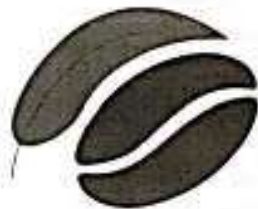


PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL



MACHADO
CRUVINEL

JOSÉ CARLOS MACHADO – em Recuperação Judicial
LAURICE FARIA LEITE MACHADO – em Recuperação Judicial
LAÍS LEITE MACHADO GIORGETO – em Recuperação Judicial
JÉSSICA LEITE MACHADO – em Recuperação Judicial
WEBER LEITE CRUVINEL – em Recuperação Judicial
WEBER LEITE CRUVINEL JÚNIOR – em Recuperação Judicial
ISAURA MARCELINA MACHADO – em Recuperação Judicial
Espólio de DEUSEDIT ELIAS MACHADO – em Recuperação Judicial
POSTO DE COMBUSTÍVEIS MEDEIROS LTDA – em Recuperação Judicial
(em conjunto “Recuperandas” ou “Grupo Machado Cruvinel”)

Processo de Recuperação Judicial nº 5000730-61.2022.8.13.0051, em trâmite perante a
Vara Única da Comarca de Bambuí, Estado de Minas Gerais

Junho de 2022








Plano de Recuperação Judicial GRUPO MACHADO CRUVINEL Página 1 | 12

Scanned with CamScanner



PARTE I - INTRODUÇÃO

1. GLOSSÁRIO

1.1. Regras de Interpretação: Com objetivo de equiparar o entendimento de todos os envolvidos, os termos e expressões abaixo listados, sempre que utilizados neste Plano de Recuperação, terão os significados que lhe são atribuídos neste Capítulo. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou no feminino, sem alteração de significado. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos do próprio Plano. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com o art. 47 e seguintes da LRF.

1.2. Definições: Os termos utilizados neste Plano tem os seguintes significados:

Administrador Judicial: VALORIZE ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL, inscrita no CNPJ 41.844.517-0001-44, com sede na Avenida Miguel Sutil, nº 8.800, Ed. Advanced Business, sala 409, Duque de Caxias, Cuiabá-MT, CEP 78.043-305, telefone de contato (65) 3358-9814 e endereço eletrônico: contato@valorizeadmjudicial.com.

AGC: significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRF.

Créditos: todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários, Créditos Estratégicos, e Créditos EPP / ME.

Créditos Trabalhistas: são os Créditos detidos pelos Credores Trabalhistas.

Créditos com Garantia Real: são os Créditos detidos pelos Credores com Garantia Real.

Créditos Quirografários: são os Créditos detidos pelos Credores Quirografários.

Créditos EPP / ME: são os Créditos detidos pelos Credores EPP e ME.

Credores: pessoas, naturais ou jurídicas, que se encontram na Lista de Credores, com as alterações decorrentes de acordos celebrados entre as partes ou de decisões judiciais, e que se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial.

Credores Trabalhistas: são os Credores detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da dispensa do contrato de trabalho anteriormente à Data do Pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio.

Plano de Recuperação Judicial

GRUPO MACHADO CRUVINEL

Página 2 | 12



Credores com Garantia Real: são os Credores detentores de créditos assegurados por direitos reais de garantia elencados no artigo 1.225 do Código Civil, conforme alterado, outorgados pelas Recuperandas, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, inciso II, da LRF.

Credores Quirografários: são os Credores detentores de créditos quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF.

Credores EPP / ME: são os Credores que operam sob a forma de microempresa ou empresa de pequeno porte, por se enquadrarem na definição prevista no art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, IV, da LRF.

Data do Pedido: a data em que o pedido de Recuperação Judicial foi ajuizado pelas Recuperandas, ou seja, 30/03/2022.

Dia Útil: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de Minas Gerais não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.

Homologação do Plano: data da publicação no Diário da Justiça Eletrônico da decisão judicial de 1ª instância que homologue o Plano nos termos do art. 45 ou 58, caput e §1º, da LRF, conforme o caso.

Juízo da Recuperação: Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Bambuí, Estado de Minas Gerais.

Lista de Credores: a lista apresentada pela Administradora Judicial, nos termos do artigo 7º, §2º da LRF, constante das fls. 9.394/10.075 dos autos da Recuperação Judicial, conforme alterada pelas decisões acerca das respectivas impugnações de créditos.

LRF: Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

Partes Relacionadas: pessoas físicas ou jurídicas que sejam, a partir da Data do Pedido, inclusive, direta ou indiretamente, individual ou conjuntamente, Controladoras, Controladas sob Controle comum ou sob Controle compartilhado das Recuperandas, bem como os seus cônjuges ou parentes, consanguíneos ou afins, colaterais até o 3º (terceiro) grau, ascendente ou descendente.

Plano: este plano de recuperação judicial das Recuperandas, na forma como é apresentado e, conforme o caso, na forma em que passe pela Homologação do Plano.

Recuperação Judicial: significa o processo de recuperação judicial nº 5000730-61.2022.8.13.0051, ajuizado pelas Recuperandas, em curso perante o Juízo da Recuperação.

Recuperandas ou Grupo Machado Cruvinel: JOSÉ CARLOS MACHADO ("JOSÉ CARLOS"), brasileiro, casado, produtor rural, portador do RG nº. M852523 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 390.124.176-00 e no CNPJ/MF sob o nº 44.823.448/0001-80, com endereço profissional na Fazenda Penas, S/N, Zona Rural, em Medeiros/MG, CEP 38.930-000; LAURICE FARIA LEITE MACHADO ("LAURICE"), brasileira, casada, produtora rural,

Piano de Recuperação Judicial

GRUPO MACHADO CRUVINEL

Página 31/12



portadora do RG nº. M2934650 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 559.623.276-91 e no CNPJ/MF sob o nº 44.823.522/0001-69, com endereço profissional na Fazenda Medeiros, S/N, Zona Rural, em Medeiros/MG, CEP 38.930-000; LAÍS LEITE MACHADO GIORGETO ("LAÍS"), brasileira, casada, produtora rural, portadora do RG nº. MG7522592 PCE/MG, inscrita no CPF sob o nº 082.384.436-60 e no CNPJ/MF sob o nº 44.831.370/0001-46, com endereço profissional na Fazenda Ponte Nova, S/N, Zona Rural, em Medeiros/MG, CEP 38.930-000; JÉSSICA LEITE MACHADO ("JÉSSICA"), brasileira, solteira, produtora rural, portadora do RG nº. MG9335854 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 082.384.426-99 e no CNPJ/MF sob o nº 44.821.756/0001-77, com endereço profissional na Fazenda Pimenteira, S/N, Zona Rural, em Medeiros/MG, CEP 38.930-000; WEBER LEITE CRUVINEL ("WEBER"), brasileiro, casado, produtor rural, portador do RG nº. MI1625148 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 174.710.106-06 e no CNPJ/MF sob o nº 44.821.600/0001-96, com endereço profissional na Fazenda Medeiros, S/N, Zona Rural, em Medeiros/MG, CEP 38.930-000; WEBER LEITE CRUVINEL JÚNIOR ("WEBER JUNIOR") brasileiro, casado, produtor rural, portador do RG nº. M7522804 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 035.425.516-94, com endereço profissional na Fazenda Medeiros, S/N, Zona Rural, em Medeiros/MG, CEP 38.930-000; ISAURA MARCELINA MACHADO ("ISAURA"), brasileira, viúva, produtora rural, portadora do RG nº. M454.483 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 894.919.396-53 e no CNPJ sob o nº 44.823.567/0001-33, com endereço profissional na Fazenda Meirim, S/N, Zona Rural, em Medeiros/MG, CEP 38.930-000; espólio de DEUDEDIT ELIAS MACHADO ("DEUDEDIT" ou "espólio de DEUDEDIT") neste ato representado por sua inventariante ISAURA MARCELINA MACHADO já devidamente qualificada; e POSTO MEDEIROS MEDEIROS LTDA ("POSTO MEDEIROS") pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 17.031.659/0001-08, com sede na Avenida Veríssimo Gomes, número 207, Centro, em Medeiros/MG, CEP 38.930-000;

PARTE II – OBJETIVOS DO PLANO

2. SOBRE A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2.1. O objetivo principal da Recuperação Judicial é – privilegiando o cumprimento de sua função social – viabilizar a superação da crise econômico-financeira do Grupo Machado Cruvinel. Pretende-se, nas formas da lei, conciliar a manutenção e continuidade das atividades empresariais com o pagamento aos seus Credores.

2.2. Este Plano representa, na visão das Recuperandas, uma alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado de suas obrigações, permitindo a manutenção da fonte produtora, dos empregos, dos interesses dos credores e promovendo sua preservação, e o estímulo à atividade econômica, em linha com o princípio maior adotado pela LRF.

Plano de Recuperação Judicial

GRUPO MACHADO CRUVINEL

Página 4 | 12

Scanned with CamScanner



3. PLANO DE RECUPERAÇÃO

3.1. O Grupo Machado Cruvinel possui propriedades imóveis e ativos industriais, conhecimento organizacional e acervo técnico suficientes para transpor a crise que se instalou nos últimos anos. A mudança de perspectivas do País nos próximos anos é inexorável. Ao voltar a crescer, os mercados que a empresa desbravou nas últimas décadas voltarão a crescer e o endividamento se transforma em algo pequeno frente ao que aos produtores tem capacidade.

3.2. Este Plano envolve a solução para o momento que o Grupo Machado Cruvinel atravessa e um alento de recuperação, que levará a solução para todos os envolvidos: funcionários, sociedade, fornecedores e clientes. É o voto de confiança que o Grupo Machado Cruvinel, neste momento, necessita para seu almejado soerguimento.

3.3. O Grupo Machado Cruvinel apurou um grande prejuízo financeiro nos últimos anos, e medidas emergenciais foram tomadas juntamente ao pedido de Recuperação Judicial. Tais medidas visam minimizar drasticamente esses prejuízos, buscando incessantemente um ajuste para que como primeira meta, o Grupo Machado Cruvinel pare de gerar prejuízos. O objetivo é atingir o ponto de equilíbrio da operação, que ocorre quando os gastos são iguais às entradas, e ainda não geram lucros, mas também não geram prejuízo. Posteriormente, no médio prazo, visa-se voltar a pleitear uma melhor rentabilidade, a fim de poder saldar todos os compromissos com seus credores conforme apresentado neste presente plano.

3.4. Como meio de recuperação e estratégias a serem adotadas pelo Grupo, com o objetivo de neutralizar o stress financeiro, bem como buscar um resultado operacional positivo e vislumbrar uma oportunidade de superar a crise, temos entre outras medidas:

- Novas negociações com fornecedores que passaram a vender à vista, com desconto, gerando economia no custo dos insumos;
- Novo modelo logístico de produção interna, melhorando performance de produção e gerando redução de custos;
- Aplicação de mecanismos de controle de perdas na execução dos serviços e na produção;
- Desenvolvimento e integração de plataforma tecnológica e software de gestão, a fim de fornecer controle e indicadores mais concisos;
- Reestruturação e análise detalhada da gestão financeira, com o objetivo de estabelecer o valor exato para a lucratividade, receita, custos, despesas, margem de contribuição e ponto de equilíbrio;
- Implementação de reuniões de análise de resultado periódicas e padronizadas, que possibilitam visualizar a performance econômica e financeira;
- Estruturação de relatórios, controles e informações necessários para eliminar riscos e erros;
- Reorganização das áreas a serem cultivadas, bem como a verificação de viabilidade de cada cultura, considerando custo e mercado;

Plano de Recuperação Judicial

GRUPO MACHADO CRUVINEL

Página 5 | 12



PARTE III – PAGAMENTO AOS CREDORES

4. NOVAÇÃO

4.1. **Novação.** Nos termos do art. 59 da LRF, todos os Créditos de Credores são novados na forma deste Plano. Mediante a referida novação e, salvo se expresso de forma diversa no Plano, todos os *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos Anexos deixarão de ser aplicáveis. Os créditos novados na forma do art. 59 da LRF constituirão a dívida reestruturada, conforme disposta neste Plano.

5. PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS

5.1. **Pagamento dos Credores Trabalhistas.** Os Credores Trabalhistas receberão uma primeira tranche o valor de R\$1.000,00 (mil reais) cada, limitado ao valor total do respectivo crédito, em 30 (trinta) dias após a decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial. E em uma segunda tranche, caso venham a surgir, todos os créditos remanescentes serão limitados ao valor de em R\$181.800,00 (valor correspondente a 150 salários-mínimos) por credor (“saldo trabalhista”), sendo que, deste saldo, haverá o pagamento total no 12º mês após a decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial. Em qualquer caso, não incidirão sobre os Créditos Trabalhistas correção monetária ou juros.



5.2. O montante de cada Crédito Trabalhista que exceder o valor de R\$181.800,00 (cento e oitenta e um mil e oitocentos reais) será pago nas mesmas condições previstas para o pagamento dos Credores Quirografários, nos termos da Cláusula 7 abaixo.

5.3. Com a aprovação do Plano, os depósitos recursais oriundos de reclamações trabalhistas concursais e submetidas a este feito, poderão ser imediatamente levantados em favor de cada Credor Trabalhista e, evidentemente, estes valores serão abatidos daqueles a serem pagos para cada Credor Trabalhista neste Plano.

5.4. **Quitação.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula 5 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos Trabalhistas.

6. PAGAMENTO DOS CREDORES COM GARANTIA REAL

6.1. **Pagamento dos Credores Com Garantia Real.** Os Credores Com Garantia Real, receberão o pagamento de seus Créditos nas condições indicadas abaixo:



Plano de Recuperação Judicial


GRUPO MACHADO CRUVINEL


Página 8 / 12



Scanned with CamScanner



- Deságio: 80% (oitenta por cento).
- Pagamento: pagamento, acrescido dos encargos aplicáveis, em 20 (vinte) parcelas anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira até o último Dia Útil do mês próximo após 36 (trinta e seis) meses a contar da Homologação do Plano e as demais após 12 (doze) meses do pagamento anterior;
- Encargos: correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data de Homologação, aplicando-se ainda juros remuneratórios de 1,5% ao ano. Os encargos aqui previstos serão pagos juntamente com o principal, sendo que em relação aos juros aplicáveis estes deverão ser calculados considerando um ano base de 360 dias.

6.2. **Quitação.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula 6 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos com Garantia real.

7. PAGAMENTO DOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

7.1. **Pagamento dos Credores Quirografários.** Os Credores Quirografários receberão o pagamento de seus Créditos nas condições indicadas abaixo:

- Deságio: 80% (oitenta por cento).
- Pagamento: pagamento, acrescido dos encargos aplicáveis, em 20 (vinte) parcelas anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira até o último Dia Útil do mês próximo após 24 (vinte e quatro) meses a contar da Homologação do Plano e as demais após 12 (doze) meses do pagamento anterior, de maneira escalonada conforme demonstrado a seguir:
- Encargos: correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data de Homologação, aplicando-se ainda juros remuneratórios de 1,5% ao ano. Os encargos aqui previstos serão pagos juntamente com o principal, sendo que em relação aos juros aplicáveis estes deverão ser calculados considerando um ano base de 360 dias.

7.2. **Quitação.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula 7 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos Quirografários.







Plano de Recuperação Judicial GRUPO MACHADO CRUVINEL Página 7 | 12

Scanned with CamScanner



8. PAGAMENTO DOS CREDORES EPP / ME

8.1. **Pagamento dos Credores EPP / ME.** Os Credores EPP / ME receberão o pagamento de seus Créditos nas condições indicadas abaixo:

- **Deságio:** 70% (setenta por cento).
- **Pagamento:** pagamento, acrescido dos encargos aplicáveis, em 15 (quinze) parcelas anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira até o último Dia Útil do mês próximo após 24 (vinte e quatro) meses a contar da Homologação do Plano e as demais após 12 (doze) meses do pagamento anterior;
- **Encargos:** correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data de Homologação, aplicando-se ainda juros remuneratórios de 1,5% ao ano. Os encargos aqui previstos serão pagos juntamente com o principal, sendo que em relação aos juros aplicáveis estes deverão ser calculados considerando um ano base de 360 dias.

8.2. **Quitação.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula 8 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos EPP / ME.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. **Forma de Pagamento.** Os valores devidos aos Credores, nos termos deste Plano, serão pagos mediante transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED), em conta de cada um dos credores a ser informada individualmente por Credor ou mediante apresentação de petição indicando tal conta nos autos da recuperação judicial a partir da Homologação do Plano.

9.2. Os documentos da efetiva transferência de recursos servirão como comprovante de quitação dos respectivos valores efetivamente pagos pelas Recuperandas, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

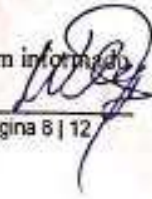
9.3. Os Credores deverão informar a conta corrente indicada para pagamento no prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes da data do efetivo pagamento. Caso as Recuperandas recebam a referida informação fora do prazo ora estipulado, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento das informações sem que isso implique no atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano.

9.4. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado

Plano de Recuperação Judicial

GRUPO MACHADO CRUVINEL

Página 8 | 12



Scanned with CamScanner



suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias.

9.5. Novação. O Plano aprovado em AGC e homologado pelo Juízo da Recuperação, concedendo da Recuperação Judicial (i) obrigará as Recuperandas e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial aos termos desse Plano, assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título; (ii) implicará, em relação às Recuperandas e seus coobrigados, avalistas / fiadores a novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial.

9.6. Créditos Intragrupo. Os créditos intragrupo e os Créditos de Partes Relacionadas somente poderão ser pagos após o pagamento integral de todos os outros Credores nos termos deste Plano, ficando autorizadas as operações de transferência ou consolidação de débitos para uma ou mais das empresas do Grupo Machado Cruvinel.

9.7. Ações Judiciais. Após a aprovação e homologação do PRJ na forma da Lei, por força da novação disposta no presente Plano, serão extintas todas as ações de cobrança, execuções judiciais ou qualquer outro tipo de medida judicial ajuizada contra as Recuperandas, seus respectivos coobrigados, avalistas e fiadores, bem como quaisquer outras sociedades relacionadas, inclusive por avais e fianças. Igualmente, as penhoras judiciais decorrentes dessas execuções, e outras eventuais constringências existentes, serão liberadas.

9.8. Os processos judiciais e arbitrais de conhecimento ajuizados por credores sujeitos ao Plano que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos foros, até que haja a fixação do valor do crédito sujeito ao Plano, ocasião em que o credor sujeito ao Plano deverá providenciar a habilitação da referida quantia no Quadro Geral de Credores, para recebimento nos termos do Plano. Em hipótese alguma haverá pagamento de credores sujeitos ao Plano de forma diversa da estabelecida no Plano, inclusive em processos judiciais ou arbitrais ajuizados que estiverem em curso quando da Homologação Judicial do Plano ou que forem ajuizados após a Homologação Judicial do Plano.

9.9. Protestos. Após a aprovação e homologação do PRJ na forma da Lei, por força da novação prevista no artigo 59 da LFR, deverão ser cancelados todos os protestos de títulos que se referem a créditos sujeitos aos efeitos da presente Recuperação Judicial, efetuados contra as empresas e produtores rurais envolvidos no processo, de forma a cumprir o estabelecido neste Plano.

9.10. Das Garantias Pessoais. Por cautela, fica expressamente estabelecido que não obstante a novação disposta neste PRJ, o seu cumprimento implicará e ratificará a extinção de todas as obrigações solidárias, acessórias e quaisquer outras garantias, inclusive por avais e fianças, assumidas pelas Recuperandas e por seus sócios e / ou cotistas, bem como por terceiros. Igualmente, as penhoras judiciais e outras eventuais constringências existentes, serão liberadas.









Plano de Recuperação Judicial GRUPO MACHADO CRUVINEL Página 8 | 12

Scanned with CamScanner



9.11. Quitação. Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano, sob qualquer de suas formas de pagamento e o efetivo pagamento do Credor, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável, de todos os Créditos novados de acordo com o Plano, de qualquer tipo e natureza, contra as Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação e observadas as limitações e condições estabelecidas no Plano, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado todos e quaisquer Créditos e não mais poderão reclamá-los contra as Recuperandas, suas controladoras, controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, e seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores, cessionários e garantidores. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste Plano acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista.

9.12. Parcelamento de Débitos Tributários. As Recuperandas poderão buscar obter, após a Homologação do Plano, a concessão, seja por via judicial ou administrativa, de parcelamento das dívidas tributárias.

9.13. Compensação. As Recuperandas poderão compensar, a seu critério, quaisquer créditos sujeitos ao Plano com créditos devidos pelas Recuperandas contra os respectivos credores sujeitos ao Plano, quando tais créditos se tomarem líquidos, e até o valor de referidos créditos sujeitos ao Plano, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente Plano. As Recuperandas poderão ainda reter o pagamento de créditos sujeitos ao Plano na hipótese de ser credora dos respectivos credores sujeitos ao Plano, desde que os créditos devidos contra os respectivos sejam objetos de litígio, com o objetivo de que tais créditos sejam compensados com os créditos sujeitos ao Plano quando se tomarem líquidos.

9.14. Vinculação do Plano. As disposições do Plano vinculam as Recuperandas, os Credores e seus respectivos cessionários e sucessores a partir da Homologação do Plano, sendo certo que eventual nulidade total ou parcial do Plano ou que resulte na impossibilidade de prática de quaisquer dos atos que resultariam em recursos que serviriam para pagamento dos Créditos importará na recomposição de todas as garantias que eventualmente tenham sido liberadas na forma deste Plano, as quais poderão ser livremente executadas/excutidas, conforme o caso.

9.15. Conflito com Disposições Contratuais. Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores, em relação a quaisquer obrigações das Recuperandas, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer.

9.16. Comunicações. Todas e quaisquer notificações, requerimentos, pedidos e comunicações, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e endereçadas às Recuperandas, sendo que, os dados bancários para finalidade de pagamento deverão ser enviados para a própria recuperanda em e-mail a ser informado ou protocolado nos autos, a

Plano de Recuperação Judicial

GRUPO MACHADO CRUVINEL

Página 10 | 12



critério do Credor.

9.17. Modificação do Plano na AGC. Aditamentos, emendas, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas pelas Recuperandas a qualquer momento após a Homologação do Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na AGC convocada para tal fim, sejam aprovadas pelas Recuperandas e aprovadas pelo quórum mínimo da LRF.

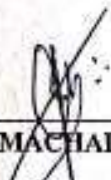
9.18. Encerramento da Recuperação Judicial. O processo de recuperação judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação do Plano, a requerimento das Recuperandas, desde que todas as obrigações do Plano que se vencerem até 2 (dois) anos contados do último prazo de carência previsto neste Plano tenham sido cumpridas.

9.19. Cessão de Créditos. Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores ou a terceiros, devendo cientificar (i) as Recuperandas e o Juízo da Recuperação por meio de petição a ser protocolada nos autos da Recuperação Judicial.

9.20. Lei Aplicável. Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

9.21. Foro. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação

Bambuí - MG, 09 de junho de 2022.




JOSÉ CARLOS MACHADO – em Recuperação Judicial



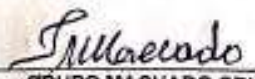
LAURICE FARIA LEITE MACHADO – em Recuperação Judicial




LAÍS LEITE MACHADO GIORGETO – em Recuperação Judicial



Plano de Recuperação Judicial




GRUPO MACHADO CRUVINEL



Página 11 | 12

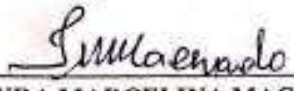
Scanned with CamScanner

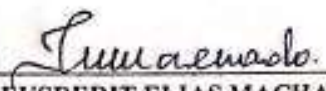



JÉSSICA LEITE MACHADO – em Recuperação Judicial


WEBER LEITE CRUVINEL – em Recuperação Judicial


WEBER LEITE CRUVINEL JÚNIOR – em Recuperação Judicial


ISAURA MARCELINA MACHADO – em Recuperação Judicial

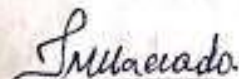

Espólio de DEUSEDIT ELIAS MACHADO – em Recuperação Judicial


POSTO DE COMBUSTÍVEIS MEDEIROS LTDA – em Recuperação Judicial



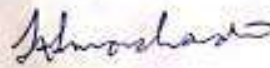


Piano de Recuperação Judicial



GRUPO MACHADO CRUVINEL

Página 12 | 12



Scanned with CamScanner



**LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO DO PLANO DE
RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO “GRUPO MACHADO CRUVINEL”**

JOSÉ CARLOS MACHADO – em Recuperação Judicial
LAURICE FARIA LEITE MACHADO – em Recuperação Judicial
LAÍS LEITE MACHADO GIORGETO – em Recuperação Judicial
JÉSSICA LEITE MACHADO – em Recuperação Judicial
WEBER LEITE CRUVINEL – em Recuperação Judicial
WEBER LEITE CRUVINEL JÚNIOR – em Recuperação Judicial
ISAURA MARCELINA MACHADO – em Recuperação Judicial
Espólio de DEUSDEDIT ELIAS MACHADO – em Recuperação Judicial
POSTO DE COMBUSTÍVEIS MEDEIROS LTDA – em Recuperação Judicial

Processo de Recuperação Judicial nº 5000730-61.2022.8.13.0051

Vara Única do Foro da Comarca de Bambuí, Estado do Minas Gerais

Junho - 2022




RESSALVA DE RESPONSABILIDADE

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) do GRUPO MACHADO CRUVINEL, formado pelos Produtores Rurais JOSÉ CARLOS MACHADO, LAURICE FARIA LEITE MACHADO, LAÍS LEITE MACHADO GIORGETO, JÉSSICA LEITE MACHADO, WEBER LEITE CRUVINEL, WEBER LEITE CRUVINEL JÚNIOR, ISAURA MARCELINA MACHADO, Espólio de DEUSDEDIT ELIAS MACHADO e POSTO DE COMBUSTÍVEIS MEDEIROS LTDA com objetivo de auxiliar e apoiar nas definições e medidas pertinentes, a pedido do GRUPO MACHADO CRUVINEL. O PRJ do GRUPO MACHADO CRUVINEL foi elaborado por seus profissionais, sendo que a Patrimonium Contabilidade e Consultoria Ltda. (“Patrimonium”) não tem qualquer responsabilidade sobre ele.

Este documento foi elaborado considerando as informações colhidas na base de dados interna do GRUPO MACHADO CRUVINEL, bem como em fontes externas, e de acordo com as práticas do setor. As bases internas de dados dos produtores rurais envolvidos e suas demonstrações financeiras foram elaboradas pelo GRUPO MACHADO CRUVINEL, sob responsabilidade única e exclusiva de seus administradores. Não é atribuição da Patrimonium opinar sobre as demonstrações financeiras e a base de dados interna que constituem o GRUPO MACHADO CRUVINEL, e o presente documento não pode ser entendido ou utilizado como avaliação econômica e financeira para qualquer finalidade.

A opinião da Patrimonium expressa a sua expectativa sobre as atividades operacionais do GRUPO MACHADO CRUVINEL, com base em seu histórico e nas informações colhidas. Todavia, as projeções poderão não ocorrer em vista dos riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo exclusivamente de sua administração.

A Patrimonium reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas, ou demais condições que provoquem mudanças nas bases de estudo.

 Assinado de forma digital
por MARCIO DUARTE
BENTO:04232998675
Dados: 2022.06.08
13:22:02 -03'00'



1. SOBRE A REESTRUTURAÇÃO

O GRUPO MACHADO CRUVINEL está consolidado como referência no comércio agrícola, na cidade de Medeiros/MG, a mais de sessenta anos. Entretanto, nem mesmo essa posição conseguiu fazer com que passasse ileso aos efeitos da recessão e estagnação da economia brasileira, considerando as altas dos preços dos insumos agrícolas, aumentos no custo de produção, além dos altos juros cobrados para financiamento do plantio e, também quebras de produtividade provocadas por fatores climáticos.


A quebra de safra por irregularidades em chuvas e geadas, diminuição na qualidade do plantio e consequente redução da geração de caixa, bem como o pagamento exorbitante de juros ao longo dos anos, trouxeram à situação atual do GRUPO MACHADO CRUVINEL.

Com o intuito de reestruturar o GRUPO MACHADO CRUVINEL, os administradores optaram por uma reestruturação geral, analisando com afincado cada departamento do condomínio rural, focando na melhoria e eficiência operacional, através da otimização dos processos. Além disso, trabalham, intensamente, na implantação das ações e medidas informadas no Plano de Recuperação Judicial, de forma que os resultados da reestruturação sejam os mais eficientes e breves possíveis, a fim de recuperar sua capacidade de geração de caixa.

Na visão da Patrimonium Contabilidade e Consultoria, a Recuperação Judicial apresentou-se como uma alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado das obrigações financeiras do GRUPO MACHADO CRUVINEL, em linha com o cenário e as dificuldades já apresentadas em seu Plano de Recuperação Judicial.

2. PREMISSAS PARA AS MODELAGENS FINANCEIRAS

Nessa seção, apresentaremos as premissas utilizadas nas projeções dos resultados futuros, definidos a partir das informações fornecidas pelo GRUPO MACHADO CRUVINEL e/ou extraídas de fontes públicas de uso comum e com confiabilidade no mercado.

 Assinado de forma digital
por MARCIO DUARTE
BENTO:04232998675
Dados: 2022.06.08
13:22:16 -03'00'



Pontos Importantes:

- Os valores a seguir foram projetados para os próximos 23 anos;
- Foram projetados os cenários para a venda de produtos e serviços com melhores margens, assegurando os contratos existentes e explorando novos mercados e culturas;
- O Cenário apresentado contempla recolhimentos dos impostos pertinentes;
- O restante da geração de caixa é destinado a recomposição do capital de giro (se houver), pagamento dos custos de novos financiamentos e manutenção da operação, para garantia de continuidade do GRUPO MACHADO CRUVINEL no período das projeções;

2.1. RECEITA BRUTA OPERACIONAL

As receitas de vendas foram projetadas de acordo com as informações de expectativas de faturamento fornecidas pelo GRUPO MACHADO CRUVINEL, considerando-se o difícil cenário dos últimos anos. E alguns dos motivos do crescimento modesto projetado, se dá pela necessidade de reinvestimento inicial para manutenção e aumento da área plantada hoje, e a falta de capital de giro e investimentos.

Considerou-se, a desaceleração econômica do país e sua instabilidade de demanda para todos os serviços e produtos do setor agrícola, com o intuito de mitigar as distorções nas previsões da receita futura.

As projeções representam a nova e real capacidade do GRUPO MACHADO CRUVINEL em termos de plantio de novas culturas que possam ser comercializadas, em linha com as projeções para o cenário macroeconômico atual.

Ressalva-se aqui, que as bases constantes do momento dessa projeção, ainda que utilizadas as melhores práticas para tal fim, se deram no momento do pedido de Recuperação Judicial pelo GRUPO MACHADO CRUVINEL, não prevendo (e não é mesmo possível nenhuma previsão até o momento de apresentação desta projeção) alterações climáticas bruscas.

Assinado de forma digital por MARCIO DUARTE
BENTO:04232998675
Dados: 2022.06.08 13:22:39 -03'00'



2.2. DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA DE VENDA

Nas deduções de receita estão incluídos os impostos pertinentes sobre faturamento, ou seja, sobre todas as receitas operacionais e a devolução de produtos comercializados.

2.3. CUSTOS E DESPESAS

Os custos dos produtos e serviços vendidos pelo GRUPO MACHADO CRUVINEL sofrem modificações ao longo das projeções, são ajustes de mercado baseado em análises da demanda do setor. Em parte, há um ganho de eficiência ao reduzir o custo direto de mão de obra na produção, ao otimizar os controles internos e ao utilizar os recursos com o mínimo de dispêndio, além de renegociar os preços com os fornecedores em busca de redução de parte destes custos. O saldo é positivo para o GRUPO MACHADO CRUVINEL e mostra uma melhora na margem de contribuição ao longo dos anos.


Além disso, este item contempla os gastos relacionados aos armazéns de equipamentos e grãos, equipe de obra, despesas de venda, equipe comercial (salários e comissões), e equipe administrativa, que após cortes e revisões periódicas estão e ficarão mais enxutos.

2.4. OUTRAS DESPESAS SOBRE O RESULTADO OPERACIONAL

Foram consideradas despesas financeiras incidentes sobre as operações de financiamento às culturas, bem como incidência de impostos sobre a produção na medida em que são de recolhimento e provisão obrigatórias.

2.5. AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pelo GRUPO MACHADO CRUVINEL junto ao processo de Recuperação Judicial, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o Plano de Recuperação Judicial.

 Assinado de forma digital
por MARCIO DUARTE
BENTO:04232998675
Dados: 2022.06.08
13:22:52 -03'00'



Baseado nas modificações e reestruturação operacional, analisamos o cenário financeiro mais provável e exequível, dentro da nova realidade e capacidade de pagamento do GRUPO MACHADO CRUVINEL. Assim, analisamos as projeções com detalhamento de valores, modos, prazos e condições a seguir, para o fluxo de pagamento das Classes I, II, III e IV conforme disposto no Plano de Recuperação Judicial.

2.6. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES

De acordo com a lista de credores apresentado pelo GRUPO MACHADO CRUVINEL, o quadro é composto por quatro classes formais: Credores Trabalhistas (Classe I), Credores com Garantias Reais (Classe II), Credores Quirografários (Classe III) e, Credores Empresas de Pequeno Porte ou Microempresas (Classe IV). O montante dos créditos existentes apresentado pelo GRUPO MACHADO CRUVINEL no Plano de Recuperação é de R\$ 82.139.647,42 (oitenta e dois milhões, cento e trinta e nove mil, seiscentos e quarenta e sete reais e quarenta e dois centavos).

2.7. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pelo GRUPO MACHADO CRUVINEL, junto ao processo de Recuperação Judicial, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o quadro abaixo:

Dívidas Recuperação Judicial	Valor (R\$)	Deságio (%)	Carência (anos)	Prazo de Pgto. (anos)	Juros (ao ano)	Proposta (R\$)*
Classe I - Trabalhistas	3.108,80	0%	-	1	0,00%	R\$ 3.108,80
Classe II - Garantia Real	72.871.196,11	80%	3	20	1,50%	R\$ 20.526.025,56
Classe III - Quirografários	9.075.523,00	80%	2	20	1,50%	R\$ 2.518.573,25
Classe IV - EPP / ME	189.819,52	70%	2	15	1,50%	R\$ 73.347,42
	82.139.647,42					23.117.946,24

*valores aproximados considerando o juro de 1,5% ao ano.



Assinado de forma digital por MARCIO DUARTE
BENTO:04232998675
Dados: 2022.06.08 13:23:05 -03'00'



O GRUPO MACHADO CRUVINEL propõe uma simulação de pagamentos com parcelas anuais, conforme sua capacidade de pagamento para quitação da dívida. Totalizando 23 anos, compostos por carências iniciais, e anos de pagamentos, conforme expostos no quadro acima, sempre calculados da data da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

2.8. GERAÇÃO DE CAIXA

A geração de caixa representa a capacidade do GRUPO MACHADO CRUVINEL gerar riquezas, e observamos que precisará de um tempo de maturação para voltar a gerar caixa compatível com a necessidade de pagamento aos credores. Os valores apresentados mostram que o GRUPO MACHADO CRUVINEL, dedica-se ao pagamento de impostos correntes, custos de operação, novas linhas de financiamento e as classes credoras no Plano de Recuperação Judicial.



Assinado de forma
digital por MARCIO
DUARTE
BENTO:04232998675
Dados: 2022.06.08
13:23:17 -03'00'



GRUPO MACHADO CRUVINEL												
ANO	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Ano 04	Ano 05	Ano 06	Ano 07	Ano 08	Ano 09	Ano 10	Ano 11	Ano 12
(+) RECEITA BRUTA DE VENDA	6.726.685	6.730.375	7.157.947	7.161.711	7.589.358	8.333.006	8.334.936	8.336.875	8.338.824	8.340.783	8.341.767	8.342.754
(-) DEDUÇÕES RECEITA BRUTA DE VENDA	254.983	255.536	269.404	269.969	283.848	307.426	307.716	308.006	308.299	308.593	308.740	308.888
(=) RECEITA LÍQUIDA DE VENDA	6.471.702	6.474.839	6.888.543	6.891.742	7.305.510	8.025.580	8.027.220	8.028.869	8.030.525	8.032.190	8.033.027	8.033.866
(-) CUSTOS E DESPESAS	5.211.384	5.245.079	5.278.775	5.312.471	5.346.166	5.346.166	5.346.166	5.346.166	5.346.166	5.346.166	5.346.166	5.346.166
(-) Custos & Despesas	677.092	733.040	788.987	844.935	919.955	984.168	987.346	990.525	993.704	996.883	1.000.062	1.003.241
(=) Resultado Operacional EBITDA	583.226	496.720	820.781	734.337	1.039.389	1.695.246	1.693.708	1.692.177	1.690.655	1.689.141	1.686.799	1.684.459
(-) FINANCEIRAS E TRIBUTAÇÕES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado Antes de IRPJ e CSLL	583.226	496.720	820.781	734.337	1.039.389	1.695.246	1.693.708	1.692.177	1.690.655	1.689.141	1.686.799	1.684.459
(-) Provisões (IRPJ e CSLL)	139.974	119.213	196.987	176.241	249.453	406.859	406.490	406.123	405.757	405.394	404.832	404.270
RESULTADO DRE	443.252	377.507	623.793	558.096	789.935	1.288.387	1.287.218	1.286.055	1.284.898	1.283.747	1.281.967	1.280.188
Fluxo de Caixa Livre	443.252	817.650	1.441.444	1.848.404	1.122.683	1.354.878	1.198.252	1.152.812	1.218.564	1.195.515	1.083.034	1.181.124
Saldo de Caixa para Pagto de Dívidas RJ	443.252	817.650	1.441.444	1.848.404	1.122.683	1.354.878	1.198.252	1.152.812	1.218.564	1.195.515	1.083.034	1.181.124
Pagamento Credores Total / Ano	(3.109)	-	(151.136)	(1.515.655)	(1.056.193)	(1.043.844)	(1.031.495)	(1.019.146)	(1.006.797)	(994.448)	(982.099)	(969.750)
Pagamento RJ Classe I	(3.109)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagamento RJ Classe II	-	-	-	(1.394.440)	(936.395)	(925.464)	(914.534)	(903.603)	(892.672)	(881.741)	(870.811)	(859.880)
Pagamento RJ Classe III	-	-	(145.617)	(116.620)	(115.259)	(113.898)	(112.536)	(111.175)	(109.814)	(108.452)	(107.091)	(105.730)
Pagamento RJ Classe IV	-	-	(5.519)	(4.596)	(4.539)	(4.482)	(4.425)	(4.368)	(4.311)	(4.254)	(4.197)	(4.140)
Saldo Final de Caixa Projetado	440.143	817.650	1.290.307	332.748	66.491	311.035	166.758	133.667	211.768	201.067	100.936	211.374

GRUPO MACHADO CRUVINEL												
ANO	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	
(+) RECEITA BRUTA DE VENDA	8.343.743	8.344.735	8.345.729	8.346.725	8.347.724	8.348.726	8.349.730	8.350.737	8.351.746	8.352.757	8.353.772	
(-) DEDUÇÕES RECEITA BRUTA DE VENDA	309.037	309.185	309.334	309.484	309.634	309.784	309.935	310.086	310.237	310.389	310.541	
(=) RECEITA LÍQUIDA DE VENDA	8.034.706	8.035.549	8.036.394	8.037.241	8.038.091	8.038.942	8.039.795	8.040.651	8.041.509	8.042.369	8.043.231	
(-) CUSTOS E DESPESAS	5.346.166	5.346.166	5.346.166	5.346.166	5.346.166	5.346.166	5.346.166	5.346.166	5.346.166	5.346.166	5.346.166	
(-) Custos & Despesas	1.006.419	1.009.598	1.012.777	1.015.956	1.019.135	1.022.314	1.025.492	1.028.671	1.031.850	1.035.029	1.038.208	
(=) Resultado Operacional EBITDA	1.682.120	1.679.785	1.677.451	1.675.119	1.672.789	1.670.462	1.668.136	1.665.813	1.663.492	1.661.173	1.658.856	
(-) FINANCEIRAS E TRIBUTAÇÕES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(=) Resultado Antes de IRPJ e CSLL	1.682.120	1.679.785	1.677.451	1.675.119	1.672.789	1.670.462	1.668.136	1.665.813	1.663.492	1.661.173	1.658.856	
(-) Provisões (IRPJ e CSLL)	403.709	403.148	402.588	402.029	401.469	400.911	400.353	399.795	399.238	398.682	398.126	
RESULTADO DRE	1.278.412	1.276.636	1.274.863	1.273.090	1.271.320	1.269.551	1.267.784	1.266.018	1.264.254	1.262.492	1.260.731	
Fluxo de Caixa Livre	1.089.786	1.259.021	1.188.832	1.129.220	1.080.186	1.041.732	1.017.658	1.004.110	1.001.091	1.008.600	876.641	
Saldo de Caixa para Pagto de Dívidas RJ	1.089.786	1.259.021	1.188.832	1.129.220	1.080.186	1.041.732	1.017.658	1.004.110	1.001.091	1.008.600	876.641	
Pagamento Credores Total / Ano	(957.401)	(945.052)	(932.703)	(920.354)	(908.005)	(891.858)	(879.566)	(867.274)	(854.982)	(842.690)	(739.643)	
Pagamento RJ Classe I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pagamento RJ Classe II	(848.949)	(838.019)	(827.088)	(816.157)	(805.227)	(794.296)	(783.365)	(772.435)	(761.504)	(750.573)	(739.643)	
Pagamento RJ Classe III	(104.369)	(103.007)	(101.646)	(100.285)	(98.923)	(97.562)	(96.201)	(94.839)	(93.478)	(92.117)	(90.756)	
Pagamento RJ Classe IV	(4.083)	(4.026)	(3.969)	(3.912)	(3.855)	-	-	-	-	-	-	
Saldo Final de Caixa Projetado	132.385	313.970	256.130	208.866	172.181	149.874	138.092	136.836	146.109	165.910	136.999	

Assinado de forma digital
por MARCIO DUARTE
BENTO:04232998675
Dados: 2022.06.08
13:23:30 -03'00"



3. ANÁLISE DE VIABILIDADE


O Plano de Recuperação Judicial apresentado pelo GRUPO MACHADO CRUVINEL sustenta sua viabilidade basicamente na geração de caixa a que se refere, e sejam readequados seus custos e suas despesas.

É razoável que esse fluxo de caixa seja estimado, uma vez que o GRUPO MACHADO CRUVINEL é importante participante do mercado, e conhece tanto os clientes, quanto os fornecedores, e é sabedor da importância em produzir com as melhores práticas para a recomposição do capital e caixa, visando a possibilidade de reinvestimento.

Apesar desses fluxos serem estimativas de longo prazo e representarem o melhor entendimento dos administradores do GRUPO MACHADO CRUVINEL, o negócio foi constituído por prazo indeterminado para o cumprimento do seu objetivo social, tendo mais tempo de vida do que a quantidade de anos do fluxo de pagamentos de obrigações, razão pela qual é razoavelmente possível que se mantenha operante e com a geração de caixa hoje percebida, principalmente após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

4. CONCLUSÃO

Uma vez confirmadas as projeções e demais aspectos da recuperação, e considerando estarem corretos todos os dados e bases internas de informações que analisamos, somos da opinião que o Plano de Recuperação Judicial do GRUPO MACHADO CRUVINEL é viável do ponto de vista econômico-financeiro, respeitando-se as condições dos cenários apresentados e tendo por base o trabalho, os modelos e ferramentas gerenciais aplicados, de acordo com a prática usual de nossa atividade. Essa conclusão não abrange uma opinião sobre a capacidade comercial e operacional do GRUPO MACHADO CRUVINEL em atingir tais resultados, o que estará ainda sujeito ao impacto de fatores externos diversos, e que fogem ao controle da companhia, seus administradores, e sócios.

 Assinado de forma digital
por MARCIO DUARTE
BENTO:04232998675
Dados: 2022.06.08
13:23:43 -03'00'



5. DISPOSIÇÕES FINAIS

Reforçamos que este documento foi elaborado com fundamento nas informações colhidas na base de dados do GRUPO MACHADO CRUVINEL, assim como em informações de mercado obtidas através de fontes externas e de acordo com as práticas do setor. Todavia, as projeções realizadas poderão não se verificar em vista de riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis nesse momento, ou mesmo em razão da sua implementação, que estará a cargo da administração.

A Patrimonium Contabilidade e Consultoria reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas ou demais condições provoquem mudanças nas bases de estudo.

Lagoa da Prata - MG, 09 de junho de 2022.



Assinado de forma digital
por MARCIO DUARTE
BENTO:04232998675
Dados: 2022.06.08
11:41:35 -03'00'

Patrimonium Contabilidade e Consultoria Ltda.



GRUPO MACHADO CRUVINEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E MÓVEIS

A experiência de quem entende de patrimônio.



GRUPO MACHADO CRUVINEL

<u>PROPRIETÁRIO</u>	<u>CPF/CNPJ</u>
DEUSDEDIT ELIAS MACHADO	074.246.716-34
ISAURA MARCELINA MACHADO	894.919.396-53
JOSÉ CARLOS MACHADO	390.124.176-00
LAIS LEITE MACHADO	082.384.436-60
LAURICE FARIA LEITE MACHADO	559.623.276-99
POSTO DE COMBUSTÍVEIS MEDEIROS LTDA	17.031.659/0001-08
WEBER LEITE CRUVINEL	174.710.106-08
JÉSSICA LEITE MACHADO	082.384.426-99
WEBER LEITE CRUVINEL JUNIOR	035.425.516-94

A experiência de quem entende de patrimônio.



Medeiros - MG

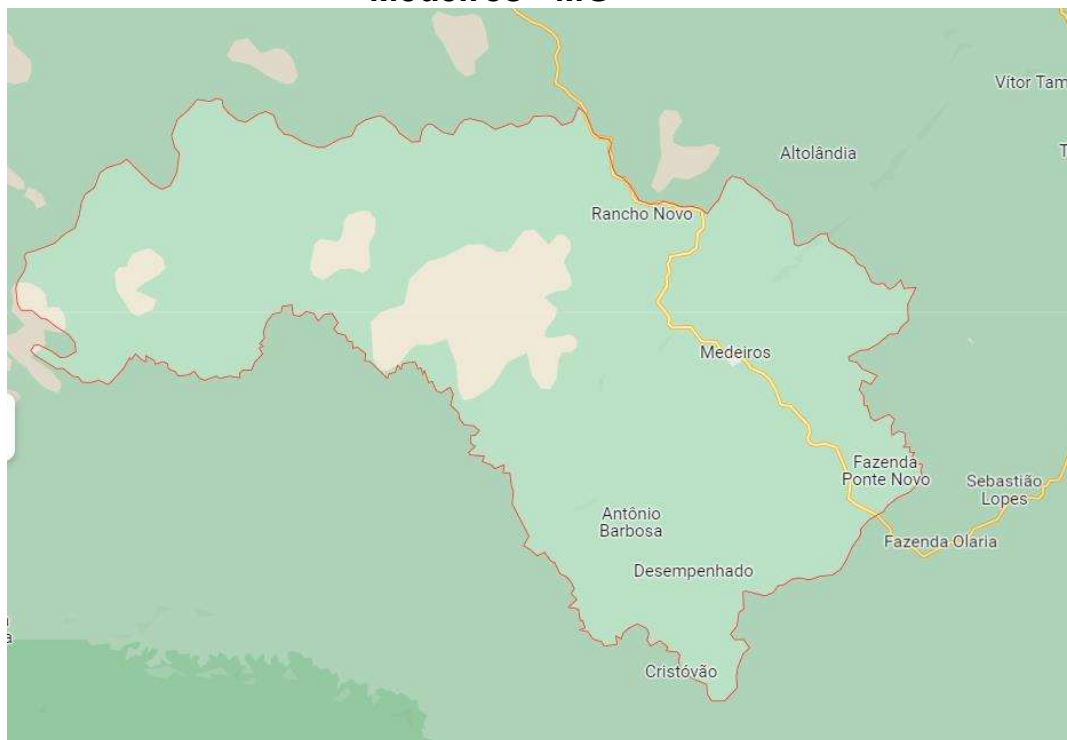


Figura 1: Vista geral da região

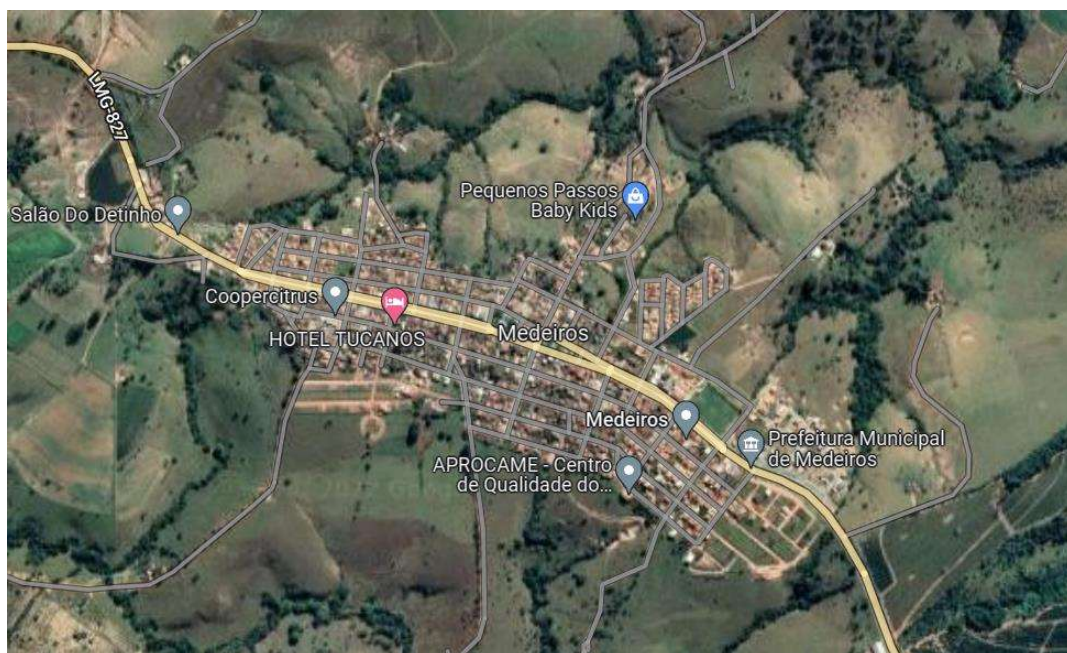


Figura 2: Vista geral da cidade e seus acessos

As primeiras notícias sobre a existência da região, contam da doação de vinte (20) sesmarias, confiadas á Inácio Correa Pamplona, Manuel Medeiros e Jacinto Medeiros, (para alguns historiadores trata-se de João e José Medeiros,

A experiência de quem entende de patrimônio.



também conhecidos como, irmãos Medeiros), isto por volta do ano de 1765, pela Lei 148, de 17.1238, e instalado a 01.01.39, elevou-se a Distrito do Município de Bambuí. Em 30.12.62, pela Lei 2.764, obteve a sua emancipação política, sendo elevado á categoria de Município, e este, instalado oficialmente no dia 01.03.62.

O município possui algumas regiões de maior densidade populacional como Desempenhado, Café, Cerrado, Cervo, Pimenteira, Paiol Queimado, Mantibio, Gurita, Lagoa Seca – todos com população inferior a 350 habitantes e estes dispersos nas proximidades dessas localidades. Desde os primeiros habitantes da região, índios Caiapós e Araxás e também quilombos, a região se prestava a caminho entre o Centro/Sul de Minas, para as regiões do triangulo Mineiro/Alto Paranaíba/ Goiás.

As atuais terras, que hoje formam o município de Medeiros, estão situadas em região servida pela antiga picada de Goiás, que ligava Pitangui á Vila Boa, em Goiás.

O povoado que originou Medeiros foi criado nos idos do século passado com a utilização de uma área de 14 alqueires de terra, doada por Militão Inácio de Miranda, conforme titulo particular, transcrito no cartório de registro de imóveis de Bambuí, embora tenha sido os irmãos Medeiros os Primeiros fazendeiros da localidade.

A origem do nome se explica no transito de boiadas, vindas do triangulo mineiro, com destino a Oeste e Sul de Minas, cujos condutores faziam costumeiramente ponto de almoço ou pousada na fazenda dos irmãos Medeiros. Assim com o correr dos anos ficou caracterizada a denominação Medeiros. Em alguns dados encontramos a denominação, Potreiro para o local, onde está edificada a cidade, o que coincide com o sobrenome de um dos irmãos Medeiros.

Os próprios sitiantes é que faziam a repartição das terras. E assim foram surgindo as primeiras fazendas do município. O tempo foi passando. Em 1938, Medeiros tornou-se Distrito de Bambuí, reconhecido por lei. Em 1958, uns homens uniram-se formando uma comissão pelo pro - emancipação do Distrito de Medeiros. Medeiros haveria de desmembrar-se de Bambuí. Esta comissão lutou por isso quatro anos, até que em 30 de novembro de 1962.

(fonte: <https://www.medeiros.mg.gov.br/pg.php?id=71>)

De acordo com pesquisas, sua população estimada pelo IBGE no censo 2013 é de 3.644 habitantes. Um dos municípios integrantes do Circuito da Serra da Canastra. (fonte atualizada Wikipedia: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Medeiros>)

O município vem sendo reconhecido também pelo seu patrimônio cultural imaterial, o Queijo canastra, atualmente a cidade conta com o Centro de Maturação do Queijo Minas Artesanal, valorizando ainda mais o produto da região e, conta também com o Museu do Queijo Canastra, considerado hoje o centro de referência cultural dos queijos artesanais para toda a região da Canastra.

A experiência de quem entende de patrimônio.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Proprietário:

DEUSEDIT ELIAS MACHADO

074.246.716-34

Matrículas: 1966 – 13164 - 25790 - 13405 – 12578
– 12471 – 1933 – 8871 – 33284 – 17143 - 9546

Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 1966

Área: 810.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.220.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,21

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor por metro quadrado: R\$7,53
Fator de homogeneização localização: 1,50
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:
FAZENDA MEDEIROS 103HA
Área: 1.030.000m²
Valor: R\$1.900.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,84
Fator de homogeneização localização: 1,50
Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:
FAZENDA MEDEIROS 280HA
Área: 2.800.000m²
Valor: R\$7.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2,50
Fator de homogeneização localização: 1,50
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 5:
FAZENDA BAMBUI 220HA
Área: 2.200.000m²
Valor: R\$15.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$6,82
Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 6:
FAZENDA BAMBUI 454,96HA
Área: 4.549.600m²
Valor: R\$6.500.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,43
Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,21	1,50	0,50	1,50	8,11
2	7,53	1,50	0,50	1,50	8,48
3	1,84	1,50	1,00	1,50	4,15
4	2,50	1,50	0,50	1,50	2,81
5	6,82	1,00	0,50	1,50	5,11
6	1,43	1,00	0,50	1,50	1,07

Amostra 1: $d = |8,11 - 4,96| / 2,92 = 1,08 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |8,48 - 4,96| / 2,92 = 1,20 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |4,15 - 4,96| / 2,92 = 0,28 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |2,81 - 4,96| / 2,92 = 0,73 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |5,11 - 4,96| / 2,92 = 0,05 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 6: $d = |1,07 - 4,96| / 2,92 = 1,33 < 1.73$ (amostra pertinente)

Campo de arbítrio: de R\$4,46/m² a R\$5,45/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,46/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,46/m² x 810.000,00 = R\$ 3.612.600,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 3.612.600,00 – R\$ 3.600.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 13164

Área: 748.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.220.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,21

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

Área: 1.030.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$1.900.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,84
Fator de homogeneização localização: 1,50
Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:
FAZENDA MEDEIROS 280HA
Área: 2.800.000m²
Valor: R\$7.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2,50
Fator de homogeneização localização: 1,50
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 5:
FAZENDA BAMBUI 220HA
Área: 2.200.000m²
Valor: R\$15.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$6,82
Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 6:
FAZENDA BAMBUI 454,96HA
Área: 4.549.600m²
Valor: R\$6.500.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,43
Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,21	1,50	0,50	1,50	8,11
2	7,53	1,50	0,50	1,50	8,48
3	1,84	1,50	1,00	1,50	4,15
4	2,50	1,50	0,50	1,50	2,81
5	6,82	1,00	0,50	1,50	5,11
6	1,43	1,00	0,50	1,50	1,07

A experiência de quem entende de patrimônio.



Amostra 1: $d = |8,11 - 4,96| / 2,92 = 1,08 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |8,48 - 4,96| / 2,92 = 1,20 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |4,15 - 4,96| / 2,92 = 0,28 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |2,81 - 4,96| / 2,92 = 0,73 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |5,11 - 4,96| / 2,92 = 0,05 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |1,07 - 4,96| / 2,92 = 1,33 < 1.73$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$4,46/m² a R\$5,45/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,46/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,46/m² x 748.000,00 = R\$ 3.336.080,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 3.336.080,00 – R\$ 3.300.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 25790

Área: 2.664.400m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.220.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,21

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

Área: 1.030.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.





J. TORRES

Valor: R\$1.900.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,84
Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:
FAZENDA MEDEIROS 280HA
Área: 2.800.000m²
Valor: R\$7.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2,50
Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 5:
FAZENDA BAMBUI 220HA
Área: 2.200.000m²
Valor: R\$15.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$6,82
Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 6:
FAZENDA BAMBUI 454,96HA
Área: 4.549.600m²
Valor: R\$6.500.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,43
Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,21	1,00	1,00	1,50	10,81
2	7,53	1,00	1,00	1,50	11,30
3	1,84	1,00	0,50	1,50	1,38
4	2,50	1,00	1,00	1,50	3,75
5	6,82	1,00	1,00	1,50	10,23
6	1,43	1,00	0,50	1,50	1,07

A experiência de quem entende de patrimônio.



Amostra 1: $d = |10,81 - 6,42| / 4,87 = 0,90 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |11,30 - 6,42| / 4,87 = 1,00 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |1,38 - 6,42| / 4,87 = 1,03 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |3,75 - 6,42| / 4,87 = 0,55 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |10,23 - 6,42| / 4,87 = 0,78 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |1,07 - 6,42| / 4,87 = 1,10 < 1.73$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$4,87/m² a R\$7,07/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,87/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,87/m² x 2.664.400,00 = R\$ 12.975.628,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 12.975.628,00 – R\$ 12.900.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 13405

Área: 2.420.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.220.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,21

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

Área: 1.030.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.





J. TORRES

Valor: R\$1.900.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,84
Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:
FAZENDA MEDEIROS 280HA
Área: 2.800.000m²
Valor: R\$7.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2,50
Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 5:
FAZENDA BAMBUI 220HA
Área: 2.200.000m²
Valor: R\$15.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$6,82
Fator de homogeneização localização: 0,50
Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 6:
FAZENDA BAMBUI 454,96HA
Área: 4.549.600m²
Valor: R\$6.500.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,43
Fator de homogeneização localização: 0,50
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,21	1,00	1,00	1,50	10,81
2	7,53	1,00	1,00	1,50	11,30
3	1,84	1,00	0,50	1,50	1,38
4	2,50	1,00	1,00	1,50	3,75
5	6,82	0,50	1,00	1,50	5,11
6	1,43	0,50	0,50	1,50	0,54

A experiência de quem entende de patrimônio.



Amostra 1: $d = |10,81 - 5,48| / 4,62 = 1,15 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |11,30 - 5,48| / 4,62 = 1,26 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |1,38 - 5,48| / 4,62 = 0,89 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |3,75 - 5,48| / 4,62 = 0,38 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |5,11 - 5,48| / 4,62 = 0,08 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |0,54 - 5,48| / 4,62 = 1,07 < 1.73$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$4,62/m² a R\$6,03/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,62/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,62/m² x 2.420.000,00 = R\$ 11.180.400,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 11.180.400 – R\$ 11.180.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 12578

Área: 723.500m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3,09

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:

FAZENDA BAMBUI 228HA

Área: 2.280.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,02

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	1,50	1,50	6,75
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 4,14| / 2,23 = 0,85 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |6,75 - 4,14| / 2,23 = 1,17 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |2,31 - 4,14| / 2,23 = 0,82 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |5,26 - 4,14| / 2,23 = 0,50 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$3,73/m² a R\$4,56/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3,73/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$3,73/m² x 723.500,00 = R\$ 2.698.655,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 2.698.655,00 – R\$ 2.700.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 12471

Área: 943.800m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3,09

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:

FAZENDA BAMBUI 228HA

Área: 2.280.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,02

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	1,50	1,50	6,75
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 4,14| / 2,23 = 0,85 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |6,75 - 4,14| / 2,23 = 1,17 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |2,31 - 4,14| / 2,23 = 0,82 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |5,26 - 4,14| / 2,23 = 0,50 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$3,73/m² a R\$4,56/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3,73/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$3,73/m² x 943.800,00 = R\$ 3.520.374,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 3.520.374,00 – R\$ 3.500.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 1933

Área: 169.400m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel a ser avaliado é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,27

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 0,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 0,50

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

Área: 1.030.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$1.900.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1,84
 Fator de homogeneização Localização: 1,50
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 0,50

Imóvel 4:
 FAZENDA MEDEIROS 280HA
 Área: 2.800.000m²
 Valor: R\$7.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$2,50
 Fator de homogeneização Localização: 1,50
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 0,50

Imóvel 5:
 FAZENDA BAMBUI 220HA
 Área: 2.200.000m²
 Valor: R\$15.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$6,82
 Fator de homogeneização Localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 0,50

Imóvel 6:
 FAZENDA BAMBUI 454,96HA
 Área: 4.549.600m²
 Valor: R\$6.500.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1,43
 Fator de homogeneização Localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,27	1,50	0,50	0,50	2,73
2	7,53	1,50	0,50	0,50	2,83
3	1,84	1,50	0,50	0,50	0,69
4	2,50	1,50	0,50	0,50	0,94
5	6,82	1,00	0,50	0,50	1,70
6	1,43	1,00	0,50	0,50	0,36

A experiência de quem entende de patrimônio.



Amostra 1: $d = |2,73 - 1,54| / 1,06 = 1,12 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |2,83 - 1,54| / 1,06 = 1,22 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |0,69 - 1,54| / 1,06 = 0,80 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |0,94 - 1,54| / 1,06 = 0,57 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |1,70 - 1,54| / 1,06 = 0,16 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |0,36 - 1,54| / 1,06 = 1,12 < 1.73$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$1,39/m² a R\$1,69/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1,69/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$1,69/m² x 169.400,00 = R\$ 286.286,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 286.286,00 – R\$ 290.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 8871

Área: 580.800m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.220.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,21

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

Área: 1.030.000m²

Valor: R\$1.900.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,84

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel 4:
 FAZENDA MEDEIROS 280HA
 Área: 2.800.000m²
 Valor: R\$7.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$2,50
 Fator de homogeneização localização: 1,50
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 5:
 FAZENDA BAMBUI 220HA
 Área: 2.200.000m²
 Valor: R\$15.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$6,82
 Fator de homogeneização localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 6:
 FAZENDA BAMBUI 454,96HA
 Área: 4.549.600m²
 Valor: R\$6.500.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1,43
 Fator de homogeneização localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,21	1,50	0,50	1,50	8,11
2	7,53	1,50	0,50	1,50	8,48
3	1,84	1,50	0,50	1,50	2,08
4	2,50	1,50	0,50	1,50	2,81
5	6,82	1,00	0,50	1,50	5,11
6	1,43	1,00	0,50	1,50	1,07

Amostra 1: $d = |8,11 - 4,61| / 3,15 = 1,11 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $d = |8,48 - 4,61| / 3,15 = 1,23 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 3: $d = |2,08 - 4,61| / 3,15 = 0,80 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 4: $d = |2,81 - 4,61| / 3,15 = 0,57 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 5: $d = |5,11 - 4,61| / 3,15 = 0,16 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 6: $d = |1,07 - 4,61| / 3,15 = 1,12 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$4,15/m² a R\$5,07/m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,15/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,15 x 580.800,00 = R\$2.410.320,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 2.410.320,00 – R\$ 2.400.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 33284 LOTE EM DIVINÓPOLIS

Área: 360m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do terreno

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

LOTE 01

Área: 300m²

Valor: R\$60.000,00

Valor por metro quadrado: R\$200,00

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,00

Imóvel 2:

LOTE 02

Área: 360m²

Valor: R\$55.000,00

Valor por metro quadrado: R\$152,78

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50

Imóvel 3:

LOTE 03

Área: 323m²

Valor: R\$75.000,00

Valor por metro quadrado: R\$232,20

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	200,00	1,00	1,00	200,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



2	152,78	1,00	1,50	229,17
3	232,20	1,00	1,00	232,20

Amostra 1: $d = |200,00 - 220,45| / 17,78 = 1,15 < 1,38$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |229,17 - 220,45| / 17,78 = 0,49 < 1,38$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |232,20 - 220,45| / 17,78 = 0,66 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$198,41/m² a R\$242,50/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$198,41/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$198,41/m² x 360,00 = R\$ 71.427,60

Valor do imóvel avaliando: R\$ 71.427,60 – R\$ 70.000,00

Imóvel avaliando

Matrícula 17143 – três Lotes na Rua Ana Machado

Área: 430,00²

Devido à falta de amostras suficientes para comparação na cidade de Medeiros e pesquisas realizadas na cidade de Bambuí que resultaram em amostras sem parâmetros ou características comparativas foi estipulado o valor do m² da única oferta encontrada na cidade.

1 – Terreno residencial localizado na cidade de Medeiros com uma edificação de 90m². Área do terreno, 2.000m² – R\$635.000,00 – R\$317,50/m².

Para os três Lotes na Rua Ana Machado foi determinado o valor de R\$317,50/m² com arredondamento de acordo com a localização e características dos lotes.

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$317,50/m² x 430,00 = R\$ 136.525,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 136.525,00 – R\$ 136.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel avaliando

Matrícula 9546 – Lote Rua Venâncio Elias Machado

Área: 360,00²

Devido à falta de amostras suficientes para comparação na cidade de Medeiros e pesquisas realizadas na cidade de Bambuí que resultaram em amostras sem parâmetros ou características comparativas foi estipulado o valor do m² da única oferta encontrada na cidade.

1 – Terreno residencial localizado na cidade de Medeiros com uma edificação de 90m². Área do terreno, 2.000m² – R\$635.000,00 – R\$317,50/m².

Para o Lote Rua Venâncio Elias Machado foi determinado o valor de R\$317,50/m² com arredondamento de acordo com a localização e características do lote.

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$317,50/m² x 360,00 = R\$ 114.300,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 114.300,00 – R\$115.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Proprietária:
ISAURA MARCELINA MACHADO **894.919.396-53**

Matrícula: 9370

Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 9370

Área: 701.800m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$5.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$3,09
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:
FAZENDA BAMBUI 228HA
Área: 2.280.000m²
Valor: R\$16.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$7,02
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	1,50	1,50	6,75
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 4,14| / 2,23 = 0,85 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |6,75 - 4,14| / 2,23 = 1,17 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2,31 - 4,14| / 2,23 = 0,82 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |5,26 - 4,14| / 2,23 = 0,50 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$3,73/m² a R\$4,56/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3,73/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$3,73/m² x 701.800,00 = R\$ 2.617.714,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 2.617.714,00 – R\$ 2.600.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Proprietário:

JOSÉ CARLOS MACHADO

390.124.176-00

Matrículas: 7671 – 7673 – 13844 –
14480 – 14728 – 17589 – 17981 –
20792 – 23189- 23187- 23188 – 23190 –
23318 – 23319 – 23320 –

Imóvel avaliando:

Matrícula 7671 – Posto de Combustíveis

Área: 776,40m²

Método empregado:

CUB

O CUB foi definido como método de avaliação do imóvel devido a falta imóveis na região e proximidades com as mesmas características e usos para fins comparativos.

Regulado pelos Sindicatos da Construção Civil, o Custo Unitário Básico da Construção tem a função de criar disciplina no mercado de incorporação imobiliária. É um parâmetro para a definição dos preços dos imóveis.



A experiência de quem entende de patrimônio.



CUB/m²		Custos Unitários Básicos de Construção		Sinduscon MG	
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2022					
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Abril/2022. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".</p> <p>*Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebassamento de laje(s) fide(s); elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio, e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do inspetor.*</p>					
VALORES EM R\$/m ²					
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS					
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.016,03	R-1	2.410,25	R-1	3.019,81
PP-4	1.878,85	PP-4	2.381,77	R-8	2.439,82
R-8	1.786,53	R-8	1.905,68	R-16	2.525,06
PIS	1.360,05	R-16	1.929,49		
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)					
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO			
CAL-8	2.303,83	CAL-8	2.473,28		
CSL-8	1.978,85	CSL-8	2.153,03		
CSL-16	2.645,35	CSL-16	2.876,92		
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)					
RP1Q	2.036,96				
GI	1.096,67				
Número Índice: Projeto-padrão RS-N (Abril/2022)					
Número Índice:	296,972 (Base Fev/2007 = 100)				
Variação Global:	2,28%				
Sinduscon-MG		Data de emissão: 03/05/2022 07:36			

O imóvel foi caracterizado como um galpão comercial e que apresenta diversas melhorias e investimentos ao longo dos anos de uso. Possui as edificações para a finalidade comercial de posto de combustível, com suas edificações, assim como escritório.

CUB – MG – GI – R\$1.096,67 x 776,40 = R\$ 851.454,58

Valor do imóvel avaliando: R\$ 851.454,58 – R\$ 850.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.





J. TORRES

Imóvel avaliando:

Matrícula 7673 – Imóvel Residencial alto padrão

Área: 129,80m²

Método empregado: CUB

O CUB foi definido como método de avaliação do imóvel devido à falta de imóveis na região e proximidades com as mesmas características e usos para fins comparativos.

Regulado pelos Sindicatos da Construção Civil, o Custo Unitário Básico da Construção tem a função de criar disciplina no mercado de incorporação imobiliária. É um parâmetro para a definição dos preços dos imóveis.



A experiência de quem entende de patrimônio.



CUB/m ²		Custos Unitários Básicos de Construção		Sinduscon MG	
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2022					
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Abril/2022. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006.</p> <p>*Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterramentos, paredes-delfagna, brancas, rebatimento de laje de concreto, elevador(es), equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recirculação, incineração, ar-condicionado, calefinação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída), obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio, e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro II); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do inspetor.</p>					
VALORES EM R\$/m ²					
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS					
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.016,03	R-1	2.410,25	R-1	3.019,61
PP-4	1.878,85	PP-4	2.281,77	R-8	2.439,62
R-8	1.786,53	R-8	1.905,58	R-16	2.525,06
PIB	1.360,05	R-16	1.929,49		
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)					
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO			
CAL-8	2.303,83	CAL-8	2.473,28		
CSL-8	1.978,85	CSL-8	2.153,03		
CSL-16	2.645,35	CSL-16	2.876,92		
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)					
RP1Q	2.036,96				
GI	1.096,67				
Número Índice: Projeto-padrão RS-N (Abril/2022)					
Número Índice:	296,972 (Base Fev/2007 = 100)				
Variação Global:	2,28%				
Sinduscon-MG					
Data de emissão: 03/05/2022 07:36					

O imóvel foi caracterizado como um imóvel residencial de alto padrão com localização privilegiada na cidade de Medeiros – MG.

O sobrado possui 3 suítes, sala de jantar, sala de estar, cozinha, lavado, área de serviço e área gourmet com 1 banheiro

CUB – MG – R-1 3.019,61 x 129,80 = R\$ 391.945,37

R\$ 391.945,37 + 35% de valorização determinado devido à localização e padrão construtivo além da manutenção constante da edificação.

R\$ 529.126,26

Valor do imóvel avaliando: R\$ 529.126,26– R\$ 530.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 13844

Área: 358.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.220.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,21

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

Área: 1.030.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.





J. TORRES

Valor: R\$1.900.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,84
Fator de homogeneização localização: 1,50
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:
FAZENDA MEDEIROS 280HA
Área: 2.800.000m²
Valor: R\$7.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2,50
Fator de homogeneização localização: 1,50
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 5:
FAZENDA BAMBUI 220HA
Área: 2.200.000m²
Valor: R\$15.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$6,82
Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 6:
FAZENDA BAMBUI 454,96HA
Área: 4.549.600m²
Valor: R\$6.500.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,43
Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,21	1,50	0,50	1,50	8,11
2	7,53	1,50	0,50	1,50	8,48
3	1,84	1,50	0,50	1,50	2,08
4	2,50	1,50	0,50	1,50	2,81
5	6,82	1,00	0,50	1,50	5,11
6	1,43	1,00	0,50	1,50	1,07

A experiência de quem entende de patrimônio.



Amostra 1: $d = |8,11 - 4,61| / 3,15 = 1,11 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |8,48 - 4,61| / 3,15 = 1,23 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2,08 - 4,61| / 3,15 = 0,80 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |2,81 - 4,61| / 3,15 = 0,57 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |5,11 - 4,61| / 3,15 = 0,16 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |1,07 - 4,61| / 3,15 = 1,12 < 1.73$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$4,15/m² a R\$5,07/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,15/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,15/m² x 358.000,00 = R\$ 1.485.700,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 1.485.700,00 – R\$ 1.480.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 14480

Área: 387.200m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,27

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

A experiência de quem entende de patrimônio.



Área: 1.030.000m²

Valor: R\$1.900.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,84

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:

FAZENDA MEDEIROS 280HA

Área: 2.800.000m²

Valor: R\$7.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,50

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 5:

FAZENDA BAMBUI 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$15.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$6,82

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 6:

FAZENDA BAMBUI 454,96HA

Área: 4.549.600m²

Valor: R\$6.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,43

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,27	1,50	0,50	1,50	8,18
2	7,53	1,50	0,50	1,50	8,48
3	1,84	1,50	0,50	1,50	2,08
4	2,50	1,50	0,50	1,50	2,81
5	6,82	1,50	0,50	1,50	7,67
6	1,43	1,50	0,50	1,50	1,61

A experiência de quem entende de patrimônio.



Amostra 1: $d = |8,18 - 5,14| / 3,29 = 0,93 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |8,48 - 5,14| / 3,29 = 1,02 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2,08 - 5,14| / 3,29 = 0,93 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |2,81 - 5,14| / 3,29 = 0,71 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |7,67 - 5,14| / 3,29 = 0,77 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |1,61 - 5,14| / 3,29 = 1,07 < 1,73$ (amostra pertinente)

Campo de arbítrio: de R\$4,62/m² a R\$5,65/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,62/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,62/m² x 387.200,00 = R\$ 1.788.864,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 1.788.864,00 – R\$ 1.780.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 14728

Área: 261.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.220.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,21

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

Área: 1.030.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.





J. TORRES

Valor: R\$1.900.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,84

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:

FAZENDA MEDEIROS 280HA

Área: 2.800.000m²

Valor: R\$7.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,50

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 5:

FAZENDA BAMBUI 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$15.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$6,82

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 6:

FAZENDA BAMBUI 454,96HA

Área: 4.549.600m²

Valor: R\$6.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,43

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,21	1,50	0,50	1,50	8,11
2	7,53	1,50	0,50	1,50	8,48
3	1,84	1,50	0,50	1,50	2,08
4	2,50	1,50	0,50	1,50	2,81
5	6,82	1,00	0,50	1,50	5,11
6	1,43	1,00	0,50	1,50	1,07

A experiência de quem entende de patrimônio.



Amostra 1: $d = |8,11 - 4,61| / 3,15 = 1,11 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |8,48 - 4,61| / 3,15 = 1,23 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2,08 - 4,61| / 3,15 = 0,80 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |2,81 - 4,61| / 3,15 = 0,57 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |5,11 - 4,61| / 3,15 = 0,16 < 1.73$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |1,07 - 4,61| / 3,15 = 1,12 < 1.73$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$4,15/m² a R\$5,07/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,15/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,15/m² x 261.000,00 = R\$ 1.083.150,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 1.083.150,00 – R\$ 1.080.0.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 17589

Área: 1.107.700m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.220.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,21

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

Área: 1.030.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$1.900.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1,84
 Fator de homogeneização localização: 1,50
 Fator de homogeneização área do imóvel: 1,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:
 FAZENDA MEDEIROS 280HA
 Área: 2.800.000m²
 Valor: R\$7.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$2,50
 Fator de homogeneização localização: 1,50
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 5:
 FAZENDA BAMBUI 220HA
 Área: 2.200.000m²
 Valor: R\$15.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$6,82
 Fator de homogeneização localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 6:
 FAZENDA BAMBUI 454,96HA
 Área: 4.549.600m²
 Valor: R\$6.500.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1,43
 Fator de homogeneização localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,21	1,50	0,50	1,50	8,11
2	7,53	1,50	0,50	1,50	8,48
3	1,84	1,50	1,50	1,50	6,23
4	2,50	1,50	0,50	1,50	2,81
5	6,82	1,00	0,50	1,50	5,11
6	1,43	1,00	0,50	1,50	1,07

A experiência de quem entende de patrimônio.



Amostra 1: $d = |8,11 - 5,30| / 2,93 = 0,96 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |8,48 - 5,30| / 2,93 = 1,08 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |6,23 - 5,30| / 2,93 = 0,32 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |2,81 - 5,30| / 2,93 = 0,85 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |5,11 - 5,30| / 2,93 = 0,06 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |1,07 - 5,30| / 2,93 = 1,44 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$4,71/m² a R\$5,83/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,71/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,71/m² x 1.107.700,00 = R\$ 5.217.267,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 5.217.267,00 – R\$ 5.200.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel a ser avaliado é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do terreno

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3,09

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:

FAZENDA BAMBUI 228HA

Área: 2.280.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,02

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,00	0,50	1,50	1,50
2	2,00	1,00	0,50	1,50	1,50
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |1,50 - 2,64| / 1,79 = 0,64 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |1,50 - 2,64| / 1,79 = 0,64 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |2,31 - 2,64| / 1,79 = 0,18 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |5,26 - 2,64| / 1,79 = 1,46 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$2,38/m² a R\$2,91/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2,38/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$2,38/m² x 664.900,00 = R\$ 1.582.462,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 1.582.462,00 – R\$ 1.580.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 20792

Área: 251.300m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do terreno

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$5.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$3,09
Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:
FAZENDA BAMBUI 228HA
Área: 2.280.000m²
Valor: R\$16.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$7,02
Fator de homogeneização localização: 1,00
Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	1,00	1,50	4,50
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 3,58| / 1,53 = 0,87 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |4,50 - 3,58| / 1,53 = 0,60 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2,31 - 3,58| / 1,53 = 0,83 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |5,26 - 3,58| / 1,53 = 1,10 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$3,22/m² a R\$3,94/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3,22/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$3,22/m² x 251.300,00 = R\$ 809.186,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 809.186,00 – R\$ 800.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 23187

Área: 546.500m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3,09

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:

FAZENDA BAMBUI 228HA

Área: 2.280.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,02

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	1,00	1,50	4,50
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 3,58| / 1,53 = 0,87 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |4,50 - 3,58| / 1,53 = 0,60 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |2,31 - 3,58| / 1,53 = 0,83 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |5,26 - 3,58| / 1,53 = 1,10 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$3,22/m² a R\$3,94/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3,22/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$3,22/m² x 546.500,00 = R\$1.759.730,00

Valor do imóvel avaliando: R\$1.759.730,00 – R\$ 1.750.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 23188

Área: 537.300m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3,09

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:

FAZENDA BAMBUI 228HA

Área: 2.280.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,02

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	1,00	1,50	4,50
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 3,58| / 1,53 = 0,87 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |4,50 - 3,58| / 1,53 = 0,60 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |2,31 - 3,58| / 1,53 = 0,83 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |5,26 - 3,58| / 1,53 = 1,10 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$3,22/m² a R\$3,94/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3,22/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$3,22/m² x 537.300,00 = R\$ 1.730.106,00

Valor do imóvel avaliando: R\$1.730.106,00 – R\$1.730.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 23189

Área: 509.300m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3,09

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:

FAZENDA BAMBUI 228HA

Área: 2.280.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,02

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	1,00	1,50	4,50
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 3,58| / 1,53 = 0,87 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |4,50 - 3,58| / 1,53 = 0,60 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |2,31 - 3,58| / 1,53 = 0,83 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |5,26 - 3,58| / 1,53 = 1,10 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$3,22/m² a R\$3,94/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3,22/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$3,22/m² x 509.300,00 = R\$1.639.946,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 1.639.946,00 – R\$ 1.640.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 23190

Área: 500.600m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$5.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$3,09
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:
FAZENDA BAMBUI 228HA
Área: 2.280.000m²
Valor: R\$16.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$7,02
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	1,00	1,50	4,50
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 3,58| / 1,53 = 0,87 < 1.54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |4,50 - 3,58| / 1,53 = 0,60 < 1.54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2,31 - 3,58| / 1,53 = 0,83 < 1.54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |5,26 - 3,58| / 1,53 = 1,10 < 1.54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$3,22/m² a R\$3,94/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3,22/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$3,22/m² x 500.600,00 = R\$ 1.611.932,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 1.611.932,00 – R\$ 1.600.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 23318

Área: 588.100m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,00

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

Valor: R\$5.000.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor por metro quadrado: R\$3,09
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:
FAZENDA BAMBUI 228HA
Área: 2.280.000m²
Valor: R\$16.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$7,02
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	1,00	1,00	3,00
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 3,21| / 1,41 = 0,68 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |3,00 - 3,21| / 1,41 = 0,15 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2,31 - 3,21| / 1,41 = 0,63 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |5,26 - 3,21| / 1,41 = 1,46 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$2,89/m² a R\$3,53/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2,89/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$2,89/m² x 588.100,00 = R\$ 1.699.609,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 1.699.609,00 – R\$ 1.700.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 23319

Área: 534.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,00

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$5.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$3,09
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:
FAZENDA BAMBUI 228HA
Área: 2.280.000m²
Valor: R\$16.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$7,02
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	1,00	1,00	3,00
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 3,21| / 1,41 = 0,68 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |3,00 - 3,21| / 1,41 = 0,15 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2,31 - 3,21| / 1,41 = 0,63 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |5,26 - 3,21| / 1,41 = 1,46 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$2,89/m² a R\$3,53/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2,89/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$2,89/m² x 534.000,00 = R\$ 1.543.260,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 1.543.260,00 – R\$ 1.540.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,00

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3,09

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:

FAZENDA BAMBUI 228HA

Área: 2.280.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,02

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	1,00	1,00	3,00
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 3,21| / 1,41 = 0,68 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |3,00 - 3,21| / 1,41 = 0,15 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |2,31 - 3,21| / 1,41 = 0,63 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |5,26 - 3,21| / 1,41 = 1,46 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$2,89/m² a R\$3,53/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2,89/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$2,89/m² x 467.000,00 = R\$ 1.349.630,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 1.349.630,00 – R\$ 1.350.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Proprietária:**LAIS LEITE MACHADO****082.384.436-60**

Matrículas: 23321 - 23322

Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores**Matrícula 23321**Área: 481.800m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,00

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²**A experiência de quem entende de patrimônio.**

Valor: R\$5.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$3,09
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:
FAZENDA BAMBUI 228HA
Área: 2.280.000m²
Valor: R\$16.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$7,02
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	1,00	1,00	3,00
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 3,21| / 1,41 = 0,68 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |3,00 - 3,21| / 1,41 = 0,15 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2,31 - 3,21| / 1,41 = 0,63 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |5,26 - 3,21| / 1,41 = 1,46 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$2,89/m² a R\$3,53/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2,89/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$2,89/m² x 481.800,00 = R\$1.392.402,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 1.392.402,00 – R\$ 1.400.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores**Matrícula 23322**Área: 242.000m²**Método empregado:**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,00

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

Valor: R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3,09

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel 4:
FAZENDA BAMBUI 228HA
Área: 2.280.000m²
Valor: R\$16.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$7,02
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	0,50	1,00	1,50
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 2,83| / 1,66 = 0,35 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |1,50 - 2,83| / 1,66 = 0,80 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2,31 - 2,83| / 1,66 = 0,31 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |5,26 - 2,83| / 1,66 = 1,46 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$2,55/m² a R\$3,12/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2,55/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$2,55/m² x 242.000,00 = R\$ 617.100,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 617.100,00 – R\$ 600.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Proprietária:
LAURICE FARIA LEITE MACHADO 559.623.276-99

Matrículas: 21320 – 4494 – 4495 - 19158

Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 21320

Área: 138.800m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

Valor: R\$5.000.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.





J. TORRES

Valor por metro quadrado: R\$3,09

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:

FAZENDA BAMBUI 228HA

Área: 2.280.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,02

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	1,00	1,50	4,50
3	3,09	1,50	0,50	1,50	3,47
4	7,02	1,50	0,50	1,50	7,89

Amostra 1: $d = |2,25 - 4,53| / 2,42 = 0,94 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |4,50 - 4,53| / 2,42 = 0,01 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |3,47 - 4,53| / 2,42 = 0,44 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |7,89 - 4,53| / 2,42 = 1,39 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$4,08/m² a R\$4,98/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,08/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,08/m² x 138.800,00 = R\$ 566.304,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 566.304,00 – R\$ 560.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 4494

Área: 36.300m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

Valor: R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3,09

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel 4:
FAZENDA BAMBUI 228HA
Área: 2.280.000m²
Valor: R\$16.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$7,02
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 3,02| / 1,50 = 0,51 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |2,25 - 3,02| / 1,50 = 0,51 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2,31 - 3,02| / 1,50 = 0,47 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |5,26 - 3,02| / 1,50 = 1,50 < 1,54$ (amostra pertinente)

Campo de arbítrio: de R\$2,72/m² a R\$3,32/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3,32/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$3,32/m² x 36.300,00 = R\$ 120.516,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 120.516,00 – R\$ 120.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 4495

Área: 200.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

Valor: R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3,09

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel 4:
FAZENDA BAMBUI 228HA
Área: 2.280.000m²
Valor: R\$16.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$7,02
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 3,02| / 1,50 = 0,51 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |2,25 - 3,02| / 1,50 = 0,51 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2,31 - 3,02| / 1,50 = 0,47 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |5,26 - 3,02| / 1,50 = 1,50 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$2,72/M2 a R\$3,32/M2

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2,72/M2

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$2,72/M2 x 200.000,00 = R\$ 544.000,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 544.000,00 – R\$ 540.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 19158

Área: 724.100m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.220.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,21

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

Área: 1.030.000m²

Valor: R\$1.900.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,84

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel 4:

FAZENDA MEDEIROS 280HA

Área: 2.800.000m²

Valor: R\$7.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,50

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 5:

FAZENDA BAMBUI 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$15.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$6,82

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 6:

FAZENDA BAMBUI 454,96HA

Área: 4.549.600m²

Valor: R\$6.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,43

Fator de homogeneização localização: 1,00

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,21	1,50	0,50	1,50	8,11
2	7,53	1,50	0,50	1,50	8,48
3	1,84	1,50	0,50	1,50	2,08
4	2,50	1,50	0,50	1,50	2,81
5	6,82	1,00	0,50	1,50	5,11
6	1,43	1,00	0,50	1,50	1,07

Amostra 1: $d = |8,11 - 4,61| / 3,15 = 1,11 < 1,73$ (amostra pertinente)Amostra 2: $d = |8,48 - 4,61| / 3,15 = 1,23 < 1,73$ (amostra pertinente)Amostra 3: $d = |2,08 - 4,61| / 3,15 = 0,80 < 1,73$ (amostra pertinente)Amostra 4: $d = |2,81 - 4,61| / 3,15 = 0,57 < 1,73$ (amostra pertinente)Amostra 5: $d = |5,11 - 4,61| / 3,15 = 0,16 < 1,73$ (amostra pertinente)Amostra 6: $d = |1,07 - 4,61| / 3,15 = 1,12 < 1,73$ (amostra pertinente)**Cálculo do campo de arbítrio:**Campo de arbítrio: de R\$4,15/m² a R\$5,07/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

A experiência de quem entende de patrimônio.



J. TORRES

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,15/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,15/m² x 724.100,00 = R\$ 3.005.015,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 3.005.015,00 – R\$ 3.000.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Proprietário:
POSTO DE COMBUSTÍVEIS
MEDEIROS LTDA.

17.031.659/0001-08

Matrícula: 24552

Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 24552

Área: 150.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,00

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$5.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$3,09
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 4:
FAZENDA BAMBUI 228HA
Área: 2.280.000m²
Valor: R\$16.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$7,02
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	0,50	1,00	1,50
3	3,09	1,00	0,50	1,50	2,31
4	7,02	1,00	0,50	1,50	5,26

Amostra 1: $d = |2,25 - 2,83| / 1,66 = 0,35 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |1,50 - 2,83| / 1,66 = 0,80 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |2,31 - 2,83| / 1,66 = 0,31 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |5,26 - 2,83| / 1,66 = 1,46 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$2,55/m² a R\$3,12/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3,12/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$3,12/m² x 150.000,00 = R\$ 468.000,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 468.000,00 – R\$ 460.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Proprietário:
WEBER LEITE CRUVINEL

174.710.106-08

Matrículas: 8019 – 8111 – 8134 – 10067 – 10229 – 11380 –
13355 – 13474 – 13556

Imóvel avaliando:

Matrícula 8019 – Galpão Comercial

Área: 96,00m²

Método empregado:

CUB

O CUB foi definido como método de avaliação do imóvel devido a falta de imóveis na região e proximidades com as mesmas características e usos para fins comparativos.

Regulado pelos Sindicatos da Construção Civil, o Custo Unitário Básico da Construção tem a função de criar disciplina no mercado de incorporação imobiliária. É um parâmetro para a definição dos preços dos imóveis.

A experiência de quem entende de patrimônio.



CUB/m ²		Custos Unitários Básicos de Construção		Sinduscon MG	
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2022					
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Abril/2022. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB2006.</p> <p>*Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterráneos, paredes-delfagna, brancas, rebatimento de laje de concreto, elevador(es), equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recarga, incineração, ar-condicionado, calefinação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída), obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio, e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro II); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.*</p>					
VALORES EM R\$/m ²					
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS					
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.016,03	R-1	2.410,25	R-1	3.019,81
PP-4	1.878,85	PP-4	2.281,77	R-8	2.439,62
R-8	1.786,53	R-8	1.905,88	R-16	2.525,06
PIB	1.360,05	R-16	1.929,49		
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)					
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO			
CAL-8	2.303,83	CAL-8	2.473,28		
CSL-8	1.978,85	CSL-8	2.153,03		
CSL-16	2.645,35	CSL-16	2.876,92		
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)					
RP1Q	2.036,96				
GI	1.096,67				
Número Índice: Projeto-padrão RS-N (Abril/2022)					
Número Índice:	296,972 (Base Fev/2007 = 100)				
Varição Global:	2,28%				
Sinduscon-MG					
Data de emissão: 03/05/2022 07:36					

O imóvel foi caracterizado como um galpão comercial e que apresenta diversas melhorias e investimentos ao longo dos anos de uso.

CUB – MG – GI – R\$1.096,67 x 96,00 = R\$ 105.280,32

R\$ 105.280,32 + 20% - Podemos aplicar um índice de 20% no valor final do CUB devido as constantes manutenções e uso que valorizam o imóvel.

Valor do imóvel avaliando: R\$ 126.336,38– R\$ 126.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel avaliando:

Matrícula 8111 – Imóvel Residencial alto padrão


Área: 129,80m²

Método empregado:

CUB

O CUB foi definido como método de avaliação do imóvel devido à falta de imóveis na região e proximidades com as mesmas características e usos para fins comparativos.

Regulado pelos Sindicatos da Construção Civil, o Custo Unitário Básico da Construção tem a função de criar disciplina no mercado de incorporação imobiliária. É um parâmetro para a definição dos preços dos imóveis.

CUB/m²		Custos Unitários Básicos de Construção			
<small>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2022</small>					
<small>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Abril/2022. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de ornamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB2006.</small>					
<small>*Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, brancas, rebassamento de laje de concreto, elevador(es), equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recarga, inscrições ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída), obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro II): impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.*</small>					
<small>VALORES EM R\$/m²</small>					
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS					
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.016,03	R-1	2.410,25	R-1	3.019,81
PP-4	1.878,85	PP-4	2.281,77	R-8	2.430,62
R-8	1.786,53	R-8	1.905,68	R-16	2.525,06
PS	1.340,05	R-16	1.929,49		
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)					
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO			
CAL-8	2.303,83	CAL-8	2.473,28		
CSL-8	1.978,85	CSL-8	2.153,03		
CSL-16	2.645,35	CSL-16	2.876,92		
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)					
RP1Q	2.036,96				
GI	1.096,67				
Número Índice: Projeto-padrão RS-N (Abril/2022)					
Número Índice:		256,972 (Base Fev/2007 = 100)			
Variação Global:		2,28%			
<small>Sinduscon-MG</small>			<small>Data de emissão: 03/05/2022 07:38</small>		

O imóvel foi caracterizado como um imóvel residencial de alto padrão com localização no centro da cidade de Medeiros – MG.

CUB – MG – R-1 3.019,61 x 240,00 = R\$ 724.706,40

Valor do imóvel avaliando: R\$ 724.706,40 – R\$ 720.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores**Matrícula 8134**Área: 350.400m²**Método empregado:**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.220.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,21

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

Área: 1.030.000m²

Valor: R\$1.900.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,84

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Imóvel 4:

FAZENDA MEDEIROS 280HA

Área: 2.800.000m²

Valor: R\$7.000.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor por metro quadrado: R\$2,50
 Fator de homogeneização localização: 1,50
 Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Imóvel 5:
 FAZENDA BAMBUI 146HA
 Área: 1.460.000m²
 Valor: R\$20.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$13,70
 Fator de homogeneização localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Imóvel 6:
 FAZENDA BAMBUI 220HA
 Área: 2.200.000m²
 Valor: R\$15.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$6,82
 Fator de homogeneização localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Imóvel 7:
 FAZENDA BAMBUI 454,96HA
 Área: 4.549.600m²
 Valor: R\$6.500.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1,43
 Fator de homogeneização localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	7,21	1,50	0,50	5,41
2	7,53	1,50	1,00	11,30
3	1,84	1,50	1,00	2,77
4	2,50	1,50	1,00	3,75
5	13,70	1,00	1,00	13,70
6	6,82	1,00	1,00	6,82
7	1,43	1,00	0,50	0,71

Amostra 1: $d = |5,41 - 6,35| / 4,67 = 0,20 < 1,8$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $d = |11,30 - 6,35| / 4,67 = 1,06 < 1,8$ (amostra pertinente)
 Amostra 3: $d = |2,77 - 6,35| / 4,67 = 0,77 < 1,8$ (amostra pertinente)
 Amostra 4: $d = |3,75 - 6,35| / 4,67 = 0,56 < 1,8$ (amostra pertinente)
 Amostra 5: $d = |13,70 - 6,35| / 4,67 = 1,57 < 1,8$ (amostra pertinente)
 Amostra 6: $d = |6,82 - 6,35| / 4,67 = 0,10 < 1,8$ (amostra pertinente)
 Amostra 7: $d = |0,71 - 6,35| / 4,67 = 1,21 < 1,8$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$5,72/m² a R\$6,99/m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$5,72/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$5,72/m² x 350.400,00 = R\$ 2.004.288,00

Propriedade com características de valorização que diferem das amostras encontradas na região para comparação como benfeitorias, proximidade da cidade, fácil acesso cabendo uma porcentagem de valorização determinada em 30%.

Valor final = R\$ 2.004.288,00 + 20%

Valor final = R\$ 2.405.145,60

Valor do imóvel avaliando: R\$ 2.405.145,60 – R\$ 2.400.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Matrícula 10067

Área: 338.800m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.220.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,21

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

Área: 1.030.000m²

Valor: R\$1.900.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,84

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel 4:
 FAZENDA MEDEIROS 280HA
 Área: 2.800.000m²
 Valor: R\$7.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$2,50
 Fator de homogeneização localização: 1,50
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 5:
 FAZENDA BAMBUI 220HA
 Área: 2.200.000m²
 Valor: R\$15.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$6,82
 Fator de homogeneização localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 6:
 FAZENDA BAMBUI 454,96HA
 Área: 4.549.600m²
 Valor: R\$6.500.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1,43
 Fator de homogeneização localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,21	1,50	0,50	1,50	8,11
2	7,53	1,50	0,50	1,50	8,48
3	1,84	1,50	0,50	1,50	2,08
4	2,50	1,50	0,50	1,50	2,81
5	6,82	1,00	0,50	1,50	5,11
6	1,43	1,00	0,50	1,50	1,07

Amostra 1: $d = |8,11 - 4,61| / 3,15 = 1,11 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $d = |8,48 - 4,61| / 3,15 = 1,23 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 3: $d = |2,08 - 4,61| / 3,15 = 0,80 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 4: $d = |2,81 - 4,61| / 3,15 = 0,57 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 5: $d = |5,11 - 4,61| / 3,15 = 0,16 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 6: $d = |1,07 - 4,61| / 3,15 = 1,12 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$4,15/m² a R\$5,07/m²

A experiência de quem entende de patrimônio.





J. TORRES

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,15/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,15/m² x 338.800,00 = R\$ 1.406.020,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 1.406.020,00 – R\$ 1.400.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Imóvel avaliando

Matrícula 10229

Área: 1.403.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.220.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,21

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

Área: 1.030.000m²

Valor: R\$1.900.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,84

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel 4:
 FAZENDA MEDEIROS 280HA
 Área: 2.800.000m²
 Valor: R\$7.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$2,50
 Fator de homogeneização localização: 1,50
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 5:
 FAZENDA BAMBUI 220HA
 Área: 2.200.000m²
 Valor: R\$15.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$6,82
 Fator de homogeneização localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 6:
 FAZENDA BAMBUI 454,96HA
 Área: 4.549.600m²
 Valor: R\$6.500.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1,43
 Fator de homogeneização localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,21	1,50	0,50	1,50	8,11
2	7,53	1,50	0,50	1,50	8,48
3	1,84	1,50	1,50	1,50	6,23
4	2,50	1,50	0,50	1,50	2,81
5	6,82	1,00	0,50	1,50	5,11
6	1,43	1,00	0,50	1,50	1,07

Amostra 1: $d = |8,11 - 5,30| / 2,93 = 0,96 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |8,48 - 5,30| / 2,93 = 1,08 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |6,23 - 5,30| / 2,93 = 0,32 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |2,81 - 5,30| / 2,93 = 0,85 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |5,11 - 5,30| / 2,93 = 0,06 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 6: $d = |1,07 - 5,30| / 2,93 = 1,44 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$3,28/m² a R\$5,83/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

A experiência de quem entende de patrimônio.





J. TORRES

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3,28/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$3,28/m² x 1.403.000,00 = R\$ 4.601.840,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 4.601.840,00 – R\$ 4.600.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel avaliando:

Matrícula 11380 – Galpão Comercial - Supermercado

Área: 560,00m²

Método empregado:

CUB

O CUB foi definido como método de avaliação do imóvel devido a falta de imóveis na região e proximidades com as mesmas características e usos para fins comparativos.

Regulado pelos Sindicatos da Construção Civil, o Custo Unitário Básico da Construção tem a função de criar disciplina no mercado de incorporação imobiliária. É um parâmetro para a definição dos preços dos imóveis.

CUB/m ²		Custos Unitários Básicos de Construção		Sinduscon MG	
(NBR 12.121-2006 - CUB 2006) - Abril/2022					
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721-2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Abril/2022. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721-2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB2006.</p> <p>*Na formação desses custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterráneos, paredes-diafragma, brancos, rebassamento de laje(s) freixo(s), elevador(es), equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recarga, instalações ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída), obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro II): impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.*</p>					
VALORES EM R\$**					
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS					
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.016,03	R-1	2.410,25	R-1	3.019,81
PP-4	1.878,85	PP-4	2.281,77	R-8	2.430,82
R-8	1.786,53	R-8	1.995,68	R-16	2.525,06
PIS	1.360,05	R-16	1.929,49		
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)					
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO			
CAL-8	2.303,83	CAL-8	2.473,28		
CSL-8	1.978,85	CSL-8	2.153,03		
CSL-16	2.845,35	CSL-16	2.876,92		
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)					
RP1Q	2.036,96				
GI	1.096,67				
Número Índice: Projeto-padrão RS-N (Abril/2022)					
Número Índice: 296,972 (Base Fov/2007 + 100)					
Variação Global: 2,28%					
Sinduscon-MG		Data de emissão: 03/05/2022 07:38			

O imóvel foi caracterizado como um galpão comercial e que apresenta diversas melhorias e investimentos ao longo dos anos de uso.

CUB – MG – GI – R\$1.096,67 x 96,00 = R\$ 614.135,20

R\$ 614.135,20 + 35% - Podemos aplicar um índice de 20% no valor final do CUB devido as constantes manutenções e uso que valorizam o imóvel.

Valor do imóvel avaliando: R\$ 736.962,24 – R\$ 730.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Imóvel avaliando

Matrícula 13355

Área: 414.500m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.220.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,21

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

Área: 1.030.000m²

Valor: R\$1.900.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,84

Fator de homogeneização localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,00

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel 4:
 FAZENDA MEDEIROS 280HA
 Área: 2.800.000m²
 Valor: R\$7.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$2,50
 Fator de homogeneização localização: 1,50
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 5:
 FAZENDA BAMBUI 220HA
 Área: 2.200.000m²
 Valor: R\$15.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$6,82
 Fator de homogeneização localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 6:
 FAZENDA BAMBUI 454,96HA
 Área: 4.549.600m²
 Valor: R\$6.500.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1,43
 Fator de homogeneização localização: 1,00
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,21	1,50	0,50	1,50	8,11
2	7,53	1,50	0,50	1,50	8,48
3	1,84	1,50	1,00	1,50	4,15
4	2,50	1,50	0,50	1,50	2,81
5	6,82	1,00	0,50	1,50	5,11
6	1,43	1,00	0,50	1,50	1,07

Amostra 1: $d = |8,11 - 4,96| / 2,92 = 1,08 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $d = |8,48 - 4,96| / 2,92 = 1,20 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 3: $d = |4,15 - 4,96| / 2,92 = 0,28 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 4: $d = |2,81 - 4,96| / 2,92 = 0,73 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 5: $d = |5,11 - 4,96| / 2,92 = 0,05 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 6: $d = |1,07 - 4,96| / 2,92 = 1,33 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$4,46/m² a R\$5,45/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

A experiência de quem entende de patrimônio.





J. TORRES

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,46/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,46/m² x 414.500,00 = R\$ 1.848.670,00 + 30% devido à localização privilegiada dentro da cidade e benfeitorias que a diferenciam das demais propriedades do entorno.

Valor do imóvel avaliando: R\$ 2.403.271,00 – R\$ 2.400.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Imóvel avaliando

Matrícula 13474

Área: 623.000m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 220HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$4.400.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 75HA

Área: 750.000m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 1,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA BAMBUI 162HA

Área: 1.620.000m²

Valor: R\$5.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3,09

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel 4:
FAZENDA BAMBUI 228HA
Área: 2.280.000m²
Valor: R\$16.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$7,02
Fator de homogeneização Localização: 1,50
Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,00	1,50	0,50	1,50	2,25
2	2,00	1,50	1,50	1,50	6,75
3	3,09	1,50	0,50	1,50	3,47
4	7,02	1,50	0,50	1,50	7,89

Amostra 1: $d = |2,25 - 5,09| / 2,66 = 1,07 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |6,75 - 5,09| / 2,66 = 0,62 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |3,47 - 5,09| / 2,66 = 0,61 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |7,89 - 5,09| / 2,66 = 1,05 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$4,58/m² a R\$5,60/m²

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,58/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,58/m² x 623.000,00 = R\$ 2.853.340,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 2.853.340,00 – R\$ 2.850.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores

Imóvel avaliando

Matrícula 13556

Área: 230.500m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Localização

Área do imóvel

Uso do solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA MEDEIROS 222HA

Área: 2.200.000m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,27

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 2:

FAZENDA MEDEIROS 219HA

Área: 2.190.000m²

Valor: R\$16.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,53

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 3:

FAZENDA MEDEIROS 103HA

Área: 1.030.000m²

Valor: R\$1.900.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,84

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50

Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel 4:
 FAZENDA MEDEIROS 280HA
 Área: 2.800.000m²
 Valor: R\$7.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$2,50
 Fator de homogeneização Localização: 1,50
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 5:
 FAZENDA BAMBUI 220HA
 Área: 2.200.000m²
 Valor: R\$15.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$6,82
 Fator de homogeneização Localização: 1,50
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Imóvel 6:
 FAZENDA BAMBUI 454,96HA
 Área: 4.549.600m²
 Valor: R\$6.500.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$1,43
 Fator de homogeneização Localização: 1,50
 Fator de homogeneização área do imóvel: 0,50
 Fator de homogeneização uso do solo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	7,27	1,50	0,50	1,50	8,18
2	7,53	1,50	0,50	1,50	8,48
3	1,84	1,50	0,50	1,50	2,08
4	2,50	1,50	0,50	1,50	2,81
5	6,82	1,50	0,50	1,50	7,67
6	1,43	1,50	0,50	1,50	1,61

Amostra 1: $d = |8,18 - 5,14| / 3,29 = 0,93 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $d = |8,48 - 5,14| / 3,29 = 1,02 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 3: $d = |2,08 - 5,14| / 3,29 = 0,93 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 4: $d = |2,81 - 5,14| / 3,29 = 0,71 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 5: $d = |7,67 - 5,14| / 3,29 = 0,77 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 6: $d = |1,61 - 5,14| / 3,29 = 1,07 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: de R\$4,62/m² a R\$5,65/m²

A experiência de quem entende de patrimônio.





J. TORRES

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,62/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,62/m² x 230.500,00 = R\$ 1.064.910,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 1.064.910,00 – R\$ 1.060.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.





J. TORRES

RESUMO BENS IMÓVEIS

PROPRIETÁRIO	MATRÍCULA	ÁREA (HA)	VALOR AVALIADO
DEUSDEDIT ELIAS MACHADO	1933	16,94	290.000,00
DEUSDEDIT ELIAS MACHADO	1966	81,00	3.600.000,00
DEUSDEDIT ELIAS MACHADO	8871	58,08	2.400.000,00
DEUSDEDIT ELIAS MACHADO	9546	360 m ²	115.000,00
DEUSDEDIT ELIAS MACHADO	12471	94,38	3.500.000,00
DEUSDEDIT ELIAS MACHADO	12578	72,35	2.700.000,00
DEUSDEDIT ELIAS MACHADO	13164	74,80	3.300.000,00
DEUSDEDIT ELIAS MACHADO	13405	242,00	11.180.000,00
DEUSDEDIT ELIAS MACHADO	17143	430 m ²	136.000,00
DEUSDEDIT ELIAS MACHADO	25790	266,44	12.900.000,00
DEUSDEDIT ELIAS MACHADO	33284	360 m ²	70.000,00
ISAURA MARCELINA MACHADO	9370	70,18	2.600.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	7671	776,4 m ²	850.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	7673	129,80 m ²	530.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	13844	35,80	1.480.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	14480	38,72	1.780.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	14728	26,10	1.080.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	17589	110,77	5.200.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	17981	66,49	1.580.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	20792	25,13	800.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	23187	54,65	1.750.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	23188	53,73	1.730.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	23189	50,93	1.640.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	23190	50,06	1.600.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	23318	58,81	1.700.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	23319	53,40	1.540.000,00
JOSÉ CARLOS MACHADO	23320	46,70	1.350.000,00
LAÍS LEITE MACHADO	23321	48,18	1.400.000,00
LAÍS LEITE MACHADO	23322	24,20	600.000,00
LAURICE FARIA LEITE MACHADO	4494	3,63	120.000,00
LAURICE FARIA LEITE MACHADO	4495	20,00	540.000,00
LAURICE FARIA LEITE MACHADO	19158	72,41	3.000.000,00
LAURICE FARIA LEITE MACHADO	21320	13,88	560.000,00
POSTO COMBUSTÍVEIS MEDEIROS LTDA	24552	15,00	460.000,00
WEBER LEITE CRUVINEL	8019	96 m ²	126.000,00
WEBER LEITE CRUVINEL	8111	240 m ²	720.000,00
WEBER LEITE CRUVINEL	8134	35,04	2.400.000,00
WEBER LEITE CRUVINEL	10067	33,88	1.400.000,00
WEBER LEITE CRUVINEL	10229	140,30	4.600.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



WEBER LEITE CRUVINEL	11380	560 m ²	730.000,00
WEBER LEITE CRUVINEL	13355	41,45	2.400.000,00
WEBER LEITE CRUVINEL	13474	62,30	2.850.000,00
WEBER LEITE CRUVINEL	13556	23,05	1.060.000,00
TOTAL			90.367.000,00

CONCLUSÃO

Com base no resumo geral apresentado e conforme metodologia adotada avaliamos em R\$ 90.367.000,00 (Noventa milhões, trezentos e sessenta e sete mil reais) como valores justos de mercado dos imóveis.

Goiânia/GO, 03 de junho de 2022

JOSÉ A DE A TORRES ASSESSORIA EMPRESARIAL
CNPJ 11.391.192/0001-20

Juliana Moraes Rocha Darin
CAU A43251-2

José Adeu de Abreu Torres
CRA 1720 - GO

A experiência de quem entende de patrimônio.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS

1 – OBJETIVO E BENS AVALIADOS

O presente laudo visa definir à NÍVEL DE VALORES DE MERCADO, as máquinas, móveis, equipamentos e veículos DO Grupo Machado Cruvinel. Defini-se como VALOR DE MERCADO, valor equivalente ao preço de possível venda à vista na data do laudo no mercado local, sem utilização de proveitos econômicos de qualquer tipo de aproveitamento diferenciado, que pudesse ser atribuído aos bens avaliados.

2 – BASE LEGAL

Os trabalhos foram executados com base na CPC 27 e ICPC 10 aplicados apenas para os bens citados.

3 – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os valores de aquisições e depreciações foram obtidos através dos registros contábeis e de Controle Patrimonial da empresa sem efetuar nenhum outro cálculo para chegar ao valor contábil residual.

A metodologia eleita é o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, que consiste na pesquisa, de bens semelhantes ou similares, os quais se encontram em oferta no mercado. Esta pesquisa determinará um processo de depreciação, que visa corrigir fatores como, obsolescência tecnológica e / ou econômica, padrão de manutenção (preditiva, preventiva ou corretiva), estado de conservação do bem e idade aparente.

A primeira etapa para a definição dos valores de avaliação é a vistoria que tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem coletando os dados técnicos e características e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Foram utilizadas cotações através da média dos valores encontrados nas consultas diversas empresas que vendem ou representam as máquinas e equipamentos através de internet e telefonemas. Esses valores correspondem ao preço, em termos de dinheiro, que um bem alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual, comprador e vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Também foram consideradas para obtenção do valor, o estado de conservação e manutenções preventivas, corretivas e preditivas a que são submetidos os bens descritos no presente laudo, e levando em conta esses dados nos possibilita verificar o estado em que os mesmos se encontram.

A experiência de quem entende de patrimônio.



4 - CONCEITO DE DEPRECIACÃO

O conceito de depreciação é apresentado no CPC 27 como a alocação sistemática do valor depreciável de um ativo ao longo da sua vida útil econômica para a entidade, corresponde à parcela pertencente ao período do total da diferença entre o valor do custo do ativo (ou outro valor que substitua o custo) menos o valor residual esperado ao final de sua utilização.

Cada componente de um item do ativo imobilizado com custo significativo em relação ao custo total do item deve ser depreciado separadamente. A depreciação é efetuada mesmo quando o valor justo do ativo esteja temporariamente excedendo seu valor contábil e deve ser reconhecida no resultado a menos que seja incluída no valor contábil de outro ativo.

Além da depreciação, é necessária a verificação, pelo menos anualmente, da eventual necessidade de reconhecimento de perda por redução ao valor recuperável do ativo, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável.

O método de depreciação utilizado deve refletir o padrão de consumo, pela entidade, dos benefícios econômicos futuros do ativo a que se refere. O método e as premissas que levam ao cálculo da depreciação precisam ser acompanhados ao longo da vida útil do ativo e provocar os necessários ajustes conforme se registra no Pronunciamento Técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

A despesa de depreciação de cada período deve ser reconhecida no resultado a menos que seja incluída no valor contábil de outro ativo. No entanto, por vezes os benefícios econômicos futuros incorporados no ativo são absorvidos para a produção de outros ativos. Nesses casos, a depreciação faz parte do custo de outro ativo, devendo ser incluída no seu valor contábil. Por exemplo, a depreciação de máquinas e equipamentos de produção é incluída nos custos de produção de estoque (ver o Pronunciamento Técnico CPC 16 - Estoques). De forma semelhante, a depreciação de ativos imobilizados usados para atividades de desenvolvimento pode ser incluída no custo de um ativo intangível reconhecido de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 04 - Ativo Intangível.

5 – CONSIDERAÇÕES

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “Objetivo”. O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada, bem como a extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Consideramos que as informações obtidas junto a terceiros são confiáveis e foram fornecidas de boa-fé.

Conforme entendimento entre a ASAS, auditoria e JTORRES, tendo em vista que a contabilidade não dispunha de dados confiáveis com os valores de aquisições e depreciação individualizadas dos BENS MÓVEIS, nos foi autorizado usar apenas o valor de mercado usado, obtendo o valor justo (mercado) e após em 2022 utilizar a relação individualizada iniciando os cálculos das depreciações dentro das taxas fiscais vigentes para cada conta.

A experiência de quem entende de patrimônio.



VEÍCULOS

Proprietária: ISAURA MARCELINA MACHADO – CPF 894.919.396-53

MOTOCICLETA YAMAHA XTZ 125K - 2007/2007 - PLACA GWG4525	4.000,00
---	----------

Proprietário: JOSÉ CARLOS MACHADO – CPF 390.124.176-00

CAMINHÃO CHEVROLET 12000, 1988/1988 - PLACA GUI5876	30.000,00
CAMINHONETE FORD PAMPA 1.8GL, 1992/1993 - PLACA GKQ7260	5.000,00
CAMINHONETE MMC L200 4X4 GLS, 2002/2003 - PLACA GZB0002	45.000,00
MOTOCICLETA YAMAHA XTZ 125K - 2008/2009 - PLACA GWG4829	4.000,00
REBOQUE DIVINO SANTA FE AB 500, 2011/2011 - PLACA HKW6334	2.500,00

Proprietária: ISAURA MARCELINA MACHADO – CPF 894.919.396-53

CAMINHONETE FORD PAMPA L, 1996/1996 - PLACA GTQ2511	5.000,00
---	----------

**Proprietário: POSTO DE COMBUSTÍVEIS MEDEIROS LTDA
CNPJ 17.031.659/0001-08**

AUTOMÓVEL HYUNDAI HB20 1.0 COMFORT, 2014/2015 - PLACA PUN6650	40.000,00
CAMINHONETE TOYOTA HILUX CS4X4, 2013/2013 - PLACA OQC6166	105.000,00
CAMINHONETE TOYOTA HILUX CS4X4, 2013/2013 - PLACA OQC6925	105.000,00

Proprietário: WEBER LEITE CRUVINEL – CPF 174.710.106-08

CAMINHÃO M BENZ 310D SPRINTERC - 1998/1998 - PLACA JFC2858	20.000,00
CAMINHÃO M BENZ 710 - 2007/2007 - PLACA HLC3464	80.000,00
CAMINHÃO VW 23.220, 2005/2005 - PLACA LRO1180	120.000,00
CAMINHONETE FORD PAMPA 1.8GL, 1993/1993 - PLACA GMD9600	5.000,00

TOTAL VEÍCULOS.....R\$ 570.500,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



IMPLEMENTOS E EQUIPAMENTOS AGRÍCOLAS

Proprietário: JOSÉ CARLOS MACHADO – CPF 390.124.176-00

FURADEIRA DE BANCADA CARACOL FG16 5/8	1.000,00
ESMERILHADEIRA INDL BOSCH 1347/174/1438 4 1/2	200,00
PULVERIZADOR AGRÍCOLA CONDOR JACTO	15.000,00
TRATOR NEW HOLLAND 2004	15.000,00
PULVERIZADOR AGRÍCOLA JACTO	2.000,00
TRATOR AGRÍCOLA VALTRA MOD BF75	70.000,00
PÁ CARREGADEIRA DIANTEIRA	10.000,00
CAPOTA VALTRA CAFEIRA	1.000,00
SILO ARMAZENADOR MOD CB-AS-150	100.000,00
ELEVADOR DE CANECAS MOD CB-EI	2.000,00
LAVADOR DE CAFÉ MOD CB-KL CAP 10.000 LTS	10.000,00
MESA DESIMÉTRICA MOD CB-OL	5.000,00
ADUBADEIRA KOMADER 360CD	1.000,00
MÁQUINA DE CAFÉ PINHALENSE	20.000,00
TRINCHA TRL 140 VICON	5.000,00
COLHEITADEIRA DE CAFÉ COFFE EXPRESS 200 CASE	250.000,00
ENLEIRADOR, COLHEDOR E ABANADOR DE CAFÉ DRAGÃO SOL	12.000,00
TRATOR AGRALE 5075.4 COMPACT 2013	70.000,00
PULVERIZADOR PVU 2000 2013	3.500,00
ADUBADEIRA GEMINI II C/ KIT	5.000,00
ADUBADEIRA GEMINI II C/ KIT	5.000,00
PULVERIZADOR JACTO TURBO MOD ARBUS 2000 2013	25.000,00
ADUBADEIRA MIAMI M-535 1200 KG 2012	10.000,00
CONJUNTO DE IRRIGAÇÃO TIPO CARRETEL 2013	90.000,00
CONJUNTO DE IRRIGAÇÃO PIVOT CENTRAL	400.000,00
CARRETA BASCULANTE HIDRAULICA CAFEIRA 2013	4.000,00

Proprietário: DEUSDEDIT ELIAS MACHADO – CPF 074.246.716-34

TRATOR AGRALE 5065 2010	65.000,00
-------------------------	-----------

TOTAL IMPLEMENTOS E EQUIPAMENTOS AGRÍCOLAS.....
R\$ 1.196.700,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



EQUIPAMENTOS POSTO COMBUSTÍVEIS

Proprietário: POSTO DE COMBUSTÍVEIS MEDEIROS LTDA
CNPJ 17.031.659/0001-08

BOMBA DE ABASTECIMENTO SIMPLES GASOLINA	10.000,00
BOMBA DE ABASTECIMENTO DUPLA ETANOL/DIESEL	20.000,00
BOMBA DE ABASTECIMENTO DUPLA DIESEL/S10	20.000,00
TANQUE BI PARTIDO TOTAL 30.000 LTS - DIESEL/ETANOL	40.000,00
TANQUE 15.000 LTS - GASOLINA	25.000,00
TANQUE 15.000 LTS - S10	25.000,00

TOTAL EQUIPAMENTOS POSTO COMBUSTÍVEIS...R\$ 140.000,00

RESUMO BENS MÓVEIS

VEÍCULOS	570.500,00
IMPLEMENTOS E EQUIPAMENTOS AGRÍCOLAS	1.196.700,00
EQUIPAMENTOS POSTO COMBUSTÍVEIS	140.000,00
T O T A L	1.907.200,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



CONCLUSÃO

Com base no resumo geral apresentado e conforme metodologia adotada de acordo com o especificado no item 5, avaliamos **em R\$ 1.907.200,00 (hum milhão, novecentos e sete mil e duzentos reais)** como valores justos de mercado, os bens móveis resumidos acima.

Goiânia/GO, 03 de junho de 2022



JOSÉ A DE A TORRES ASSESSORIA EMPRESARIAL
CNPJ 11.391.192/0001-20



José Adeu de Abreu Torres
CRA 1720 - GO

A experiência de quem entende de patrimônio.



RESUMO DO IMOBILIZADO

GRUPO MACHADO CRUVINEL

<i>Bens</i>	<i>Valor Avaliado</i>
Bens Móveis	1.907.200,00
Bens Imóveis	90.367.000,00
Total	92.274.200,00

De acordo com o quadro acima, onde apresentamos o resumo dos bens imóveis e móveis do GRUPO MACHADO CRUVINEL conforme CPFs e CNPJ mencionados no início do laudo, avaliamos os mesmos em R\$ 92.274.200,00 (Noventa e dois milhões, duzentos e setenta e quatro mil e duzentos reais)



JOSÉ A DE A TORRES ASSESSORIA EMPRESARIAL
CNPJ 11.391.192/0001-20



José Adeu de Abreu Torres
CRA 1720 - GO

A experiência de quem entende de patrimônio.



ANEXOS – DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

A experiência de quem entende de patrimônio.

