILHOS:06886736000

Assinado de forma digital por JOSE VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS:06886736000  
Dados: 2024.11.07 16:09:39 -03'00'

**LAUCAS EMPREENDIMENTOS LTDA.**

MARISA POLETTO LAURINDO DE  
CASTILHOS:20104006900

Assinado de forma digital por MARISA POLETTO LAURINDO DE CASTILHOS:20104006900  
Dados: 2024.11.07 16:10:44 -03'00'

**AGROPECUÁRIA TAPERA LTDA.**

JOSE VOLTER LAURINDO DE  
CASTILHOS:06886736000

Assinado de forma digital por JOSE VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS:06886736000  
Dados: 2024.11.07 16:09:55 -03'00'

**JOSÉ VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS**

JOSE VOLTER LAURINDO DE  
CASTILHOS:06886736000

Assinado de forma digital por JOSE VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS:06886736000  
Dados: 2024.11.07 16:10:12 -03'00'

**JOSÉ VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS – EMPREENDEDOR INDIVIDUAL RURAL**

MARISA POLETTO LAURINDO DE  
CASTILHOS:20104006900

Assinado de forma digital por MARISA POLETTO LAURINDO DE CASTILHOS:20104006900  
Dados: 2024.11.07 16:11:00 -03'00'

**MARISA POLETTO LAURINDO DE CASTILHOS**

MARISA POLETTO LAURINDO DE  
CASTILHOS:20104006900

Assinado de forma digital por MARISA POLETTO LAURINDO DE CASTILHOS:20104006900  
Dados: 2024.11.07 16:11:22 -03'00'

**MARISA POLETTO LAURINDO DE CASTILHOS - EMPRESÁRIA INDIVIDUAL RURAL**

**JOÃO A. MEDEIROS FERNANDES JÚNIOR**  
OAB/RS 40.315 | OAB/SP 387.450 |  
OAB/SC 53.074 | OAB/PR 122.514

**LAURENCE BICA MEDEIROS**  
OAB/RS 56.691 | OAB/SP 396.619 |  
OAB/SC 53.256-A | OAB/PR 122.513

**GUILHERME CAPRARA**  
OAB/RS 60.105 | OAB/SC 43.678 |  
OAB/SP 306.195

**SÍLVIO LUCIANO SANTOS**  
OAB/RS 94.672  
CRC/RS –SC – BA – PR – SP 66.456

**VASCO DELLA GIUSTINA**  
OAB/RS 3.377

**ALEXSANDER MARTINS DA SILVA**  
OAB/RS 45.727

**ARTHUR ALVES SILVEIRA**  
OAB/RS 80.362

**IURI CARLOS ZANON**  
OAB/RS 114.236

**DANIELA ALVES**  
CRC/RS 89.791

**VICENTE BRUM RAGUZZONI**  
*Analista de Negócios*



**LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

**AGRÍCOLA FORMOSA LTDA.**

**AVIEXP IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**

**LAUCAS EMPREENDIMENTOS LTDA.**

**AGROPECUÁRIA TAPERA LTDA.**

**JOSÉ VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS**

**JOSÉ VOLTER LAURINDO DE CASTILHOS – EMPREENDEDOR INDIVIDUAL RURAL**

**MARISA POLETTO LAURINDO DE CASTILHOS**

**MARISA POLETTO LAURINDO DE CASTILHOS - EMPRESÁRIA INDIVIDUAL RURAL**

**Recuperação Judicial**

Processo nº 8001113-46.2024.8.05.0081

1ª Vara dos Feitos Relativos às Relações de Consumo, Cíveis, Comerciais de

Formosa do Rio Preto/BA

**Novembro/2024**

[mscadvogados.com.br](http://mscadvogados.com.br)

PORTO ALEGRE/RS · NOVO HAMBURGO/RS · CAXIAS DO SUL/RS · BLUMENAU/SC · CRICIÚMA/SC · SÃO PAULO/SP

## 1. Sumário

2. INTRODUÇÃO.....	4
2.1 MÉTODO DE AVALIAÇÃO.....	4
2.2 PREMISSAS DO LAUDO .....	5
2.2.1 Mercado e indicadores.....	5
2.3 AÇÕES DE MELHORIAS.....	6
2.3.1 Governança e Gestão .....	6
2.3.2 Processos Internos.....	6
2.4 PREMISSAS UTILIZADAS NAS PROJEÇÕES.....	7
2.4.1 Faturamento:.....	7
2.4.2 Custo dos Produtos Vendidos (CPV):.....	7
2.4.3 Despesas Fixas: .....	8
2.4.4 Indicadores: .....	8
2.5 PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES.....	8
2.6 VIABILIDADE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....	12
2.7 ANEXO.....	14

[mscadvogados.com.br](http://mscadvogados.com.br)

PORTO ALEGRE/RS · NOVO HAMBURGO/RS · CAXIAS DO SUL/RS · BLUMENAU/SC · CRICIÚMA/SC · SÃO PAULO/SP



## LIMITAÇÃO DE ESCOPO

*O presente Laudo foi elaborado contemplando um horizonte temporal de 10 anos sendo que o primeiro ano passa a ser de 2025. Prazo este estabelecido no Plano de Recuperação Judicial, considerado como período ideal, diante das condições previsíveis e sabidas no momento da elaboração do mesmo, para que o grupo possa honrar com as obrigações assumidas no Plano.*

*As análises e avaliações contidas no Laudo de Avaliação se baseiam em previsões de resultados financeiros futuros. O Laudo não é necessariamente indicativo de que os resultados mencionados neste material se perfectibilizarão, os mesmos poderão ser mais ou menos favoráveis do que os sugeridos nestas projeções, tendo em vista, ainda, que estas análises estão intrinsecamente sujeitas a incertezas e variáveis, ou ainda a fatores que estão fora do controle das empresas.*

*As premissas utilizadas na elaboração do Laudo foram, em grande parte, fornecidas pelas empresas e refletem sua expectativa em relação ao futuro, tendo impacto nos negócios atuais e futuros, portanto, em sua projeção financeira.*

*Com relação à elaboração do Laudo, a MSC juntamente com a gestão da empresa utilizou, entre outras informações:*

- (i) análises e projeções financeiras elaboradas pela recuperanda;*
- (ii) demonstrações financeiras consolidadas auditadas dos últimos três anos;*
- (iii) outras informações financeiras gerenciais relativas à empresa;*
- (iv) saldos de caixa e bancos, empréstimos e outras obrigações de dívida e provisões; e*
- (v) informações disponíveis ao público em geral sobre mercado e índices econômicos.*

[mscadvogados.com.br](http://mscadvogados.com.br)

PORTO ALEGRE/RS · NOVO HAMBURGO/RS · CAXIAS DO SUL/RS · BLUMENAU/SC · CRICIÚMA/SC · SÃO PAULO/SP

*O Laudo de Avaliação é necessariamente baseado em condições econômicas, monetárias, de mercado e outras em vigor, bem como em informações disponibilizadas pela empresa. As premissas e projeções consideradas no Laudo de Avaliação podem ser alteradas por diversos fatores, entre os quais estão mudanças nos setores de atuação das empresas, mudanças de tarifas, impostos, tributos ou outras alterações governamentais, alterações nas condições macroeconômicas, como a taxa básica de juros, taxa de câmbio, risco país, impedimento, atraso ou dificuldade da empresa na implementação do Plano de Recuperação.*

## **2. INTRODUÇÃO**

### **2.1 MÉTODO DE AVALIAÇÃO**

O Laudo de Avaliação deverá ser considerado somente em sua totalidade para fins de avaliação independente e, portanto, qualquer análise ou conclusão baseada em partes isoladas ou segmentos tomados fora do contexto geral será considerada incompleta e, possivelmente, incorreta.

Dessa forma, o método utilizado para fins de avaliação da capacidade de cumprimento de suas obrigações é o MÉTODO FLUXO DE CAIXA LIVRE “representa a sobra de recursos no caixa da companhia após a dedução de gastos e investimentos essenciais para a sua atividade. O excedente de recurso é utilizado para remuneração de acionistas e/ou redução do endividamento. Guilherme Araujo (2020)”.

A metodologia permite avaliar as empresas tanto no sentido de geração de caixa como de resultado, facilitando a visibilidade efetiva do negócio e possibilitando a interpretação adequada dos números.

[mscadvogados.com.br](http://mscadvogados.com.br)

PORTO ALEGRE/RS · NOVO HAMBURGO/RS · CAXIAS DO SUL/RS · BLUMENAU/SC · CRICIÚMA/SC · SÃO PAULO/SP



## 2.2 PREMISSAS DO LAUDO

Para a elaboração deste laudo econômico-financeiro e das projeções de longo prazo, foram adotadas premissas baseadas em dados de mercado globais, além de indicadores específicos do setor. Essas premissas buscam proporcionar uma visão mais precisa e realista das probabilidades de resultado e fluxo de caixa, permitindo uma análise fundamentada das perspectivas econômicas e financeiras da entidade em questão.

### 2.2.1 Mercado e indicadores

Neste tópico, foi realizada uma avaliação minuciosa das condições econômicas vigentes, bem como dos indicadores financeiros que condizem com o mercado atuante da empresa.

Inicialmente, estuda-se a situação atual do mercado, considerando fatores como atividade econômica, taxas de juros, inflação, desemprego e outros indicadores macroeconômicos relevantes. Em seguida, analisa-se a evolução histórica desses indicadores e suas tendências, proporcionando um panorama compreensivo do contexto econômico.

As pesquisas realizadas são essenciais para a fundamentação das projeções econômicas a médio e longo prazo, permitindo uma compreensão clara das possíveis variações e dos fatores que poderão impactar a empresa no futuro. Dessa forma, espera-se fornecer subsídios robustos para retomada do Grupo Castilhos, utilizando dados concretos e análises realistas.

Para fins de projeções os indicadores considerados foram extraídos do site <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus> (relatório de 10/08/2024).

Relatório FOCUS	2025	2026	2027	2028
IPCA (variação %)	3,99%	3,60%	3,50%	3,50%

[mscadvogados.com.br](http://mscadvogados.com.br)

PORTO ALEGRE/RS · NOVO HAMBURGO/RS · CAXIAS DO SUL/RS · BLUMENAU/SC · CRICIÚMA/SC · SÃO PAULO/SP



Aos crescimentos previstos, avaliou-se um cenário justo, acompanhando a safra de cada cultura praticada e sua evolução para os próximos anos, relacionando os valores conjecturados pelo Ministério da Agricultura no estudo de 2023 até 2033<sup>1</sup>.

## 2.3 AÇÕES DE MELHORIAS

As empresas, buscaram, desde o início de sua atividade a política de constante melhoria nos processos internos, através de seus colaboradores e executivos, visando garantir eficiência, qualidade e segurança.

### 2.3.1 Governança e Gestão

- ❖ Planejamento Estratégico – revisão orçamentária, capacitação e treinamento de equipe, gestão de processos internos, avaliação de desempenho operacional, transparência, comunicação e gestão de riscos.

### 2.3.2 Processos Internos

- ❖ **Financeiro** – ajuste dos principais processos na área financeira, com remodelação de equipe interna e efetivo controle do processo de caixa da empresa, intensificando a redução de custos, buscando aumentar a margem de contribuição, potencializando a utilização do capital para reduzir o nível de endividamento.
- ❖ **Operacional** – no setor administrativo operacional a otimização de processos para eliminação do retrabalho, melhorando visibilidade

---

<sup>1</sup>**Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento.** *Produção de grãos brasileira deverá chegar a 390 milhões de toneladas nos próximos dez anos: Projeções do Agronegócio 2023/2033.* Disponível em: <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/producao-de-graos-brasileira-devera-chegar-a-390-milhoes-de-toneladas-nos-proximos-dez-anos/ProjeesdoAgronegcio20232033.pdf>. Acesso em: [07 de novembro de 2024].



de indicadores gerenciais, trazendo otimização à capacidade produtiva.

- ❖ **Organizacional** – capacitação de gestores e líderes, implementação de estrutura organizacional e metodologias de gestão, estruturas de cargos e salários, avaliação de desempenho de colaboradores, e, adequação da estrutura de normas e políticas da empresa.

## 2.4 **PREMISSAS UTILIZADAS NAS PROJEÇÕES**

### 2.4.1 **Faturamento:**

Considerou-se como base das receitas a projeção de valores em sacas, alinhados com os hectares existentes. Sendo que, a projeção de capacidade produtiva das fazendas está fundamentada em informações gerenciais realistas das culturas praticadas. A partir de 2025 foram projetados valores compatíveis com os crescimentos esperados pela administração das empresas, em conformidade aos indicadores do segmento.

### 2.4.2 **Custo dos Produtos Vendidos (CPV):**

Os custos diretamente relacionados às operações das empresas foram calculados com base em sua representatividade em relação ao preço das sacas estipulado para o faturamento anual. Esse cálculo levou em consideração as expectativas dos cultivos divulgadas pelo Ministério da Agricultura do Brasil e a busca pelo melhor custo-benefício das culturas, visando um reequilíbrio no custo dos produtos vendidos

[mscadvogados.com.br](http://mscadvogados.com.br)

PORTO ALEGRE/RS · NOVO HAMBURGO/RS · CAXIAS DO SUL/RS · BLUMENAU/SC · CRICIÚMA/SC · SÃO PAULO/SP



### **2.4.3 Despesas Fixas:**

Foram consideradas as despesas gerais administrativas, comerciais, material de expediente, manutenção de equipamentos, serviços de pessoas jurídicas. Conforme média histórica e/ou contratos vigentes. Os contratos sem previsão de atualização contratual de atualização, foram corrigidos pela inflação.

### **2.4.4 Indicadores:**

Com finalidade de representar a realidade no fluxo de projeções da empresa, utiliza-se o indicador EBITDA como principal base de geração de caixa. Refletindo a capacidade da empresa em gerar lucros antes das obrigações de capital e fiscais. Essa métrica analisa a geração de recursos suficientes para sustentar suas obrigações operacionais.

*EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização).*

## **2.5 PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES**

As condições propostas pelo Grupo para quitação e equalização de seu passivo são:

### **Classe I – Créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho**

Os credores trabalhistas (Classe I) detentores de créditos incontroversos, serão pagos da seguinte forma:

[mscadvogados.com.br](http://mscadvogados.com.br)

PORTO ALEGRE/RS · NOVO HAMBURGO/RS · CAXIAS DO SUL/RS · BLUMENAU/SC · CRICIÚMA/SC · SÃO PAULO/SP



- a) **Limitação:** Os créditos trabalhistas serão limitados a 10 (dez) Salários-Mínimos por Credor, devendo o eventual saldo remanescente ser pago pela forma estabelecida na Classe III (Quirografários) deste Plano;
- b) **Correção Monetária:** TR-Mensal, a contar da Homologação Judicial do Plano;
- c) **Prazo:** Os créditos trabalhistas líquidos, limitados a 10 (dez) Salários-Mínimos, serão pagos em até 12 (doze) meses a contar da Homologação Judicial do Plano.

Os créditos de natureza estritamente salarial, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, limitados até 5 (cinco) Salários-Mínimos por trabalhador, serão pagos em até 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do Plano, por força do art. 54, § 1º, da LREF.

O pagamento realizado na forma desta Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acarretará quitação plena, irrevogável e irretroatável do total do Crédito Trabalhista em questão, independentemente do valor do Crédito.

#### **Classe II – Credores com garantia real.**

Os credores enquadrados como garantia real (Classe II) serão pagos da seguinte forma:

- a) **Carência Total:** 24 (vinte e quatro) meses a contar da Homologação Judicial do Plano;
- b) **Deságio:** 90% (noventa por cento) sobre o Crédito;
- c) **Prazo:** 240 (duzentos e quarenta) meses, a contar 30º (trigésimo) dia do término do prazo de carência referido no item “a” acima;

[mscadvogados.com.br](http://mscadvogados.com.br)

PORTO ALEGRE/RS · NOVO HAMBURGO/RS · CAXIAS DO SUL/RS · BLUMENAU/SC · CRICIÚMA/SC · SÃO PAULO/SP



- d) **Correção Monetária:** TR-Mensal, a contar da Homologação Judicial do Plano;
- e) **Juros:** 1% a.a. (um por cento ao ano), a contar da Homologação Judicial do Plano;
- f) **Forma de Pagamento:** A amortização do principal será realizada em parcela única ao final do prazo estabelecido no item "c". Durante o período previsto no item "c", os Credores serão remunerados pelos encargos previstos nos itens "d" e "e", mediante pagamento anual, cujo vencimento será no 30º (trigésimo) dia após o término do período de carência mencionado no item "a".

**Classe III – Credores quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.**

Os credores enquadrados como quirografários (Classe III) serão pagos da seguinte forma:

- a) **Carência Total:** 24 (vinte e quatro) meses a contar da Homologação Judicial do Plano;
- b) **Deságio:** 90% (noventa por cento) sobre o Crédito;
- c) **Prazo:** 240 (duzentos e quarenta) meses, a contar 30º (trigésimo) dia do término do prazo de carência referido no item "a" acima;
- d) **Correção Monetária:** TR-Mensal, a contar da Homologação Judicial do Plano;
- e) **Juros:** 1% a.a. (um por cento ao ano), a contar da Homologação Judicial do Plano;
- f) **Forma de Pagamento:** A amortização do principal será realizada em parcela única ao final do prazo estabelecido no item "c". Durante o período previsto no item "c", os Credores serão

[mscadvogados.com.br](http://mscadvogados.com.br)

PORTO ALEGRE/RS · NOVO HAMBURGO/RS · CAXIAS DO SUL/RS · BLUMENAU/SC · CRICIÚMA/SC · SÃO PAULO/SP



remunerados pelos encargos previstos nos itens "d" e "e", mediante pagamento anual, cujo vencimento será no 30º (trigésimo) dia após o término do período de carência mencionado no item "a".

**Classe IV – Créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte**

Os credores enquadrados como microempresas ou empresa de pequeno porte (Classe IV) serão pagos da seguinte forma:

- a) **Carência Total:** 24 (vinte e quatro) meses a contar da Homologação Judicial do Plano;
- b) **Deságio:** 90% (noventa por cento) sobre o Crédito;
- c) **Prazo:** 240 (duzentos e quarenta) meses, a contar 30º (trigésimo) dia do término do prazo de carência referido no item "a" acima;
- d) **Correção Monetária:** TR-Mensal, a contar da Homologação Judicial do Plano;
- e) **Juros:** 1% a.a. (um por cento ao ano), a contar da Homologação Judicial do Plano;
- f) **Forma de Pagamento:** A amortização do principal será realizada em parcela única ao final do prazo estabelecido no item "c". Durante o período previsto no item "c", os Credores serão remunerados pelos encargos previstos nos itens "d" e "e", mediante pagamento anual, cujo vencimento será no 30º (trigésimo) dia após o término do período de carência mencionado no item "a".

**Parâmetros**

[mscadvogados.com.br](http://mscadvogados.com.br)

PORTO ALEGRE/RS · NOVO HAMBURGO/RS · CAXIAS DO SUL/RS · BLUMENAU/SC · CRICIÚMA/SC · SÃO PAULO/SP



Os pagamentos realizados nas formas destas Cláusulas acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável do total dos Créditos em questão, independentemente dos valores dos Créditos.

### **PASSIVOS NÃO SUJEITOS A RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Os créditos não sujeitos ao plano de recuperação judicial estão sendo negociados nas condições previamente acordadas ao plano e estão previstos no fluxo de pagamentos. Embora não estando diretamente ligados as condições aqui propostas, eles interferem diretamente no fluxo de caixa da companhia, bem como nas possibilidades de pagamentos aqui propostas.

### **2.6 VIABILIDADE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Considerando as premissas do Plano de Recuperação Judicial e as estabelecidas para elaboração dos resultados futuros e fluxo de caixa, conclui-se que:

- ✓ As premissas utilizadas são conciliáveis com os padrões dos contratos ativos atualmente e suportam a proposta de amortização sugerida;
- ✓ Da análise das demonstrações contábeis anteriores e das previsões futuras de caixa, é justificada a necessidade de reescalonamento do passivo das empresas, com a finalidade de reestabelecer o fluxo de caixa das empresas.
- ✓ O índice estabelecido pelo Plano para atualização dos créditos é compatível com a possibilidade de pagamento proposta e disponibilidade de caixa;

[mscadvogados.com.br](http://mscadvogados.com.br)

PORTO ALEGRE/RS · NOVO HAMBURGO/RS · CAXIAS DO SUL/RS · BLUMENAU/SC · CRICIÚMA/SC · SÃO PAULO/SP



- ✓ Ponto de ressalva relevante é de que, em não havendo a adequação do passivo não sujeito à recuperação judicial, haverá comprometimento significativo na atividade das fontes produtoras;
- ✓ As adequações de custos recomendadas e refletidas no fluxo são fundamentais para que a geração de EBITDA seja suficiente para pagamento do fluxo proposto;
- ✓ Verificado o fluxo de caixa inicial, após pedido de Recuperação Judicial, é notável a necessidade do período de carência para início dos pagamentos, dando condição à empresa de melhorar seu capital de giro, reduzir os custos da operação e alavancar sua atividade, a fim de superar a crise econômico-financeira enfrentada.

Consideradas estas observações, e atendidas todas as premissas estabelecidas no Laudo, e os meios de recuperação tratados no presente Plano, considera-se viável o Plano apresentado. Além disso, é importante destacar que a continuidade das atividades é essencial para o cumprimento das obrigações do Grupo Castilhos assumidas no Plano. Isso garante que o Grupo continue fornecendo produtos agrícolas de alta qualidade ao mercado, ao mesmo tempo em que sustenta a geração de empregos no setor rural.

Porto Alegre, 07 de novembro de 2024.



**SILVIO LUCIANO SANTOS**

**OAB/RS 94.672**

CONTADOR CRC RS, BA, PR, SC E SP 66.456



**VICENTE BRUM RAGUZZONI**

ANALISTA FINANCEIRO

[mscadvogados.com.br](http://mscadvogados.com.br)

PORTO ALEGRE/RS · NOVO HAMBURGO/RS · CAXIAS DO SUL/RS · BLUMENAU/SC · CRICIÚMA/SC · SÃO PAULO/SP

**2.7 ANEXO**

- I. DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO.
- II. FLUXO DE CAIXA PROJETADO.

[mscadvogados.com.br](http://mscadvogados.com.br)

PORTO ALEGRE/RS · NOVO HAMBURGO/RS · CAXIAS DO SUL/RS · BLUMENAU/SC · CRICIÚMA/SC · SÃO PAULO/SP



PROJEÇÃO DE RESULTADO										
Resultado operacional										
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Receita Bruta</b>	<b>51.070.572,96</b>	<b>50.943.384,79</b>	<b>45.670.637,89</b>	<b>45.545.736,40</b>	<b>46.611.141,70</b>	<b>46.979.568,09</b>	<b>47.782.099,12</b>	<b>48.355.018,33</b>	<b>49.114.731,85</b>	<b>49.255.735,27</b>
<b>Deduções</b>	<b>1.681.736,95</b>	<b>1.664.854,60</b>	<b>1.467.559,46</b>	<b>1.462.701,81</b>	<b>1.498.332,59</b>	<b>1.510.385,37</b>	<b>1.537.105,84</b>	<b>1.555.965,59</b>	<b>1.581.332,28</b>	<b>1.585.872,13</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>49.388.836,01</b>	<b>49.278.530,19</b>	<b>44.203.078,43</b>	<b>44.083.034,59</b>	<b>45.112.809,11</b>	<b>45.469.182,72</b>	<b>46.244.993,28</b>	<b>46.799.052,74</b>	<b>47.533.399,56</b>	<b>47.669.863,14</b>
<b>CMV</b>	<b>8.372.329,50</b>	<b>8.922.048,99</b>	<b>9.099.864,45</b>	<b>9.126.069,77</b>	<b>9.282.137,13</b>	<b>9.357.229,50</b>	<b>9.484.314,26</b>	<b>9.589.153,29</b>	<b>9.708.128,44</b>	<b>9.750.821,56</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>41.016.506,51</b>	<b>40.356.481,20</b>	<b>35.103.213,98</b>	<b>34.956.964,81</b>	<b>35.830.671,98</b>	<b>36.111.953,22</b>	<b>36.760.679,02</b>	<b>37.209.899,46</b>	<b>37.825.271,12</b>	<b>37.919.041,58</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>6.985.500,00</b>	<b>7.251.867,60</b>	<b>7.525.847,05</b>	<b>7.810.208,23</b>	<b>8.058.239,79</b>	<b>8.314.192,69</b>	<b>8.524.585,25</b>	<b>8.740.729,46</b>	<b>8.962.794,40</b>	<b>9.190.954,40</b>
<b>EBITDA</b>	<b>34.031.006,51</b>	<b>33.104.613,60</b>	<b>27.577.366,93</b>	<b>27.146.756,58</b>	<b>27.772.432,19</b>	<b>27.797.760,53</b>	<b>28.236.093,77</b>	<b>28.469.169,99</b>	<b>28.862.476,72</b>	<b>28.728.087,17</b>
% Resultado	68,90%	67,18%	62,39%	61,58%	61,56%	61,14%	61,06%	60,83%	60,72%	60,26%
<b>Depreciação</b>	<b>3.204.836,52</b>	<b>3.044.594,69</b>	<b>2.724.111,04</b>	<b>2.563.869,22</b>	<b>2.403.627,39</b>	<b>2.243.385,56</b>	<b>2.083.143,74</b>	<b>1.922.901,91</b>	<b>1.762.660,09</b>	<b>1.602.418,26</b>
<b>EBIT</b>	<b>30.826.169,99</b>	<b>30.060.018,91</b>	<b>24.853.255,89</b>	<b>24.582.887,37</b>	<b>25.368.804,80</b>	<b>25.554.374,97</b>	<b>26.152.950,03</b>	<b>26.546.268,08</b>	<b>27.099.816,63</b>	<b>27.125.668,91</b>
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>107.348,00</b>	<b>113.409,68</b>	<b>113.735,26</b>	<b>114.061,79</b>	<b>114.389,25</b>	<b>114.717,65</b>	<b>115.046,99</b>	<b>115.377,28</b>	<b>115.708,51</b>	<b>116.040,70</b>
<b>LAIR</b>	<b>30.718.821,99</b>	<b>29.946.609,23</b>	<b>24.739.520,63</b>	<b>24.468.825,58</b>	<b>25.254.415,56</b>	<b>25.439.657,32</b>	<b>26.037.903,04</b>	<b>26.430.890,80</b>	<b>26.984.108,12</b>	<b>27.009.628,21</b>
% Resultado	62,20%	60,77%	55,97%	55,51%	55,98%	55,95%	56,30%	56,48%	56,77%	56,66%
<b>IR/CSLL</b>	<b>3.957.578,79</b>	<b>3.868.938,94</b>	<b>3.253.036,18</b>	<b>3.236.840,34</b>	<b>3.324.343,36</b>	<b>3.352.258,70</b>	<b>3.417.134,06</b>	<b>3.461.565,75</b>	<b>3.523.606,71</b>	<b>3.533.653,73</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>26.761.243,20</b>	<b>26.077.670,29</b>	<b>21.486.484,44</b>	<b>21.231.985,24</b>	<b>21.930.072,19</b>	<b>22.087.398,63</b>	<b>22.620.768,98</b>	<b>22.969.325,06</b>	<b>23.460.501,41</b>	<b>23.475.974,48</b>
% Resultado	54,18%	52,92%	48,61%	48,16%	48,61%	48,58%	48,92%	49,08%	49,36%	49,25%



PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL LIVRE										
Fluxo Caixa Operacional (R\$ milhões)	Projeções Consolidadas									
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>3. EBITDA</b>										
(+) EBITDA	34.031.007	33.104.614	27.577.367	27.146.757	27.772.432	27.797.761	28.236.094	28.469.170	28.862.477	28.728.087
(-) IRPJ/CSLL	(3.957.579)	(3.868.939)	(3.253.036)	(3.236.840)	(3.324.343)	(3.352.259)	(3.417.134)	(3.461.566)	(3.523.607)	(3.533.654)
<b>4. Disponibilidade Total</b>	<b>30.073.428</b>	<b>29.235.675</b>	<b>24.324.331</b>	<b>23.909.916</b>	<b>24.448.089</b>	<b>24.445.502</b>	<b>24.818.960</b>	<b>25.007.604</b>	<b>25.338.870</b>	<b>25.194.433</b>
(-) Despesas Financeiras	(107.348)	(113.410)	(113.735)	(114.062)	(114.389)	(114.718)	(115.047)	(115.377)	(115.709)	(116.041)
<b>5. Saldo Caixa antes Pqto. Credores RJ</b>	<b>29.966.080</b>	<b>29.122.265</b>	<b>24.210.595</b>	<b>23.795.854</b>	<b>24.333.700</b>	<b>24.330.784</b>	<b>24.703.913</b>	<b>24.892.227</b>	<b>25.223.161</b>	<b>25.078.393</b>
(-) Pagamento RJ Classe I										
(-) Pagamento RJ Classe II										
(-) Pagamento RJ Classe III	-	-	(52.909)	(640.301)	(640.301)	(640.301)	(640.301)	(640.301)	(640.301)	(640.301)
(-) Pagamento RJ Classe IV	-	-	(470)	(5.687)	(5.687)	(5.687)	(5.687)	(5.687)	(5.687)	(5.687)
(-) Parcelamento Tributário	(12.891.951)	(13.133.887)	(12.367.755)	(11.656.032)	(10.944.310)	(10.232.587)	(9.520.864)	(8.809.142)	(8.097.419)	(7.385.696)
(-) Demais Dívidas	(16.689.539)	(11.779.231)	(12.639.385)	(13.639.309)	(2.240.000)	(14.238.091)	(14.238.091)	(14.238.091)	(14.238.091)	(14.238.091)
<b>6. Saldo Final de Caixa</b>	<b>384.590</b>	<b>4.209.146</b>	<b>(849.924)</b>	<b>(2.145.475)</b>	<b>10.503.401</b>	<b>(785.882)</b>	<b>298.969</b>	<b>1.199.006</b>	<b>2.241.663</b>	<b>2.808.617</b>
<b>6. Saldo Acumulado de Caixa</b>	<b>384.590</b>	<b>4.593.736</b>	<b>3.743.812</b>	<b>1.598.337</b>	<b>12.101.738</b>	<b>11.315.856</b>	<b>11.614.825</b>	<b>12.813.832</b>	<b>15.055.495</b>	<b>17.864.112</b>



# **Laudo de Avaliação**

**Solicitante: Grupo Laurindo de Castilhos.**

**Avaliação: Imóveis do Ativo Imobilizado**

**Finalidade: Determinação do valor de mercado para atendimento dos requisitos do procedimento de Recuperação Judicial**

**Data: Avaliação realizada entre os dias 21/10/2024 e 05/11/2024**

Em atendimento à solicitação de elaboração do Laudo de Avaliação dos Imóveis das empresas do Grupo Laurindo de Castilhos, com vista á determinação do atual valor de mercado de seus imóveis.

Este laudo foi realizado em consonância com as normas da NBR 14.653-1, prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), através do método Comparativo direito de dados do mercado.

A composição do valor total dos imóveis avaliados pode ser obtida através de conjunção de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados.

Atenciosamente,

Augusto Segundo,  
Engenheiro Agrônomo  
CREA - BA n.º 052283717-4



## 1. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 5.619

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 1.271.200,00 (Um milhão e duzentos e setenta e um mil e duzentos reais)**

### Titularidade

Está registrado pela matrícula nº 5.619 do Cartório do 4º Registro de Imóveis de Curitiba.

### Descrição do Imóvel

Trata-se do lote fiscal 123 da Planta\_\_, correspondente ao lote fiscal 17.000, da quadra 06, setor 12, do Cadastro Municipal. É de meio de quadra e tem relevo plano ao nível do passeio. Conforme a matrícula, tem formato retangular e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- frente (ao sudoeste): entesta com a Rua Tibagi, lado de numeração ímpar, na extensão de 11,00 m;
- lado direito de quem da rua olha o terreno (ao sudeste): divide com o lote 123 (imóvel de nº 415 da Rua Tibagi) na extensão de 32,00 m;
- lado esquerdo de quem da rua olha o terreno (ao noroeste): divide com os lotes 104, 105 e 106 (imóvel de nº 397 da Rua) na extensão de 32,00 m;
- fundos (ao nordeste): divide com o lote 125 na extensão de 11,00 m;
- área: 352,00 m<sup>2</sup>

Está inserido no quarteirão formado pelas ruas Tibagi, Benjamin Constant, Mariano Torres Comendador Macedo.

Obs.: de acordo com medição local que realizamos, as medidas atuais são: frente de 11,10 m; lado direito com 32,50 m; fundos com 12,25 m; e lado esquerdo formado por três segmentos a partir da Rua Tibagi, sendo o primeiro no rumo nordeste com 23,77 m, o segundo no rumo noroeste com 1,00 m e o terceiro novamente no rumo nordeste com 8,73 m; área: 372,00 m<sup>2</sup>.



# INFORMAÇÕES GERAIS

## Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 100 m do Hotel Roochelle
- 150 m da Rua Mal. Deodoro (principal logradouro de agências bancárias de Curitiba)
- 250 m da Rua XV de Novembro e do Teatro Guaira
- 430 m da Av. Visconde de Guarapuava



## Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

Localizado no Centro da Capital, o imóvel é servido por infraestrutura urbana completa e moderna, compreendendo:

- redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública;
- redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais;
- logradouro confrontante com pavimentação asfáltica e meios-fios; passeio em pedra

3



portuguesa.

Além disso, é atendido por todos os serviços de utilidade pública, concedidos ou não, disponíveis na cidade, tais como: diversas linhas de transporte coletivo próximas, correio domiciliar, coleta de lixo, segurança, comércio varejista diversificado, postos de abastecimento de combustíveis, hotéis, agências bancárias, teatro, faculdades, etc.

## **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **Metodologia Avaliatória**

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### **Valor do Imóvel**

O terreno avaliando apresenta os seguintes atributos:

– Área = 352,00 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

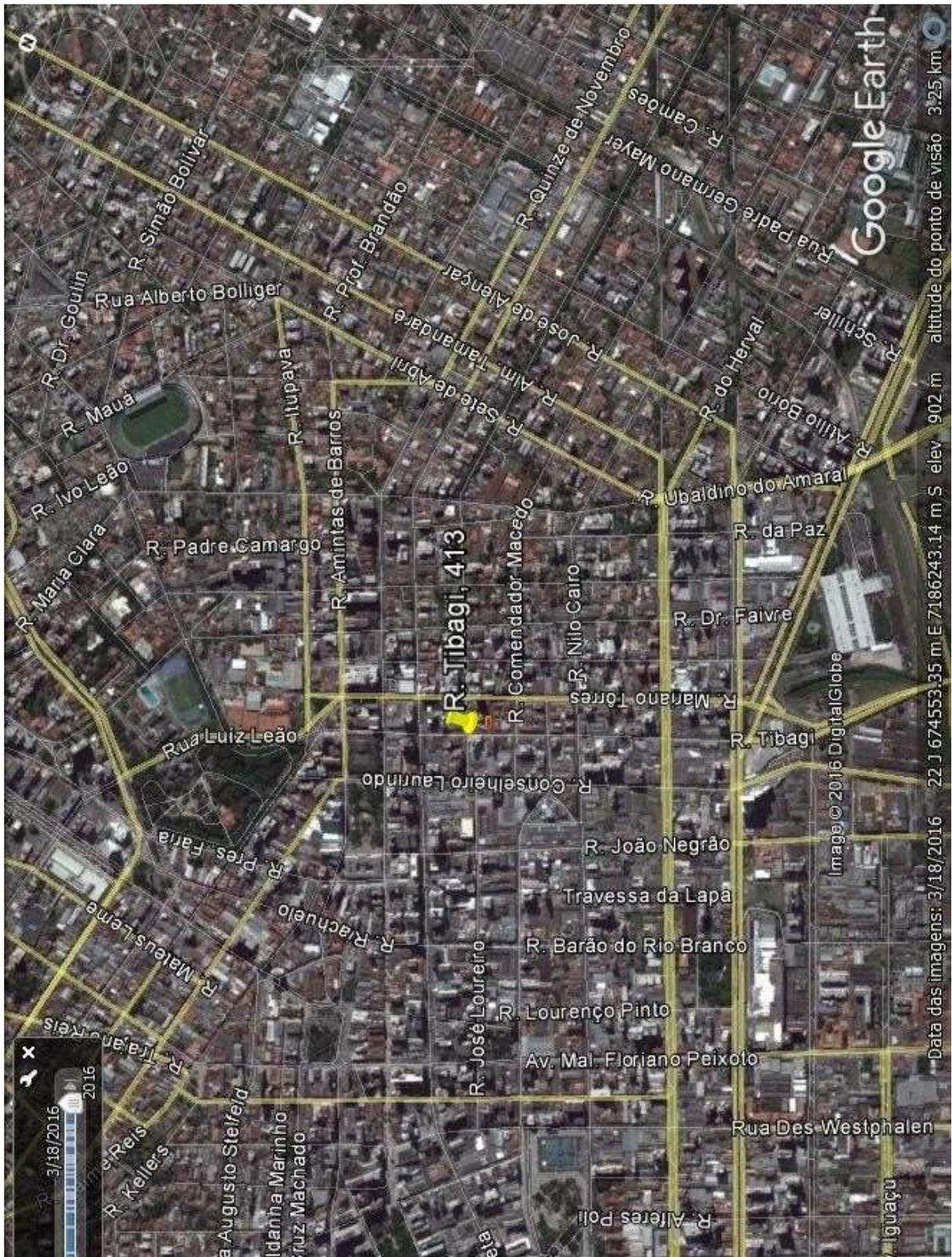
Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = 352,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.611,36/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.271.200,00$$



## Fotos Imóvel e Entorno





## 2. IMÓVEL DE MATRÍCULA 39.898

---

Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 998.400,00  
(Novecentos e noventa e oito mil e quatrocentos reais.)

### INFORMAÇÕES GERAIS

#### Localização e Situação

O imóvel situa-se defronte ao mar, na parte central da Praia de Guaratuba (Posto 7) e dista cerca de:

- 1000m do Centro Histórico
- 2.100 m da balsa de travessia Guaratuba-Caiobá



Localização do Imóvel

#### Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública;
- redes coletoras de esgotos pluviais;
- logradouros confrontantes com pavimentação asfáltica e meios-fios; passeio em lajotas de cimento ou em concreto.



Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público na frente, correio domiciliar, coleta de lixo, segurança, mercados e lojas diversificadas, farmácias, armazéns, hotéis, restaurantes, lanchonetes, imobiliárias, etc.

### **Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ter ocupação mista: para as atividades residenciais (em prédios uni e multifamiliares de médio a alto padrão) e para as atividades comerciais (de intensidade e padrão médios).

As atividades comerciais são realizadas com mais intensidade na Av. Curitiba e nas vias que partindo da orla se estendem até o Centro Histórico, a exemplo das Avs. 29 de Abril e Dr. João Cândido e da Rua Ponta Grossa.

A acessibilidade do imóvel é muito boa, interligando-se facilmente com o Centro e demais bairros de Guaratuba por vias pavimentadas.

## **O IMÓVEL**

### **Titularidade**

– Matrícula nº 39.898 do Registro de Imóveis de Guaratuba, relativa a um apto do Bloco B.

### **Descrição do Imóvel**

#### **1.1.1. O Edifício “Ondas do Mar”**

É exclusivamente residencial, de padrão médio-alto, constituído de três blocos contíguos, dois deles de 13 pavimentos e o outro de 6 pavimentos. O Bloco C posiciona-se no meio, é de treze pavimentos com a seguinte configuração: térreo (hall de entrada e garagem), 11 pavimentos- tipo mais cobertura dos aptos. do último andar.

Características construtivas principais: estrutura de concreto armado; paredes de alvenaria de tijolos, rebocadas e pintadas com tinta PVA acrílica; fachadas revestidas em cerâmica; esquadrias externas em alumínio pintado de branco e vidros temperados esverdeados; instalações elétricas de rotina, completas; acesso vertical garantido por elevadores e escadaria com portas corta-fogo.

O empreendimento dispõe, ainda, de piscina, sala de reuniões, sauna e sala de eventos.

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom



O empreendimento está inserido no quarteirão formado pelas avenidas Atlântica, Curitiba e Ponta Grossa.

O terreno sobre o qual foi construído o empreendimento trata do lote tem formato de um quadrilátero irregular, com as seguintes divisas e dimensões:

- ao leste: entesta com a Av. Atlântica onde mede 79,50 m;
- ao oeste: entesta com a Av. Curitiba onde mede 66,50 m;
- ao sudoeste: divide com o lote nº 06 na extensão de 11,50 m e com o lote nº 11 na extensão de 22,00 m;
- ao nordeste: divide com terrenos que são ou foram da Prefeitura Municipal de Guaratuba na extensão de 16,00 m.

### 1.1.2. Unidade Avalianda

O apartamento C-3 está situado no 4º pavimento ou 3º andar, de frente para a Av. Atlântica e para a Av. Curitiba, com as seguintes dependências: hall de entrada, sala de estar-jantar com sacada e churrasqueira, 3 dormitórios sendo 2 do tipo suíte (sendo uma principal com sacada e uma normal, banheiro social, cozinha, área de serviço e circulação.

Acabamentos: pisos em lajotas de mármore e de granito; paredes rebocadas, emassadas e pintadas com tinta PVA acrílica; cozinha e sanitários com paredes e pisos em cerâmica, pias com tampos de granito ou porcelana, louças Deca e metais de boa qualidade; portas internas em madeira e esquadrias externas de alumínio pintado; água quente garantida por aquecedor de passagem; forros rebaixados em gesso em todas as dependências.

Estado de conservação: muito bom. O apartamento foi totalmente reformado em data recente.

#### Áreas:

– área privativa.....	:	84,95 m <sup>2</sup>
– área de uso comum .....	:	<u>39,85 m<sup>2</sup></u>
– área global .....	:	124,80 m <sup>2</sup>
– fração ideal no solo e coisas de uso comum .....	:	0,018307

## **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **Metodologia Avaliatória**

Devido ao tipo de imóvel – apartamento -, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes



da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

### **Valor do Imóvel**

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- CG = 3 (padrão médio-alto; frente mar; apto. todo reformado)
- AT = 135,42 (área total = 124,80 m<sup>2</sup> + 10,62 m<sup>2</sup>)
- Vagas = 1 (para evitar extrapolação, admitimos para fins de cálculo que o apto possua uma vaga de estacionamento a ele vinculada)
- Loc = 3 (localização excelente, frente ao mar)

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 998.400,00**  
**(Novecentos e noventa e oito mil e quatrocentos reais.)**



## Fotos e Vistas Aéreas do Imóvel e Entorno



Vistas da testada do imóvel do Edifício Ondas do Mar para a Av. Atlântica. Aspecto para a localização do empreendimento frente à praia de Guaratuba





Vista da testada do empreendimento para a Av. Curitiba



Vista da sala do apartamento





Dormitório de uma das suítes



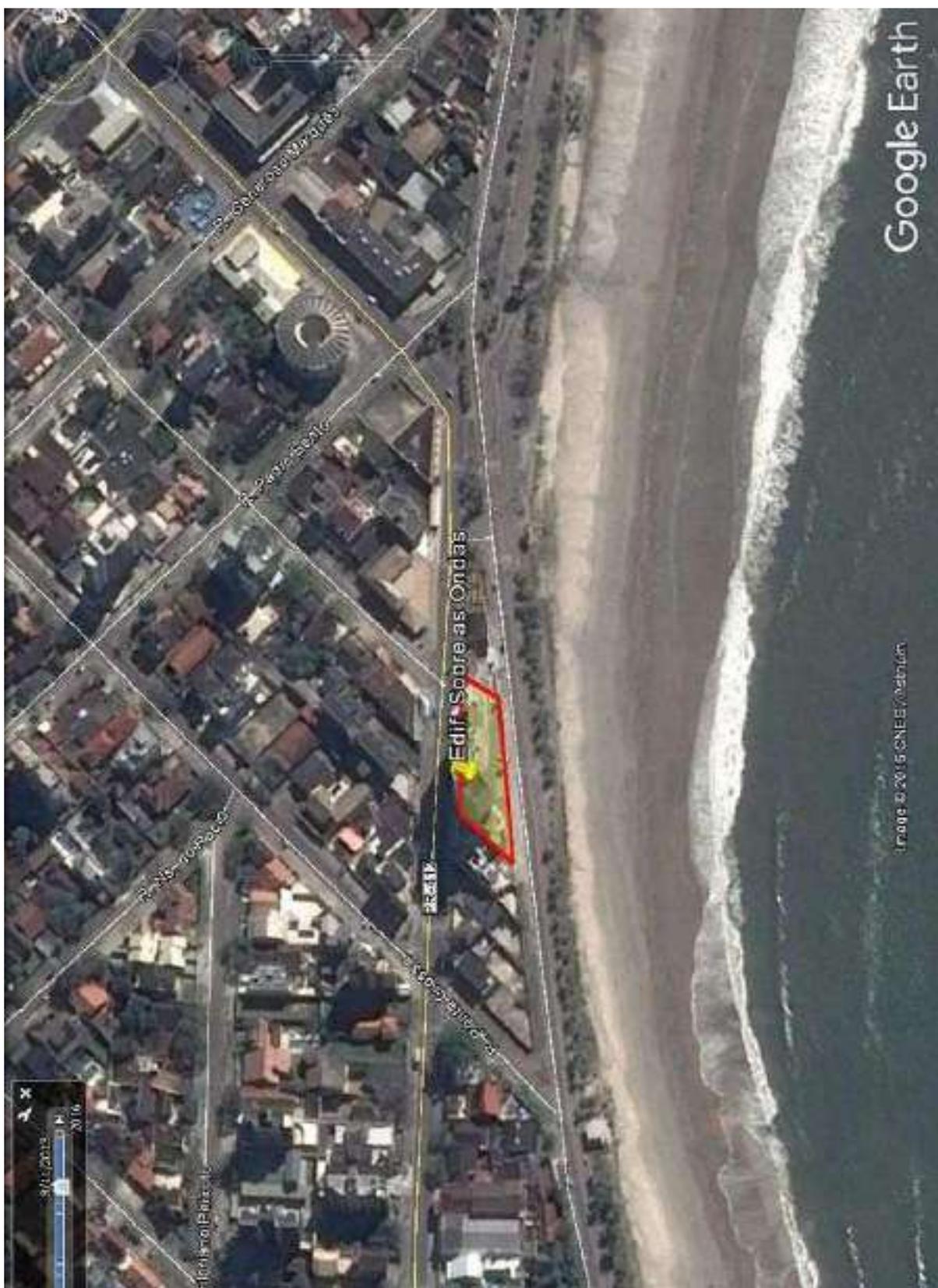
Vistas de banheiros das suítes





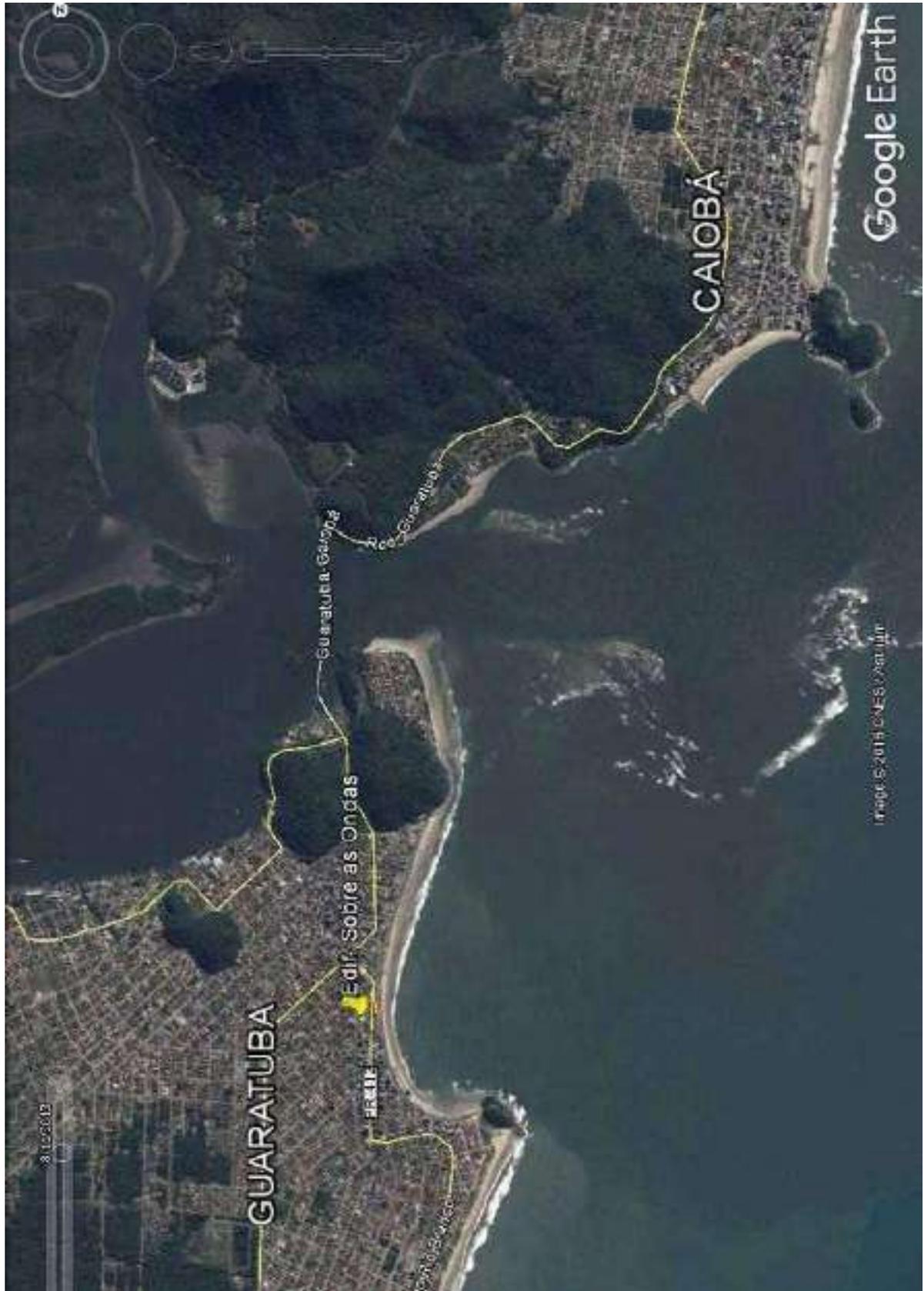
Aspecto para a vista panorâmica da praia, tomada desde o apartamento





Localização do Edifício Ondas do Mar





Situação no contexto urbano de Guaratuba e de Caiobá



**3. IMÓVEL DE MATRÍCULAS: 19.550, 19.535, 19.558, 19.551, 19.553, 19.554, 19.555, 19.556, 19.557, 19.559, 19.560, 19.565, 19.572, 19.562, 19.563, 19.564, 19.566, 19.567, 19.568, 19.569, 19.570, 19.571, 19.578, 16.176, 17.585, 17.589, 18.676, 20.978, 18.890, 18.891, 19.538, 19.561, 19.552, 18.892, 17.586, 17.587, 17.588, 17.429, 20.373, 20.374 e 21.594**

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 28.772.100,00 (Vinte e oito milhões, setecentos e setenta e dois mil e cem reais)**

**Titularidade**

Estão registrados pelas seguintes matrículas do Registro de Imóveis da Comarca de São Mateus do Sul/PR:

Nº MATRICULA (REGISTRO)	ÁREA Nº	INCRA	ENDEREÇO	ÁREA (ha)	ÁREA NO CAR
19.550	38	708 011 008 877-8	Estrada Carijós e Espigão	3,900	3,900
19.535	19	708 011 252 611-0	Água Amarela	98,131	64,777
19.558	8	950 157 950 009-5	Espigão	18,150	16,439
19.551	32	950 157 950 114-8	Carijós	4,400	6,423
19.553	4	950 157 950 017-6	Espigão	24,200	-
19.554	12	708 011 009 377-1	Água Amarela	18,760	17,520
19.555	17	708 011 008 311-3	Água Amarela	15,130	15,125
19.556	15	950 157 950 025-7	Água Amarela	15,420	15,416
19.557	7	950 157 950 033-8	Água Amarela	8,060	8,080
19.559	6	000 043 848 417-5	Espigão	7,260	7,260
19.560	25	950 157 950 041-9	Carijós	8,369	7,399
19.565	9	708 011 021 040-9	Água Amarela	9,680	9,819
19.562	24	950 106 382 523-0	Membeca e Espigão	4,840	3,658
19.572	23	950 157 950 050-8	Água Amarela	2,000	1,817
19.563	10	000 043 848 425-6	Água Amarela	16,940	12,359
19.564	20	708 011 008 397-0	Espigão Amarelo	12,100	12,100
19.566	29	708 011 015 075-9	Água Amarela	18,150	18,150
19.567	14	708 011 002 941-0	1º Quarteirão de Água Amarela	12,200	12,221
19.568	11	950 157 950 068-0	1º Quarteirão de Água Amarela	15,730	15,730
19.569	26	708 011 015 059-7	Linha Pedroso	6,050	6,050
19.578	5	708 011 002 461-3	Água Amarela	35,260	35,260



19.570	13	950 157 950 076-1	Água Amarela de Cima	18,617	18,617
19.571	18	950 157 950 084-2	Água Amarela de Baixo	14,520	14,520
16.176	40	950 033 687 103-0	Vila Espigão e Campina	29,800	2,712
17.585	35	708 011 008 419-5	Água Amarela	4,840	4,840
17.589	30	708 011 023 795-1	Água Amarela	48,400	37,581
20.978	-	708 011 027 375-3	Pedroso	23,350	-
18.890	2	950 157 950 092-3	Espigão da Água Clara	16,940	16,940
18.891	3	950 157 950 106-7	Água Amarela	7,806	7,806
19.538	16	950 165 296 465-8	Água Amarela	86,878	105,244
19.561	31	708 011 009 210-4	Espigão	5,510	5,506
19.552	33	950 157 950 114-8	Carijós	3,570	3,571
18.892	-	-	Pedroso	5,900	-
17.586	34	-	2º Quarteirão de Água Amarela	1,900	-
17.587	27	708 011 009 920-6	Pedroso	10,080	12,100
17.588	28	708 011 009 920-6	Estrela	12,100	-
17.429/ 20.373 e 20.374	-	-	Pedroso	12,100	-
21.594		-	Pedroso da Estrela	9,680	-
18.676	-	708 011 016 934-4	Água Amarela	39,050	3,905

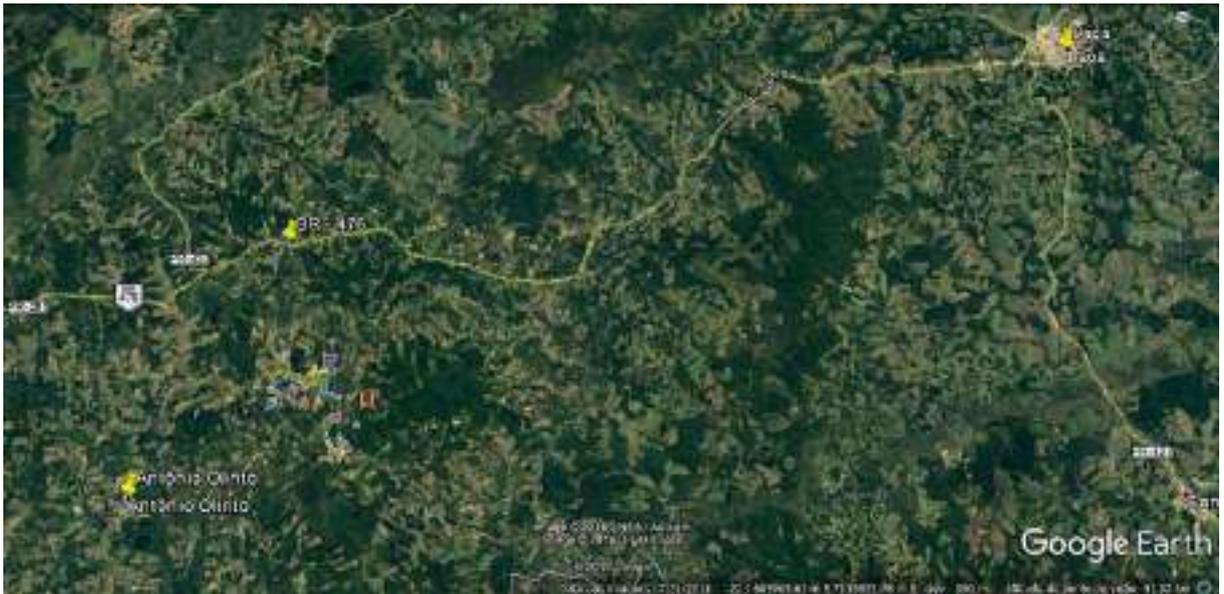
## INFORMAÇÕES GERAIS

### Localização e Situação

Os imóveis distam, em média, cerca de:

- 8 km da Rodovia BR-476 (Rodovia do Xisto)
- 10 km do Centro de Antônio Olinto
- 40 km do Centro de Lapa





Localização



Situação



## Melhoramentos Públicos

Os imóveis são servidos por redes de energia elétrica e de telefonia. As vias de acesso apresentam pavimentação primária (saibro encascalhado).

## Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona exclusivamente rural.

## OS IMÓVEIS

Boa parte dos imóveis são contíguos, ou seja, formam uma única área, possuem relevo ondulado em grande parte das áreas, mata nativa, reflorestamentos, riachos, estradas internas de chão batido, plantação de soja e pomares de ameixa, pera, maçã e kiwi. Perfazem uma área total de 745,711 ha ou 308,145 alq.



Área 1



Área 2



Área 3

Áreas 8 e 10



Área 20

Área 22



Áreas 26, 27, 28, 29 e 30



Área 40



Área 19



Área 19



Área 15



Área 11



## Benfeitorias

### Galpão das Máquinas

Edificação de um pavimento com as seguintes características construtivas:

- Fundações: diretas;
- Estrutura: de madeira e paredes autoportantes em tijolos cerâmicos com reboco e pintura em tinta PVA;
- Pisos: em concreto e chão batido;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento apoiadas em estrutura de madeira;
- Instalações elétricas: com redes aparentes e iluminação fluorescente.



Pé-direito: 4,5 m

Idade aparente: 30 anos

Área construída: 700 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: regular/ruim

### Banheiros

Edícula com as seguintes características construtivas:

- Fundações: diretas;
- Estrutura: pré-moldada de concreto;
- Elevações: em placas de concreto pré-moldado revestidas internamente em azulejo;
- Piso: em cerâmica;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento;
- Instalações hidráulicas: com redes aparentes



Pé-direito: 2,70 m

Idade aparente: 30 anos

Área construída: 18,00 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: regular



## Administrativo

Edificação de um pavimento com as seguintes características construtivas:

- Fundações: diretas;
- Estrutura: pré-moldada de concreto;
- Elevações: em placas de concreto pré-moldado;
- Piso: em cerâmica;
- Forros: em PVC ou placas de “Eucatex”;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento apoiadas em estrutura de madeira;
- Esquadrias: portas em madeira e janelas metálicas;
- Instalações elétricas: com redes aparentes e iluminação fluorescente.



Pé-direito: 2,80 m

Idade aparente: 30 anos

Área construída: 200,00 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: regular

## Casa de Funcionário 1

Edificação com as seguintes características construtivas:

- Fundações: diretas;
- Estrutura: de madeira;
- Elevações: em madeira;
- Pisos: em madeira e em cerâmica;
- Forro: em lambris de madeira;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento;
- Esquadrias: portas e janelas em madeira;
- Instalações elétricas: com redes aparentes e iluminação fluorescente;
- Instalações hidráulicas: com redes embutidas.



Pé-direito: 2,80 m

Idade aparente: 30 anos

Área construída: 90,00 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: regular

### **Casa de Funcionário 2**

Edificação com as seguintes características construtivas:

- Fundações: diretas;
- Elevações: paredes autoportantes em tijolos cerâmicos com reboco e pintura em tinta PVA;
- Piso: em cerâmica;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento apoiadas em estrutura de madeira;
- Esquadrias: portas e janelas em madeira;
- Instalações elétricas: com redes aparentes e iluminação fluorescente;
- Instalações hidráulicas: com redes embutidas.



Pé-direito: 2,80 m

Idade aparente: 25 anos

Área construída: 90,00 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: bom/regular

### **Casa de Funcionário 3**

Edificação com as seguintes características construtivas:

- Fundações: diretas;
- Estrutura: de madeira;
- Elevações: em madeira;
- Pisos: em madeira e em cerâmica;
- Forro: em lambris de madeira;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento;
- Esquadrias: portas e janelas em madeira;
- Instalações elétricas: com redes aparentes e



iluminação fluorescente;

– Instalações hidráulicas: com redes embutidas.

Pé-direito: 2,80 m

Idade aparente: 30 anos

Área construída: 90,00 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: regular/ruim

## **AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS**

Devido ao tipo dos imóveis, utilizamos um composto de metodologias – o Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e o do Custo de Reposição Depreciado para os prédios e benfeitorias.

O Método Comparativo é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Já o Método do Custo de Reposição Depreciado consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de prédios e benfeitorias e, após, depreciar através de critério consagrado (Ross-Heidecke).

### **Avaliação da Terra Nua**

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do justo valor, os quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

**Valor Total: R\$ 28.772.100,00 (Vinte e oito milhões, setecentos e setenta e dois mil e cem reais)**



## 4. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 72.128

---

Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 767.200,00

### Titularidade

Está registrado pela matrícula nº 72.128 do Cartório do 2º Registro de Imóveis de Curitiba.

### Descrição do Imóvel

Trata-se do lote de terreno 06/07, resultante da unificação dos lotes nºs 06 e 07 da Planta Vila Jahú, Bairro Ahú. É de meio de quadra, tem relevo plano, está em nível superior ao passeio do logradouro confrontante, possui formato retangular e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao leste: entesta com a Rua Guaratuba, lado de numeração ímpar, na extensão de 23,00 m, desde um ponto distante 23,00 m da Rua Francisco de Paula Guimarães;
- ao norte: divide com os Lotes Fiscais nºs 005.000 e 030.000 na extensão de 44,00 m;
- ao oeste (fundos): divide com o Lote Fiscal nº 003.000 na extensão de 23,00 m;
- ao sul: divide com o Lote Fiscal nº 008.000 na extensão de 44,00 m;
- área: 1.012,00 m<sup>2</sup>

Está inserido no quarteirão formado pelas ruas Guaratuba, Francisco de Paula Guimarães, Alberto Folloni e Ricardo Lemos.

Indicação Fiscal: nº 52.062.032.000 Inscrição  
Imobiliária: 14.0.0041.0284.00-1

## INFORMAÇÕES GERAIS

### Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 700 m do prédio da Justiça Federal
- 1.000 m da Av. João Gualberto
- 1.300 m do Palácio Iguazu
- 3,0 km do Calçadão da Rua XV de Novembro





### **Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários**

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública;
- redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais;
- logradouro confrontante com pavimentação asfáltica e meios-fios; passeio em blocos de concreto tipo Pavi-S;
- arborização.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio domiciliar, coleta de lixo, segurança, comércio de bairro, etc.

### **Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona predominantemente residencial, tanto em unidades unifamiliares, quanto multifamiliares, de padrão médio-alto a alto.

A acessibilidade do imóvel é normal, interligando-se com o Centro e demais bairros de Curitiba por vias asfaltadas.

## **Zoneamento**

De acordo com o Plano Diretor vigente o imóvel está inserido na Zona Residencial 4 (ZR 4), para a qual está previsto o seguinte regime urbanístico:

- Usos Permitidos: Habitação Coletiva; Habitação Institucional; Habitação Transitória 1 sem centro de convenções. Tolerado habitação unifamiliar. Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro com área construída máxima de 200 m<sup>2</sup>; Culto Religioso. Tolerado Comunitário 1 com área máxima construída de 200 m<sup>2</sup>.
- Coefficiente de Aproveitamento: CA = 2,0; CA = 2,5 com transferência de potencial construtivo
- Taxa de Ocupação: 50%
- Taxa de Permeabilidade: 25%
- Altura Máxima:
  - 6 pavimentos para usos habitacionais (8 pavim. com transfer. de potenc. const.)
  - 2 pavimentos para usos comerciais
- Recuos:
  - frontal: 5,00 m
  - laterais e de fundos: facultado até 2 pavim.; nos demais pavimentos H/6 com o mínimo de 2,50

De acordo com o Plano Diretor vigente o imóvel está inserido na Zona Residencial 4 (ZR 4), para a qual está previsto o seguinte regime urbanístico:



# AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

## Metodologia Avaliatória

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 767.200,00**



## Fotos e Vistas Aéreas do Imóvel e Entorno



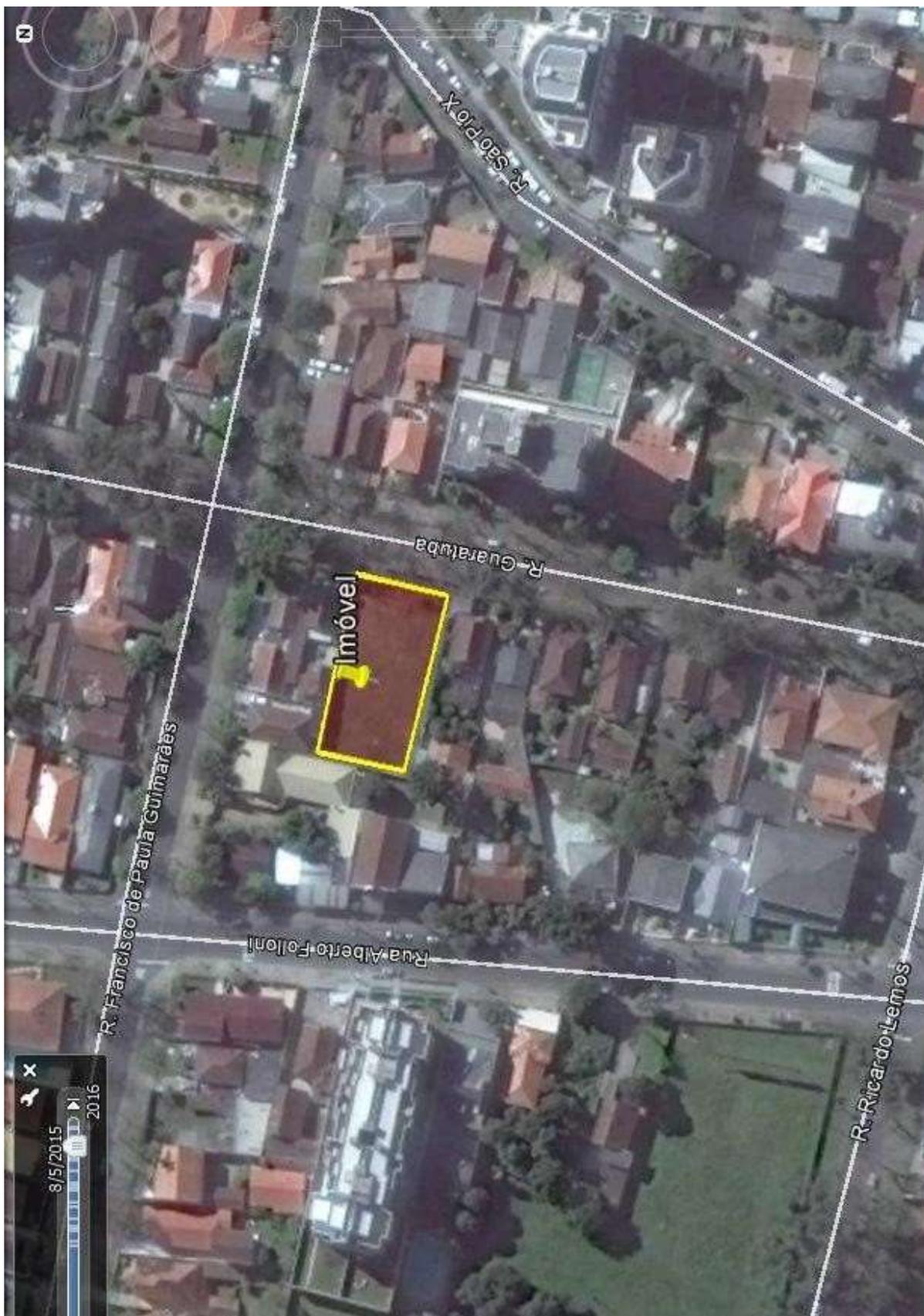
Vistas da testada do imóvel para a Rua Guaratuba, tomadas de ângulos diversos





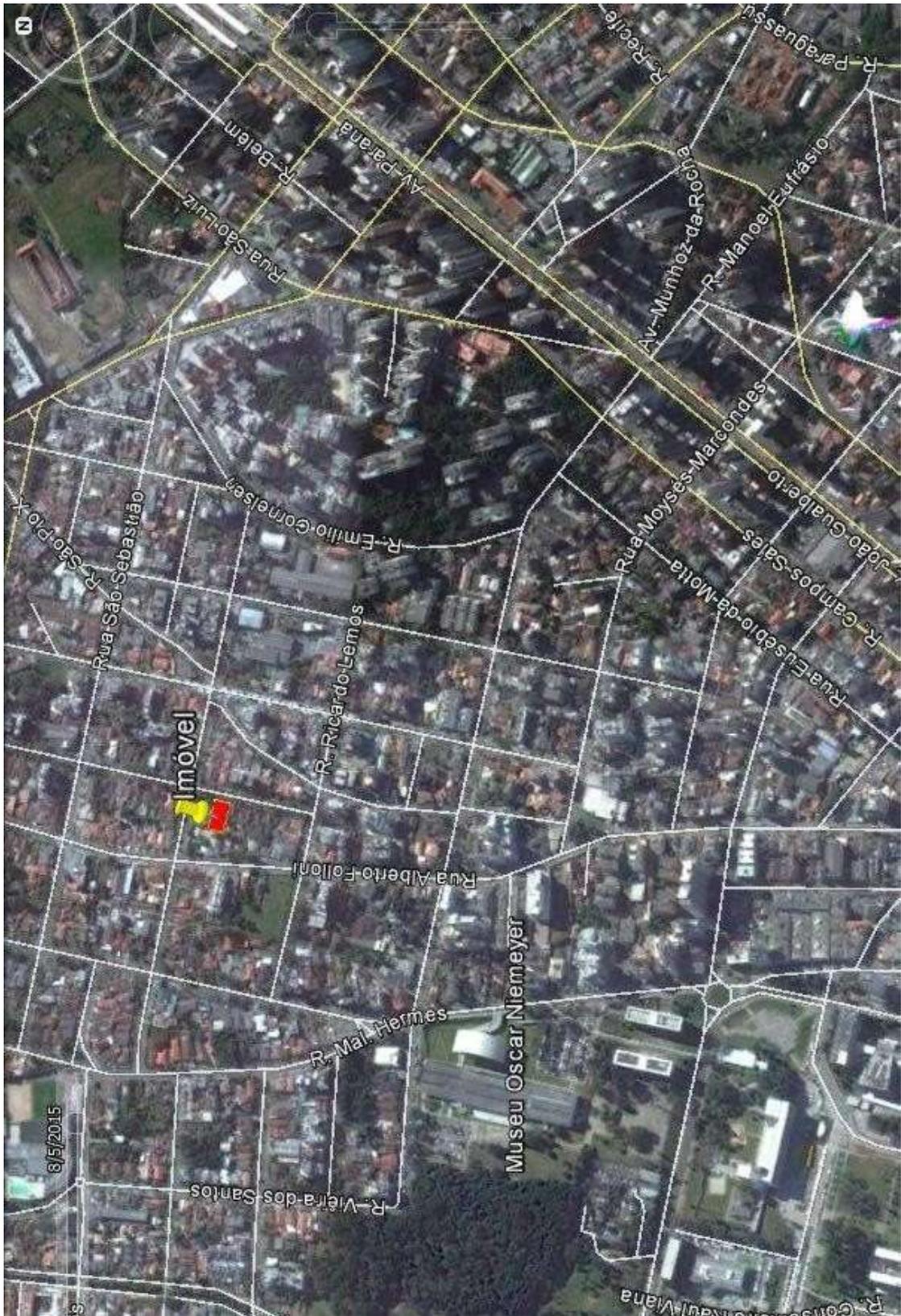
Vista interna do terreno, tomada dos fundos para a frente. Aspecto para o relevo plano





Localização do imóvel





Situação do imóvel no contexto urbano



## **5. IMÓVEL DE MATRÍCUL: 5.768, 5.769 e 1.139**

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 109.490.460,43  
(cento e nove milhões, quatrocentos e noventa mil, quatrocentos e sessenta reais e quarenta e três centavos).**

### **Titularidade**

Está registrada pelas matrículas nº 5.768, 5.769 e 1.139 do Registro de Imóveis da Comarca de Formosa do Rio Preto/BA.

## **INFORMAÇÕES GERAIS**

### **Localização e Situação**

A área de terras está situada na zona rural de Formosa do Rio Preto e dista, em média, cerca de:

- 4 km da Rodovia BA-225
- 40 km do Centro de Formosa do Rio Preto

### **Melhoramentos Públicos**

A área de terras não possui melhoramentos públicos. As vias de acesso apresentam pavimentação primária (de chão batido).

### **Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

## **O IMÓVEL**

A área de terras apresenta relevo plano a suavemente ondulado, estradas internas de chão batido e atualmente é utilizado para o cultivo do café.

O solo é argiloso, não possui benfeitorias e perfaz uma área total de 7.244,56 ha.

---



## AVALIAÇÃO

O valor de mercado atribuído aos imóveis corresponde aquele estabelecido em recente operação de crédito que envolveu os imóveis.

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 109.490.460,43**  
**(cento e nove milhões, quatrocentos e noventa mil, quatrocentos e sessenta reais e quarenta e três centavos).**



## 6. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 10.421

---

Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 5.012.238,00

### Titularidade

Está registrada pela matrícula nº 10.421 do Registro de Imóveis da Comarca de Central/BA.

## INFORMAÇÕES GERAIS

### Localização e Situação

A área de terras dista, em média, cerca de:

- 71 km do Centro de Itaguaçu da Bahia
- 75 km do Centro de Jussara



Localização





Situação no contexto regional

### **Melhoramentos Públicos**

A área de terras não possui melhoramentos públicos. As vias de acesso apresentam pavimentação de chão batido.

### **Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

### **O IMÓVEL**

A área de terras apresenta relevo plano a suavemente ondulado, estradas internas de chão batido e atualmente é utilizado para o cultivo do café.

O solo é argiloso, não possui benfeitorias e perfaz uma área total de 1.193,39 ha.

### **AVALIAÇÃO**

Devido ao tipo de imóvel - propriedade rural – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes



da pesquisa de mercado.

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 5.012.238,00 (cinco milhões, doze mil, duzentos e trinta e oito reais.)**



## 7. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 25.266, 726 e 2.036

---

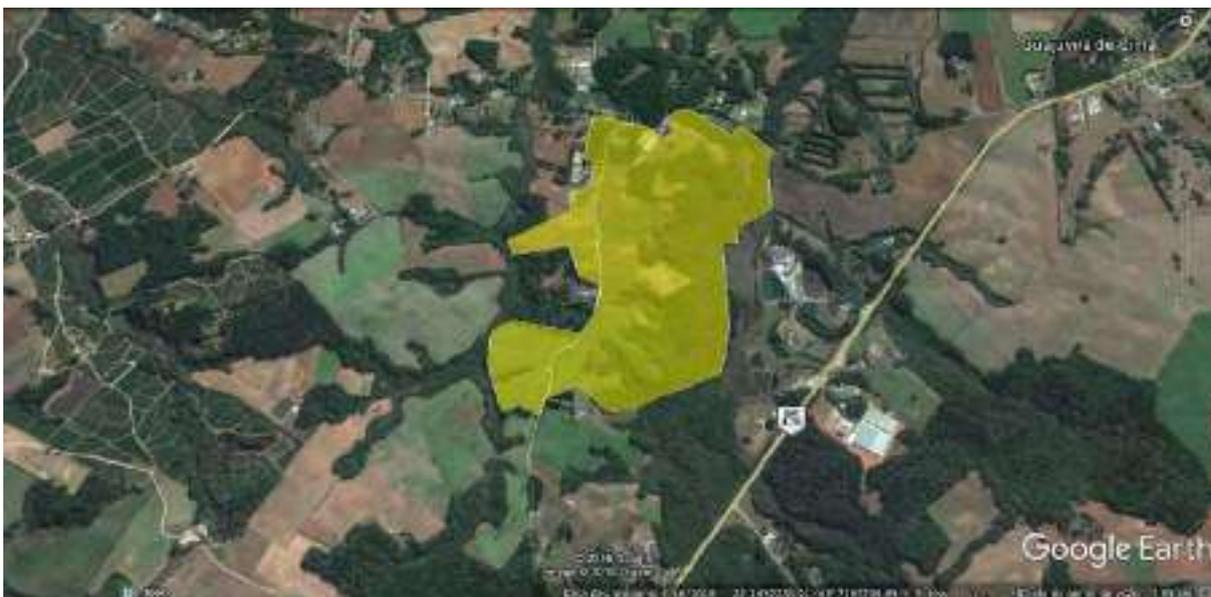
Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 2.312.831,55. (dois milhões, trezentos e doze mil, oitocentos e trinta e um reais e sessenta e cinquenta e cinco centavos)

### INFORMAÇÕES GERAIS

#### Localização e Situação

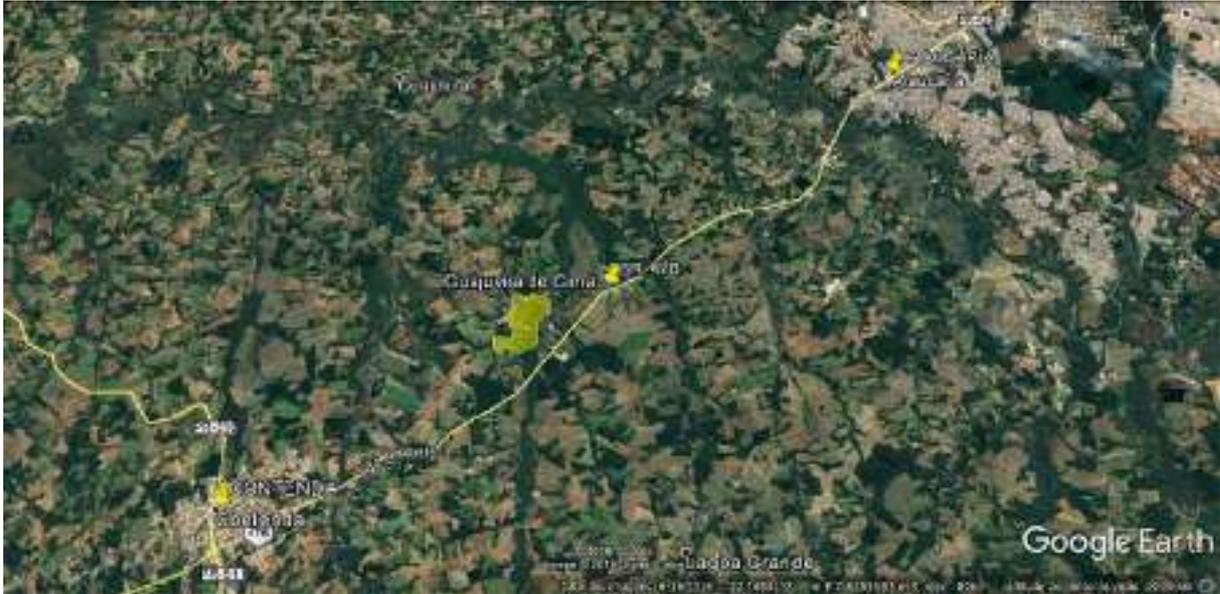
Os imóveis distam, em média, cerca de:

- 1,5 km da Rodovia BR-476 (Rodovia do Xisto)
- 6,5 km do Centro de Contenda
- 10 km do Centro de Araucária



Localização





Situação

### Melhoramentos Públicos

Os imóveis são servidos por redes de energia elétrica e de telefonia. As vias de acesso apresentam pavimentação asfáltica ou primária (saibro encascalhado).

### Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

### Titularidade

Estão registrados pelas seguintes matrículas do Registro de Imóveis da Comarca de Lapa/PR:

Nº MATRICULA (REGISTRO)	INCRA	ENDEREÇO	ÁREA (ha)
25.266	723 010 058 483-3	Água Amarela	3,800
726	701 084 008 524-5	Estrada para Boa Vista	2,110
2.036	-	Salão e Boa Vista	35,090

## OS IMÓVEIS

O todo maior é formado pela aglutinação de seis glebas rurais contíguas, possuem relevo ondulado em grande parte de sua área, mata nativa, reflorestamentos, riachos, estradas internas de chão batido e plantação de soja. Perfazem uma área total de 41 ha.



Vistas gerais das glebas rurais



## Benfeitorias

### Galpão da Classificação

Edificação de três pavimentos com as seguintes dependências, por pavimento:

- subsolo: vestiários e banheiros.
- térreo: área da classificação, câmara fria, descarga, refeitório, vendas, logística, servidor e docas.
- 2º pavimento: administrativo, sala de reunião e copa.

Características construtivas e de acabamento:

- Fundações: de sapatas de concreto;
- Estrutura: de concreto armado;
- Elevações: em blocos de concreto com reboco e pintura em tinta PVA e vidro incolor em algumas áreas;
- Pisos: em concreto e em cerâmica;
- Forro: em laje de concreto e manta térmica;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: portões metálicos, portas internas em madeira e janelas metálicas;
- Instalações elétricas: com redes embutidas e aparentes e iluminação a vapor de mercúrio e fluorescente;
- Instalações hidráulicas: com redes embutidas;
- Sanitários: paredes com revestimento em azulejos e piso em cerâmica;
- Escadas: em concreto com degraus revestidos em cerâmica.

Pé-direito: 2,90m e 5,20m

Idade aparente: 12 anos

Área construída: 2.240,00 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: bom





Fachada principal



Área de classificação



Área de classificação



Câmaras frias



Sala de reuniões



Administrativo



## Galpão das Câmaras Frias

Edificação de um pavimento com as seguintes características construtivas:

- Fundações: de sapatas de concreto;
- Estrutura: metálica;
- Elevações: em isopainel;
- Pisos: em concreto;
- Forro: em isopainel;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: portas metálicas;
- Instalações elétricas: com redes aparentes e iluminação fluorescente;
- Escadas: em estrutura metálica.



Pé-direito: 7,00 m

Idade aparente: 12 anos

Área construída: 590,00 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: bom

## Casa de Força

Edícula com as seguintes características construtivas:

- Fundações: diretas;
- Elevações: paredes autoportantes em tijolos cerâmicos;
- Piso: em concreto;
- Cobertura: em laje de concreto impermeabilizada;
- Esquadrias: metálicas;
- Instalações elétricas: com redes embutidas.



Pé-direito: 5,00 m

Idade aparente: 12 anos

Área construída: 18,00 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: bom



### Casa de Funcionário 1

Edificação de um pavimento com as seguintes dependências: sala de estar, três quartos, cozinha e banheiro.

Características construtivas e de acabamento:

- Fundações: diretas;
- Estrutura: de madeira;
- Elevações: em madeira;
- Piso: em cerâmica;
- Forro: em lambris de PVC;
- Cobertura: em telhas cerâmicas apoiadas em estrutura de madeira;
- Esquadrias: portas em madeira e janelas metálicas;
- Instalações elétricas: com redes embutidas e aparentes e iluminação fluorescente;
- Instalações hidráulicas: com redes embutidas.



Pé-direito: 2,50 m

Idade aparente: 3 anos

Área construída: 80,00 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: bom

### Casa de Funcionário 2

Edificação de um pavimento com as seguintes dependências: sala de estar, três quartos, cozinha e banheiro. Apresenta as mesmas características construtivas e de acabamento do item 5.1.4., com exceção das elevações que são de paredes autoportantes em tijolos cerâmicos com reboco e pintura em tinta PVA.



Pé-direito: 2,50 m

Idade aparente: 2 anos

Área construída: 80,00 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: muito bom



## AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Devido ao tipo dos imóveis, utilizamos um composto de metodologias – o Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e o do Custo de Reposição Depreciado para os prédios e benfeitorias.

O Método Comparativo é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Já o Método do Custo de Reposição Depreciado consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de prédios e benfeitorias e, após, depreciar através de critério consagrado (Ross-Heidecke).

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 2.312.831,55. (dois milhões, trezentos e doze mil, oitocentos e trinta e um reais e sessenta e cinquenta e cinco centavos.)**



## 8. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 70.803

---

Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 12.269.600,00  
(doze milhões, duzentos e sessenta e nove mil e seiscentos reais.)

### INFORMAÇÕES GERAIS

#### Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 50 m da Rua Mal. Deodoro (principal logradouro de agências bancárias de Curitiba)
- 150 m da Rua XV de Novembro e do Teatro Guaíra
- 500 m da Av. Visconde de Guarapuava



Localização do Imóvel

#### Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

Localizado no Centro da Capital, o imóvel é servido por infraestrutura urbana completa e moderna, compreendendo:

- redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública;



- redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais;
- logradouros confrontantes com pavimentação asfáltica e meios-fios; passeio em blocos de granito.

Além disso, é atendido por todos os serviços de utilidade pública, concedidos ou não, disponíveis na cidade, tais como: diversas linhas de transporte coletivo próximas, correio domiciliar, coleta de lixo, segurança, comércio varejista diversificado, postos de abastecimento de combustíveis, hotéis, agências bancárias, teatro, faculdades, etc.

### **Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser ter ocupação mista: comercial, de intensidade e padrão médios, e residencial multifamiliar de padrão médio-baixo, nos pavimentos superiores.

A acessibilidade do imóvel é boa, interligando-se facilmente com todos os quadrantes de Curitiba por vias asfaltadas.

## **O IMÓVEL**

### **Titularidade**

- Matrícula nº 70.803 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR

### **O Terreno**

De meio de quadra, com formato irregular, plano ao nível do passeio e com as seguintes divisas e dimensões:

- frente, ao sudoeste: entesta com a Rua Tibagi, lado de numeração ímpar, na extensão de 27,50 m;
- divisa lateral, ao noroeste: com o lote nº 15 na extensão de 32,00 m;



- divisa lateral, ao sudeste, formada por três segmentos a partir do alinhamento da Rua Tibagi: o primeiro segue no rumo nordeste e mede 15,50 m, dividindo com o lote nº 17; o segundo segue no rumo noroeste e mede 16,50 m, dividindo com o lote nº 10; e o terceiro segue novamente no rumo nordeste e mede 16,50, dividindo também com o lote nº 10;
- divisa de fundos, ao nordeste: com o lote nº 06 na extensão de 11,00 m;
- área: 607,75 m<sup>2</sup>

Está inserido no quarteirão formado pelas ruas Tibagi, Mal. Deodoro, Mariano Torres e Benjamin Constant.

Indicação Fiscal: nº 12.050.020.000

### **Zoneamento**

De acordo com o Plano Diretor vigente o imóvel está inserido na Zona Central (ZC), para a qual está previsto o seguinte regime urbanístico:

- Usos Permitidos: Habitação Coletiva; Habitação Institucional; Habitação Transitória 1 e 2; Habitação Institucional. Comunitário 2 (Lazer e Cultura; Culto Religioso); Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial, com exceção de hipermercado. Usos Tolerados: Habitação Unifamiliar; Comunitário 1
- Coefficiente de Aproveitamento: CA = 5,0
- Taxa de Ocupação: 100% no térreo e 2º pavim.; 66% nos demais pavimentos
- Altura Máxima: livre
- Recuos:
  - frontal: isento
  - laterais e de fundos: facultado até o 2º pavim.; 2,00 m nos demais pavimentos

### **A Edificação**

Prédio comercial constituído por dois blocos contíguos, um de 17 pavimentos (torre) e o outro de 3 pavimentos, com a seguinte distribuição:

#### a) Torre

- Subsolo: Quadros Elétricos, Manutenção (2 salas), Subestação Elétrica, Depósito de Suprimentos, Lavanderia, Rouparia, Governança, Vestiários Masculino e Feminino, Sala da Caldeira, Almojarifado, Refeitório de Funcionários/S. de Descanso, Rampa para Veículos e corredores de circulação;



- Térreo (ou 1º pavimento), em dois níveis: Lobby, Sanitários, Sala de Internet, Salão de Eventos (Salão Roochelle), Foyer, hall dos elevadores e circulação;
- 2º pavimento superior (ou 1º andar): Salão de Eventos (Salão Lyon), Foyer, Sala de Reuniões, Sanitários Masculino e Feminino e corredores de circulação;
- 3º pavimento superior (ou 2º andar): Fitness Center, dois Salões de Eventos (S. Marseille e S. Bordeaux), Sanitários e circulação;
- 4º ao 15º pavimento superior (ou 3º ao 14º andar): doze pavimentos-tipo, com 6 Apartamentos (dormitório e banheiro) por andar, pequeno Depósito e Hall dos Elevadores; exceção feita para o 15º pavimento, que possui duas Suítes e dois Apts. Simples;
- 16º pavimento (ou 15º andar): Terraço e acesso à Casa de Máquinas e Caixas d'Água.

b) Bloco de Três Pavimentos

- Térreo (ou 1º pavim.): Bar, Restaurante, Sanitários Masculino e Feminino e Cozinha;
- 2º pavimento (ou 1º andar): 7 Apartamentos (dormitório e banheiro), Depósito e corredor de circulação;
- 3º pavimento (ou 2º andar): 7 Apartamentos (dormitório e banheiro), Depósito e corredor de circulação.

Características construtivas principais:

- estrutura: de concreto armado;
- paredes: de alvenaria de tijolos maciços; rebocadas e com acabamento em textura ou massa corrida, nos aptos.; azulejos ou placas de MDF, nos sanitários; papel de parede e cerâmica, no Restaurante;
- pisos: de porcelanato, lajotas de granito polido (sanitários); forração (alguns aptos. e salões de eventos); pisos flutuantes (alguns aptos.);
- forros: lajes de entrepiso e forro, em concreto armado; diversas dependências com forro rebaixado em gesso (em especial, nos salões de eventos);
- esquadrias externas de alumínio anodizado, com vidros temperados fumê;
- instalações elétricas e hidrossanitárias de rotina, completas, com redes embutidas; louças e metais de boa qualidade; sanitários com pias com tampos de granito polido;
- circulação vertical: dois elevadores; escadarias com portas corta-fogo;
- instalações de segurança: rede de água contra incêndio, com hidrantes completos em todos os pavimentos e rede de sprinklers em todas as dependências.



Área construída total: 3.674,73 m<sup>2</sup> (= 2.940,63 m<sup>2</sup> + 734,10 m<sup>2</sup>)

Padrão construtivo: médio-alto

Idade aparente de 40 anos, com ampla reforma em data recente.

Estado de conservação: muito bom

## **AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS**

### **Metodologia Avaliatória Adotada**

Devido ao tipo de imóvel – edifício comercial utilizado para exploração hoteleira -, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

O edifício do Hotel Roochelle não possui suas unidades (pavimentos) individualizadas, ou seja, há uma matrícula única para todo o prédio. Por outro lado, à exceção de negócios de compra e venda envolvendo unidades em flats, são muito poucas (ou mesmo inexistente) as ofertas de apartamentos em hotéis. Há, porém, a possibilidade de transformar um hotel em prédio de salas comerciais, com transformação a custo relativamente baixo, ensejando assim uma comparação com unidades facilmente encontráveis no mercado imobiliário.

Assim, deixamos de considerar os seguintes espaços:

- todo o subsolo
- o hall de entrada do edifício
- o foyer e o salão de eventos do térreo e a sala de internet
- todas as áreas de uso comum hall

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 12.269.600,00**  
**(doze milhões, duzentos e sessenta e nove mil e seiscentos reais.)**



## 9. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 5.287

---

Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 2.100.000,00  
(Dois milhões e cem mil reais.)

### INFORMAÇÕES GERAIS

#### Localização e Situação

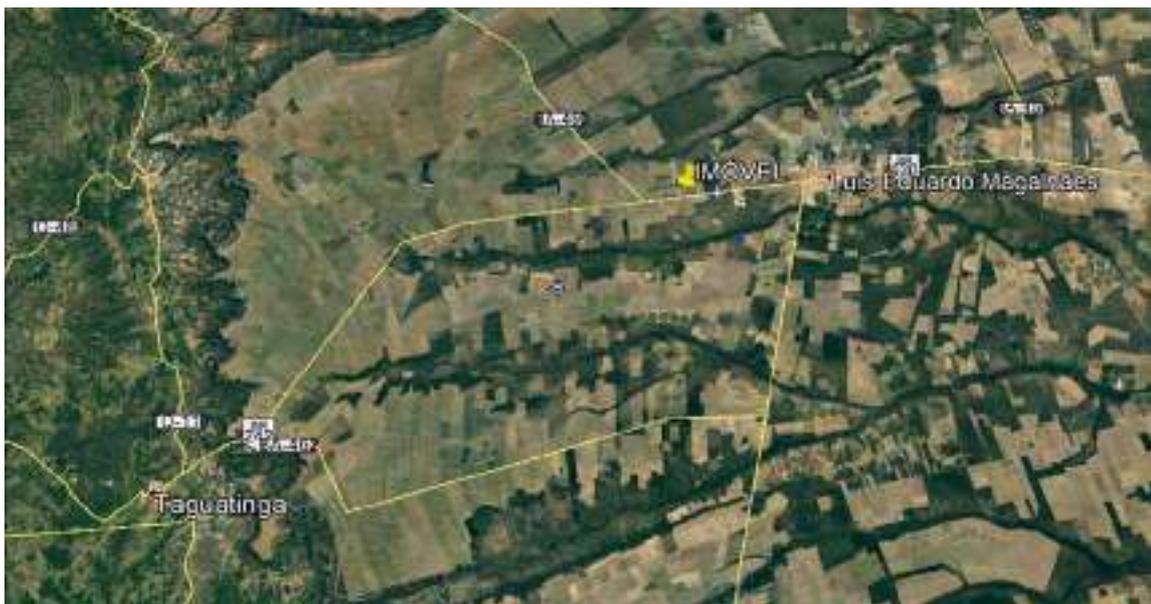
A gleba rural está situada na Rodovia BR-242 e dista, em média, cerca de:

- 15 km do Centro de Luís Eduardo Magalhães
- 60 km do Centro de Taguatinga



Localização





Situação no contexto regional

### **Melhoramentos Públicos**

A gleba não possui melhoramentos públicos. As vias de acesso apresentam pavimentação de asfalto.

### **Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

### **Titularidade**

Está registrada pela matrícula nº 5.287 do Registro de Imóveis da Comarca de Barreiras/BA.

## **O IMÓVEL**

A gleba rural apresenta relevo plano a suavemente ondulado, estradas internas de chão batido e atualmente é utilizado para o cultivo do café.

O solo é argiloso, não possui benfeitorias e perfaz uma área total de 25,00 ha.



## AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel - propriedade rural – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 2.100.000,00**  
**(Dois milhões e cem mil reais.)**



## 10. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 14.052

---

Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 18.974.928,00  
(Dezoito milhões, novecentos e setenta e quatro mil e novecentos e vinte e oito reais)

### INFORMAÇÕES GERAIS

#### Localização e Situação

O imóvel situa-se no quarteirão definido pelas avenidas Sete de Setembro e Visconde de Guarapuava e pelas ruas Francisco Torres e Mariano Torres. Dista cerca de:

- 200 m da Rodoferroviária
- 650 m do Shopping Estação
- 1.400 m do Calçadão da Rua XV de Novembro



Situação do Imóvel

#### Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

Localizado como está, no Centro de Curitiba, o imóvel é servido por infraestrutura urbana completa e moderna, compreendendo:

- redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação



pública;

- redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais;
- logradouros confrontantes com pavimentação asfáltica e meios-fios; passeio em blocos de granito; Av. Sete de Setembro com canteiro central.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: diversas linhas de transporte, correios, coleta de lixo, segurança, comércio varejista diversificado, hotéis, postos de abastecimento de combustíveis, agências bancárias, hotéis, etc.

### **Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser ter ocupação mista: comercial, de padrão médio e intensidade alta, e residencial multifamiliar de padrão médio-baixo, nos pavimentos superiores.

As atividades comerciais são realizadas com mais intensidade na própria Av. Sete de Setembro, na Av. Visconde Guarapuava e na Rua Mariano Torres. Destaca-se como uma das atividades principais na região o uso residencial temporário, ou seja, hotéis, com um expressivo número de estabelecimentos.

A acessibilidade do imóvel é excelente, interligando-se com o Centro e demais bairros de Curitiba por vias asfaltadas e de tráfego relativamente rápido.

## **O IMÓVEL**

### **Titularidade**

- Matrícula nº 14.052 do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Curitiba

### **Descrição do Imóvel**

Prédio exclusivamente comercial, de padrão alto, com partido em monobloco, com implantação junto às divisas na base e delas afastada na torre. Possui 15 pavimentos e a seguinte disposição:

- 1º pavim.ou subsolo: Gerador, Transformador, Depósitos diversos, Lavanderia, Sanitários, Cisternas (2 x 30.000L) e bombas;
- 2º pavim. ou térreo, com pé-direito duplo: Lobby, diversas Salas, Banco, 3 Conjuntos Sanitários, Malote, WC, saída de emergência e rampa de acesso à garagem;
- 3º pavim. ou mezanino do térreo: 5 Salas, Sala de Reuniões (capac. 30 pessoas), 2 Caixas Eletrônicas, pequeno Depósito, 2 Conjuntos Sanitários e amplo corredor;
- 4º pavim.: Garagem para 20 automóveis, Sala de Motoristas e Sanitário;
- 5º pavim. ou Piso Convenções, com pé-direito duplo: Auditório (capac. 70 pessoas), Refeitório, Salas, 4 Conjuntos Sanitários, WC para cadeirante e corredor de circulação;
- 6º ao 14º pavimentos: andares-tipo, com amplo Salão, 2 Conjuntos Sanitários, WC e hall dos elevadores; conforme o andar, o Salão está subdividido em números diversos de salas com



divisórias de Drywall; o 6º pavimento dispõe, ainda, de terraço e compartimento do gás;

- 15º pavim. Casa de Máquinas, Cozinha e Terraço.

Características construtivas principais:

- estrutura: de concreto armado;
- paredes e revestimentos: de alvenaria de tijolos ou de gesso acartonado, rebocadas e pintadas com tinta PVA acrílica, internamente; fachadas em granito polido e cerâmica, na base e do tipo pele-de-vidro na torre; em epóxi ou cerâmica, nos sanitários; textura, nas escadarias;
- pisos: em lajotas de granito polido, no térreo, mezanino, sanitários e halls dos elevadores; em carpete nas diversas salas; em concreto desempenado, na garagem; de ladrilhos de cerâmica antiderrapante, nas escadarias;
- esquadrias externas: em alumínio anodizado bronze e vidros temperados esverdeados;
- forros: rebaixados em gesso em todos os andares (a exceção da garagem);
- instalações elétricas e hidrossanitárias: de rotina, completas, com redes embutidas; louças de metais de primeira qualidade;
- instalações de segurança: rede de água contra incêndio, com hidrantes completos em todos os pavimentos e rede de sprinklers em todas as dependências; escadarias com portas corta-fogo;
- circulação vertical: três elevadores com capacidade para 8 passageiros cada, atendendo do térreo ao último pavimento, sendo o de serviço estendido até o subsolo.

Área construída total: 5.959,69 m<sup>2</sup>

Padrão construtivo: alto

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: muito bom

O terreno sobre o qual foi construído o Ed. LAUCAS é de esquina, tem formato retangular, medindo 35,50 m para a Av. Sete de Setembro e 22,00 m para a Rua Francisco Torres, perfazendo uma área de 781,00 m<sup>2</sup>.

O imóvel encontra-se alugado para a Secretaria Municipal da Saúde.

## **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **Metodologia Avaliatória**

Devido ao tipo de imóvel – edifício comercial, constituído por diversos conjuntos e loja -, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.



O Ed. LAUCAS não possui suas unidades (pavimentos) individualizadas, ou seja, há uma matrícula para todo o prédio. Por conseguinte, para fins de avaliação, dividimos o imóvel nas seguintes unidades comerciais, considerando-se as áreas privativas de cada qual:

	Área Priv. (m <sup>2</sup> )	Nº de pavim.	Área Privativa Total (m <sup>2</sup> )
<b>a) LOJAS</b>			
- Térreo (ár. destin. à lojas)	400,00	1	400,00 m <sup>2</sup>
- Mezanino	435,00	1	435,00 m <sup>2</sup>
			<b>835,00 m<sup>2</sup></b>
<b>b) ANDARES CORPORATIVOS</b>			
- Piso Convenções (5º Pavim.)	648,00	1	648,00 m <sup>2</sup>
- Pavim.-Tipo (6º ao 14º pavim.)	284,00	9	2.556,00 m <sup>2</sup>
			<b>3.204,00 m<sup>2</sup></b>

Assim, deixamos de considerar, todo o subsolo, mais 150 m<sup>2</sup> do pavimento térreo para o hall de entrada do edifício e todas as áreas de uso comum. Já as 20 garagens localizadas no 3º pavimento ficaram vinculadas aos andares corporativos, com 2 vagas por andar.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação, este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 18.974.928,00**  
**(Dezoito milhões, novecentos e setenta e quatro mil e novecentos e vinte e oito reais)**



## Fotos e Vistas Aéreas do Imóvel e Entorno



Vista do imóvel do Edifício LAUCAS tomadas desde a esquina da Av. Sete de Setembro (em primeiro plano) com a Rua Francisco Torres (à direita).





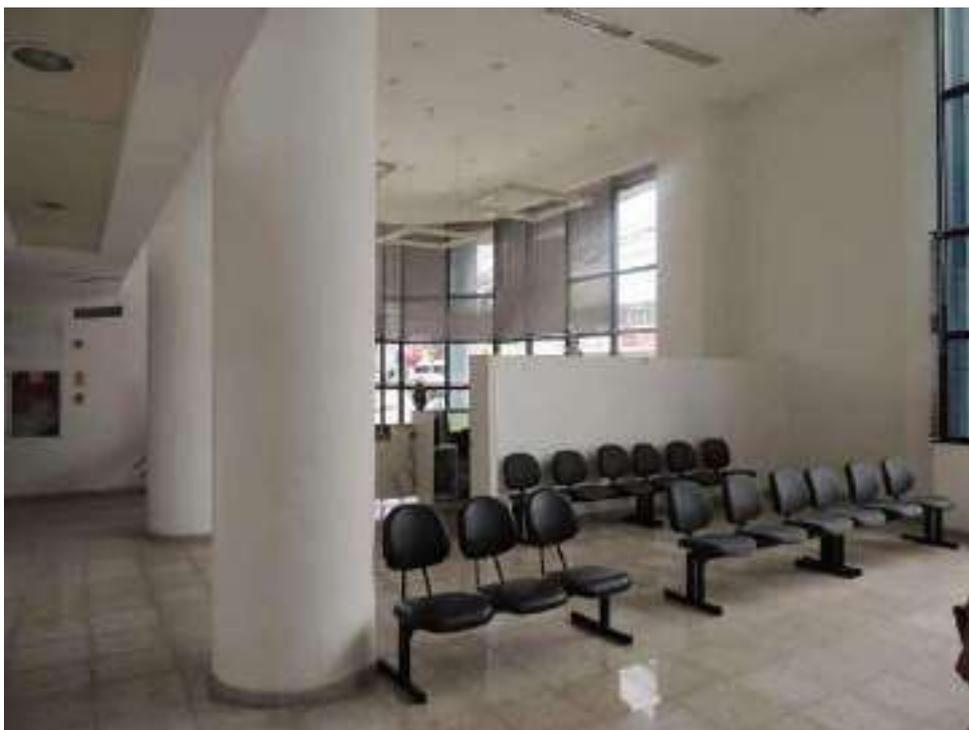
Outras vistas do Edifício LAUCAS. Aspecto para o alto padrão construtivo do prédio.





Vistas do Subsolo (1º pavim.): corredor de acesso a dependências de apoio e sanitário.





Vista interna do Lobby, no pavimento térreo (ou 2º pavim.).



Vista do Mezanino (ou 3º pavimento).





Garagem, no 4º pavimento.



Auditório, no 5º pavimento.

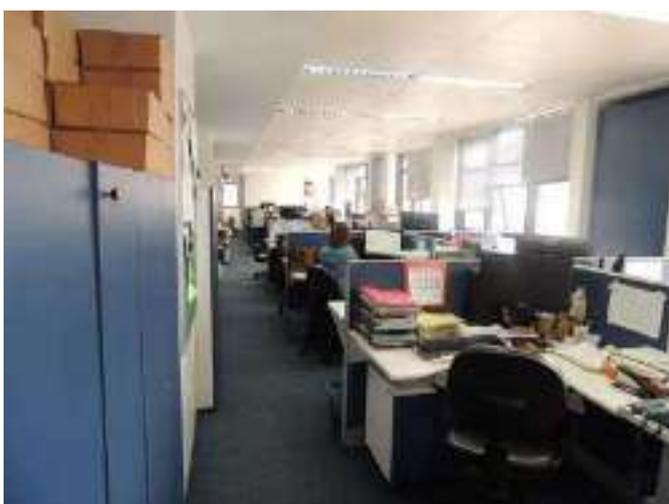


Sala, no 5º pavimento.





Vista interna de conjunto sanitário padrão dos andares.



Vista interna do 6º pavimento.



Terraço e compartimento do gás, no 6º pavimento.

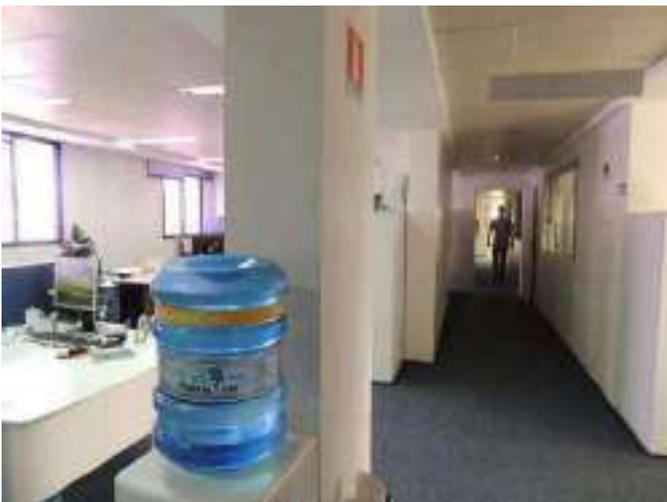




Vista interna do 7º pavimento.

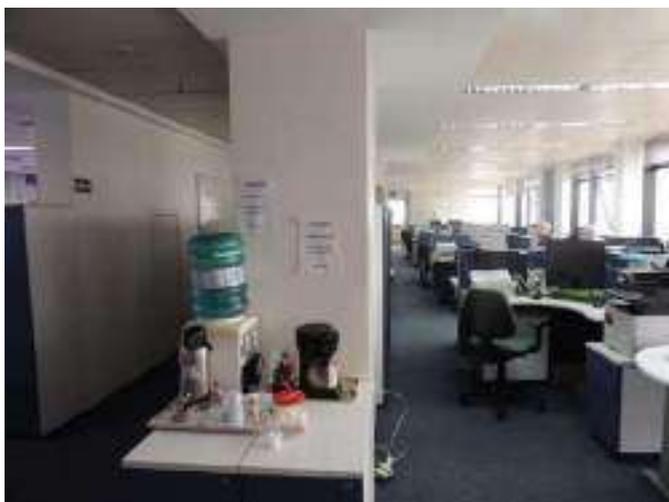


Vista interna do 8º pavimento.



Vista interna do 9º pavimento.





Vista interna do 10º pavimento.



Vista interna do 11º pavimento.



Vista interna do 12º pavimento.





Vista interna do 13º pavimento.



Sala de Reuniões, no 14º pavim.



Sala do 14º pavimento.





Sanitário do 14º pavimento.



Terraço no 15º pavimento, junto à Cozinha e à Casa de Máquinas.



Vista parcial da escadaria do prédio.



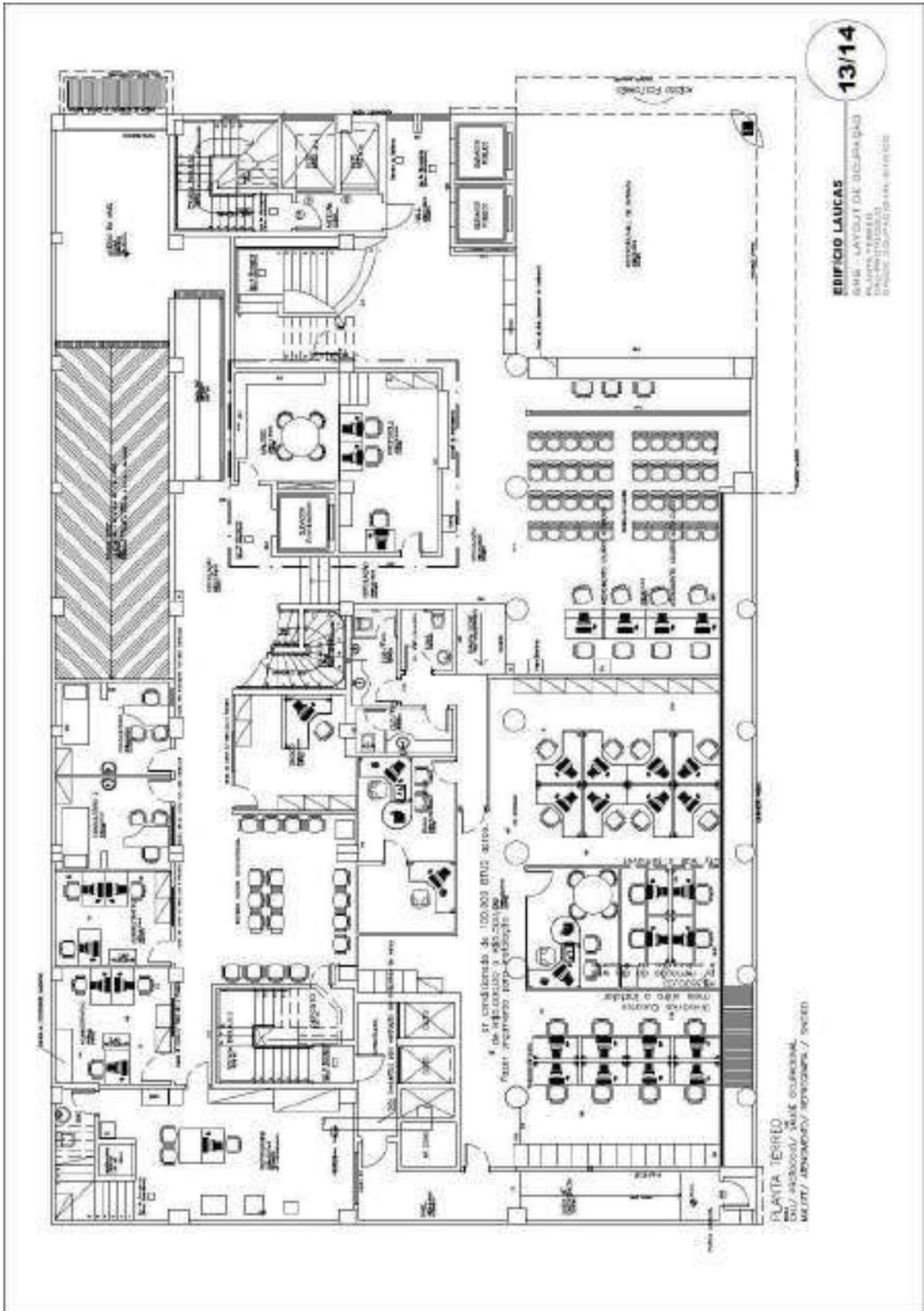


Localização do imóvel



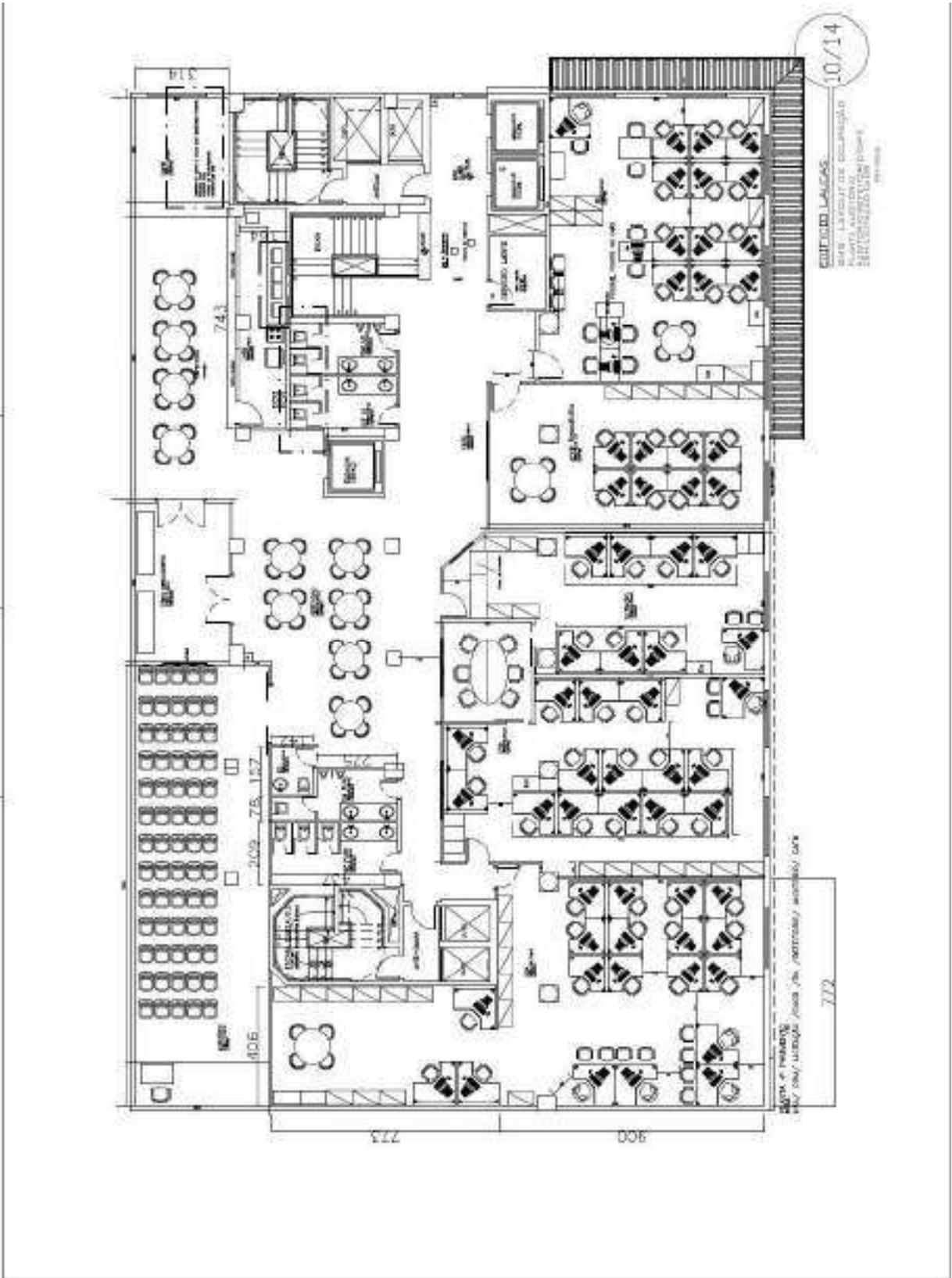




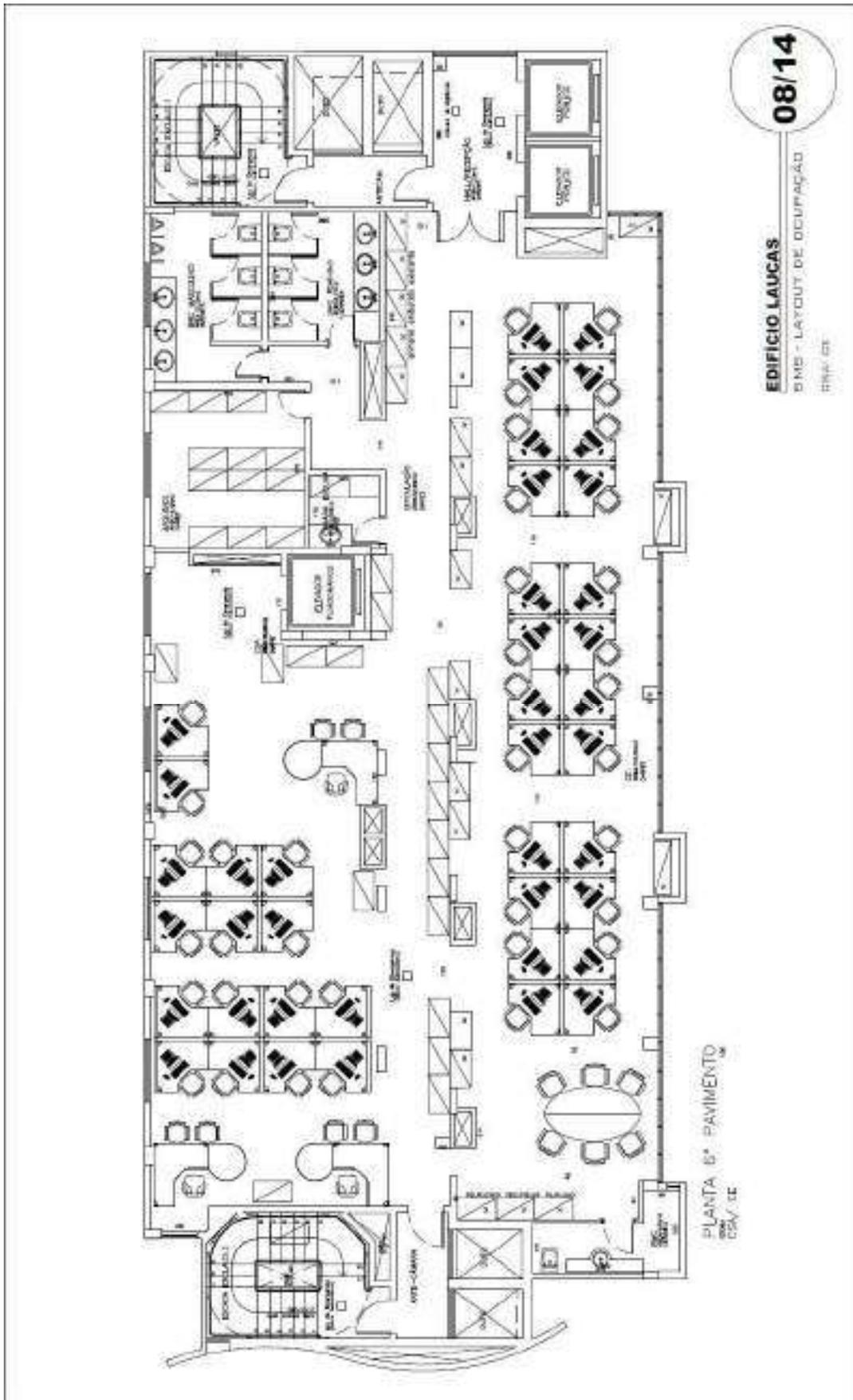


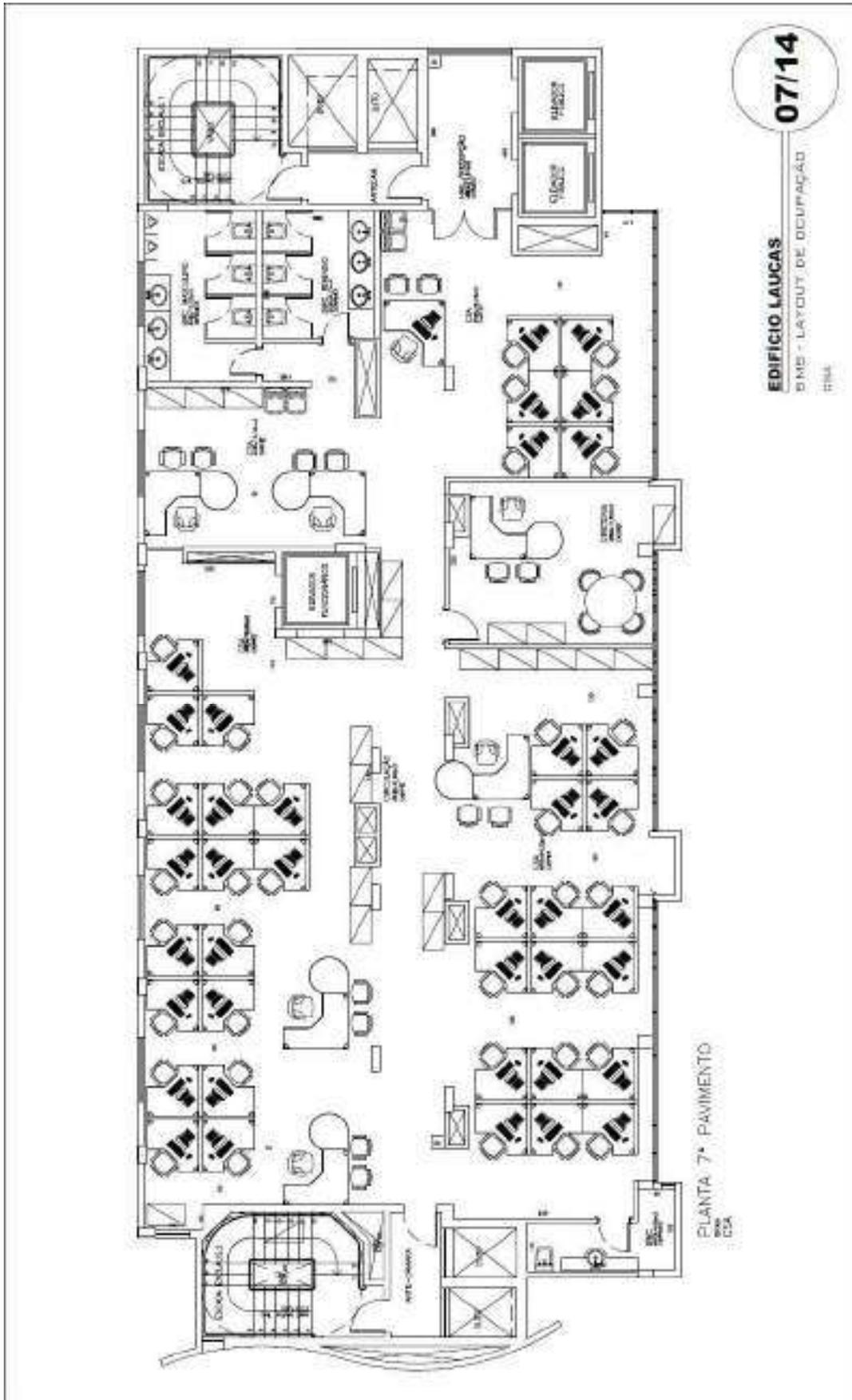








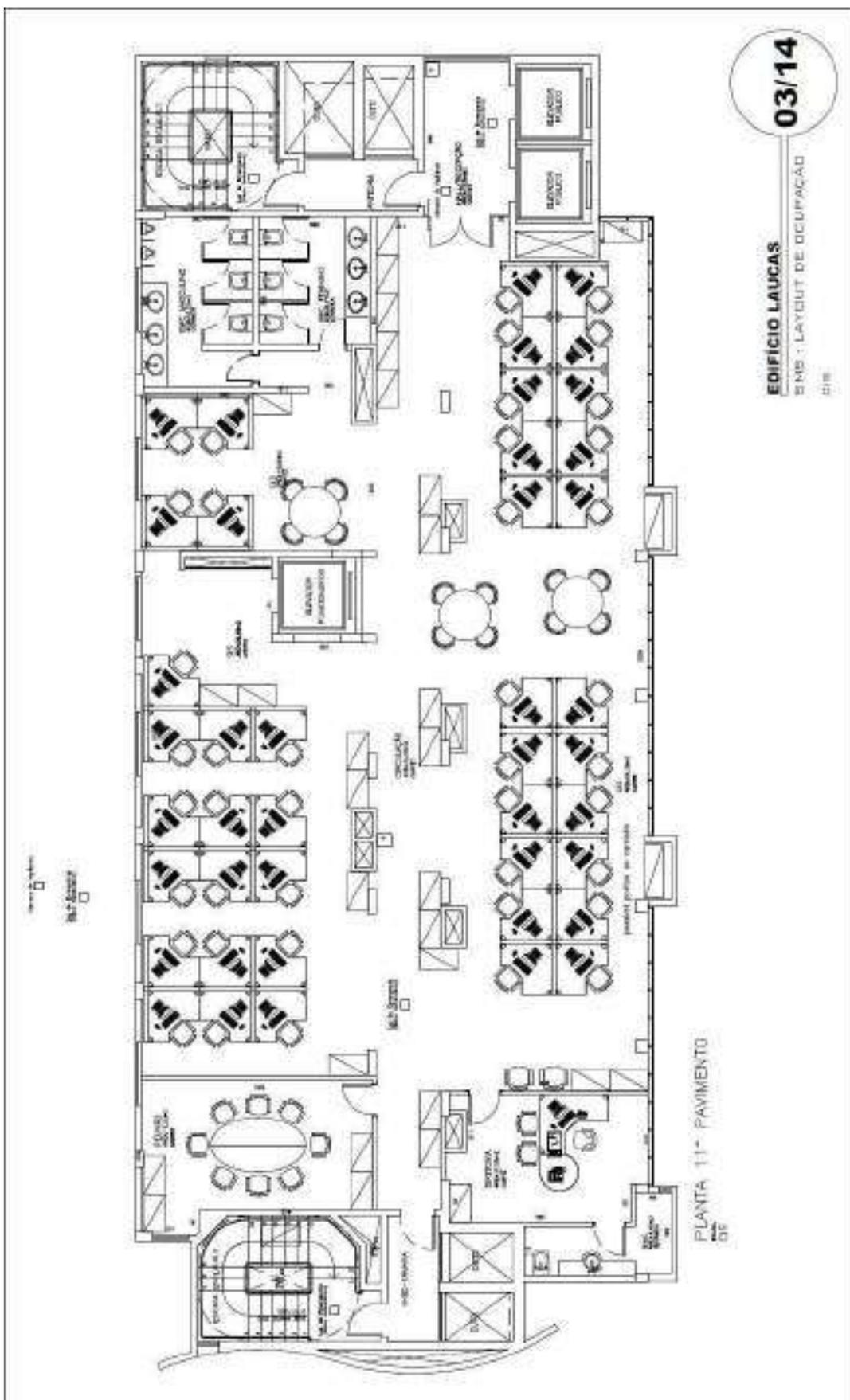












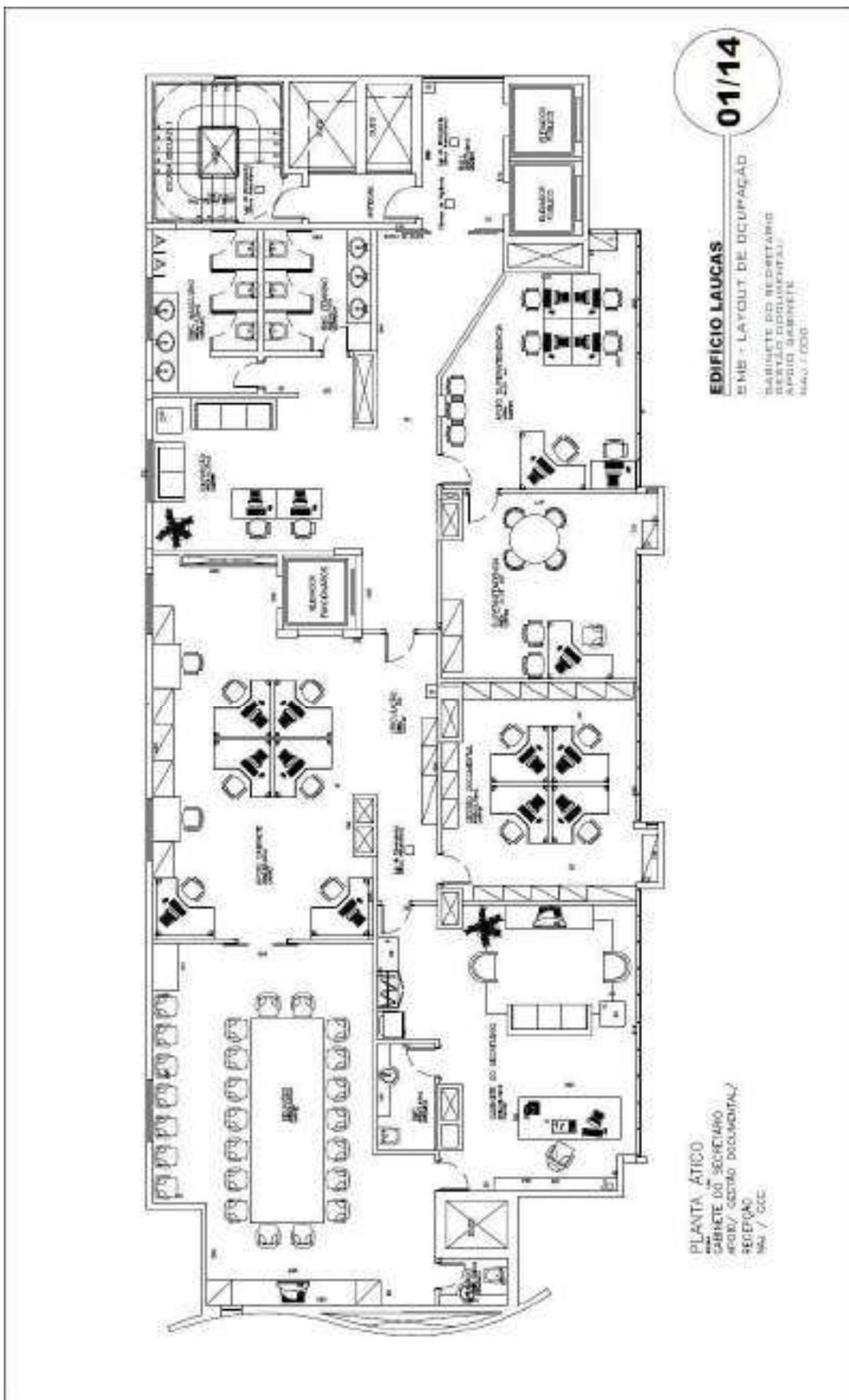
03/14

EDIFÍCIO LAUCAS  
RMS - LAYOUT DE OCUPAÇÃO  
RMS

PLANTA 11º PAVIMENTO  
05







**01/14**

**EDIFÍCIO LAUCAS**  
 1º ANDAR - LAYOUT DE OCUPAÇÃO  
 CABINETE DO SECRETÁRIO  
 CENTRO DOCUMENTAL  
 APÓIO GABINETAL  
 SALA / COZINHA

PLANTA: ATICO  
 CABINETE DO SECRETÁRIO  
 CENTRO DOCUMENTAL  
 RECEPÇÃO  
 SALA / COZINHA



## 11. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 67.421 e 67.250

---

Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 425.600,00 + R\$ 641.368,00 = R\$ 1.066.968,00. (um milhão, sessenta e seis mil, novecentos e sessenta e oito reais.)

### INFORMAÇÕES GERAIS

#### Localização e Situação

O imóvel situa-se ao lado do prédio da Justiça Federal e dista cerca de:

- 550 m da Av. João Gualberto
- 3.500 m do Calçadão da Rua XV de Novembro



Localização do Imóvel

#### Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública;
- redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais;



- logradouro confrontante com pavimentação asfáltica e meios-fios; passeio em blocos de concreto tipo Paver;
- arborização.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público na frente, correio domiciliar, coleta de lixo, segurança, comércio de bairro, restaurantes, etc.

### **Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona de ocupação mista - residencial, tanto em unidades unifamiliares, quanto multifamiliares, de padrão médio-alto a alto, e comercial de padrão médio-alto e intensidade média.

As atividades comerciais são realizadas na própria Av. Anita Garibaldi e com mais intensidade na Av. João Gualberto.

A acessibilidade do imóvel é boa, interligando-se com o Centro e demais bairros de Curitiba por vias asfaltadas e de tráfego relativamente rápido.

O antigo Presídio Provisório do Ahú, lindeiro ao imóvel avaliando, foi desativado há mais de 10 anos e no seu terreno está destinado a parque e ao Futuro Centro Judiciário do Paraná, aspecto que irá valorizar os imóveis no entorno.

## **O IMÓVEL**

### **Titularidade**

Está registrado pelas matrículas nº 67.421 e 67.250 do Cartório do 2º Registro de Imóveis de Curitiba.

### **Descrição do Imóvel**

#### O Empreendimento Infinity Prime Office

É exclusivamente comercial, de alto padrão, com três torres (Royal, Premium e Sucess) e a seguinte configuração:

- 2 subsolos: garagens;
  - térreo (com pé-direito duplo e parte com mezanino): Duas Lojas, Portaria, Lobby, 4 Salas de Reunião, Auditório, Espaço Zen, Cafeteria, Administração (mezanino);
  - 7 pavimentos-tipo (do 2º ao 8º pavim., em cada torre): salas comerciais, com 13 salas em
- 



cada andar e torre.

Características construtivas principais: estrutura de concreto armado; paredes de alvenaria de tijolos, rebocadas, emassadas e pintadas com tinta PVA acrílica; fachadas em textura; pisos em porcelanato; esquadrias externas em alumínio anodizado e vidros temperados fumê; instalações elétricas de rotina, completas; 3 elevadores com capacidade para 9 passageiros, em cada torre; serviços: portaria, catracas eletrônicas, interfone, zeladoria.

Idade aparente: 5 anos

Estado de conservação: muito bom

O terreno sobre o qual foi construído o empreendimento é de meio de quadra e possui as seguintes divisas e dimensões:

- frente, ao sudoeste: 47,00 m para a Av. Anita Garibaldi, lado de numeração par;
- divisa lateral de sudeste: 189,00 m com o lote 52.037.001.000 (imóvel do antigo presídio do Ahú);
- divisa lateral de noroeste: 189,40 m com o lote 52.012.004.000 (imóvel da Justiça Federal);
- fundos, ao nordeste: 43,60 m com o lote 52.011.031.000;
- área: 8.574,61 m<sup>2</sup>
- Indicação fiscal: 52-012-051.000

Está inserido no quarteirão formado pela Av. Anita Garibaldi e pelas ruas Eça de Queiroz, dos Funcionários, São Luiz e Dr. Manoel Pedro.

### A Sala 802

Localizada no 8º pavimento da Torre Royal, de centro, à direita de quem do hall de entrada olha para o prédio, constituída de sala, sanitário e compartimento externo para a aparelhagem de ar-condicionado.

Acabamentos: sala com paredes rebocadas, emassadas e pintadas com tinta PVA acrílica, e piso ainda sem revestimento (só no contrapiso); sanitário com piso de porcelanato, pia com tampo de granito, louças e metais de boa qualidade; portas de madeira de lei; janela de alumínio anodizado.

Áreas:

- **área privativa construída 44,25 m<sup>2</sup>**
- área de uso comum construída..... 31,76 m<sup>2</sup>
- área total construída ..... 76,01 m<sup>2</sup>



- área de uso comum descoberta, de recreação . : 17,26 m<sup>2</sup>
- área total edificada ..... 93,27 m<sup>2</sup>
- fração ideal de solo ..... 0,002811

Esta sala tem direito a uma vaga rotativa na garagem coletiva do empreendimento.

## **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **Metodologia Avaliatória**

Devido ao tipo de imóvel – sala comercial -, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 425.600,00 + R\$ 641.368,00 = R\$ 1.066.968,00. (um milhão, sessenta e seis mil, novecentos e sessenta e oito reais.)**



## Fotos e Vistas Aéreas do Imóvel e Entorno



Vistas da testada do imóvel para a Av. Anita Garibaldi, tomadas de ângulos diversos





Vistas internas da sala e do sanitário da unidade avaliada







## **12. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 3.069**

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 665.000,00**  
**(seiscentos e sessenta e cinco mil reais.)**

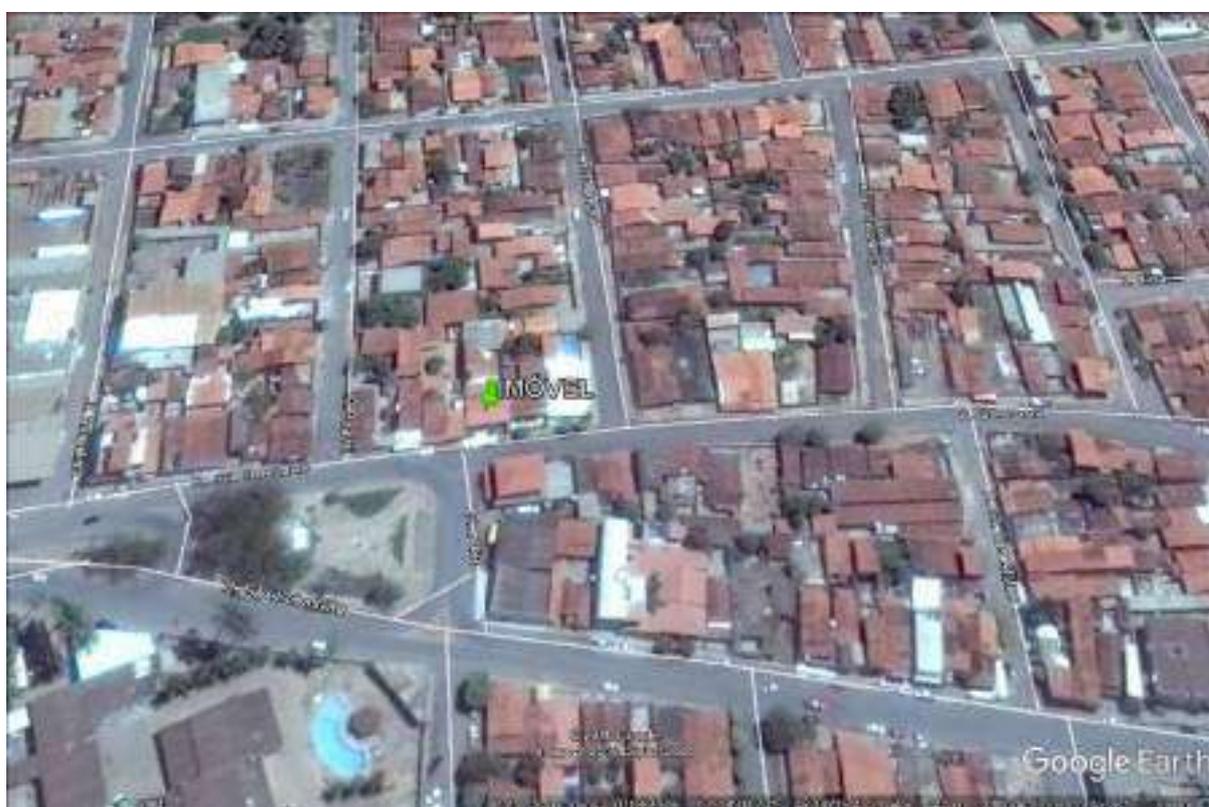
### **INFORMAÇÕES GERAIS**

#### **Localização e Situação**

O imóvel dista cerca de:

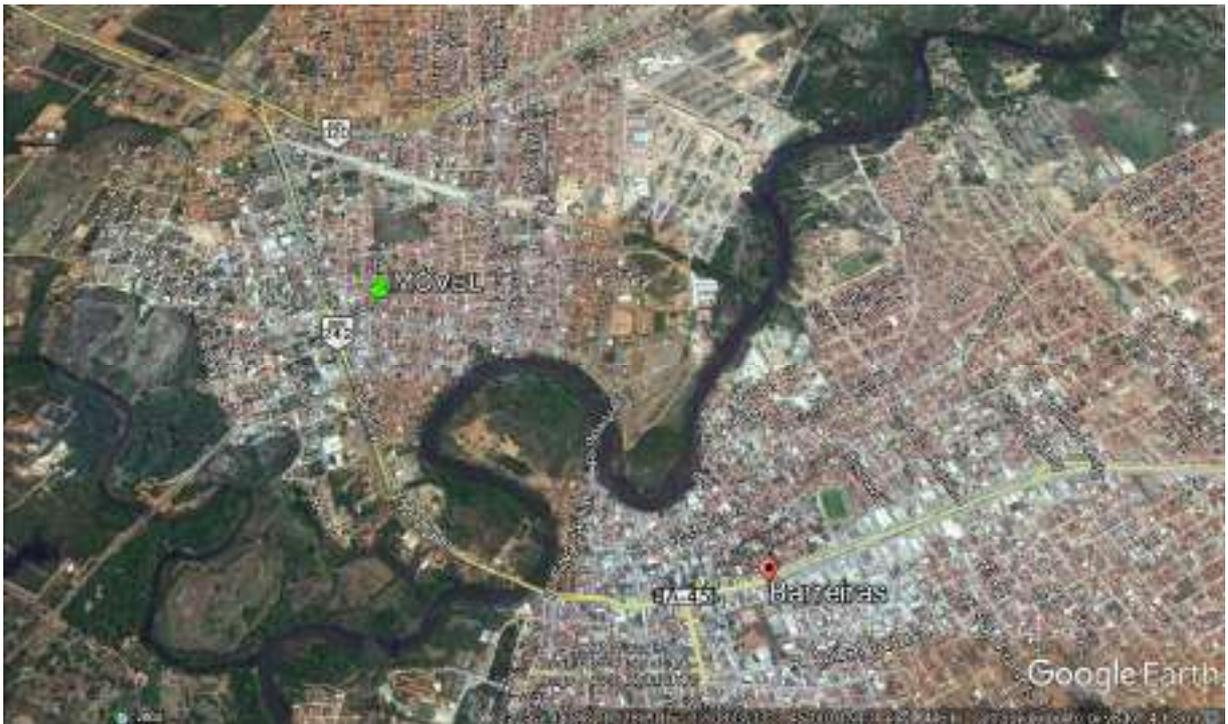
- 150 m da Av. Ailton Macedo (BR-135)
- 1,4 km da Rodovia Barão 20 (BR-020)
- 2,4 km do centro de Barreiras

Está inserido no quarteirão formado pelas Ruas São Bernardo, Morro do Pará, Beija-Flor e Boa Fé.



Localização





Situação no contexto urbano

### **Melhoramentos Públicos**

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais.

O logradouro confrontante apresenta pavimentação asfáltica, meios-fios em concreto e passeio pavimentado com pedra.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.

### **Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, comercial e residencial.



## Titularidade

Está registrado pela matrícula nº 3.069 do Registro de Imóveis da Barreiras/BA.

## O IMÓVEL

### O Terreno

O terreno é de meio de quadra, tem relevo plano, está no nível do logradouro confrontante, possui formato retangular e perfaz uma área de 360,00 m<sup>2</sup>.

Apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- Ao sul: 12,00 m, de frente com a Rua São Bernardo;
- Ao norte: 12,00 m, fazendo divisa com lote nº 15;
- Ao leste: 30,00 m, fazendo divisa com lote nº 19;
- Ao oeste: 30,00 m, fazendo divisa com lote nº 17.



## **A Benfeitoria - Escritório Grupo Laurindo de Castilhos**

Edificação de um pavimento com as seguintes dependências: recepção, salas de trabalho, sala de reuniões, sanitários e garagem.

Características construtivas e de acabamento:

- Fundações: diretas;
- Estrutura: de concreto armado (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco e pintura em tinta PVA; em azulejos (sanitários); algumas salas possuem divisórias internas em MDF com vidros transparentes;
- Pisos: em porcelanato (recepção, sala de reuniões e algumas salas de trabalho); cerâmica (sanitários, garagem e algumas salas de trabalho);
- Forro: em gesso;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas, em estrutura metálica na garagem, e em telhas cerâmicas, apoiadas em estrutura de madeira, no escritório;
- Esquadrias: portas internas em madeira e janelas com caixilhos metálicos e vidros transparentes;
- Instalações elétricas: em rede embutida com iluminação fluorescente, incandescente e dicróica;
- Instalações hidráulicas: de rotina, em rede embutida;

Pé-direito: 2,70 m

Área construída aproximada: 280,00 m<sup>2</sup>

Idade aparente: 10 anos, com reformas recentes. Estado de conservação: muito bom





Vistas gerais do escritório



Sanitário



Sala de reuniões



## AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – terreno com benfeitorias – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 19 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado da terra nua, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 665.000,00**  
**(seiscentos e sessenta e cinco mil reais.)**



### **13. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 8.611**

---

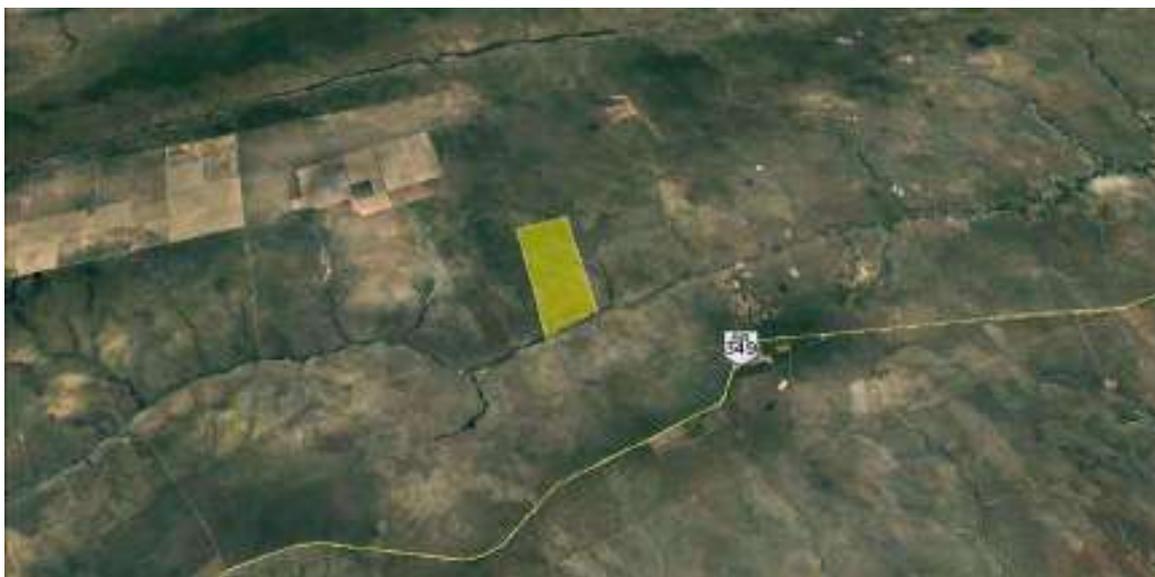
**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 939.169,39**  
**(novecentos e trinta e nove mil, cento e sessenta e nove reais e trinta e nove centavos.)**

### **INFORMAÇÕES GERAIS**

#### **Localização e Situação**

A área de terras dista, em média, cerca de:

- 6 km da Rodovia BR-349
- 44 km do Centro de Correntina



Localização





Situação no contexto regional

### **Melhoramentos Públicos**

A área de terras não possui melhoramentos públicos. As vias de acesso apresentam pavimentação primária (saibro encascalhado).

### **Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

### **Titularidade**

Está registrada pela matrícula nº 8.611 do Registro de Imóveis da Comarca de Correntina/BA.

## **O IMÓVEL**

A área de terras apresenta relevo plano a suavemente ondulado, estradas internas de chão batido e atualmente é utilizado para o cultivo do café.

O solo é argiloso, não possui benfeitorias e perfaz uma área total de 559,03 ha.



## **AVALIAÇÃO**

Devido ao tipo de imóvel - propriedade rural – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 939.169,39**  
**(novecentos e trinta e nove mil, cento e sessenta e nove reais e trinta e nove centavos.)**



## 14. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 12.942

---

Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 7.175.000,00  
(Sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais.)

### INFORMAÇÕES GERAIS

#### Localização e Situação

A gleba está situada na Rodovia BR-242 e dista, em média, cerca de:

- 1 km do Centro de Luís Eduardo Magalhães
- 73 km do Centro de Taguatinga



Localização





Situação no contexto regional

### **Melhoramentos Públicos**

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica e de telefonia. As vias de acesso apresentam pavimentação de asfalto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, postos de abastecimento, etc.

### **Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona comercial e residencial.



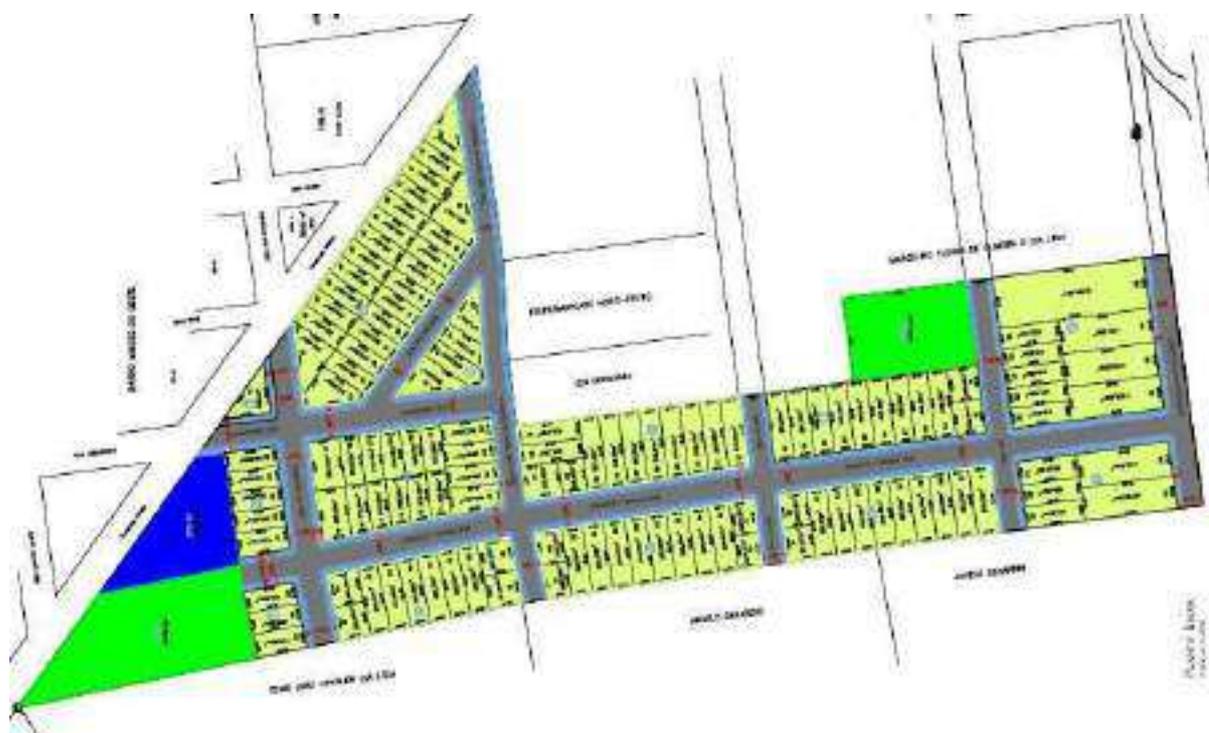
## Titularidade

O imóvel está registrado pela matrícula nº 12.942 do Registro de Imóveis da Comarca de Luis Eduardo Magalhães/BA:

## O IMÓVEL

A gleba apresenta relevo plano, formato irregular e atualmente está sendo feito um loteamento misto, comercial e residencial. Tal projeto de loteamento é realizado pela empresa 4D Arquitetura e Engenharia e contempla 109 lotes residências, 14 lotes comerciais ou industriais, equipamentos comunitários, sistema viário e áreas verdes.

Possui uma área total de 100.000 m<sup>2</sup>.



## AVALIAÇÃO

A gleba apresenta uma localização onde a expansão da cidade é iminente. O município de Luís Eduardo Magalhães apresenta o maior crescimento populacional do Estado da Bahia, cerca de 3,6% ao ano e possui as seguintes indicadores, conforme informações do IBGE:

- População: 79.162 habitantes (IBGE 2015)
- Área: 4 018,778 km<sup>2</sup>
- Densidade: 19,7 hab/km<sup>2</sup>
- PIB: R\$ 3.365.012 mil (BR: 211° BA: 10° - IBGE 2011)
- PIB per capita: R\$ 43.824,56 (IBGE 2010)

Tendo em vista este potencial do imóvel, adotamos o método involutivo, baseado em modelo de viabilidade técnico-econômica para projeto de empreendimento misto (residencial, comercial e industrial).

O método involutivo levou em conta o aproveitamento eficiente das glebas mediante projeto hipotético de empreendimento compatível com as características dos imóveis e com as condições do mercado.

Trata-se de determinar o valor econômico das glebas, ou seja, o valor máximo a pagar por elas, de modo que um incorporador implantando nessas glebas um empreendimento imobiliário consiga, com a venda de todas as unidades, recuperar todos os custos nele investidos e, ao final, obter um lucro compatível com o capital investido, com o risco do negócio e com os prazos envolvidos.

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 7.175.000,00 (Sete milhões, cento e setenta e cinco mil reais)**



## 15. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 22.810

---

Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 11.449.200,00  
(Onze milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil reais.)

### INFORMAÇÕES GERAIS

#### Localização e Situação

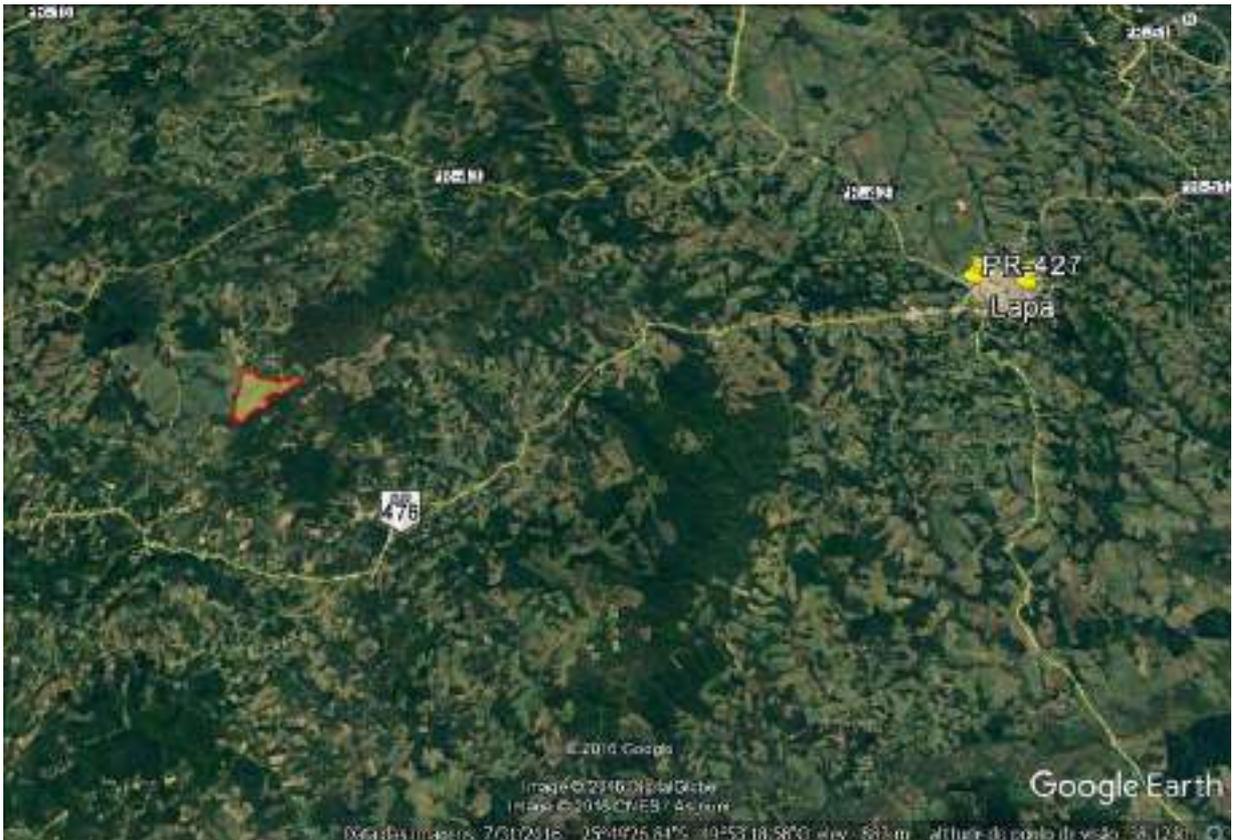
O imóvel dista, em média, cerca de:

- 10 km da Rodovia BR-476 (Rodovia do Xisto)
- 42 km do Centro de Lapa



Localização





Situação

### **Melhoramentos Públicos**

O imóvel é servido por redes de energia elétrica e de telefonia.

As vias de acesso são de chão batido.

### **Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona exclusivamente rural.

### **Titularidade**

Está registrado pela matrícula nº 22.810 do Registro de Imóveis da Comarca de Lapa/PR:



## O IMÓVEL

Possui relevo ondulado em grande parte de sua área, mata nativa, riachos, estradas internas de chão batido, criação de gado e plantação de milho e soja. Perfaz uma área total de 272 ha ou 122,39 alq.

De acordo com mapa de georeferenciamento, a gleba apresenta os seguintes usos e ocupação do solo:

Área de Preservação Permanente .....	33,3685 ha
Área de Reserva Legal.....	65,4881 ha
Área de Pastagens.....	25,0049 ha
Área de Corte.....	96,9443 ha
Área de Agricultura .....	51,0435 ha
Área de Estradas Internas .....	<u>0,7901 ha</u>
Área Total .....	272,6394 ha



## Benfeitorias

### Casa do Caseiro

Edificação com as seguintes características construtivas:

- Fundações: diretas;
- Estrutura: de madeira;
- Elevações: em madeira;
- Piso: em madeira;
- Forro: em lambri de madeira;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento apoiadas em estrutura de madeira;
- Esquadrias: portas e janelas de madeira;
- Instalações elétricas: com redes aparentes e iluminação fluorescente;
- Instalações hidráulicas: com redes embutidas;



Pé-direito: 2,60 m

Idade aparente: 30 anos

Área construída: 90,00 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: regular/ruim

### Galpão das Máquinas

Edificação com as seguintes características construtivas:

- Fundações: diretas;
- Estrutura: de concreto armado;
- Elevações: em tijolos cerâmicos revestidas em reboco;
- Pisos: em concreto e chão batido;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento apoiadas em estrutura de madeira;
- Esquadrias: portas metálicas.



Pé-direito: 5,30 m e 4,15 m

Idade aparente: 10 anos

Área construída: 440,00 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: regular



## Casa dos Funcionários

Edificação com as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Fundações: diretas;
- Estrutura: de madeira
- Elevações: de madeira;
- Piso: em madeira;
- Forro: em lambris de madeira;
- Cobertura: em telhas cerâmicas;
- Esquadrias: metálicas;
- Instalações elétricas: com redes embutidas.



Pé-direito: 2,40 m

Idade aparente: 30 anos

Área construída: 70,00 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: regular

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tipo dos imóveis, utilizamos um composto de metodologias – o Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e o do Custo de Reposição Depreciado para as benfeitorias.

O Método Comparativo é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Já o Método do Custo de Reposição Depreciado consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição das benfeitorias e, após, depreciar através de critério consagrado (Ross-Heidecke).

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 11.449.200,00 (Onze milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil reais)**



## 16. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 976

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 61.725.300,00**  
(sessenta e um milhões, setecentos e vinte e cinco mil e trezentos reais.)

### Introdução:

O imóvel rural Fazenda Ouro, está situado no município de Formosa do Rio Preto – BA, na localidade Placas, e sua natureza fundiária no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Formosa do Rio Preto-Ba matrícula 976. Imóvel desenvolve atividade de finalidade agrícola, tendo por principais culturas plantas a soja, o milho e sorgo, sendo a atividade agrícola a atividade motriz do Grupo Laurindo de Castilhos.

### Caracterização das atividades agrícolas:

O GRUPO LAURINDO DE CASTILHOS organiza-se por nucleação de suas áreas rurais, e as fazendas da nucleação TAPERA utilizam como sede a área abaixo discriminada, com alojamentos do grupo, silos, galpão de adubos, defensivos e máquinas, conforme imagens.

Esta área é localizada no município de Barreiras - Ba, conforme croqui apresentado na imagem abaixo.



Imagem 1 – Croqui de acesso Tapera.





Imagem 2 – Perímetro da sede do Núcleo de imóveis Tapera

O imóvel Fazenda Ouro, que faz parte deste mesmo núcleo, localiza-se as margens da BA 458, já no município de Formosa do Rio Preto-BA, no anel da soja, conforme ilustra a Imagem 3, e em seguida o croqui de acesso da mesma.



Imagem 3 – Perímetro Fazenda Ouro.





Imagem 4 – Croqui de acesso a Fazenda Ouro.

Como observado a baixo, é perceptível o empenho em manter a área da sede pronta para atender as demandas de sua lavoura, visto que a atividade agrícola é essencial para manutenção do Grupo Laurindo de Castilhos S/A, com maquinário para atender a janela de preparo de solo, plantio e tratos culturais, bem como silos suficientes para secagem e armazenagem. Assim, a seguir o registro das benfeitorias da Sede no Núcleo Tapera.



Imagem 5 – Silos secadores e muela para descarga.





Imagem 6 – Galpão de máquinas.



Imagem 7 – Galpão e máquina pulverizadora.





Imagem 8 – Maquinário (trator e implementos)



Imagem 9 – Galpão de máquinas



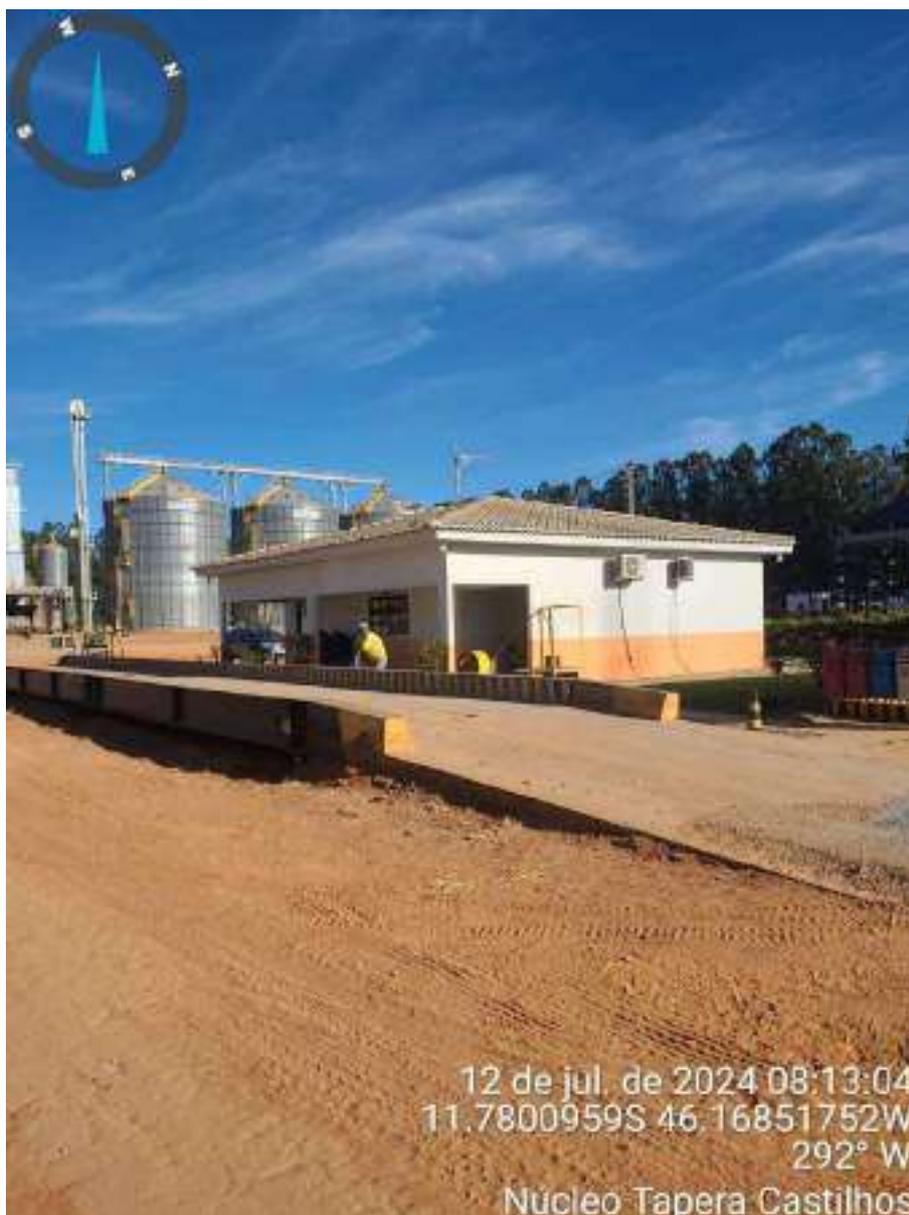


Imagem 10 – Escritório e balança

A lavoura da safrinha de milho que encontra-se ainda no local, evidencia principal do desempenho da atividade na safra atual in loco, assim, no relatório fotográfico anexo, as imagens das áreas, geolocalizadas e identificadas, mostram o milho safrinha, entretanto, devido ao regime pluviométrico o milho de safrinha deste talhão foi frustrado.

A soja da safra de verão foi colhida regularmente, e o relatório de colheita será anexo a este laudo.





Imagem 11 – Safrinha de milho.



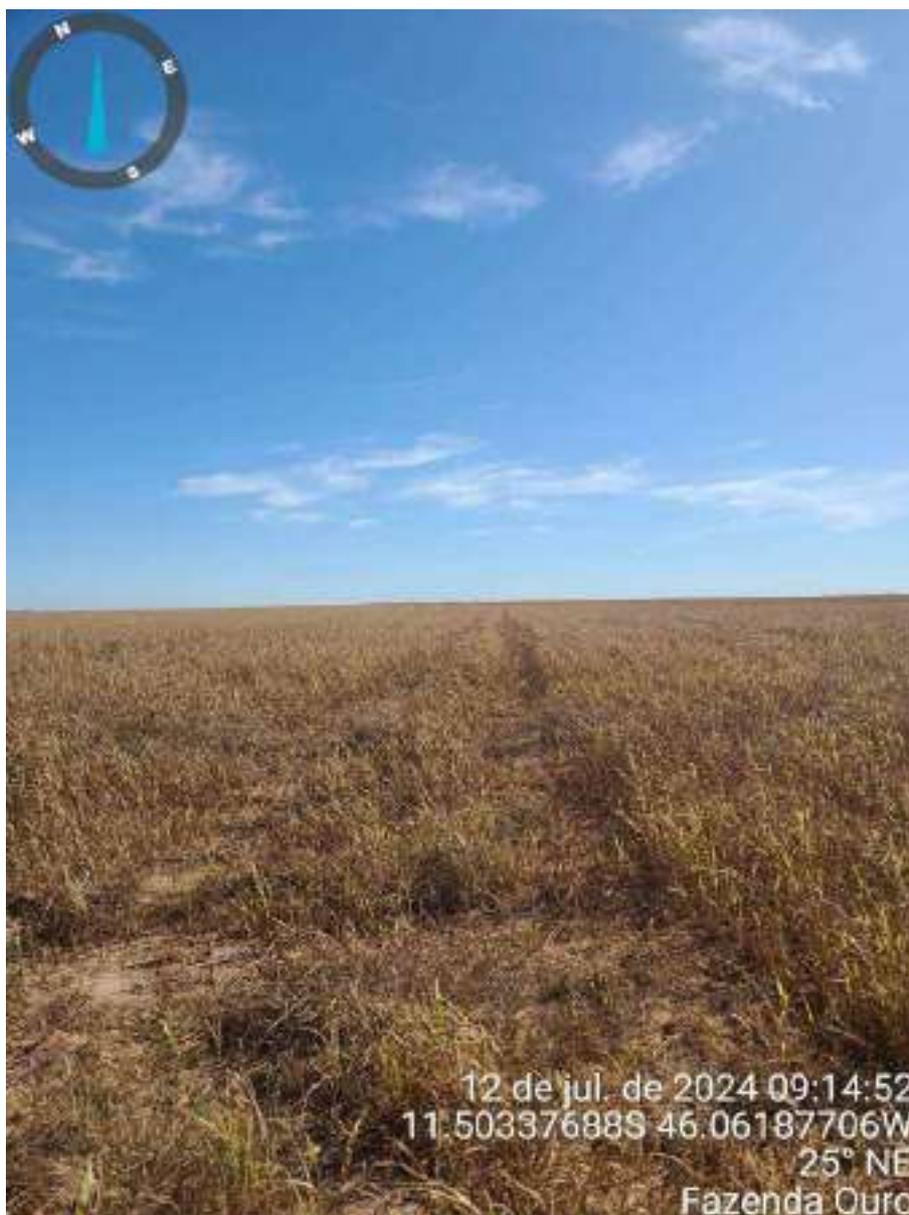


Imagem 12 - Safrinha de milho.





Imagem 13 - Safrinha de milho.

### **Considerações finais:**

O imóvel rural Fazenda Ouro exerce com excelência função social, sendo produtivo, em consonância com as leis ambientais e trabalhistas, promovendo justiça social e servindo de forma coletiva através de emprego e desenvolvimento agrícola regional, inclusive nos lotes a cima citados.

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 61.725.300,00 (sessenta e um milhões, setecentos e vinte e cinco mil e trezentos reais.)**



## **17. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 5.597, 5.598 e 5.600**

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 30.343.115,21 (trinta milhões, trezentos e quarenta e três mil, cento e quinze reais e vinte e um centavos)**

### **Introdução:**

O imóvel rural Fazenda Águia de Prata composto pelas matrículas: 5.597, 5.598 e 5.600 está situado no município de Formosa do Rio Preto – BA, na localidade Coaceral, e sua natureza fundiária no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Formosa do Rio Preto-Ba 5.597, 5.598 e 5.600. Imóvel desenvolve atividade de finalidade agrícola, tendo por principais culturas plantas a soja, o milho e sorgo, sendo a atividade agrícola a atividade motriz do Grupo Laurindo de Castilhos.

### **Caracterização das atividades agrícolas:**

O GRUPO LAURINDO DE CASTILHOS organiza-se por nucleação de suas áreas rurais, e as fazendas da nucleação AGUIA DE PATRA, que atende as 3 glebas fundiárias, e utilizam como sede a área abaixo discriminada, com alojamentos do grupo, galpão de adubos, defensivos e máquinas, conforme imagens.

Esta área é localizada no município de Formosa do Rio Preto - BA, conforme croqui apresentado na imagem abaixo.



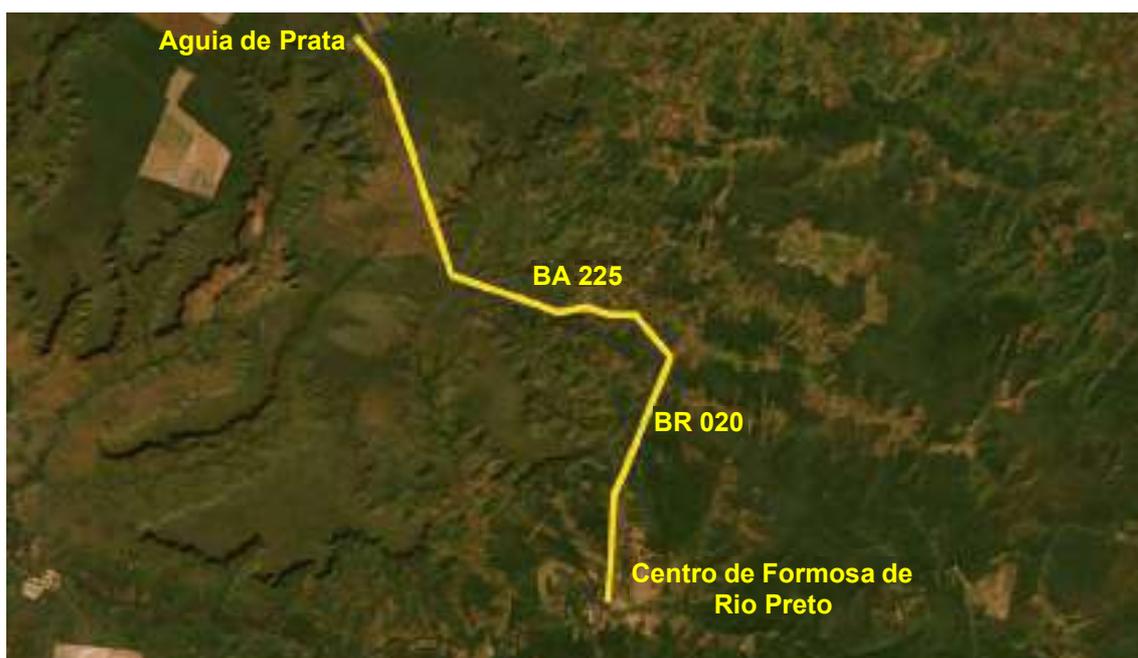


Imagem 1 – Croqui de acesso

As matrículas que serão aqui avaliadas compõem parte do núcleo e estão dispostas da forma a seguir demonstrada na imagem abaixo.

Como observado a baixo, é perceptível o empenho em manter a área da sede pronta para atender as demandas de sua lavoura, visto que a atividade agrícola é essencial para manutenção do Grupo Laurindo de Castilhos. Assim, a seguir o registro das lavouras já colhidas, conforme relatório fotográfico.





Imagem 3 – Maquinário.





Imagem 4 - Galpão de veículos e maquinas.





Imagem 5 – Varanda do refeitório.



Imagem 6 – Alojamento.





Imagem 7 – Maquinário.



Imagem 8 – Maquinário.





Imagem 9 – Maquinário.

A área da Águia de Prata I Remanescente produziu soja, sem safrinha, segue imagens da lavoura colhida. Devido ao grau de tecnologia adotado, ainda não foi organizado a adoção de relatórios de colheitas destas áreas, porém, mesmo com o regime pluviométrico na fazenda abaixo do esperado, o resultado médio atentado pelo gerente local do núcleo foi de 45sc/ha na safra 23/24 da soja das áreas da fazenda Águia de Prata.





Imagem 10 – Área em preparação de solo para safra 24/25.





Imagem 11 – Área em preparação de solo para safra 24/25.





Imagem 12 – Restos culturais da soja.





Imagem 13 – Restos culturais da soja.

No talhão I – Gleba II, o uso da gramínea de cobertura, para uso da palhada morta no acumulo de matéria orgânica, visa melhorar o resultado na produtividade da soja, pois, por contribuir na estrutura do solo, pode amenizar situações hídricas graves, evitando estresse hídrico na planta e aumentando a produtividade. Segue imagens a seguir.





Imagem 14 - Área com palhada de cobertura.



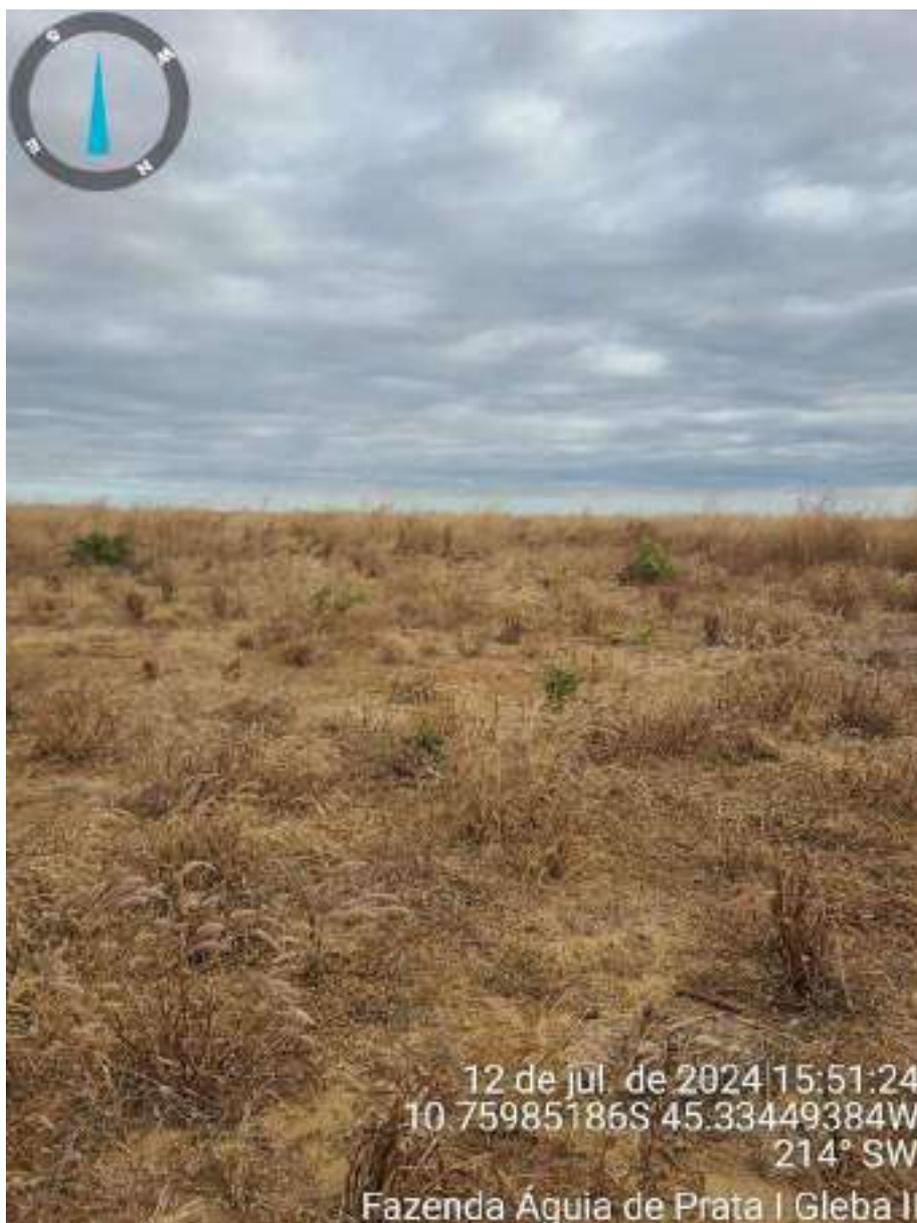


Imagem 15 – Área com vegetação de cobertura.



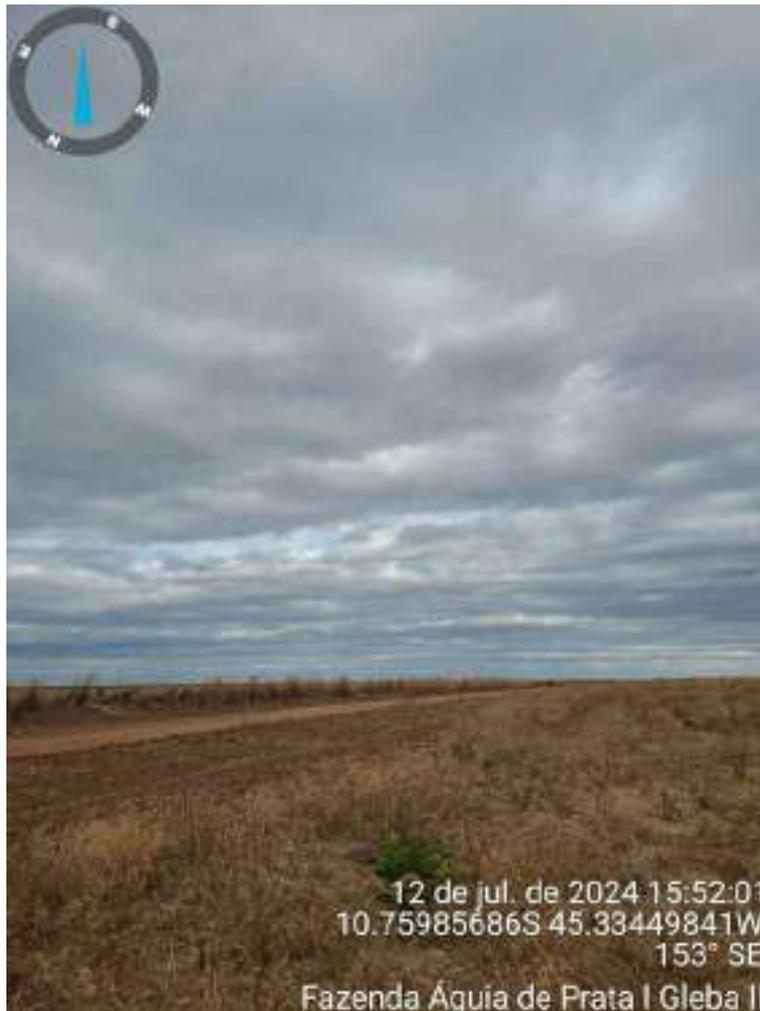


Imagem 16 – Área com vegetação de cobertura.

### Considerações finais:

O imóvel rural Dom Laurindo exerce com excelência função social, sendo produtivo, em consonância com as leis ambientais e trabalhistas, promovendo justiça social e servindo de forma coletiva através de emprego e desenvolvimento agrícola regional, inclusive nos lotes a cima citados.

O valor de mercado atribuído aos imóveis corresponde aquele estabelecido em recente operação de crédito que envolveu os imóveis.

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 30.343.115,21 (trinta milhões, trezentos e quarenta e três mil, cento e quinze reais e vinte e um centavos)**



## **18. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 25.956, 25.953, 25.954 e 25.982**

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 5.600.817,60. (Cinco milhões, seiscentos mil, oitocentos e dezessete reais e sessenta centavos.)**

### **Introdução:**

O imóvel rural Fazenda Dom Laurindo IV, está situado no município de Luís Eduardo Magalhães – BA, na localidade do Setor Industrial, e sua natureza fundiária no Cartório De Registro De Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães, para os imóveis avaliados as matrículas são 25.956, 25.953, 25.982, 25.954. Imóvel desenvolve atividade de finalidade agrícola, tendo por principais culturas a soja, o milho e sorgo, sendo desenvolvido neste lote em manejo de sequeiro, mas também em formato de irrigado nos imóveis vizinhos do mesmo grupo, com algumas outras culturas.

### **Caracterização das atividades agrícolas:**

O GRUPO LAURINDO DE CASTILHOS organiza-se por nucleação de suas áreas rurais, e as fazendas da nucleação DOM LAURINDO utilizam como sede a área abaixo discriminada, com alojamentos do grupo, galpão de adubos, defensivos e máquinas, conforme imagens.

Esta área é próxima a zona urbana de Luís Eduardo Magalhães-BA, endereço na BR 242, sendo sua via de acesso, conforme croqui apresentado na imagem abaixo.



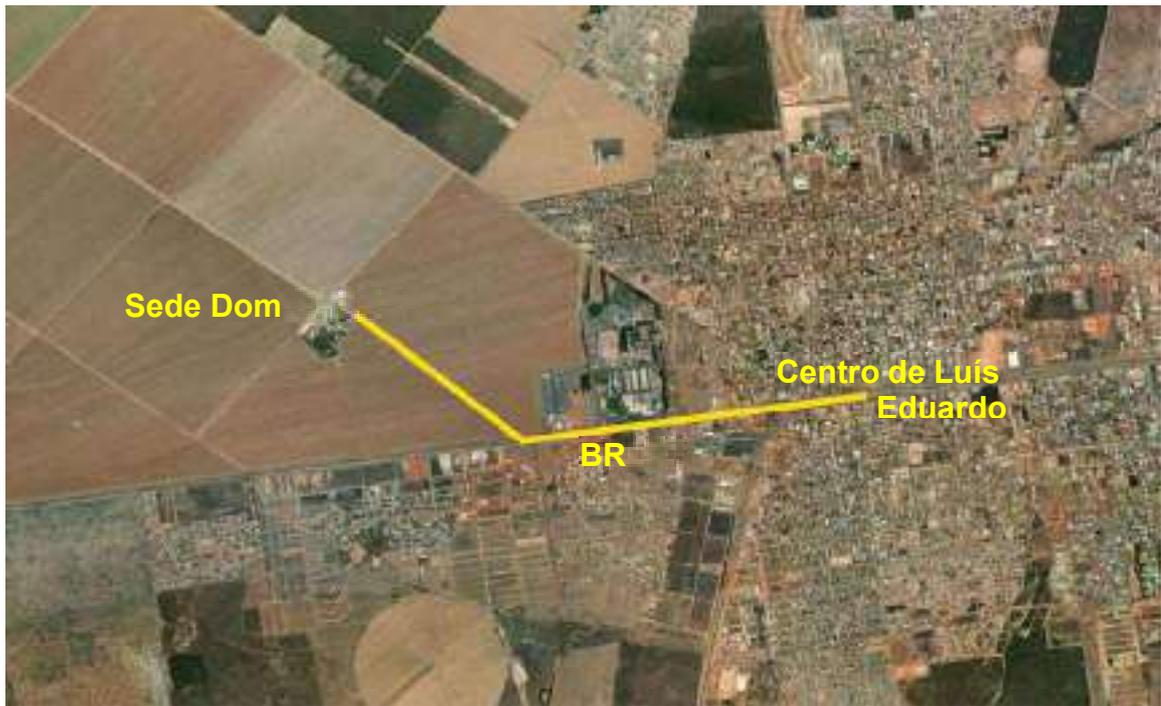


Imagem 1 – Croqui de acesso

As matrículas que serão aqui avaliadas compõem parte do núcleo e estão dispostas da forma a seguir demonstrada na imagem abaixo.



Imagem 2 – Disposição dos perímetros das matrículas em relação a sede.

Nos lotes das matrículas avaliadas já foi realizada a colheita, da safra e da safrinha, ou seja, tanto da



soja como do milho. Porém, em algumas outras matrículas do entorno ainda há o plantio de sorgo a ser colhido, como observado na Imagem 3. A evidencia principal do desempenho da atividade na safra atual in loco são os restos culturais, assim, no relatório fotográfico anexo, as imagens das áreas, geolocalizadas e identificadas, registraram os restos recentes do milho safrinha, visto que a janela de chuvas na área de sequeiro só possibilita esse manejo.

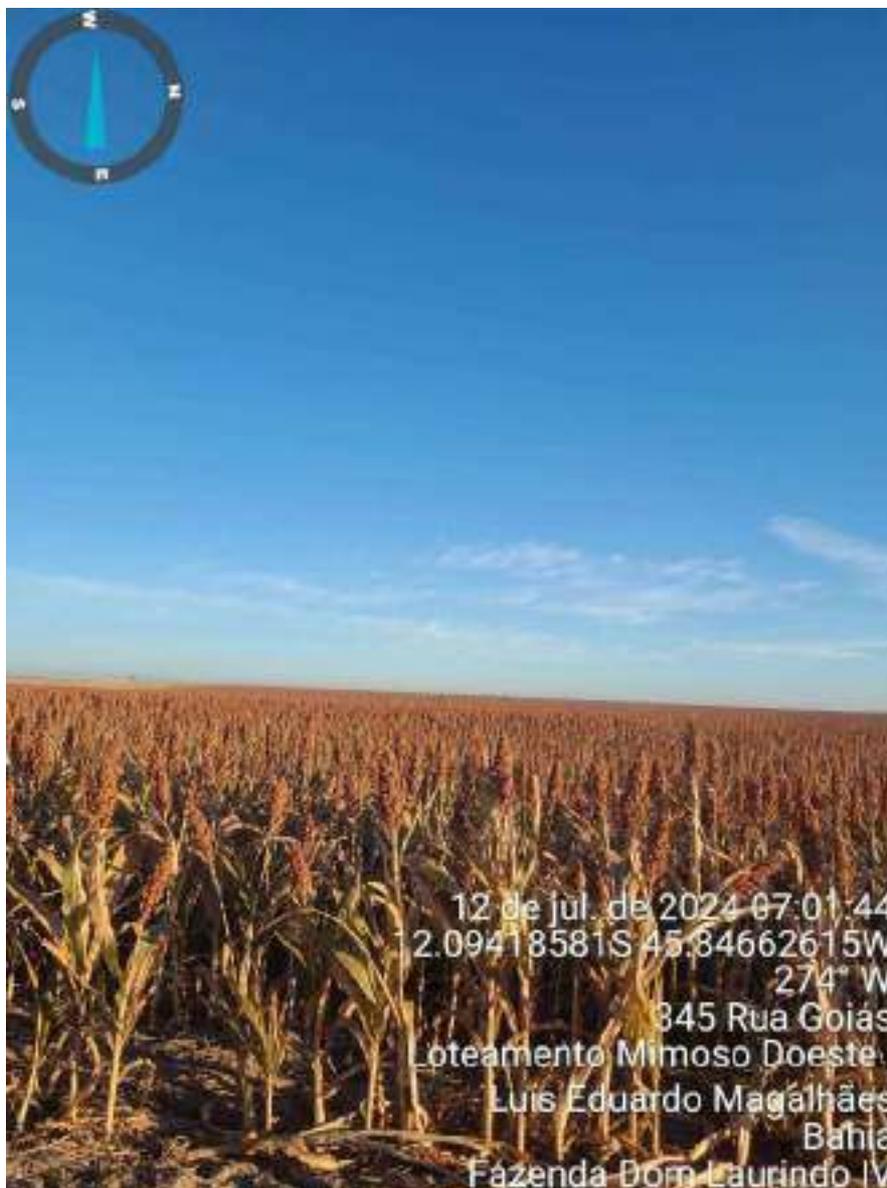


Imagem 3 – Sorgo em matrículas vizinhas.



A sede da fazenda Dom Laurindo IV atende todas matrículas próximas, ou seja, todos talhões produtivos, equipados com balança para monitoramento de carga escoada, escritório administrativo, portaria, galpão de insumos (fertilizantes e defensivos), bem como instalações a servir seus funcionários: alojamentos, refeitório e estacionamento. Além de ser na sede onde ficam as máquinas e implementos que atendem as lavouras próximas, havendo inclusive o galpão para proteger veículos e maquinário do intempéries.



Imagem 4 – Balança.





Imagem 5 – Escritório.



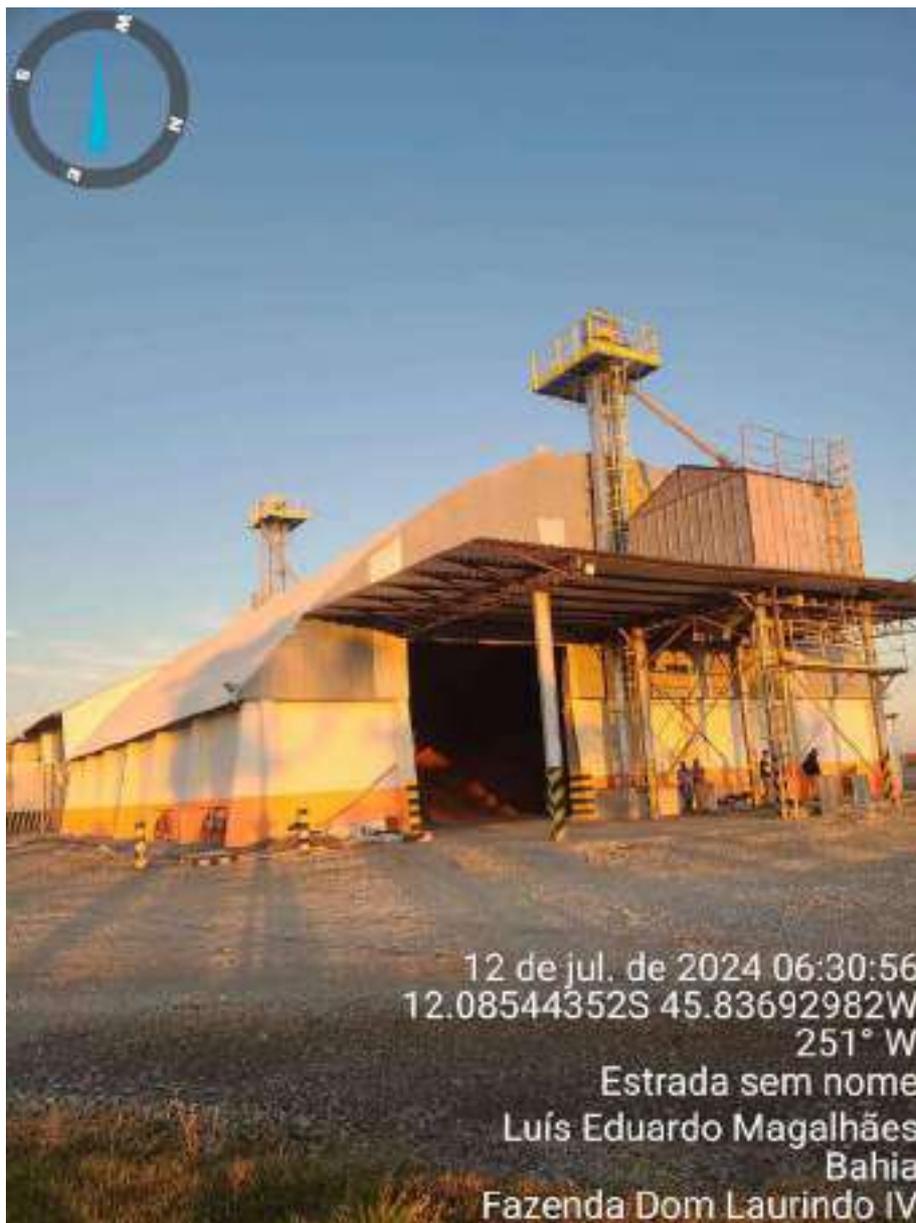


Imagem 6 – Galpão de insumos.



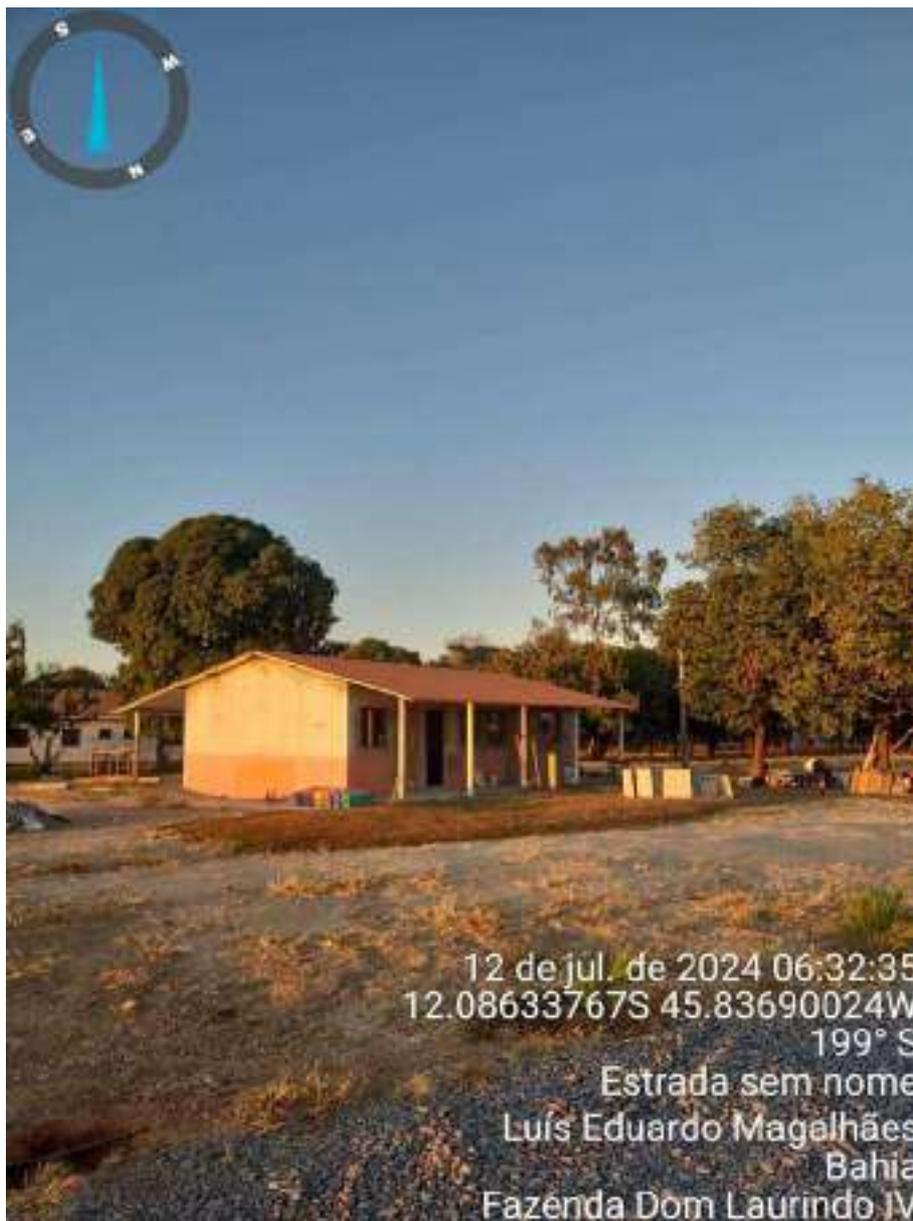


Imagem 7 – Alojamentos.



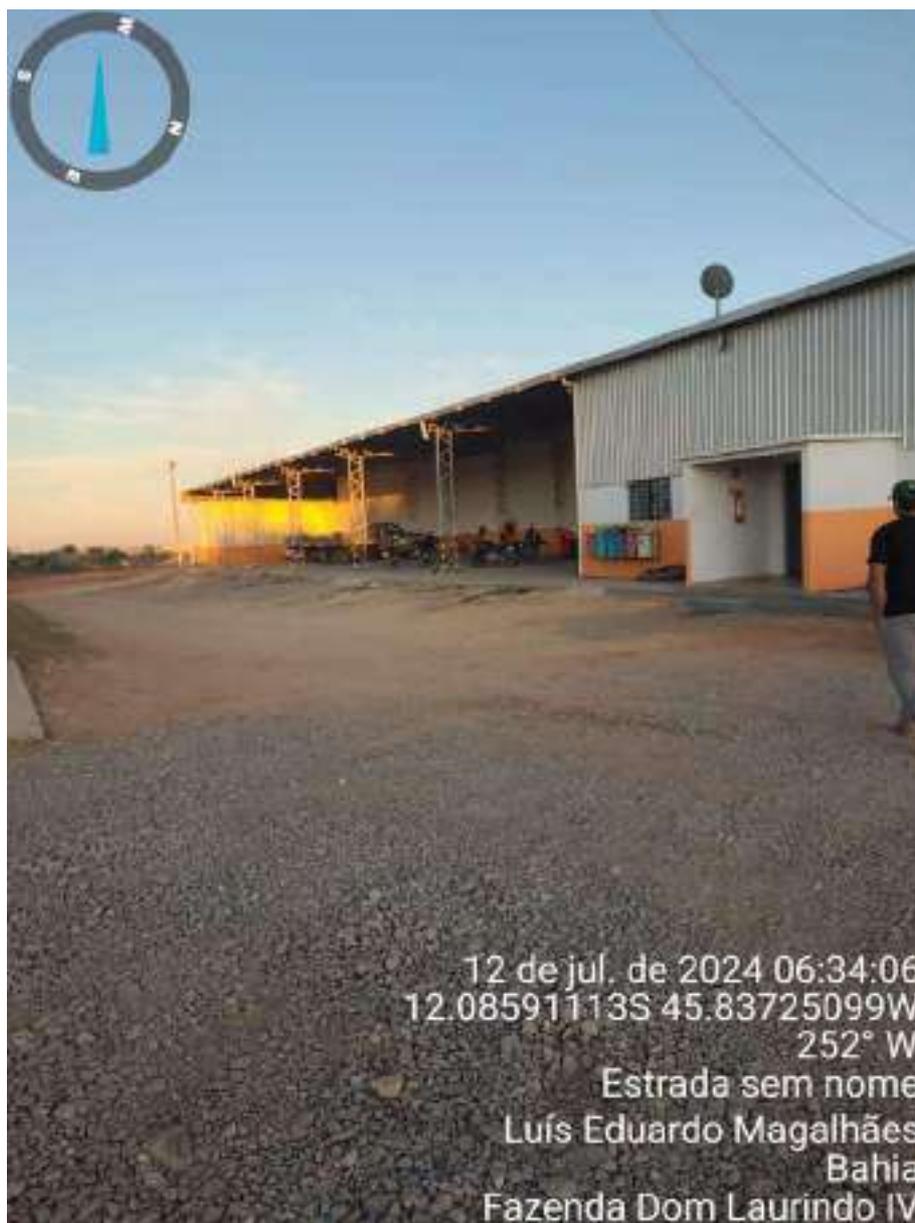


Imagem 8 – Galpão de máquinas e veículos.

Como observado a cima, é perceptível o empenho em manter a área da sede pronta para atender as demandas de sua lavoura, visto que a atividade agrícola é essencial para manutenção do Grupo Laurindo de Castilhos. Assim, a seguir o registro das lavouras já colhidas, conforme relatório fotográfico, e anexo também o relatório de colheita.

Segue abaixo as imagens do **LOTE 2**, com os resíduos de cultura, e como observado, recém colhidos. Assim como os demais lotes avaliados, o manejo que melhor tem favorecido a região e proporcionado equilíbrio ecológico nas lavouras, com os princípios de rotação de culturas, cobertura vegetal do solo



e plantio direto, nestas áreas foram realizados em 2023 plantio de soja safra verão, e 2024, após colheita da soja, milho para safrinha.

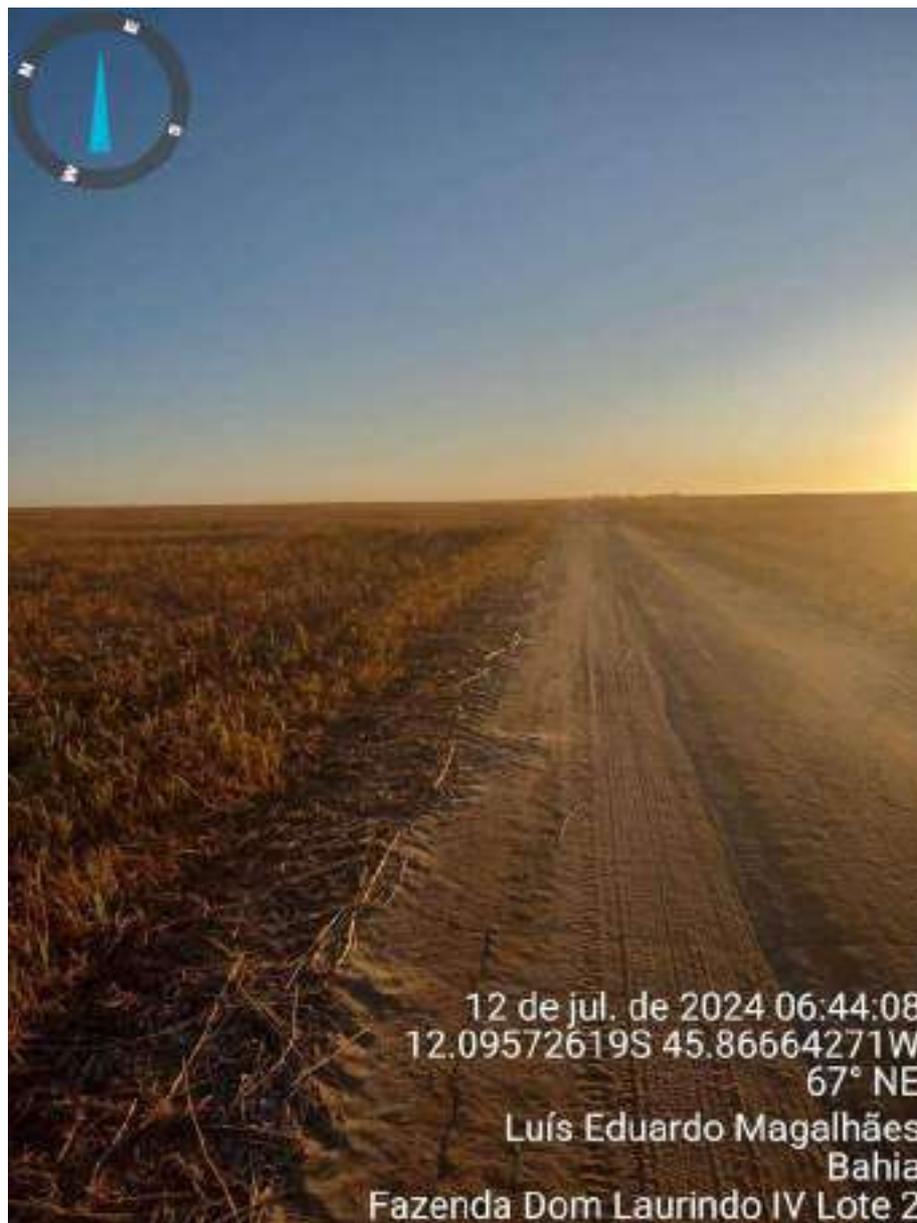


Imagem 9 - Registro de restos culturais após colheita de milho na área.





Imagem 10- Registro de restos culturais após colheita de milho na área.



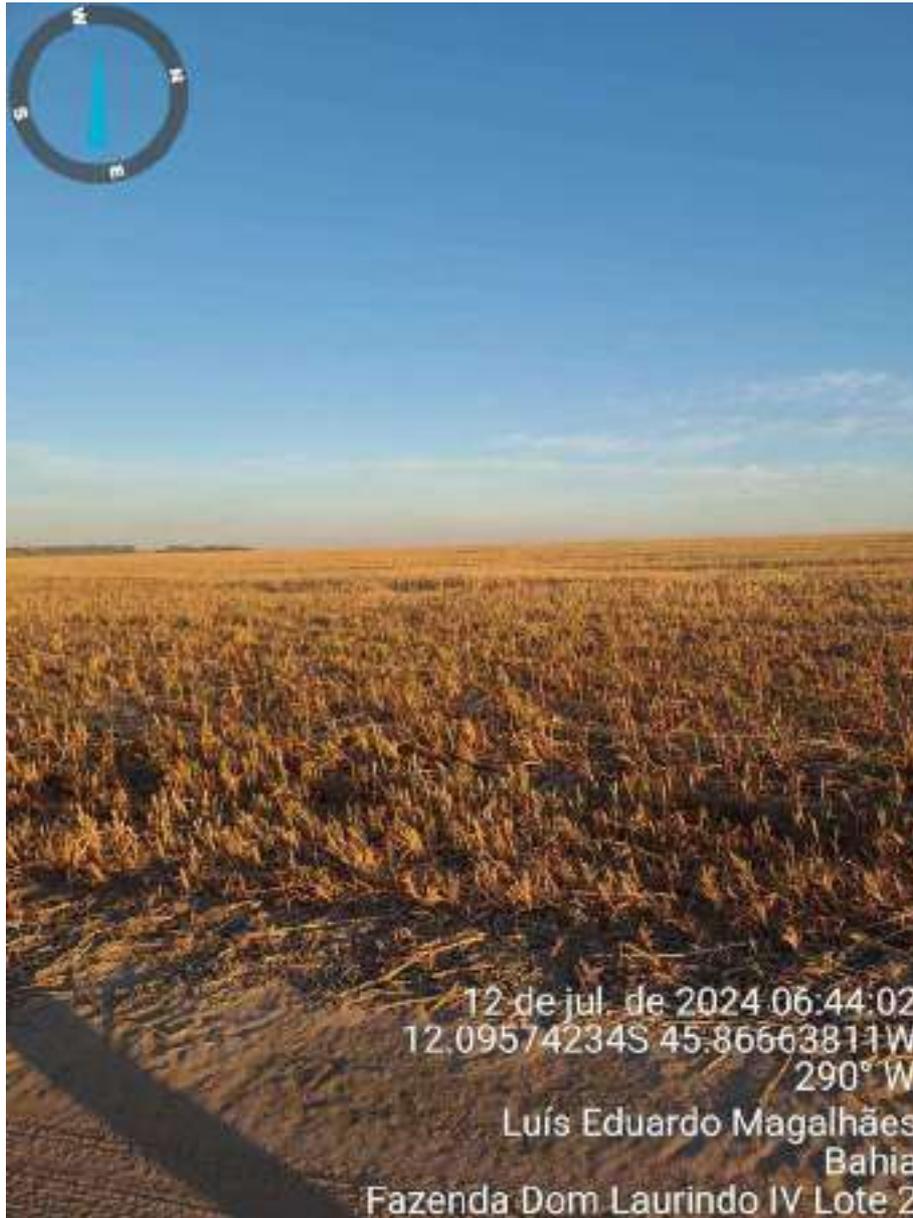


Imagem 11 - Registro de restos culturais após colheita de milho na área.





Imagem 12 - Registro de restos culturais após colheita de milheto na área.





Imagem 13 - Registro de restos culturais após colheita de milho na área.



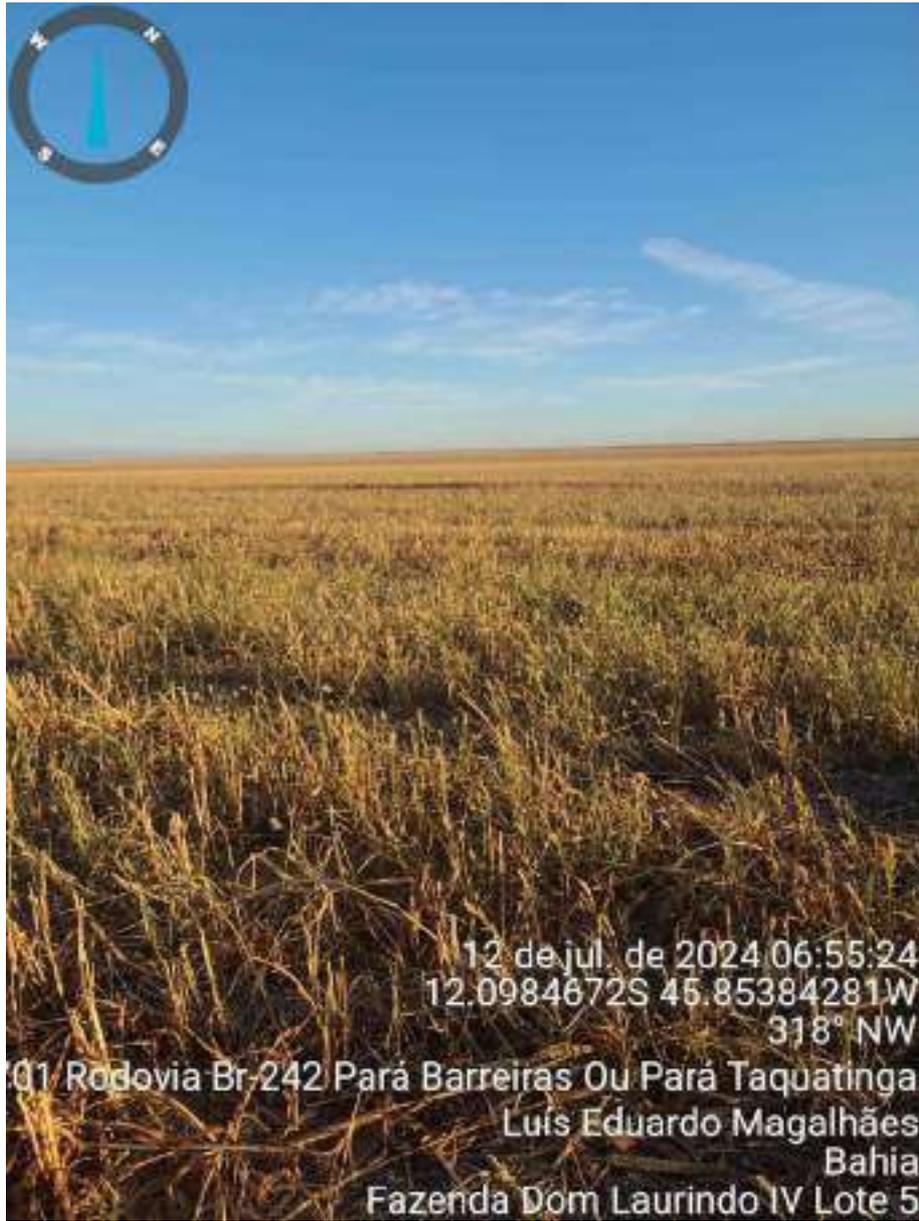


Imagem 14- Registro de restos culturais após colheita de milho na área.



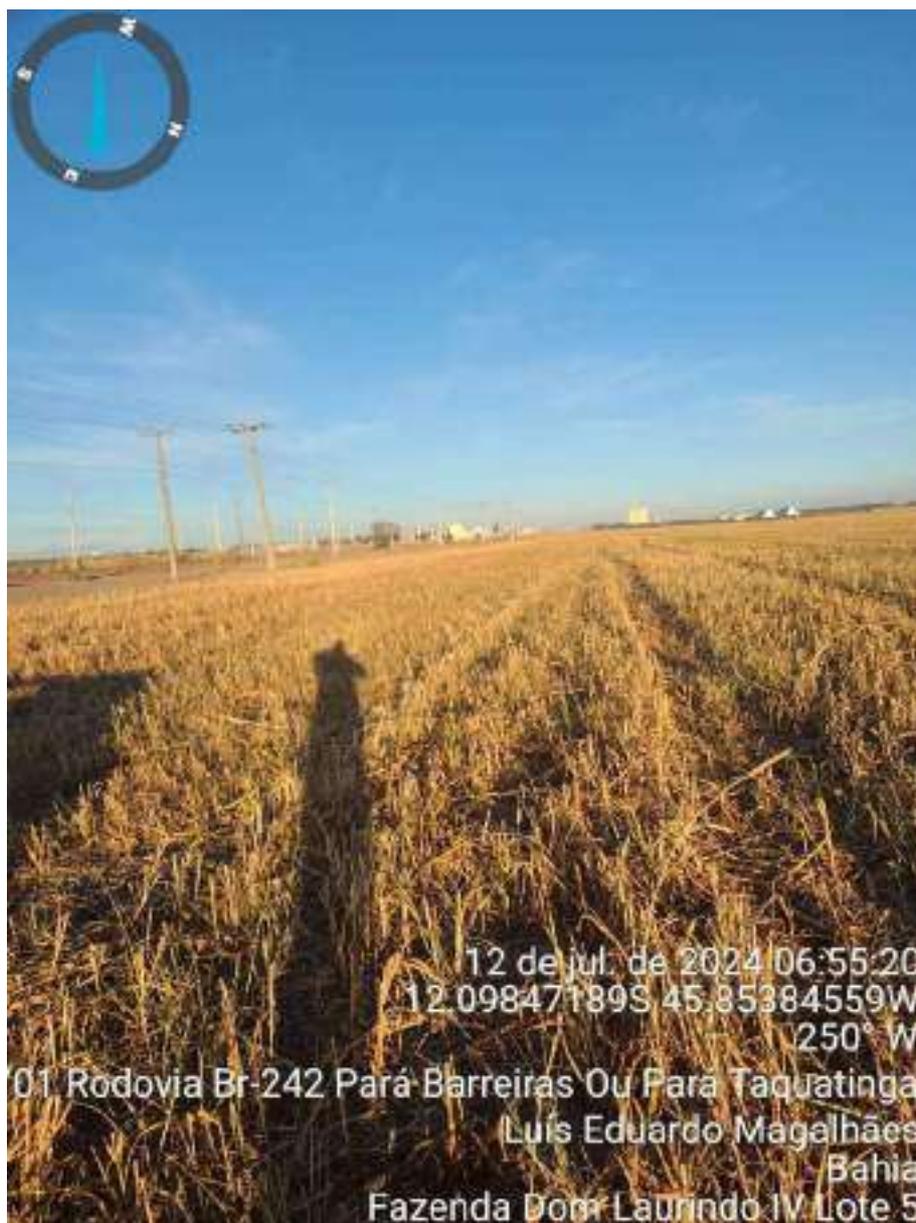


Imagem 15 - Registro de restos culturais após colheita de milho na área.





Imagem 16 - Registro de restos culturais após colheita de milho na área.





Imagem 17 - Registro de restos culturais após colheita de milho na área.





Imagem 18 - Registro de restos culturais após colheita de milho na área.





Imagem 19 - Registro de restos culturais após colheita de milho na área.





Imagem 20 - Registro de restos culturais após colheita de milho na área.





Imagem 21 - Registro de restos culturais após colheita de milho na área.



Imagem 22 - Registro de restos culturais após colheita de milho na área.





Imagem 23 - Registro de restos culturais após colheita de milho na área.

### **Considerações finais:**

Ficam, portanto, através deste laudo, evidenciadas as produções agropecuárias e os bens moveis e imóveis que possibilitam o desenvolvimento das atividades na Fazenda Dom Laurindo IV, Lotes:2-B, 3-B, 5-B e 17-A após visita técnica no dia 12 de julho de 2024. O imóvel rural Dom Laurindo exerce com excelência função social, sendo produtivo, em consonância com as leis ambientais e trabalhistas, promovendo justiça social e servindo de forma coletiva através de emprego e desenvolvimento agrícola regional, inclusive nos lotes a cima citados.



**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 5.600.817,60. (Cinco milhões, seiscentos mil, oitocentos e dezessete reais e sessenta centavos.)**



## 19. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 8.606

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 60.560.389,68**  
(sessenta milhões, quinhentose sessenta mil, trezentos e oitenta e nove reais e sessenta e oito centavos).

### **Introdução:**

O imóvel rural Fazenda EXPANSÃO B, está situado no município de Barreiras-Ba, na localidade Placas, e sua natureza fundiária no Cartório de Registro de Imóveis, 1º Ofício de Barreiras matrícula 8.606. Imóvel desenvolve atividade de finalidade agrícola, tendo por principais culturas plantas a soja, o milho, algodão e sorgo, sendo a atividade agrícola a atividade motriz do Grupo Laurindo de Castilhos.

### **Caracterização das atividades agrícolas:**

O GRUPO LAURINDO DE CASTILHOS organiza-se por nucleação de suas áreas rurais, e as fazendas da nucleação TAPERA utilizam como sede a área abaixo discriminada, com alojamentos do grupo, silos, galpão de adubos, defensivos e máquinas, conforme imagens.

Esta área é localizada no município de Barreiras - Ba, conforme croqui apresentado na imagem abaixo.



Imagem 1 – Croqui de acesso Tapera.





Imagem 2 – Perímetro da sede do Núcleo de imóveis Tapera

O imóvel Expansão B, que faz parte deste mesmo núcleo, localiza-se as margens da BA 459, no anel da soja, conforme ilustra a Imagem 3, e em seguida o croqui de acesso da mesma.



Imagem 3 – Perímetro do imóvel Fazenda Expansão B.



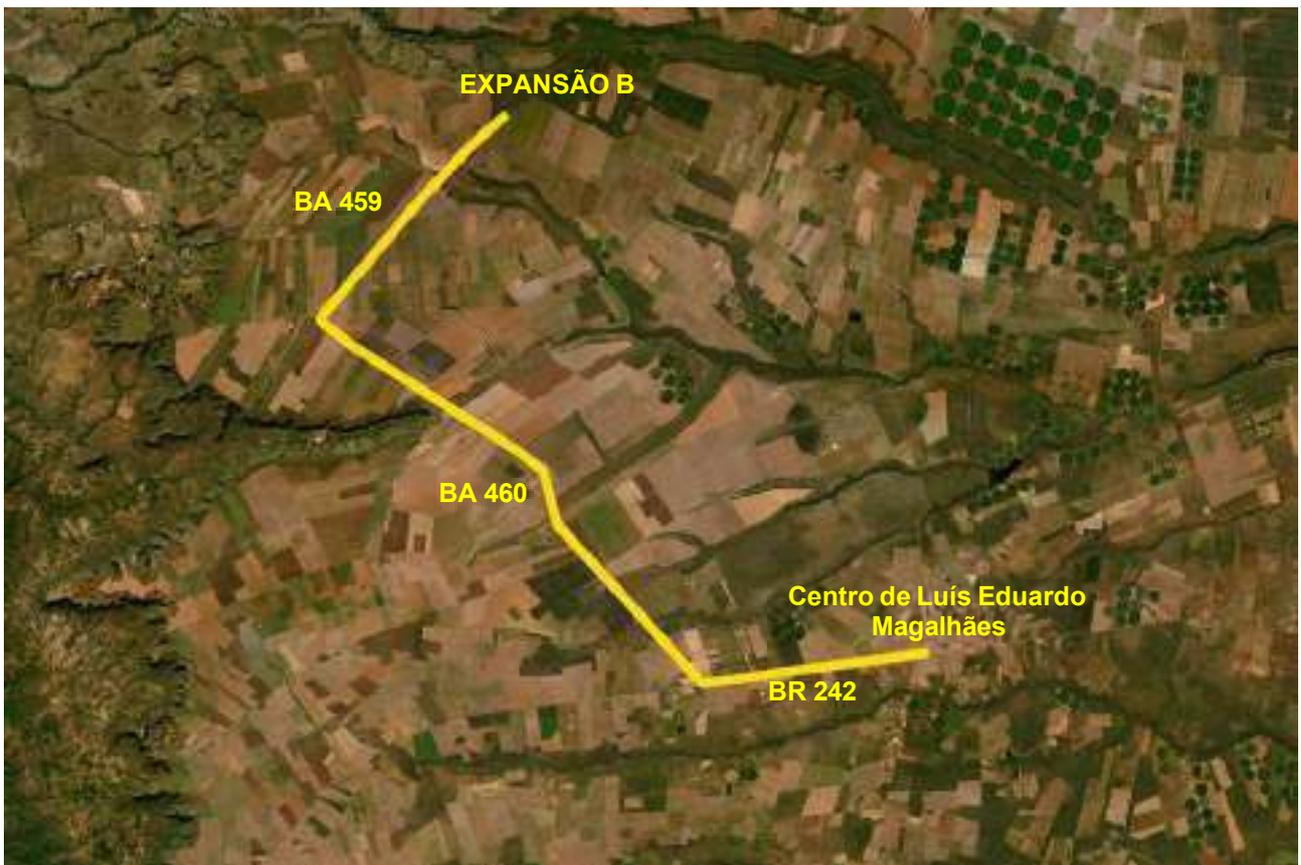


Imagem 4 – Croqui de acesso Expansão B.

Como observado a baixo, é perceptível o empenho em manter a área da sede pronta para atender as demandas de sua lavoura, visto que a atividade agrícola é essencial para manutenção do Grupo Laurindo de Castilhos, com maquinário para atender a janela de preparo de solo, plantio e tratos culturais, bem como silos suficientes para secagem e armazenagem. Assim, a seguir o registro das benfeitorias da Sede no Núcleo Tapera.





Imagem 5 – Silos secadores e muega para descarga.



Imagem 6 – Galpão de máquinas.





Imagem 7 – Galpão e máquina pulverizadora.



Imagem 8 – Maquinário (trator e implementos)





Imagem 9 – Galpão de máquinas



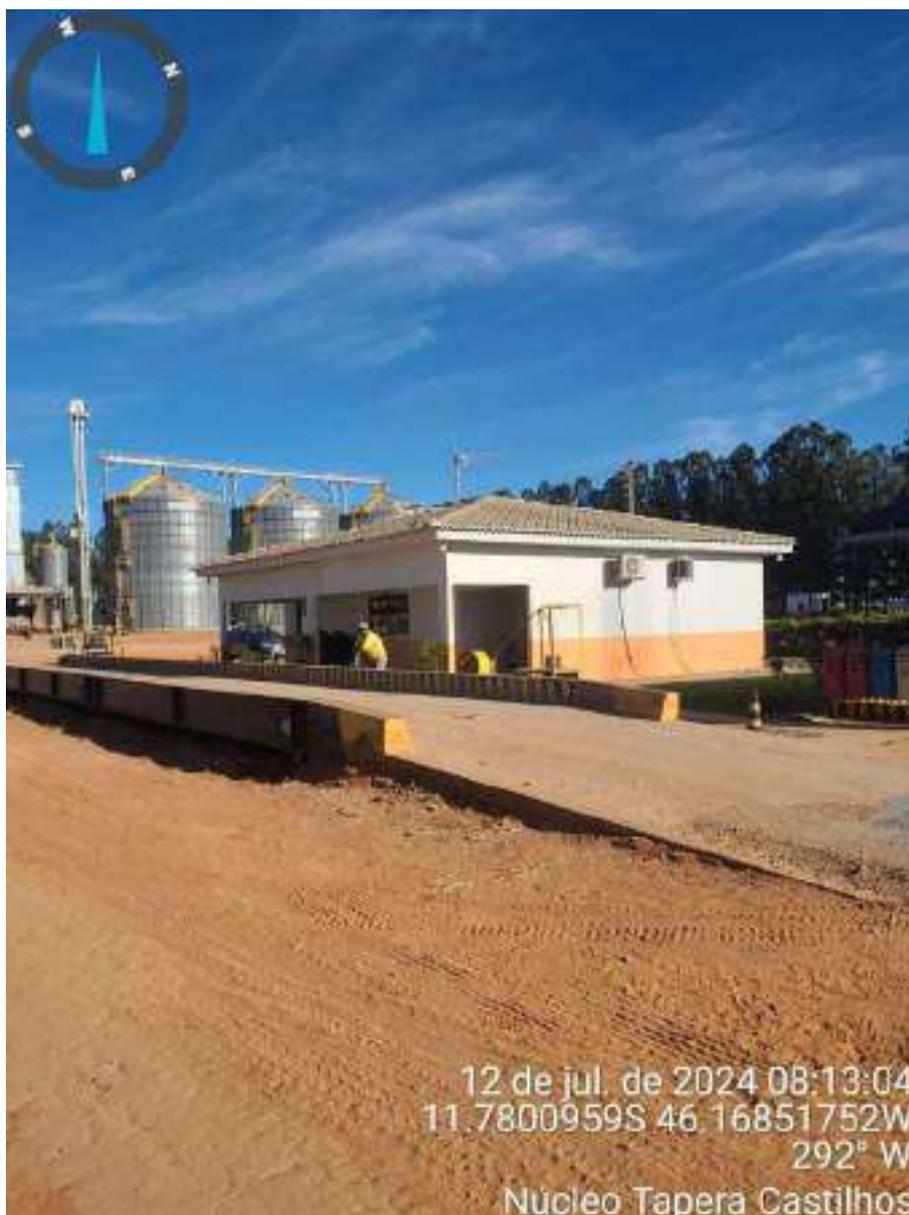


Imagem 10 – Escritório e balança

Pela colheita do algodão já ter sido realizada, a principal evidência do desempenho da atividade na safra atual in loco são os restos culturais, assim, no relatório fotográfico anexo, as imagens das áreas, geolocalizadas e identificadas, registraram os restos recém colhidos de algodão, inclusive com uma bolsa que rompeu e não pode ser carregada em meio a lavoura. Visto que a janela de chuvas na área de sequeiro só possibilita esse manejo, segue o relatório fotográfico.





Imagem 11 – Restos culturais de algodão.





Imagem 12 – Restos culturais de algodão.





Imagem 13 – Restos culturais de algodão.

### **Considerações finais:**

O imóvel rural Expansão B exerce com excelência função social, sendo produtivo, em consonância com as leis ambientais e trabalhistas, promovendo justiça social e servindo de forma coletiva através de emprego e desenvolvimento agrícola regional, inclusive nos lotes a cima citados.

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 60.560.389,68 (sessenta milhões, quinhentose sessenta mil, trezentos e oitenta e nove reais e sessenta e oito centavos).**



## 20. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 54.544

---

Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 51.353.926,68  
(cinquenta e um milhões, trezentos e cinquenta e três mil, novecentos e vinte e seis reais e sessenta e oito centavos.)

### Introdução:

O imóvel rural Fazenda Santa Clara I, está situado no município de Barreiras – BA, na localidade Placas, e sua natureza fundiária no Cartório de Registro de Imóveis, 1º Ofício de Barreiras matrícula 54.544. Imóvel desenvolve atividade de finalidade agrícola, tendo por principais culturas plantas a soja, o milho e sorgo, sendo a atividade agrícola a atividade motriz do Grupo Laurindo de Castilhos.

### Caracterização das atividades agrícolas:

O GRUPO LAURINDO DE CASTILHOS organiza-se por nucleação de suas áreas rurais, e as fazendas da nucleação TAPERA utilizam como sede a área abaixo discriminada, com alojamentos do grupo, silos, galpão de adubos, defensivos e máquinas, conforme imagens. Esta área é localizada no município de Barreiras - Ba, conforme croqui apresentado na imagem abaixo.



Imagem 1 – Croqui de acesso Tapera.





Imagem 2 – Perímetro da sede do Núcleo de imóveis Tapera

O imóvel Expansão B, que faz parte deste mesmo núcleo, localiza-se as margens da BA 459, no anel da soja, conforme ilustra a Imagem 3, e em seguida o croqui de acesso da mesma.



Imagem 4 – Perímetro Santa Clara I





Imagem 4 – Croqui de acesso.

Como observado a baixo, é perceptível o empenho em manter a área da sede pronta para atender as demandas de sua lavoura, visto que a atividade agrícola é essencial para manutenção do grupo Grupo Laurindo de Castilhos S/A, com maquinário para atender a janela de preparo de solo, plantio e tratamentos culturais, bem como silos suficientes para secagem e armazenagem. Assim, a seguir o registro das benfeitorias da Sede no Núcleo Tapera.





Imagem 5 – Silos secadores e muela para descarga.



Imagem 6 – Galpão de máquinas.





Imagem 7 – Galpão e máquina pulverizadora.



Imagem 8 – Maquinário (trator e implementos)





Imagem 9 – Galpão de máquinas



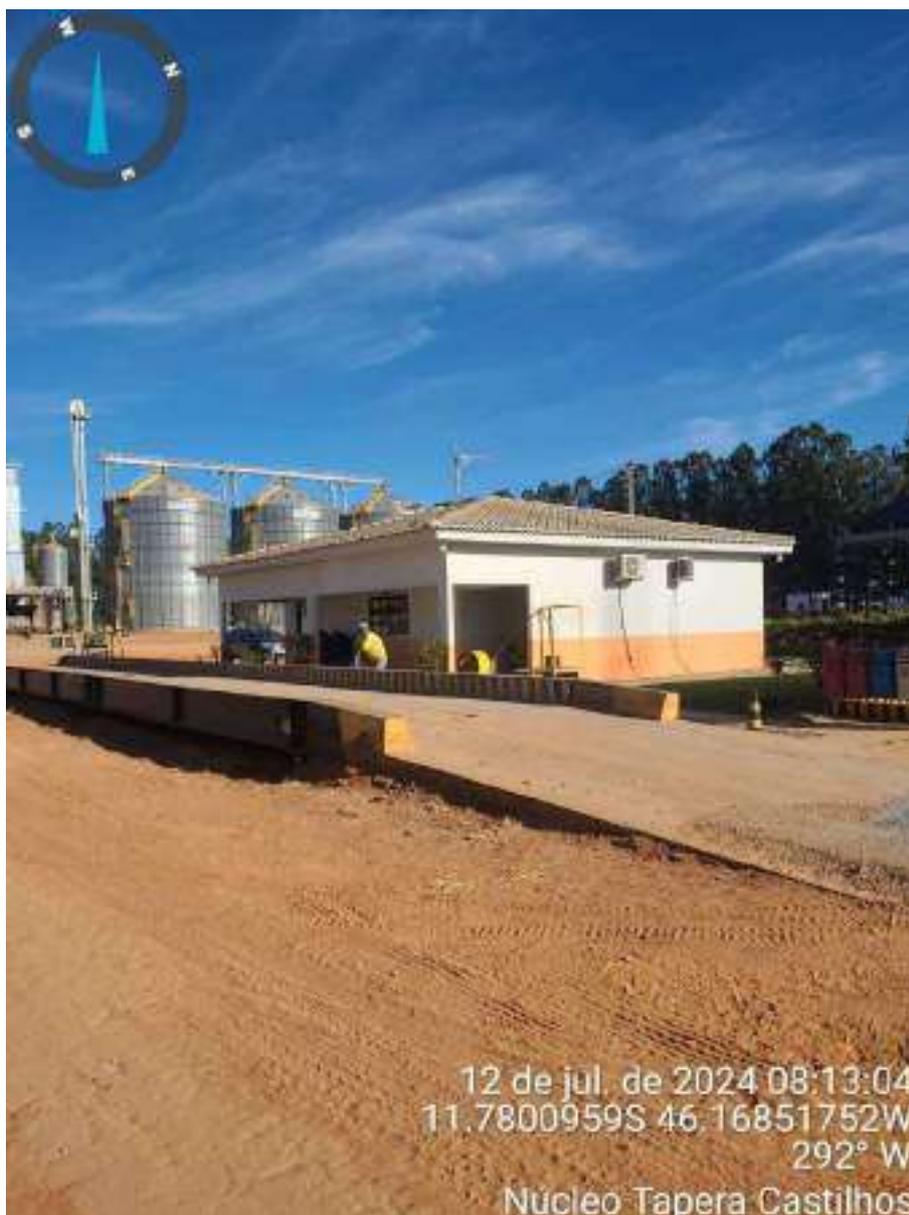


Imagem 10 – Escritório e balança

Pela colheita do milho já ter sido realizada, a principal evidência do desempenho da atividade na safra atual in loco são os restos culturais, assim, no relatório fotográfico anexo, as imagens das áreas, geolocalizadas e identificadas, registraram os restos recém colhidos de milho, da safra de 2024, anexo também ao relatório de colheita da soja da Fazenda Santa Clara I. Visto que a janela de chuvas na área de sequeiro só possibilita esse manejo, segue o relatório fotográfico.





Imagem 11 – Restos culturais de milho.



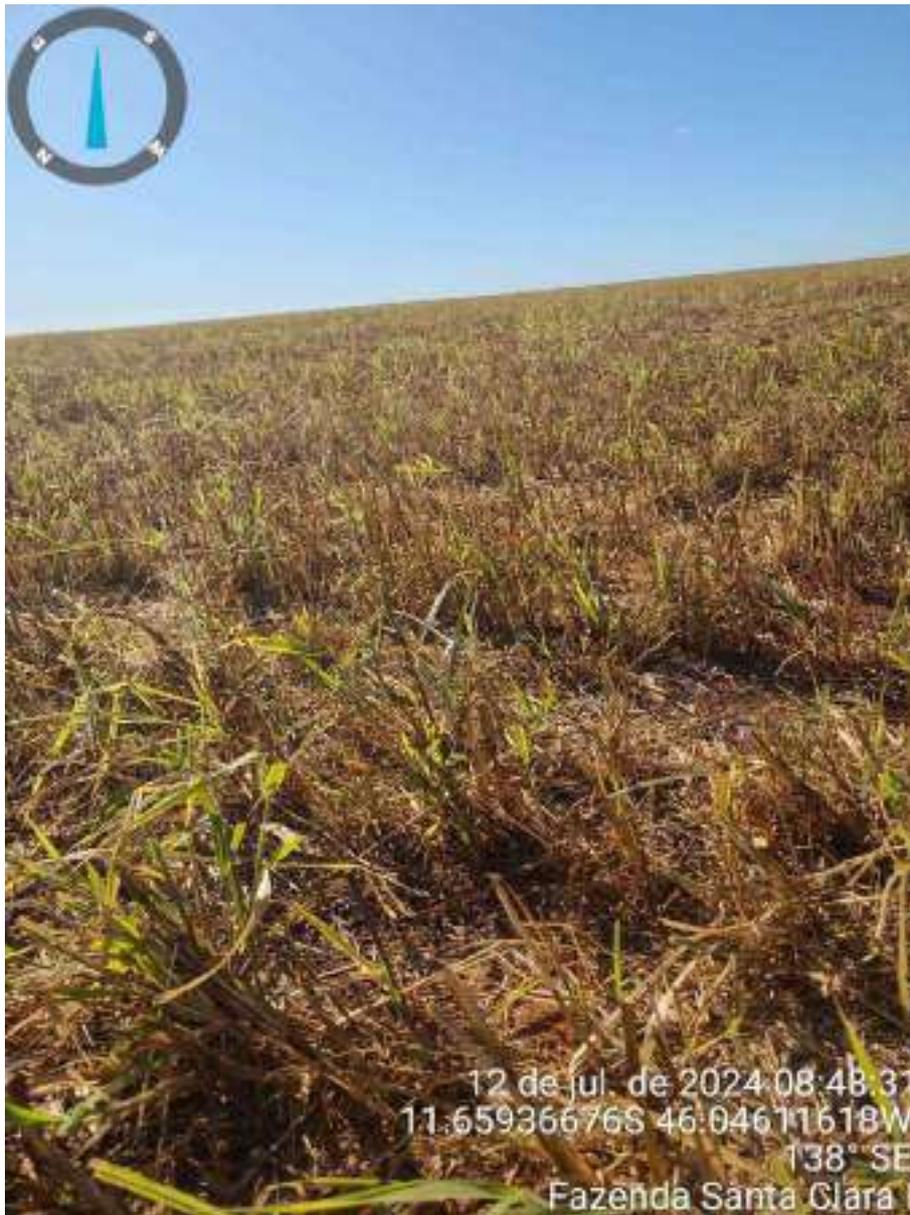


Imagem 12 – Restos culturais de milho.



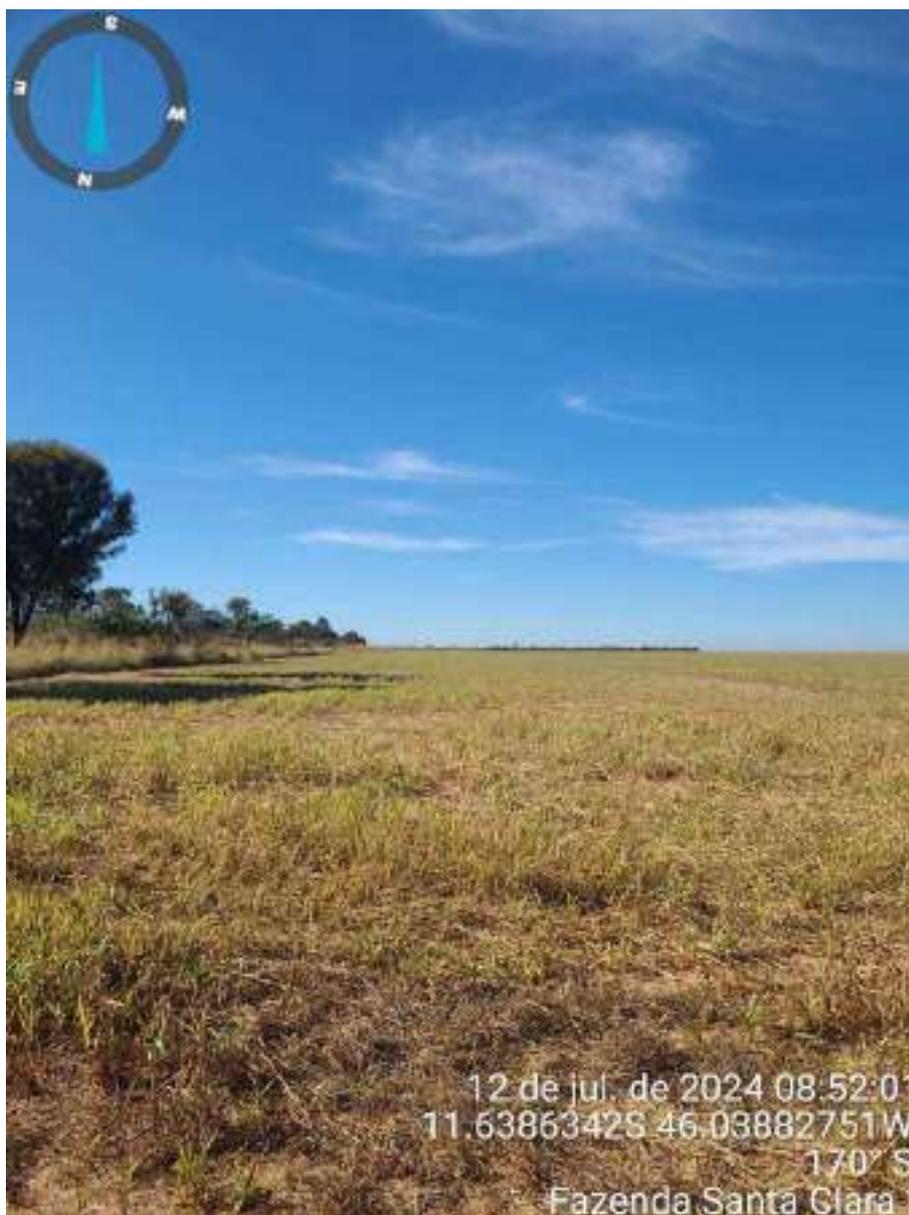


Imagem 13 – Restos culturais de milho.





Imagem 14 – Restos culturais de milho.



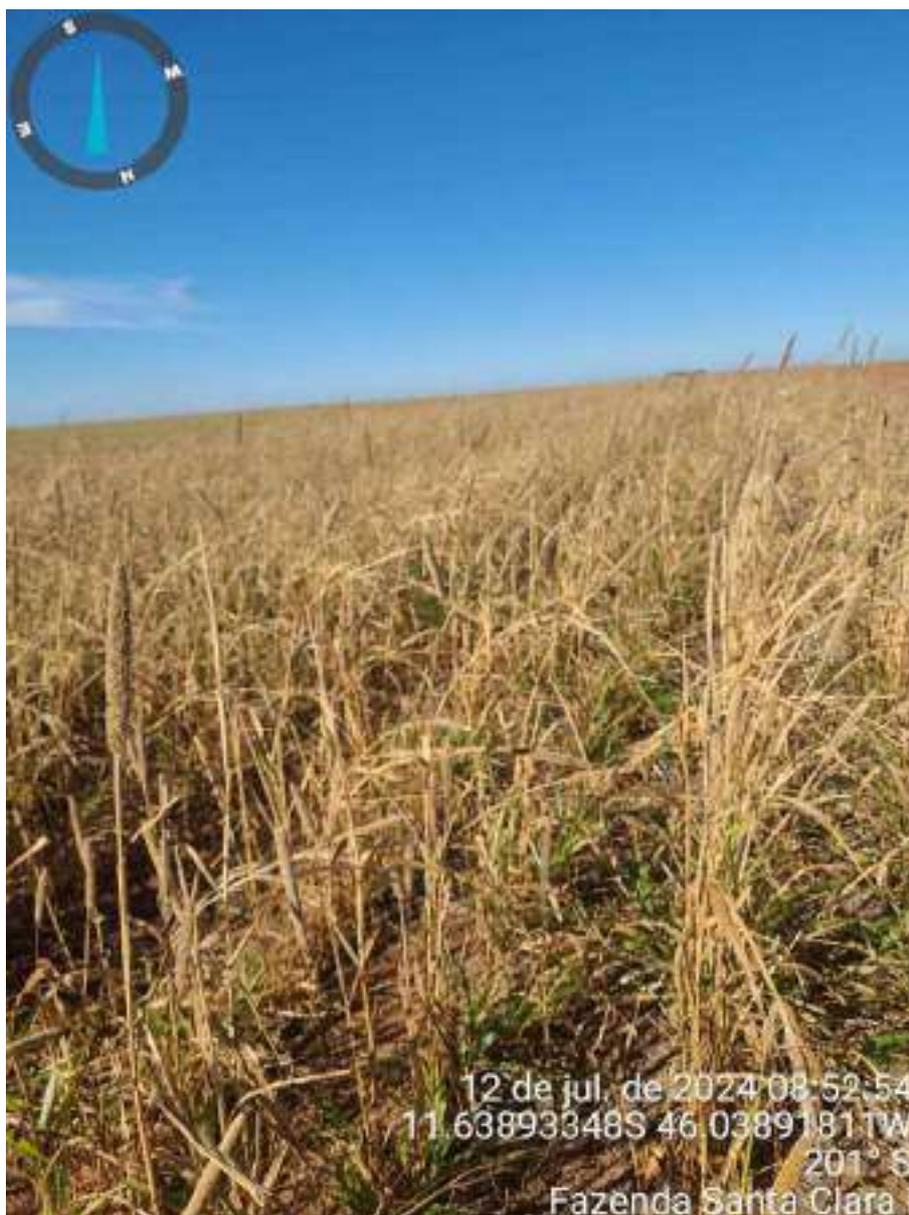


Imagem 15 – Área de bordadura não colhida.

### **Considerações finais:**

O imóvel rural Fazenda Santa Clara I exerce com excelência função social, sendo produtivo, em consonância com as leis ambientais e trabalhistas, promovendo justiça social e servindo de forma coletiva através de emprego e desenvolvimento agrícola regional, inclusive nos lotes a cima citados.

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 51.353.926,68  
(cinquenta e um milhões, trezentos e cinquenta e três mil, novecentos e vinte e seis  
reais e sessenta e oito centavos.)**



## 21. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 65.387

Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 795.200,00  
(setecentos e noventa e cinco mil e duzentos reais)

### Titularidade

Está registrado pela matrícula nº 65.387 do Cartório do 4º Registro de Imóveis de Curitiba.

### Descrição do Imóvel

Trata-se do lote nº 126. Conforme a matrícula apresenta as seguintes divisas dimensões:

- frente: de frente para a Rua Mariano Torres, na extensão de 30,00m;
- lado direito de quem da rua olha o imóvel: divide com o lote fiscal 12.063.007.000;
- lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel: divide com o lote fiscal 12.063.017.000;
- fundos: linha de fundos a largura de 8,90m;
- área: 267,00 m<sup>2</sup>

Contendo sobre o terreno uma casa construída de tijolos, coberta de telhas, sob nº 639, atual nº 430, da Rua Mariano Torres. Indicação fiscal nº 12.063.008.000-8, do cadastro municipal. Dito imóvel localiza-se no lado par da referida rua, distante 41,29m.

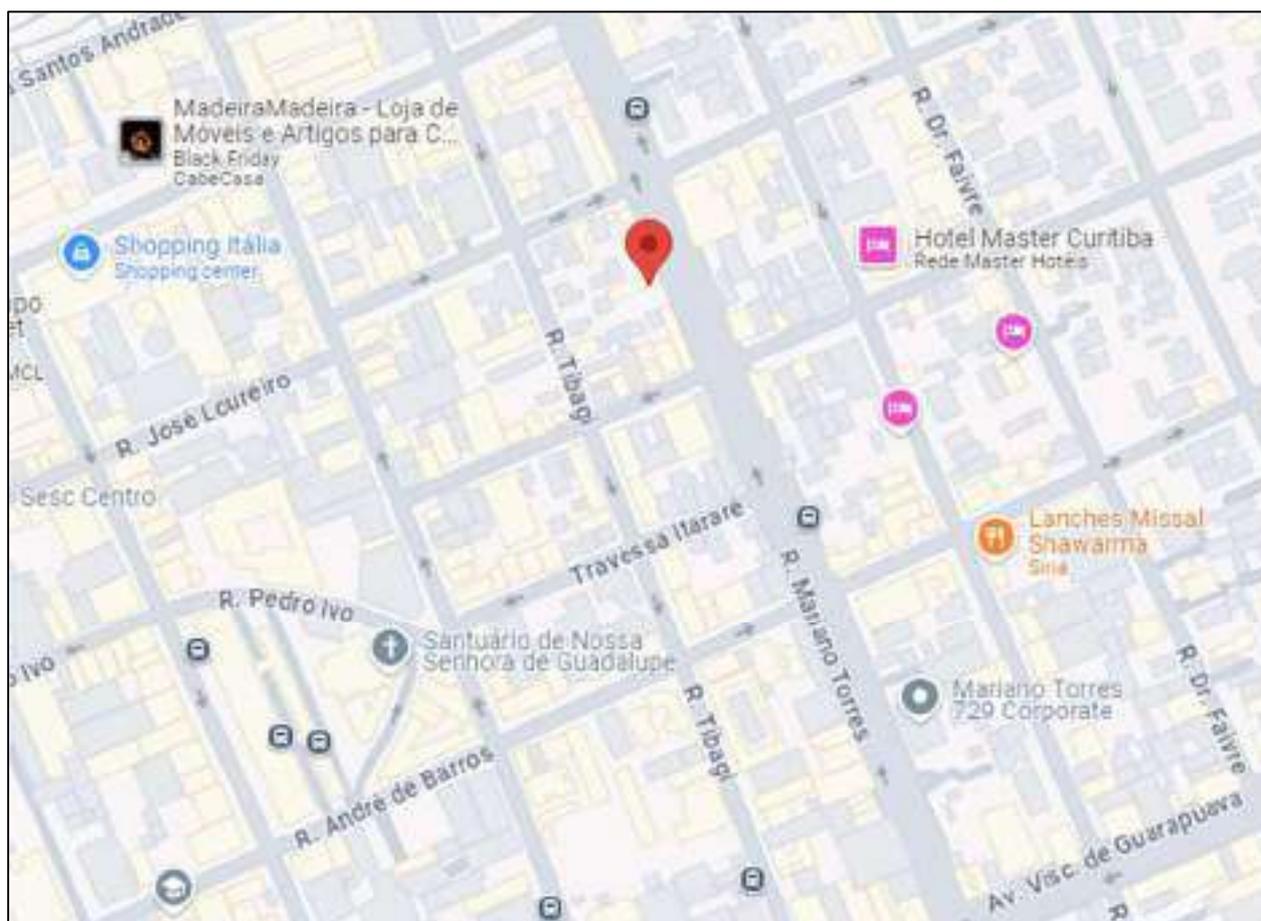
## INFORMAÇÕES GERAIS

### Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 100 m do Hotel Roochelle
- 150 m da Rua Mal. Deodoro (principal logradouro de agências bancárias de Curitiba)
- 250 m da Rua XV de Novembro e do Teatro Guaíra
- 430 m da Av. Visconde de Guarapuava





Localização do Imóvel

## Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

Localizado no Centro da Capital, o imóvel é servido por infraestrutura urbana completa e moderna, compreendendo:

- redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública;
- redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais;
- logradouro confrontante com pavimentação asfáltica e meios-fios; passeio em pedra portuguesa.

Além disso, é atendido por todos os serviços de utilidade pública, concedidos ou não, disponíveis na cidade, tais como: diversas linhas de transporte coletivo próximas, correio domiciliar, coleta de lixo, segurança, comércio varejista diversificado, postos de abastecimento de combustíveis, hotéis, agências bancárias, teatro, faculdades, etc.

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### Metodologia Avaliatória



Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### **Valor do Imóvel**

O terreno avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Área = 267,00 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = 267,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.978,27/\text{m}^2 = \text{R\$ } 795.200,00$$





## 22. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 90.985

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 12.627.776,00**  
**(doze milhões e seiscentos e vinte e sete mil e setecentos e setenta e seis reais)**

### Titularidade

Está registrado pela matrícula nº 90.985 do Cartório do 4º Registro de Imóveis de Curitiba.

### Descrição do Imóvel

Trata-se do lote “A”, oriundo da unificação dos lotes 213-A/2014-A, 213-B/2014-B e 215, da “Planta Moura” e croquis 2003 e 5987, de forma trapezoidal, situado no centro de Curitiba/PR. Conforme a matrícula apresenta as seguintes divisas dimensões:

- frente: de frente para a Rua Tibagi, lado ímpar, na extensão de 26,82m;
- lado direito de quem da rua olha o imóvel: dimensão de 32,30m, confrontando os lotes fiscais 12.078.011.000, 12.078.014.000 e 12.078.015.000;
- lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel: dimensão de 26,33m, confrontando o lote fiscal 12.078.013.000;
- área: 842,60 m<sup>2</sup>

Contendo sobre o terreno uma casa construída de alvenaria em mau estado de conservação, uma casa de construção mista, e acha-se edificado um prédio destinado à comércio, e mais benfeitorias, com a indicação fiscal nº 12.078.016.000.

## INFORMAÇÕES GERAIS

### Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 100 m da Panvel Farmácias
- 150 m do MoreBem Hostel
- 250 m da Rua Benjamin Constant
- 350 m da Av. Visconde de Guarapuava





# AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

## Metodologia Avaliatória

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

## Valor do Imóvel

O terreno avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Área = 842,60 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = 842,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 14.986,68/\text{m}^2 = \text{R\$ } 12.627.776,00$$



## Fotos Imóvel e Entorno



Localização do imóvel



## 23. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 98.560

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 2.184.000,00 (dois milhões e cento e oitenta e quatro mil reais)**

### **Titularidade**

Está registrado pela matrícula nº 98.560 do Cartório do 4º Registro de Imóveis de Curitiba.

### **Descrição do Imóvel**

Trata-se do terreno foreiro constituindo o lote nº 9-SE-A 70, da subdivisão do lote com a mesma denominação do croquis 7.101 da prefeitura municipal, situado na Rua Benjamin Constant, nºs 141, 145 e 153:

- frente: de frente para a Rua Benjamin Constat, lado ímpar, na extensão de 14,555m;
- lado direito de quem da rua olha o imóvel: extensão de 44m;
- lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel: extensão de 44m;
- fundos: ao norte, medindo 14,555m, confrontando com o lote fiscal de mº 12.050.020;
- área: 642,42 m<sup>2</sup>

Distante 15,25m da esquina com a rua Tibagi, possuindo a construção de um prédio de alvenaria de tijolos, composto de duas lojas sob nº 141 e 153 da rua Benjamin Constant, 1 depósito sob nº 145 da mesma rua.

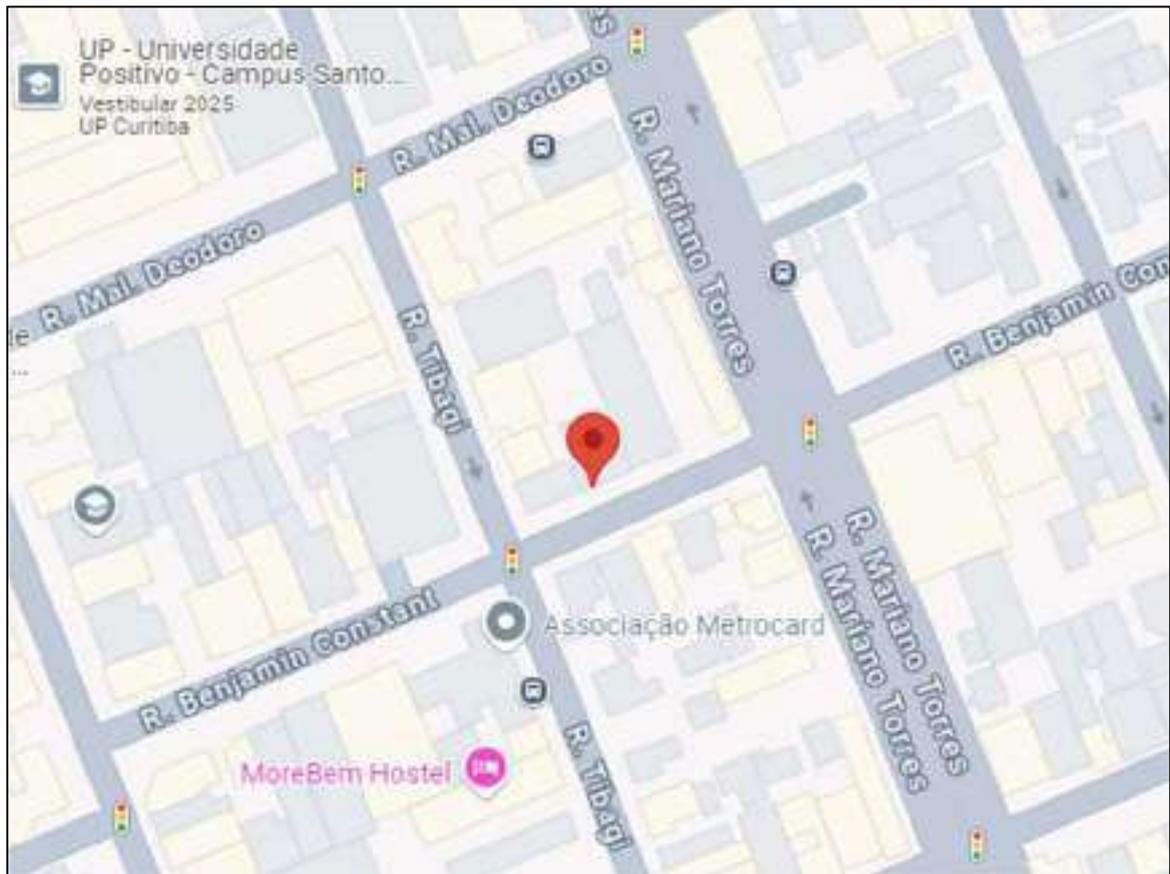
## **INFORMAÇÕES GERAIS**

### **Localização e Situação**

O imóvel dista cerca de:

- 100 m da MoreBem Hostel
- 250 m da Rua XV de Novembro
- 500 m da Av. Visconde de Guarapuava





Localização do Imóvel

### **Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários**

Localizado no Centro da Capital, o imóvel é servido por infraestrutura urbana completa e moderna, compreendendo:

- redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública;
- redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais;
- logradouro confrontante com pavimentação asfáltica e meios-fios; passeio em pedra portuguesa.

Além disso, é atendido por todos os serviços de utilidade pública, concedidos ou não, disponíveis na cidade, tais como: diversas linhas de transporte coletivo próximas, correio domiciliar, coleta de lixo, segurança, comércio varejista diversificado, postos de abastecimento de combustíveis, hotéis, agências bancárias, teatro, faculdades, etc.

## **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **Metodologia Avaliatória**

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que<sup>14</sup>



aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### **Valor do Imóvel**

O terreno avaliando apresenta os seguintes atributos:

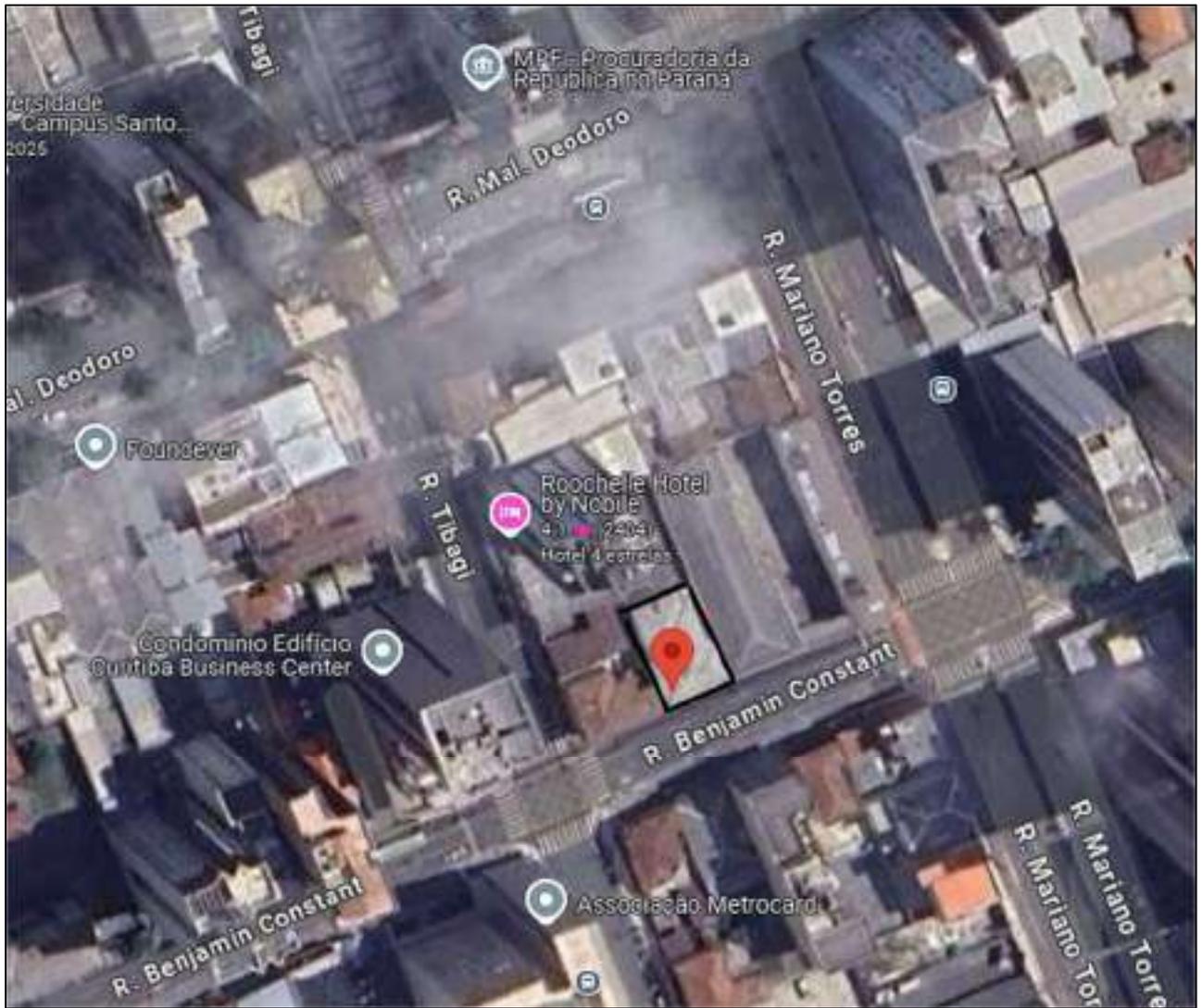
- Área = 640,42 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = 640,42 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.410,26/\text{m}^2 = \text{R\$ } 2.184.000,00$$



## Fotos Imóvel e Entorno



Localização do imóvel

**24. IMÓVEL DE MATRÍCULA 17.146, 17.147, 25.981, 25.952, 25.955, 25.957, 37.677, 40.091, 40.093, 70.315, 70.316, 70.317, 70.318, 70.319 e 70.320**

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 287.543.077,92**  
**(Duzentos e oitenta e sete milhões, quinhentos e quarenta e três mil, setenta e sete reais e noventa e dois centavos)**

**Titularidade**

Estão registradas pelas matrículas nº 17.146, 17.147, 25.981, 25.952, 25.955, 25.957, 37.677, 40.091, 40.093, 70.315, 70.316, 70.317, 70.318, 70.319 e 70.320 no Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães, Bahia.

**Descrição do Imóvel**

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA DOM LAUDRINDO I, II, III, IV, FAZENDA DOM LAURINDO V:

- Matricula 17.146: área de 1.361,9201ha;
- Matricula 17.147: área de 672ha58a12ca;
- Matricula 25.981: área de 5ha63a39ca;
- Matricula 25.952: área de 30,1031ha;
- Matricula 25.955: área de 29,9839ha;
- Matricula 25.957: área de 5,1165ha;
- Matricula 37.677: área de 401,69ha;
- Matricula 40.091: área de 500,000ha;
- Matricula 40.093: área de 1.357,47ha;
- Matricula 70.315: área de 49,5178ha;
- Matricula 70.316: área de 131,2018ha;
- Matricula 70.317: área de 72,0422ha;
- Matricula 70.318: área de 24,2294ha;
- Matricula 70.319: área de 114,3513ha;
- Matricula 70.320: área de 139,9911ha;



## INFORMAÇÕES GERAIS

### Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- Próxima a zona urbana de Luís Eduardo Magalhães/BA, endereço na BR 242



Localização do Imóvel

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### Metodologia Avaliatória

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

148



Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### **Valor do Imóvel**

Os terrenos avaliados apresentam os seguintes atributos:

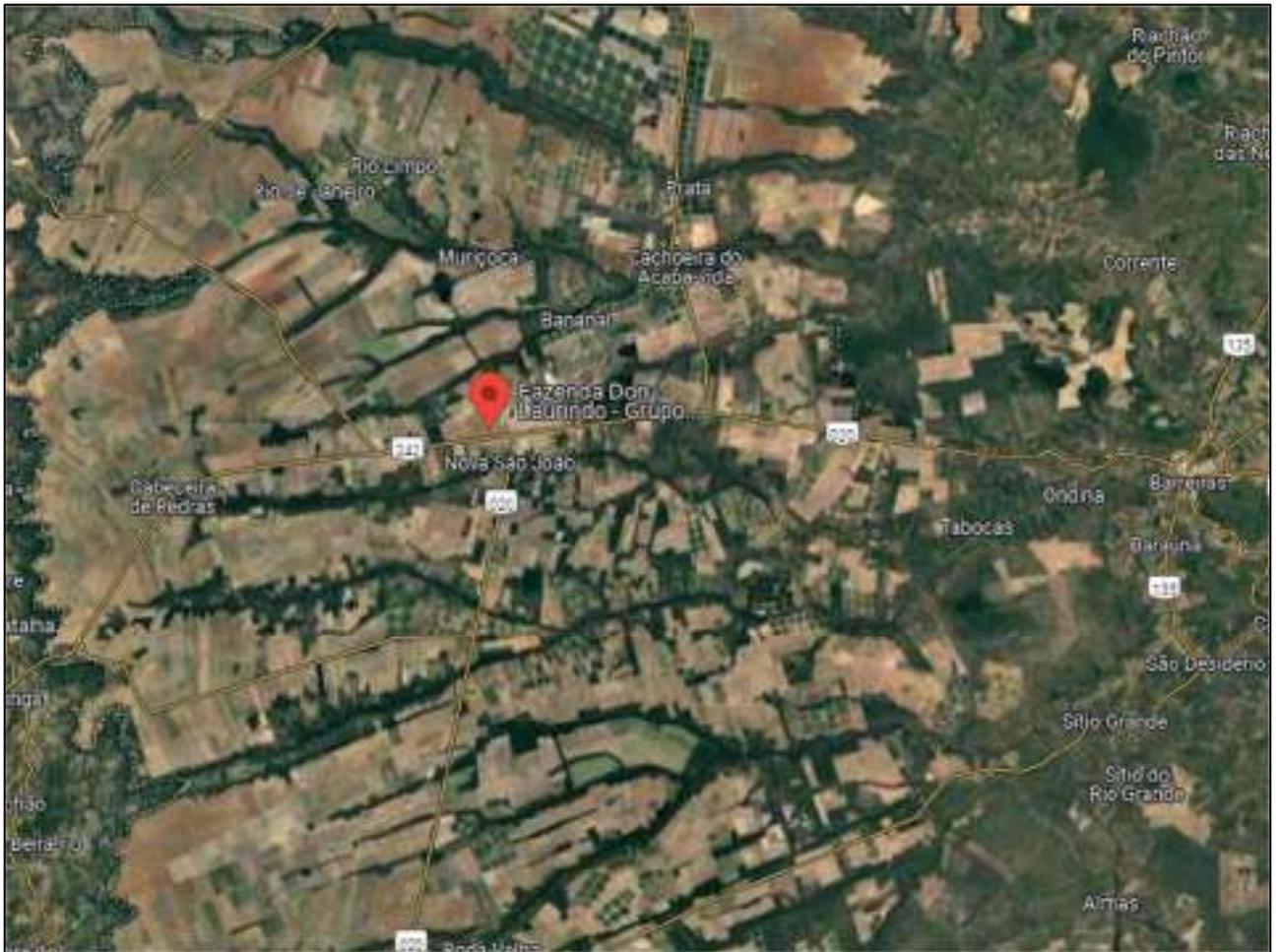
- Área = 35.368.324 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = R\$ 287.543.077,92$$



## Fotos Imóvel e Entorno



Localização do imóvel



## **25. IMÓVEL DE MATRÍCULA 45.674 e 45.610**

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 45.690.028,44**  
**(quarenta e cinco milhões e seiscentos e noventa mil e vinte e oito reais e quarenta e quatro centavos)**

### **Titularidade**

Estão registradas pelas matrículas nº 45.674 e 45.610 no Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras Bahia.

### **Descrição do Imóvel**

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA ELDORADO:

Matrícula 45.674: área de 568,4483ha, coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geofísico Brasileiro, iniciando pelas coordenadas N: 8.714.766,968m e E: 388.595,961m;

Matrícula 45.610 área de 208,5930ha, coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geofísico Brasileiro, iniciando pelas coordenadas N: 8.708.065,590 e E: 386.699,551m;

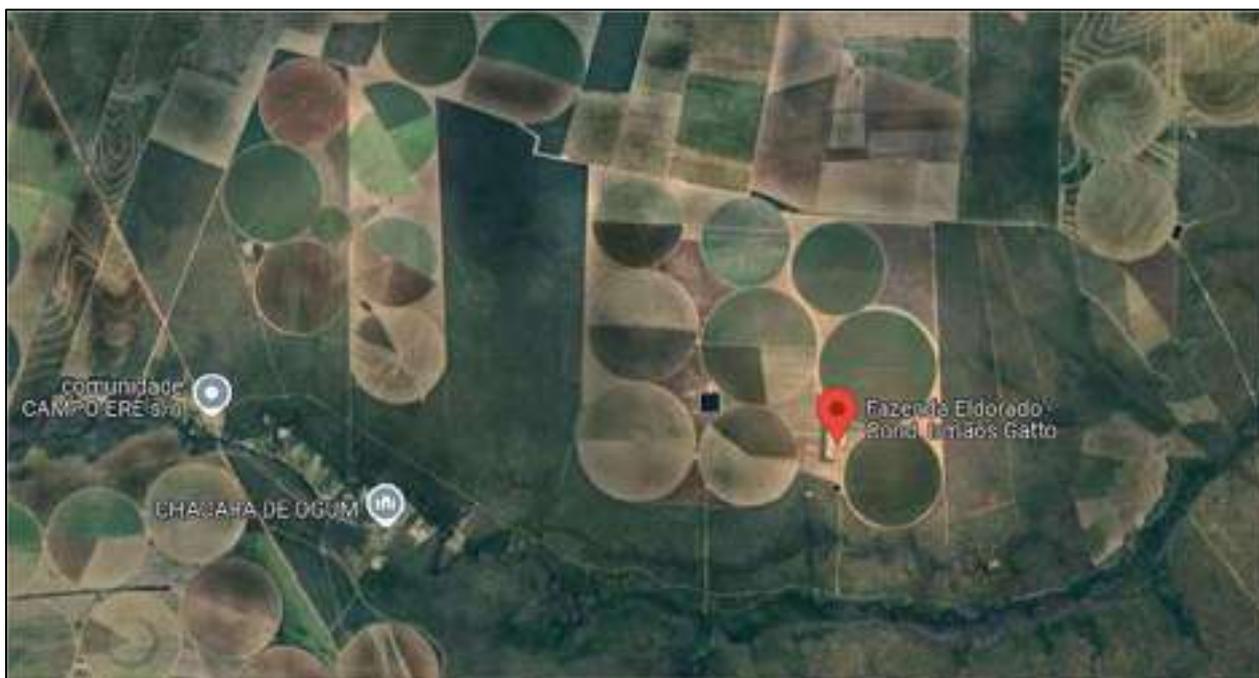
## **INFORMAÇÕES GERAIS**

### **Localização e Situação**

O imóvel dista cerca de:

- Próxima a zona urbana de Barreiras/BA





Localização do Imóvel

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### Metodologia Avaliatória

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### Valor do Imóvel

Os terrenos avaliados apresentam os seguintes atributos:

- Área = 7.770.413 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

152



Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = R\$ 45.690.028,44$$



## Fotos Imóvel e Entorno



Localização do imóvel



## 26. IMÓVEL DE MATRÍCULA 89.080

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 1.242.024,00 (um milhão e duzentos e quarenta e dois mil e vinte e quatro reais)**

### Titularidade

Está registrado pela matrícula nº 89.080 do Cartório do 4º Registro de Imóveis de Curitiba.

### Descrição do Imóvel

Trata-se do lote de terreno sob nº 23 da quadra 62 da Planta Vila Jaú, situado no bairro Ahú, Curitiba/PR.

- frente: medindo 26,70m de frente para Rua Alberto Folloni nº 942;
- lado direito de quem da rua olha o imóvel: extensão de 28,75m, confrontando o lote fiscal 52.062.018.000;
- lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel: duas linhas, 18,70m confrontando o lote fiscal 52.062.026.000 e 11,18m confrontando com o lote fiscal 52.062.003.000;
- fundos: medindo 15,22m;
- área: 596,79 m<sup>2</sup>

Distante 60,00m da Rua Francisco de Paula Guimarães, sem benfeitorias.

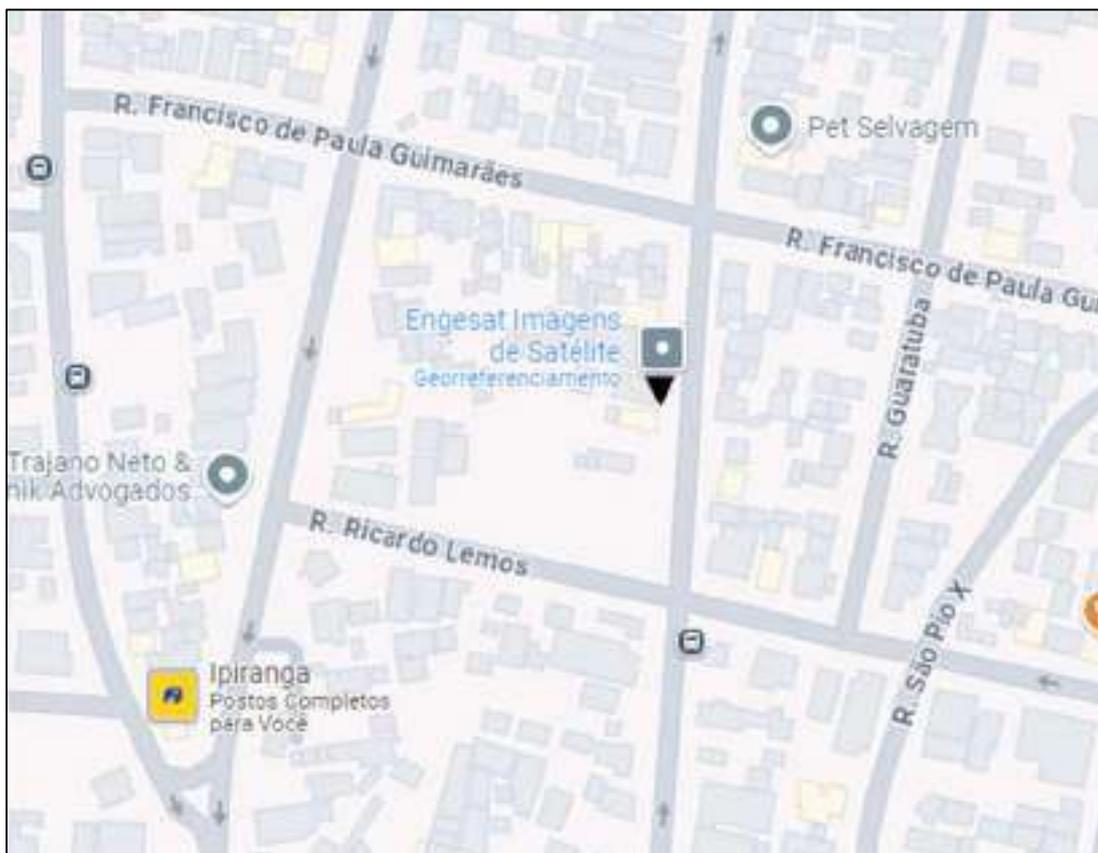
## INFORMAÇÕES GERAIS

### Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 150 m do Posto Ipiranga
- 250 m da Rua Colombo
- 400 m da Rua Mal. Mallet





Localização do Imóvel

### **Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários**

Localizado no Centro da Capital, o imóvel é servido por infraestrutura urbana completa e moderna, compreendendo:

- redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública;
- redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais;
- logradouro confrontante com pavimentação asfáltica e meios-fios; passeio em pedra portuguesa.

Além disso, é atendido por todos os serviços de utilidade pública, concedidos ou não, disponíveis na cidade, tais como: diversas linhas de transporte coletivo próximas, correio domiciliar, coleta de lixo, segurança, comércio varejista diversificado, postos de abastecimento de combustíveis, hotéis, agências bancárias, teatro, faculdades, etc.

## **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **Metodologia Avaliatória**

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é

156



aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### **Valor do Imóvel**

O terreno avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Área = 596,79 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = 596,79\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.081,17/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.242.024,00$$



## Fotos Imóvel e Entorno



Localização do imóvel



## **27. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 50.752 e 54.582**

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 135.571.314,48**  
**(cento e trinta e cinco milhões e quinhentos e setenta e um mil e trezentos e quatorze reais e quarenta e oito centavos)**

### **Titularidade**

Estão registradas pelas matrícula nº 50.752 e 54.582 no Registro de Imóveis e Hipotecas de Barreiras, Bahia.

### **Descrição do Imóvel**

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA SANTA CLARA e FAZENDA SANTA CLARA II:

Matrícula 50.752: área de 687,4399ha, coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geofísico Brasileiro, iniciando pelas coordenadas longitude -46°06'34.000" e latitude -11°44'19.274";

Matrícula 25.981: área de 1.618,1947ha, coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geofísico Brasileiro, iniciando pelas coordenadas latitude -46°02'33.171" e latitude -11°37'17,198";

### **INFORMAÇÕES GERAIS**

#### **Localização e Situação**

O imóvel dista cerca de:

- Próxima a zona urbana de Barreiras/BA





Localização do Imóvel

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### Metodologia Avaliatória

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### Valor do Imóvel

---



Os terrenos avaliados apresentam os seguintes atributos:

– Área = 23.056.346,00 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

VI = R\$ 135.571.314,48



## **28. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 11.612, 11.613, 11.614, 11.615 e 11.616**

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 479.624.538,12  
(quatrocentos e setenta e nove milhões e seiscentos e vinte e quatro mil e quinhentos e trinta e oito reais e doze centavos)**

### **Titularidade**

Estão registradas pelas matrícula nº 11.612, 11.613, 11.614, 11.615 e 11.616 no Registro de Imóveis de Correntina, Bahia.

### **Descrição do Imóvel**

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA SERENA I, II, III, IV e V:

Matricula 11.612: área de 1.787,2096ha;

Matricula 11.613: área de 1.921,2189ha;

Matricula 11.614: área de 1.648,6973ha;

Matricula 11.615: área de 1.781,7403ha;

Matricula 11.616: área de 1.018,0138ha;

## **INFORMAÇÕES GERAIS**

### **Localização e Situação**

O imóvel dista cerca de:

- Próxima a zona urbana de Correntina/BA





Localização do Imóvel

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### Metodologia Avaliatória

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### Valor do Imóvel

Os terrenos avaliados apresentam os seguintes atributos:

- Área = 81.568.799,00 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)



Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem comercial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = R\$ 479.624.538,12$$



## 29. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 1.294 e 1.063

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 479.624.538,12**  
**(quatrocentos e setenta e nove milhões e seiscentos e vinte e quatro mil e quinhentos e trinta e oito reais e doze centavos)**

### Titularidade

Estão registradas pelas matrículas nº 1.294 e 1.063 no Registro de Imóveis de Formosa do Rio Preto, Bahia.

### Descrição do Imóvel

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA MORRO SANTO II e III:

Matricula 1.294: área de 3.498,9315ha;

Matricula 1.063: área de 5.680,0000ha;

## INFORMAÇÕES GERAIS

### Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- Próxima a zona urbana de Formosa do Rio Preto/BA

## AValiação DO IMÓVEL

### Metodologia Avaliatória

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus

---



regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### **Valor do Imóvel**

Os terrenos avaliados apresentam os seguintes atributos:

- Área = 91.789.315,00 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = R\$ 92.523.629,52$$



## 30. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 237

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 64.906.968,00**  
(sessenta e quatro milhões e novecentos e seis mil e novecentos e sessenta e oito reais)

### Titularidade

Estão registradas pelas matrícula nº 237 no Registro de Imóveis de Formosa do Rio Preto, Bahia.

### Descrição do Imóvel

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA NOVO HORIZONTE:

Matricula 237 área de 1.103,86ha;

## INFORMAÇÕES GERAIS

### Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- Próxima a zona urbana de Formosa do Rio Preto/BA

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### Metodologia Avaliatória

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços

---



no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### **Valor do Imóvel**

Os terrenos avaliados apresentam os seguintes atributos:

- Área = 11.038.600,00 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = R\$ 64.906.968,00$$



## 31. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 7.579 e 7.580

---

Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 37.132.200,00  
(trinta e sete milhões e cento e trinta e dois mil e duzentos reais)

### Titularidade

Estão registradas pelas matrículas nº 237 no Registro de Imóveis de Barreiras, Bahia.

### Descrição do Imóvel

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA NOVO HORIZONTE:

Matricula 7.580: área de 224,8800ha;

Matricula 7.579: área de 406,6200ha;

### INFORMAÇÕES GERAIS

#### Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- Próxima a zona urbana de Barreiras/BA

### AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### Metodologia Avaliatória

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços

---



no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### **Valor do Imóvel**

Os terrenos avaliados apresentam os seguintes atributos:

- Área = 6.315.000,00 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = R\$ 37.132.200,00$$



## **32. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 5.979, 54.464, 2.645, 56.734, 3.543, 510, 48.042, 8.608 e 8.607**

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 377.138.494,74**  
**(trezentos e setenta e sete milhões e cento e trinta e oito mil e quatrocentos e noventa e quatro reais e setenta e quatro centavos)**

### **Titularidade**

Estão registradas pelas matrículas nº 5.979, 54.464, 2.645, 56.734, 3.543, 510, 48.042, 8.608 e 8.607 no Registro de Imóveis de Barreiras, Bahia.

### **Descrição do Imóvel**

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA SÃO LUIZ GONZAGA:

Matricula 5.979: área de 150,0000ha;

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA SÃO VICENTE:

Matricula 54.464: área de 291,9639ha;

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA TAPERA II:

Matricula 2.645: área de 1.000,000ha;

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA MANGABEIRA:

Matricula 56.734: área de 100,000ha;

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA MORRO CHATO II:

Matricula 8.607: área de 716.7500ha;

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA SÃO JOÃO:

Matricula 3.543: área de 90,0000ha;

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA SETE BELO:

Matricula 510: área de 2.750,0840ha;

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA EXPANSÃO A:

Matricula 48.042: área de 803,3849ha;

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA MORRO CHATO I:

Matricula 8.608: área de 801,0100ha;



# INFORMAÇÕES GERAIS

## Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- Próxima a zona urbana de Barreiras/BA

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### Metodologia Avaliatória

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### Valor do Imóvel

Os terrenos avaliados apresentam os seguintes atributos:

- Área = 67.031.928,00 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = R\$ 377.138.494,74$$



### 33. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 32.553, 22.458 e 22.459

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 377.138.494,74**  
**(trezentos e setenta e sete milhões e cento e trinta e oito mil e quatrocentos e noventa e quatro reais e setenta e quatro centavos)**

#### **Titularidade**

Estão registradas pelas matrícula nº 32.553, 22.458 e 22.459 no Registro de Imóveis da Lapa, Paraná.

#### **Descrição do Imóvel**

Tratam-se de propriedades rurais denominadas PACKING HOUSE – BELA VISTA:

Matricula 32.553: área de 5,0600ha;

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA PINHEIRAL:

Matricula 22.458: área de 75,2200ha;

Matricula 22.459: área de 103,0700ha;

### **INFORMAÇÕES GERAIS**

#### **Localização e Situação**

O imóvel dista cerca de:

- Próxima a zona urbana de Contenda/PR (32.553)
- Próxima a zona urbana de Lapa/PR (22.458 e 22.459)

### **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

#### **Metodologia Avaliatória**

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.



Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### **Valor do Imóvel**

Os terrenos avaliados apresentam os seguintes atributos:

- Área = 1.833.500,00 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = R\$ 7.753.868,45$$



## **34. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 6.818**

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 33.549.516,00 (trinta e três milhões e quinhentos e quarenta e nove mil e quinhentos e dezesseis reais)**

### **Titularidade**

Estão registradas pelas matrícula nº 6.818 no Registro de Imóveis da Correntina, Bahia.

### **Descrição do Imóvel**

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA MARAVILHA:  
Matricula 6.818: área de 570,5700ha;

### **INFORMAÇÕES GERAIS**

#### **Localização e Situação**

O imóvel dista cerca de:  
– Próxima a zona urbana de Correntina/BA

### **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

---

#### **Metodologia Avaliatória**

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus



regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### **Valor do Imóvel**

Os terrenos avaliados apresentam os seguintes atributos:

- Área = 5.705.700,00 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = R\$ 33.549.516,00$$



## 35. IMÓVEL DE MATRÍCULA: 1.032

---

**Valor de Mercado do Imóvel ..... R\$ 4.089.708,00 (quatro milhões e oitenta e nove mil e setecentos e oito reais)**

### Titularidade

Estão registradas pelas matrícula nº 1.032 no Registro de Imóveis da Bocaiuva do Sul, Paraná.

### Descrição do Imóvel

Tratam-se de propriedades rurais denominadas FAZENDA MARAVILHA:  
Matricula 1.032: área de 324,5800ha;

## INFORMAÇÕES GERAIS

### Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- Próxima a zona urbana de Bocaiuva do Sul/PR

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### Metodologia Avaliatória

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços

---



no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

### **Valor do Imóvel**

Os terrenos avaliados apresentam os seguintes atributos:

- Área = 3.245.800,00 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = R\$ 4.089.708,00$$

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** AUGUSTO SEGUNDO  
Data: 08/11/2024 22:08:20-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

Augusto Segundo  
CPF: 062.525.829-05  
Engenheiro Agrônomo  
CREA - BA n.º 052283717-4

