
Solicitante: Grupo Provale

Proprietário: Provale Distribuidora e Carbonatos Ltda

Tipo: Imóvel Urbano

Laudo Técnico Nº 21 7415

Endereço: Unidade Probari - Rod BR-101, km 278, Carapina - Serra - ES



INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Grupo Provale
--------------------	---------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Rod BR-101, km 278, Carapina - Serra - ES
Tipo:	Imóvel Urbano
Uso:	Galpão Industrial
Área de Terreno:	12.000,00 m ²
Área Construída	Galpão 01 - 856,80 m ² Galpão 02 - 164,60 m ² Outras Benfeitorias - 471,61 m ² Total = 1.493,01 m²
Proprietário:	Provale Distribuidora e Carbonatos Ltda
Finalidade:	Avaliação de Mercado - Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Janeiro/2021

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas do Instrumento Particular de Compra e da Certidão Positiva com Efeito de Negativa da Prefeitura do Município de Serra-ES e Projeto Arquitetônico.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM = R\$ 4.765.000,00

(quatro milhões, setecentos e sessenta e cinco mil reais)

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Laudo Técnico segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2011** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

No presente caso, adotamos o **“Método evolutivo”** para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo **“Método comparativo direto de dados de mercado”** e o valor das edificações e benfeitorias pelo **“Método da quantificação de custo”**.

PREMISSAS

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado

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

Ou seja, corresponde à:

“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.”

Valor das Edificações

Utilizando o método Ross/Heidecke, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F), para levar em conta a depreciação. O mesmo é determinado pela expressão:

$F = R + K * (1 - R)$, onde:

R = coeficiente residual - Valor mínimo de uma propriedade corresponde ao valor do seu terreno.

K = Coeficiente Ross/Heideck - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heideck, levando em consideração a vida útil aparente e estado de conservação do imóvel.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

Tabela 3 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-2

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
 - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
 - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
 - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Total atingindo 7 Pontos – Laudo enquadrado no Grau II.

Tabela 11 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Valor Calculado: 5 % - Laudo Enquadrado em Grau III

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-2/11.

Terreno:

Item	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Terreno	12.000,00	320,76	3.849.128,34
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			3.849.128,34

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benefeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO						Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	11.670,00	2.998.000,00	-	231,21	1,00	1,00	1,44	1,00	1,00	1,44	333,97
2	0,90	10.486,00	3.040.000,00	-	260,92	1,00	1,00	1,37	1,00	1,00	1,37	357,05
3	0,90	3.314,44	800.000,00	-	217,23	1,00	0,96	1,48	1,00	1,00	1,44	312,55
4	0,90	1.875,00	375.000,00	-	180,00	1,00	0,95	1,67	1,00	1,00	1,62	291,43
5	0,90	2.500,00	600.000,00	-	216,00	1,00	0,95	1,48	1,00	1,00	1,43	308,81

Tratamento Estatístico

Nº	5	Nº Elementos Saneados:	5	Valor do Imóvel	
Elementos:		Soma Saneada:	1.603,80	Terreno	12.000,00
Somatório	1.603,85	Média Saneada:	320,76	Unitário	320,76
Média:	320,77	Desvio Padrão:	25,31	Homogeneizado:	
Limite Inferior:	224,54	t. student	1,5332	Unitário Adotado:	320,76
Limite Superior:	417,00	Intervalo de Confiabilidade Inferior	303,41	Valor do Terreno:	R\$ 3.849.128,34
		Intervalo de Confiabilidade Superior	338,11		
			-5%	Valor de Mercado	
			5%	R\$ 3.849.130,00	

Terreno, Edificações e Benfeitorias:

Item	Descrição	Área m²	Ra/N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
Terreno		12.000,00			320,76									3.849.128,34	3.849.128,34
Edificações															
1	Galpão 1	856,80	1.837,54	0,609	1.119,06	20,00	60,00	40,00	33%	d	0,718	0,774	866,15	958.812,20	742.120,64
2	Galpão 2	164,60	1.837,54	0,609	1.119,06	20,00	60,00	40,00	33%	d	0,718	0,774	866,15	184.197,58	142.568,93
Total Edificações		1.021,40												1.143.009,78	884.689,57
Benfeitorias															
1	Cerca	471,61	80,00	1,000	80,00	5,00	20,00	15,00	25%	c	0,823	0,840	67,22	37.728,80	31.701,62
Total Benfeitorias														37.728,80	31.701,62
Total Custos														5.029.866,92	4.765.519,53
Valor de Mercado													Fator de Comercialização	1,00	4.765.519,53

CONCLUSÃO

Com base nas metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Janeiro de 2021.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM = R\$ 4.765.000,00

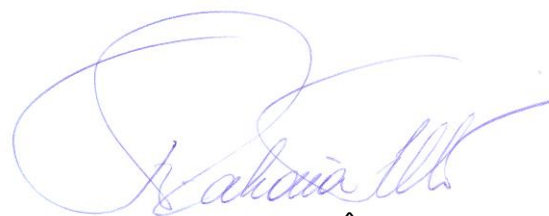
(quatro milhões, setecentos e sessenta e cinco mil reais)

É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.

São José dos Campos, 10 de Fevereiro de 2021.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780

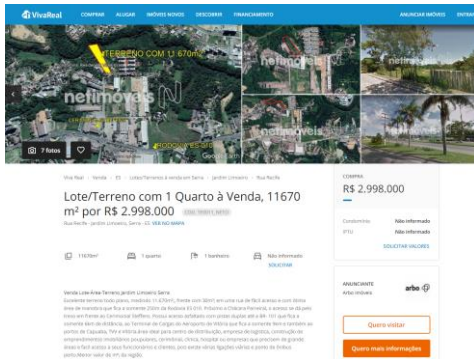


ECONOMISTA
MARIO SÉRGIO CARDIM NETO
CORECON 3941

COMPARATIVOS

1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-limoeiro-bairros-serra-11670m2-venda-RS2998000-id-2496805116/>



Lote/Terreno com 1 Quarto à Venda, 11670 m² por R\$ 2.998.000

Compre - Venda

Área aproximada: 11.670 m²

Valor de venda: R\$ 2.998.000

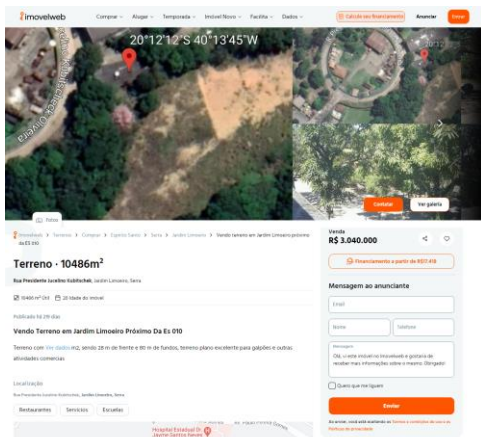
Valor por m²: R\$ 257,32

Imóvel em construção

Quer mais informações?

2

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-terreno-em-jardim-limoeiro-proximo-da-es-010-2950170385.html>



Terreno - 10486m²

Compre - Venda

Área aproximada: 10.486 m²

Valor de venda: R\$ 3.040.000

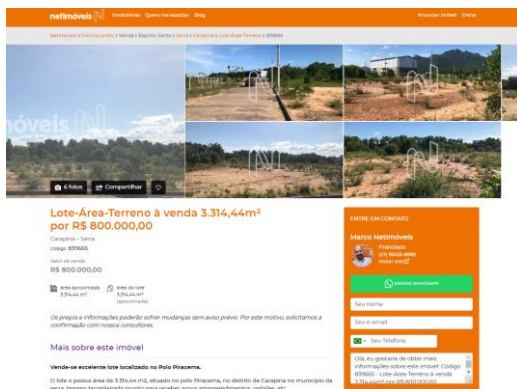
Valor por m²: R\$ 290,00

Imóvel em construção

Quer mais informações?

3

<https://www.netimoveis.com/francisconeto/imovel/venda-lote-area-terreno-espirito-santo-serra-carapina/839665/>



Lote-Área-Terreno à venda 3.314,44m² por R\$ 800.000,00

Compre - Venda

Área aproximada: 3.314,44 m²

Valor de venda: R\$ 800.000,00

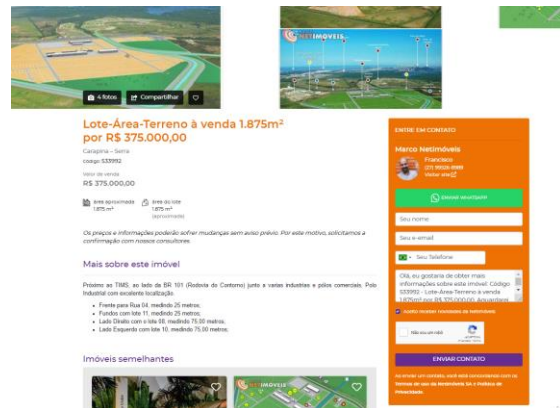
Valor por m²: R\$ 241,68

Imóvel em construção

Quer mais informações?

4

<https://www.netimoveis.com/francisconeto/imovel/venda-lote-area-terreno-espirito-santo-serra-carapina/533992/>



Lote-Área-Terreno à venda 1.875m² por R\$ 375.000,00

Compre - Venda

Área aproximada: 1.875 m²

Valor de venda: R\$ 375.000,00

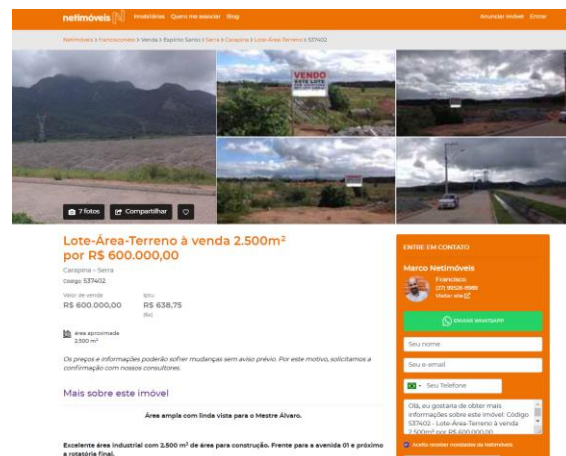
Valor por m²: R\$ 200,00

Imóvel em construção

Quer mais informações?

5

<https://www.netimoveis.com/francisconeto/imovel/venda-lote-area-terreno-espirito-santo-serra-carapina/537402/?tipoUrl=lote-area-terreno&bairroUrl=carapina>



Lote-Área-Terreno à venda 2.500m² por R\$ 600.000,00

Compre - Venda

Área aproximada: 2.500 m²

Valor de venda: R\$ 600.000,00

Valor por m²: R\$ 240,00

Imóvel em construção

Quer mais informações?

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



- FACHADA/ENTRADA -



- FACHADA/ENTRADA -



- FACHADA/ENTRADA -



- ÁREA EXTERNA -



- GALPÃO -



- GALPÃO -



- BENFEITORIAS -



- BENFEITORIAS -



- ÁREA INTERNA -



- ÁREA INTERNA -



- ÁREA INTERNA -



- ÁREA INTERNA -



- ÁREA INTERNA -



- ÁREA INTERNA -



- ÁREA INTERNA -



- ÁREA INTERNA -



- ÁREA EXTERNA -



- ÁREA EXTERNA -

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

Pelo presente Instrumento, de um lado como **PROMITENTE VENDEDORA**, doravante simplesmente denominada **VENDEDORA, UNIBRÁS, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 35.950.971/0001-87, estabelecida na Rua Fortunato Ramos, nº. 30, sala 215, Santa Lúcia, Vitória/ES, representada neste ato por seu sócio administrador **DÉCIO PRADO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 5.139.766-3 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº. 746.696.488-53, residente e domiciliado na Av. Rio Branco, nº. 1239, cobertura 02, Praia do Canto, Vitória/ES; e de outro lado na qualidade de **PROMITENTE COMPRADORA**, doravante simplesmente denominada **COMPRADORA, PROVALE DISTRIBUIDORA DE CARBONATOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 05.593.782/0001-33, estabelecida na Localidade de Gironda, Cachoeiro de Itapemirim/ES, CEP 29.326-00, representada neste ato por **EMILIO NEMER NETO**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº. 1.192.420 SSP/ES, inscrito no CPF/MF sob o nº. 034.819.377-76, residente e domiciliado na Rua Humberto Martins de Paula, 275, apto 3001, Ed Acqua, Enseada do Sua, Vitória/ES; têm entre si, justo e contratado, o presente instrumento que se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL E SUA TITULAÇÃO:

- 1.1. Consiste como objeto do presente instrumento:
 - 1.1.1. Dois terrenos, sendo: (1) um de 1.000,00 m2 (Mil metros quadrados) que faz parte de uma área de 11.000m2 (onze mil metros quadrados) localizado contiguamente ao terreno de 73.425,19 m2 da Unibrás, conforme descrito a seguir, adquirido de Fernando Pinheiro Larica através de Contrato de Compra e Venda, em anexo, devidamente identificado pela planta topográfica, planta poligonal para identificação de área e perímetro, em anexo e integrante deste contrato e; (2) outro de 11.000 m2 (onze mil metros quadrados), matrícula 63.148, parte de uma área maior de 73.425,19 m2 (setenta e três mil, quatrocentos e vinte e cinco metros quadrados e dezenove decímetros quadrados), conforme registro no Livro nº 0656, Folhas 162 a 164 do Cartório do 3º Ofício da Serra (ES) localizado na Rodovia BR-101 (Contorno de Vitória), Km 279, Loteamento Jacuhy, Carapina, Serra-ES, devidamente identificados pela planta topográfica, planta poligonal para identificação de área e perímetro, em anexo e integrante deste contrato, situado no lugar denominado FAZENDA JACUHY, também conhecida por FAZENDA NOVO BRASIL, Distrito de Carapina, no Município de Serra – ES.
- 1.2. ORIGEM AQUISITIVA – (1) Imóvel este adquirido de FERNANDO PINHEIRO LARICA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade nº. 152.564 SSP/ES e inscrito no CPF/MF sob o nº. 379.638.487-00, conforme Contrato de Promessa de Compra e Permuta que entre si fizeram Fernando Pinheiro Larica e a Empresa Unibrás, Comércio, Importação e Exportação Ltda, em anexo.
(2) Imóvel este adquirido de FERNANDO PINHEIRO LARICA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade nº. 152.564 SSP/ES e inscrito no CPF/MF sob o nº. 379.638.487-00, conforme Promessa de Compra e Venda registrada no Cartório do 3º Ofício de Notas de Vitória/ES, datado de 15/06/2007.
- 1.3. DISPONIBILIDADE – Declara a **VENDEDORA**, sob pena de responsabilidade civil e penal, que o dito imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e que inexistem quaisquer ações reais ou pessoais, reipersecutórias, possessórias,





reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, concordatas e/ou concursos de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, dúvidas, litígios, taxas, tarifas, despesas de contribuições de melhorias em atraso, legais ou convencionais que possa comprometer o imóvel objeto da presente transação, respondendo também pela Evição de Direito sobre o referido imóvel, sob pena de responsabilidade civil.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO:

2.1. A **VENDEDORA** se compromete a vender os imóveis descritos e caracterizados na cláusula primeira e a **COMPRADORA** se compromete a comprá-lo, mediante o valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) o Metro Quadrado, com preço total de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), que será pago da seguinte forma:

a) R\$1.000.000,00 (Um milhão de reais) pagos neste ato com recursos próprios, por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível), a título de sinal, princípio de pagamento e arras confirmatórias, e que após comprovação do referido crédito, a **VENDEDORA** dará a **COMPRADORA**, plena, rasa e irrevogável quitação a esta parcela;

b) R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) A ser pago na data em que a **VENDEDORA** apresentar à **COMPRADORA** às alterações dos terrenos de forma que os mesmos sejam alterados de Rural para Urbano, envolvendo ações junto ao INCRA e a Prefeitura da Serra, bem como apresentar as escrituras dos terrenos em nome da vendedora e em condições de serem transferidas para compradora.

c) R\$1.750.000,00 (um milhão setecentos e setenta e cinco mil reais), por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível), através de recursos próprios em 24 (vinte e quatro) parcelas fixas iguais, mensais e consecutivas no valor de R\$ R\$83.523,74(oitenta e três mil, quinhentos e vinte e três reais e setenta e quatro centavos), com vencimento todo o dia 15 de cada mês, representadas por Notas Promissórias, vencendo a primeira parcela em 30 (trinta) dias após o vencimento da parcela do item *b*. As referidas Notas Promissórias são emitidas pela **COMPRADORA** em favor da **VENDEDORA** em caráter *pró-solvendo* e vinculadas ao presente contrato para todos os efeitos de direito. Após a compensação das referidas parcelas, a **VENDEDORA** dará plena, rasa, irrevogável e irretroatável quitação das mesmas;

Parágrafo Primeiro: O valor das prestações mensais da presente transação foi devidamente corrigido pela taxa da Selic hoje vigente, ou seja, 14,25% ao ano.

Parágrafo Segundo: O atraso no pagamento das parcelas citadas no item 2.1, alínea "b" desta cláusula, implicará a **COMPRADORA** de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados "pró-rata die", além de aplicação de multa de 0,33% (ao dia) limitado ao percentual de 10% (dez por cento).

CLÁUSULA TERCEIRA - DA DOCUMENTAÇÃO:

A **VENDEDORA** apresenta a **COMPRADORA**, neste ato, os seguintes documentos:

DA PESSOA JURÍDICA:

- a) Contrato Social;
- c) Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública Estadual;



- d) Certidão Negativa de Natureza de Execuções Fiscais emitidas pelo Tribunal de Justiça do Estado do E.S.;
- e) Certidão Negativa de Natureza de Recuperação Judicial e Extrajudicial (Falência e Concordata) emitidas pelo Tribunal de Justiça do Estado do E.S.;
- f) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pela Justiça do Trabalho;
- g) Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas (CEAT), emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 17ª Região;

Parágrafo único: A Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União quando da outorga da escritura definitiva;

DOS IMÓVEIS:

- a) Certidão Negativa de Ônus pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, atualizada;
- b) Espelho de Cadastro Imobiliário;
- c) Certidão Negativa de Débitos Fiscais (IPTU e ITR, conforme a natureza).

Parágrafo Primeiro: As partes declaram conhecer plenamente a atual situação documental dos imóveis, tal como abaixo descrito:

- a) O imóvel de 11.000 m2 faz parte de área maior já registrada em nome da vendedora. Tal imóvel tem parcela ainda registrada como imóvel rural, no que pese a mais de 4 anos já ser recolhido IPTU em favor do Município da Serra. Também fica declarado ciência de que será feito procedimento junto ao Incra visando transformar tal imóvel em urbano, de maneira a ser possível a realização do desmembramento e transferência da área em favor da COMPRADORA.
- b) O imóvel de 1.000 m2 faz parte de área maior equivalente a 11.000 m2. Tal área de 11.000 m2, por sua vez, faz parte de área maior ainda registrada em nome de Fernando Pinheiro Larica, tendo em vista que na época da aquisição o imóvel era rural não permitindo o parcelamento de apenas 11.000 m2. Atualmente o imóvel está em vias de ser transformado em urbano, permitindo o desmembramento da área de 11.000 m2 e a transferência da titularidade para a VENDEDORA. Considerando que a COMPRADORA atualmente loca o imóvel objeto do presente contrato de compra e venda, a teor do contrato firmado em 07.12.2010, reconhece conhecer plenamente o estado do imóvel existente, tanto física como documentalente.

Parágrafo segundo: A VENDEDORA se compromete a apresentar, em 90 (noventa) dias da assinatura do presente, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União no referido ato.

Parágrafo Terceiro: Ficará sobre a responsabilidade e custos da VENDEDORA adotar toda e qualquer providência que se faça necessária para a outorga de escritura.

CLÁUSULA QUARTA - DA ESCRITURA:

- 4.1. Fica por conta exclusiva da COMPRADORA, todas as despesas relativas à lavratura e averbação da Escritura Definitiva junto à matrícula do imóvel, necessária para a transferência





dos imóveis objeto deste contrato, tais como: IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS "INTER-VIVOS" (ITBI), CUSTAS E EMOLUMENTOS DE CARTÓRIO DE NOTAS e REGISTRO DA ESCRITURA, JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE, bem como as despesas ou quaisquer outras taxas cobradas pelos órgãos competentes.

4.2. É obrigação da VENDEDORA todas as despesas necessárias à regularização documental das áreas a fim de permitir a outorga da escritura de compra e venda a favor da COMPRADORA.

CLÁUSULA QUINTA - DA POSSE:

5.1. A imissão na posse dos imóveis, dar-se-á após o recebimento do valor da parcela citada no item "a" da Cláusula Segunda deste instrumento, devendo os mesmos estar livres e desembaraçados de coisas, móveis, pessoas e em condições de uso, devendo ficar reconhecido que a COMPRADORA já loca o imóvel objeto da presente compra e venda.

5.2. Todos os impostos, tarifas, taxas e despesas incidentes sobre os imóveis objetos deste instrumento, passarão a ser de responsabilidade exclusiva da **COMPRADORA** a partir da data da imissão na posse do mesmo.

5.3. A **VENDEDORA** se compromete a entregar o imóvel objeto deste instrumento, assumindo as responsabilidades de todas as despesas que porventura forem apuradas, mesmo após a data da transmissão das chaves dos imóveis a **COMPRADORA**, tais como, IPTU, CESAN, ESCELSA, ou qualquer outro débito, referente aos imóveis objetos deste instrumento, que sejam relativas ao período anterior à referida entrega das chaves e imissão na posse precária do mesmo, respeitado sempre os termos do contrato de locação existente.

5.4. A **COMPRADORA** se compromete a promover a transferência de titularidade dos impostos e taxas incidentes sobre o referido imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da imissão na posse do referido imóvel, sob pena de responsabilidade civil, em caso de descumprimento.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE DAS PARTES:

6.1. Após a assinatura do presente instrumento, a **COMPRADORA** terá o prazo de 12 (doze) meses para construção de cercas que separem o imóvel adquirido do imóvel de propriedade da **VENDEDORA**. Por outro lado a **COMPRADORA** também terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para construir estação de energia de alta tensão, já que atualmente utiliza a estação da **VENDEDORA**, que deverá ser devolvida no prazo máximo antes mencionado. Caberá a **COMPRADORA** construir nova ligação da concessionária de energia – EDP de forma a ficar totalmente independente da **VENDEDORA**. Em contrapartida, a **VENDEDORA** deverá retirar os postes de alta tensão da área objeto do contrato, no mesmo prazo. A **COMPRADORA** também deverá providenciar nova ligação de água junto à CESAN, já que atualmente utiliza água da **VENDEDORA**. A falta de cumprimento das obrigações de parte a parte no prazo mencionado, levará a incidência de penalidade diária equivalente a R\$ 5.000,00 ((cinco mil reais) por dia.

6.2. A **VENDEDORA** se compromete a imediatamente iniciar o procedimento documental visando ser possível a assinatura da escritura pública de transferência da propriedade dos bens. Fica estabelecido que a **COMPRADORA** poderá acompanhar todo o procedimento de forma que o mesmo seja executado no prazo mais urgente possível.



CLÁUSULA SÉTIMA - DO CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL

7.1. Com exceção das disposições já mencionadas, o presente Instrumento e na melhor forma de direito é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não podendo as partes dele desistir.

7.2. O presente instrumento passará a valer entre as PARTES a partir da assinatura pelas mesmas, obrigando-se também os herdeiros e sucessores a bem cumpri-lo, na medida da capacidade da herança.

CLÁUSULA OITAVA - DO FORO:

8.1. As partes contratantes, de comum acordo, elegem o Foro da Comarca de Vitória-ES, para que por meio dele e ação competente, venham ser dirimidas todas as dúvidas ou questões oriundas deste instrumento, arcando a parte que for julgada vencida, com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios da parte vencedora.

CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

9.1. As partes contratantes declaram para todos os fins de direito, que tiveram prévio conhecimento das cláusulas contratuais, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputam claras e desprovidas de ambiguidade, dubiedade ou contradição, estando cientes dos direitos e das obrigações previstas neste instrumento.

E, por estarem assim, justas contratadas e avençadas, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor, forma e data, na presença das testemunhas abaixo nomeadas.

Vitória/ES, 22 de fevereiro de 2016.

VENDEDORA: _____


UNIBRÁS, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.

COMPRADORA: _____


PROVALE DISTRIBUIDORA DE CARBONATOS LTDA.

TESTEMUNHAS:


Nome: Micheline C. F. Stone

CPF: 051.876.107-21

Nome: Robson Henrique Gomes de Jesus

CPF: 156.120.435-07



	<p>PREFEITURA DA SERRA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA</p> <p>29176-900 - PÇ DOUTOR PEDRO FEU ROSA, 1 - Prefeitura Municipal da Serra, 1 SERRA CENTRO SERRA ES</p>	
<h3>Certidão Positiva com Efeito de Negativa</h3>		
Número 8437399/2016	Data Geração: 22/02/2016	Data 22/04/2016
<p>Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer débitos de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser conhecidos e apurados após a expedição dessa certidão, é certificado que constam em seu nome, nesta data, débitos de exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1996, Código Tributário Nacional (CTN) e do art. 178 da Lei 3833, de 29 de dezembro de 2011, Código Tributário Municipal (CTM) Conforme disposto nos artigos 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos direitos da Certidão Negativa.</p>		
Identificação		
CCM 243809		
Contribuinte UNIBRAS COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA		
CNPJ / CPF 35.950.971/0003-49		
IE / RG 81760183		
Endereço ROD BR-101 NORTE CONTORNO, 0 FAZENDA JACUHY KM 278		
Bairro CARAPINA Cidade: SERRA Estado: ES		
Atividade		
Endereço Entrega ROD BR-101 NORTE CONTORNO, 0 FAZENDA JACUHY KM 278		
Data Emissão: 22/02/2016		
Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.serra.es.gov.br		
Número: 8437399/2016		
Inscrição: 243809		
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.		
<i>Certidão Emitida Gratuitamente</i>		

9

2

Solicitante: Grupo Provale

Proprietário: Provale Holding S/A

Tipo: Imóvel Urbano

Laudo Técnico Nº 21 7416

**Endereço: Fazenda Monte Líbano - Gironda - Rua Projetada, Distrito de
Vargem Soturno - Cachoeiro de Itapemirim - ES**



INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Grupo Provale
--------------------	---------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Fazenda Monte Líbano - Gironda - Rua Projetada, Distrito de Vargem Soturno - Cachoeiro de Itapemirim - ES.
Tipo:	Imóvel Urbano
Uso:	Glebas Industriais
Área de Terreno:	Matrícula 4.175 - 14.512,58 m ² Matrícula 4.176 - 35.487,42 m ² Total = 50.000,00 m²
Área Construída	Sem Benfeitorias
Proprietário:	Provale Holding S/A
Finalidade:	Avaliação de Mercado - Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Janeiro/2021

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Matrículas 4.175 e 4.176 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da 2ª Zona de Cachoeiro de Itapemirim - ES e da Planta do Levantamento Topográfico.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM = R\$ 4.030.000,00
(quatro milhões e trinta mil reais)

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Laudo Técnico segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2011** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

No presente caso, adotamos o **“Método comparativo direto de dados de mercado”** para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno.

PREMISSAS

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado

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

Ou seja, corresponde à:

“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.”

Valor das Edificações

Utilizando o método Ross/Heidecke, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F), para levar em conta a depreciação. O mesmo é determinado pela expressão:

$F = R + K * (1 - R)$, onde:

R = coeficiente residual - Valor mínimo de uma propriedade corresponde ao valor do seu terreno.

K = Coeficiente Ross/Heideck - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heideck, levando em consideração a vida útil aparente e estado de conservação do imóvel.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

Tabela 3 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-2

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
 - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
 - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
 - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Total atingindo 7 Pontos – Laudo enquadrado no Grau II.

Tabela 11 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Valor Calculado: 7 % - Laudo Enquadrado em Grau III

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-2/11.

Terreno:

Item	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Terreno	50.000,00	80,62	4.031.072,59
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			4.031.072,59

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO						Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	5.000,00	570.000,00	-	102,60	1,00	0,95	0,88	1,00	1,00	0,83	85,64
2	0,90	2.800,00	150.000,00	-	48,21	1,00	0,93	1,50	1,00	1,00	1,43	69,17
3	0,90	900,00	100.000,00	-	100,00	1,00	0,91	0,90	1,00	1,00	0,81	80,91
4	0,90	6.047,00	1.330.340,00	450.000,00	123,58	1,00	0,91	0,82	1,00	1,00	0,73	89,88
5	0,90	11.877,00	1.200.000,00	-	90,93	1,00	0,95	0,90	1,00	1,00	0,85	77,51

Tratamento Estatístico

Nº Elementos:	5	Nº Elementos Saneados:	5	Valor do Imóvel	
Somatório	403,14	Soma Saneada:	403,11	Terreno	50.000,00
Média:	80,63	Média Saneada:	80,62	Unitário	80,62
Limite Inferior:	56,44	Desvio Padrão:	7,94	Homogeneizado:	80,62
Limite Superior:	104,82			Unitário Adotado:	80,62
				Valor do Terreno:	R\$ 4.031.072,59
		t. student	1,5332		
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	75,18	-7%	
		Intervalo de Confiabilidade Superior	86,06	7%	
					Valor de Mercado
					R\$ 4.031.070,00

CONCLUSÃO

Com base nas metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Janeiro de 2021.


VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM = R\$ 4.030.000,00
(quatro milhões e trinta mil reais)

É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.

São José dos Campos, 10 de Fevereiro de 2021.


ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859

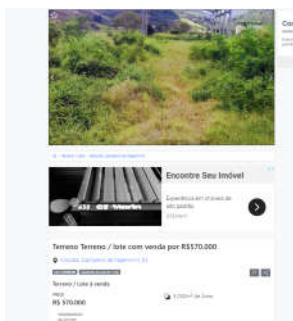

ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780


ECONOMISTA
MARIO SÉRGIO CARDIM NETO
CORECON 3941

COMPARATIVOS

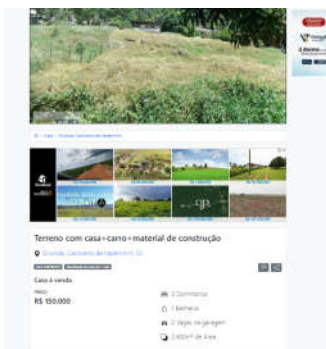
1

<https://es.mgmoveis.com.br/terreno-venda-es-gironda-cachoeiro-itapemirim-240960406>



2

<https://es.mgmoveis.com.br/terreno-casacarromaterial-construcao-venda-es-gironda-cachoeiro-230192572>



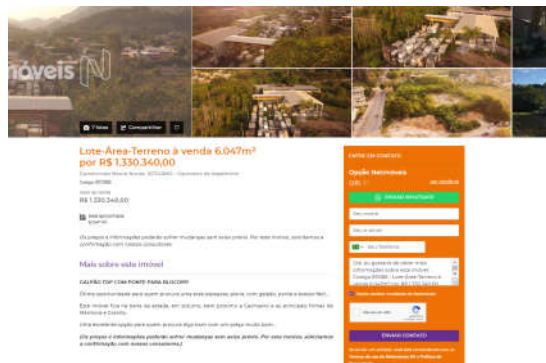
3

<https://es.mgmoveis.com.br/casa-em-gironda-venda-es-gironda-cachoeiro-itapemirim-varanda-area-servico-230817868>



4

<https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-espirito-santo-cachoeiro-de-itapemirim-soturno/8111085/?tipoUrl=lote-area-terreno&bairroUrl=soturno>



5

<https://es.mgmoveis.com.br/terreno-11877m2-no-districto-industrial-sao-joaquim-cachoeiro-243908922>



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



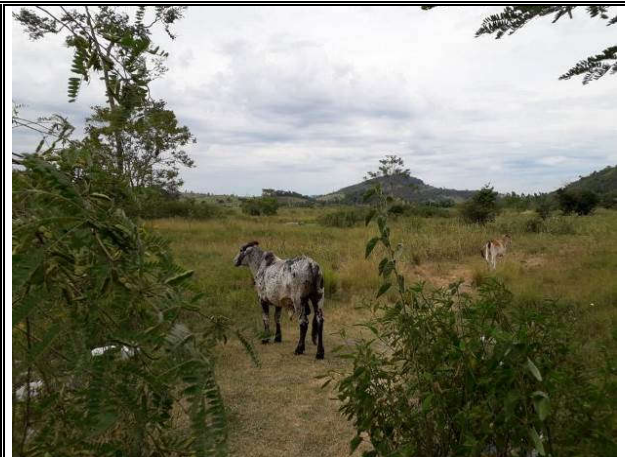
- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Silvio dos Santos Neto
Oficial

Capitão Escrivão

MATRÍCULA Nº	MATRÍCULA Nº	LIVRO Nº 2	FICHA Nº
	4175	16 de dezembro de 2016	1

IMÓVEL: A área de quatorze mil, quinhentos e doze metros e cinquenta e oito decímetros quadrados (14.512,58m²), correspondentes a um hectare, quarenta e cinco ares, doze centiares e cinquenta e oito milésimos de centiares (1.45,1275888), situado no lugar denominado "Fazenda Monte Líbano", Distrito de Gironda, Cachoeiro de Itapemirim/ES, com as seguintes medidas, coordenadas e confrontações. Inicia-se no marco denominada 01, N (Y) 7.704.914,9644 m e E (X) 282.710,9906 m. Por Carca, deste, segue confrontando com Casemiro Costa Filho (Matrícula 28.589 do SRI da 1ª Zona), com azimute de 181°16'30" e distância de 150,57 m, segue até o marco 1 de coordenada Norte (Y) 7.704.766,4328 m, Este (X) 282.707,6401 m, daí, confrontando com Provale Holding S/A (Matrícula 3.807 desta Serventia), até o marco 15, com azimute de 270°52'13" e distância de 32,45 m, segue até o marco 2 de coordenada Norte (Y) 7.704.764,9256 m, Este (X) 282.675,1919 m, com azimute de 1°14'24" e distância de 1,78 m, segue até o marco 3 de coordenada Norte (Y) 7.704.766,7046 m, Este (X) 282.675,2304 m, com azimute de 271°14'09" e distância de 37,45 m, segue até o marco 4 de coordenada Norte (Y) 7.704.767,5122 m, Este (X) 282.637,7895 m, com azimute de 1°14'15" e distância de 15,00 m, segue até o marco 5 de coordenada Norte (Y) 7.704.782,5086 m, Este (X) 282.638,1134 m, com azimute de 271°14'17" e distância de 97,97 m, segue até o marco 6 de coordenada Norte (Y) 7.704.783,7613 m, Este (X) 282.580,1575 m, com azimute de 1°14'15" e distância de 37,00 m, segue até o marco 7 de coordenada Norte (Y) 7.704.915,7537 m, Este (X) 282.580,8489 m, com azimute de 91°14'14" e distância de 20,00 m, segue até o marco 8 de coordenada Norte (Y) 7.704.915,3216 m, Este (X) 282.600,8438 m, com azimute de 1°14'15" e distância de 22,00 m, segue até o marco 9 de coordenada Norte (Y) 7.704.838,3174 m, Este (X) 282.601,3406 m, com azimute de 91°14'27" e distância de 27,97 m, segue até o marco 10 de coordenada Norte (Y) 7.704.837,7117 m, Este (X) 282.629,3030 m, com azimute de 1°14'15" e distância de 16,70 m, segue até o marco 11 de coordenada Norte (Y) 7.704.854,4891 m, Este (X) 282.629,6645 m, com azimute de 271°13'51" e distância de 10,30 m, segue até o marco 12 de coordenada Norte (Y) 7.704.854,6303 m, Este (X) 282.619,1688 m, com azimute de 1°14'08" e distância de 50,60 m, segue até o marco 13 de coordenada Norte (Y) 7.704.905,2184 m, Este (X) 282.620,4558 m, com azimute de 91°14'17" e distância de 10,30 m, segue até o marco 14 de coordenada Norte (Y) 7.704.904,9958 m, Este (X) 282.630,7573 m, com azimute de 1°14'15" e distância de 11,61 m, segue até o marco 15 de coordenada Norte (Y) 7.704.916,0980 m, Este (X) 282.631,0080 m, daí, segue confrontando com Angelo Luis Cansi e s/m Erli Marileo Cansi (Matrícula 3.422 desta Serventia), com azimute de 91°10'14" e distância de 72,01 m, segue até o marco

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
 CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESPÍRITO SANTO

DR. SILVIO DOS SANTOS NETO
 OFICIAL

Rua Resk Salim Carone, nº 48, Gilberto Machado, loja 05
 Cachoeira de Itapemirim/ES - CEP: 29303-310
 Tel: (28) 3521 6752



Pag: 001/003
 Certidão na última página





Silvio dos Santos Neto
Oficial

MATRÍCULA Nº	LIVRO Nº 2	(VERSO)
4175		

10 de coordenada Norte (Y) 7.704.915,1279 m, Este (X) 282.702,9983 m, finalmente do marco 10 segue até o marco 01, ponto inicial da descrição deste perímetro e de coordenadas já descritas, com azimute de 91°10'18", e distância de 7,99 m. - - - - -

PROPRIETÁRIA: PROVALE HOLDINGS S/A, empresa brasileira de maioria de capital e acionistas brasileiros, inscrita no CNPJ sob o nº 17.012.729/0001-80, com sede na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 955, salas 601/602, Estrada da Sua, Vitória/ES. - - -

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 1837, de 17 de junho de 2018, do Lº 2, desta Serventia. Emolumentos: R\$20,67. Taxas: R\$16,39. Total: R\$37,07. Solo digital: 022970.BSG.1601-02356. Cachoeiro de Itapemirim/ES, sexta-feira, 16 (dezesesseis) de dezembro de 2016 (dois mil e dezesesseis). Eu, *Renata* (Renata Mozer Lourencini), Escrevente Substituta, subscrevo. - - - - -

AV.1-4175: Protocolo nº 8821 em 17 de novembro de 2016.
Transferência da AV.3-3807 de Lº 2 desta Serventia - "Direito a **SERVIDÃO DE PASSAGEM:** Nos termos da Escritura Pública de Constituição de Servidão de Passagem, lavrada às fls. 093/095, Livro nº 1-K, em 19 de setembro de 2014, do Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Aracati, Município e Comarca de Castelo/ES, o imóvel desta matrícula, é beneficiado por servidão de passagem constituída em seu favor, sobre o imóvel da matrícula 3422 do Lº 2 desta Serventia, conforme R-11, da referida M-3422, Lº, desta Serventia. Cachoeiro de Itapemirim/ES, quarta-feira, 17 (dezesete) de junho de 2015 (dois mil e quinze). Eu, (Renata Mozer Lourencini), Escrevente Substituta, subscrevo". Emolumentos: Isento. Solo digital: 022970.BSG.1601-02356. Cachoeiro de Itapemirim/ES, sexta-feira, 16 (dezesesseis) de dezembro de 2016 (dois mil e dezesesseis). Eu, *Renata* (Renata Mozer Lourencini), Escrevente Substituta, subscrevo. - - - - -

R.2-4175: Protocolo nº 9821 em 17 de novembro de 2016.
AUTORIZAÇÃO PARA DESMEMBRAMENTO DO INCRA: Nos termos do Ofício nº 097/2016, devidamente assinado pelo assinado pelo Superintendente Regional Substituto do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, Sr. Gislei Vieira da Silva, datado de 08 de março de 2016, procede-se a esta averbação para constar que a requerimento da empresa Provale Holdings S/A, processo administrativo INCRA/Nº 54340.001060/2015-11, devidamente assinado, foi autorizado, com base no Decreto nº 62504/68, o desmembramento de uma parcela de 14.512,57m² (quatorze mil, quinhentos e doze metros, cinquenta e sete decímetros quadrados), do imóvel rural denominado "Sítio

Rua Resk Salim Carone, nº 48, Gilberto Machado, loja 05
Cachoeira de Itapemirim/ES - CEP: 29303-310
Tel: (28) 3521-6752

Pag. 002/003
Certidão na última página *[assinatura]*



Silvio dos Santos Neto
Oficial

MTRÍCULA Nº	MTRÍCULA Nº	LIVRO Nº 2	FOLHA Nº
	4175	16 de dezembro de 2016	2

Procim", localizado no município de Cachoeiro de Itapemirim/ES e cadastrado no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR sob o nº 999.911.137.006-0, destinado a finalidade específica de Indústria. Emolumentos: R\$46,20. Taxas: R\$21,52. Total: R\$67,72. Selo digital: 022970.BSG.1601-02356. Cachoeiro de Itapemirim/ES, sexta-feira, 16 (dezoiséis) de dezembro de 2016 (dois mil e dezoiséis). Eu, *Renata Mozer Lourencini* (Renata Mozer Lourencini), Escrevente Substituta, subscrevo.//////

AV. 3-4175; Protocolo nº 8047 em 12 de novembro de 2016.

LIBERAÇÃO DE CADASTRO MUNICIPAL: Nos termos da Certidão nº 119/2016, datada de 06 de dezembro de 2016, devidamente assinada pela Gerente de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda de Cachoeiro de Itapemirim/ES, Srª Luciana E. Gaigher Sartório Missi, procede-se a esta averbação para constar que tendo em vista o processo do INCRA nº 14340.001060/2015-11 e Autorização conforme Ofício/INCRA/ER (G)/Nº 097/2016, datado de 08/03/2016, o imóvel constante desta matrícula está dispensada de Cadastro Municipal. Emolumentos: R\$46,20. Taxas: R\$21,52. Total: R\$67,72. Selo digital: 022970.BSG.1601-02356. Cachoeiro de Itapemirim/ES, sexta-feira, 16 (dezoiséis) de dezembro de 2016 (dois mil e dezoiséis). Eu, *Renata Mozer Lourencini* (Renata Mozer Lourencini), Escrevente Substituta, subscrevo.//////

CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ES

CERTIFICO que o imóvel acima descrito possui os ônus constantes no registro. A presente Certidão é válida por 30 (trinta) dias, a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV, do artigo 1º, do Decreto nº 93240, de 09 de setembro de 1986. O referido é verdade e dá fé. Cachoeiro de Itapemirim - ES, data e hora abaixo indicadas

Renata Mozer Lourencini
RENATA MOZER LORENCINI - ESCRIVENTE SUBSTITUTA

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

DR. SILVIO DOS SANTOS NETO
OFICIAL

Rua Resk Salim Carone, nº 48, Gilberto Machado, loja 05
Cachoeira de Itapemirim/ES - CEP: 29303-310

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
022970.BSG1601 02356
Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br
443605928
Emissão: R\$ 34,43 Taxas: R\$ 10,29 Total: R\$ 44,72

Tel: (28) 3521-6752
Certidão expedida às 12:25:21 horas do dia 19/12/2016.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias. Pág: 003/003
Código de controle de certidão: 00417519122016





Silvio dos Santos Neto
 Oficial



MATRÍCULA Nº	LIVRO Nº &	FICHA Nº
4176	16 de dezembro de 2016	1
<p>IMÓVEL: A área de planta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e sete metros e quarenta e dois decímetros quadrados (51.487,42m²), correspondentes a uma matrícula, abrangida o quilômetro, oitenta e sete centímetros e quarenta e dois milímetros do lote nº 09/1100 (3,54,87/42ha), situado no lugar denominado "Fazenda Monte Libano", Distrito de Glicerina, Município de Itapetininga/SP, com as seguintes medidas, coordenadas e confrontações, inicia-se no marco denominado 09 de coordenadas Norte (Y) 7.704.918,9710 m e Este (X) 282.534,5272 m. Por Cerca, deite, segue confrontando com Angelo Luiz Canal e s/m Elii Matielei Canal (Matriculas 3.422 desta Serventia), com azimute de 91°10'15" e distancia de 99,50 m, segue até o marco 15 de coordenada Norte (Y) 7.704.916,1990 m, Este (X) 282.631,0000 m, daí e até o marco 1, confrontando com Brevale Holdings S/A (Matricula 5.807 desta Serventia), com azimute de 181°14'16" e distancia de 11,01 m, segue até o marco 14 de coordenada Norte (Y) 7.704.894,9550m, Este (X) 282.630,7613m, com azimute de 271°14'17" e distancia de 10,40m, segue até o marco 13 de coordenada Norte (Y) 7.704.895,2164m, Este (X) 282.629,4598m, com azimute de 181°14'09" e distancia de 50,00m, segue até o marco 12 de coordenada Norte (Y) 7.704.894,6333m, Este (X) 282.629,8600m, com azimute de 91°13'51" e distancia de 10,30m, segue até o marco 11 de coordenada Norte (Y) 7.704.894,4091m, Este (X) 282.629,6645m, com azimute de 181°14'15" e distancia de 16,70m, segue até o marco 10 de coordenada Norte (Y) 7.704.897,7117m, Este (X) 282.629,3038m, com azimute de 271°14'27" e distancia de 27,97m, segue até o marco 9 de coordenada Norte (Y) 7.704.896,3174m, Este (X) 282.601,3406m, com azimute de 181°14'15" e distancia de 23,00m, segue até o marco 8 de coordenada Norte (Y) 7.704.896,3321m, Este (X) 282.600,6439m, com azimute de 271°14'17" e distancia de 20,00m, segue até o marco 7 de coordenada Norte (Y) 7.704.895,7533m, Este (X) 282.580,8401m, com azimute de 181°14'15" e distancia de 32,00m, segue até o marco 6 de coordenada Norte (Y) 7.704.783,7613m, Este (X) 282.590,1575m, com azimute de 91°14'17" e distancia de 57,97m, segue até o marco 5 de coordenada Norte (Y) 7.704.702,5086m, Este (X) 282.630,1134m, com azimute de 181°14'15" e distancia de 15,50m, segue até o marco 4 de coordenada Norte (Y) 7.704.767,5122m, Este (X) 282.637,7895m, com azimute de 91°14'09" e distancia de 37,45m, segue até o marco 3 de coordenada Norte (Y) 7.704.706,7046m, Este (X) 282.675,2904m, com azimute de 181°14'24" e distancia de 1,70m, segue até o marco 2 de coordenada Norte (Y) 7.704.704,9270m, Este (X) 282.675,1979m, com azimute de 80°52'11" e distancia de 30,40m, segue até o marco 1 de coordenada Norte (X) 7.704.764,4326m, Este (X) 282.707,6401m, daí, confrontando com Casemiro Costa Filho (Matricula 28.589 do vol da 1ª Zona), com azimute de 181°16'22" e</p>		

MATRÍCULA Nº

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
 CIDADE DE ITAPETININGA - ESTADO DE SÃO PAULO

DR SILVIO DOS SANTOS NETO
 CHEFE



Rua Rask Salim Carone, nº 48, Gilberto Marinho, Jd. 06



Silvio dos Santos Neto
O/ma

MATRICULA Nº	LIVRO Nº 2	(VERSO)
4176		

distância de 35,74m, segue até o marco 02 da coordenada Norte (Y) 7.704.720,6985m, Este (X) 282.706,8462m, daí, confrontando com Olympio Guidi e s/m Maria Helena Dezan Guidi (Matricula 7.522 do SRT da 1ª Zona), com azimute de 242°33'33" e distância de 206,12m, segue até o marco 03 de coordenada Norte (Y) 7.704.633,4117m, Este (X) 282.523,9173m, daí até o marco 09, confrontando com Angelo Luiz Cansl e s/m Erli Márcio Cansl (Matricula 3.422 desta Serventia), com azimute de 44°01'40" e distância de 70,34 m, segue até o marco 14 de coordenada Norte (Y) 7.704.761,1681 m, Este (X) 282.303,9997 m, com azimute de 344°10'17" e distância de 139,24m, segue até o marco 05 de coordenada Norte (Y) 7.704.835,1262m, Este (X) 282.466,0170m, com azimute de 344°43'40" e distância de 14,37m, segue até o marco 06 de coordenada Norte (Y) 7.704.848,9849m, Este (X) 282.462,2329m, com azimute de 79°01'14" e distância de 14,36m, segue até o marco 07 de coordenada Norte (Y) 7.704.851,7203m, Este (X) 282.476,3323m, com azimute de 81°09'01" e distância de 57,63m, segue até o marco 08 de coordenada Norte (Y) 7.704.860,5866m, Este (X) 282.533,2757m, finalmente do marco 08 segue até o marco 09, (início da descrição), ponto inicial da descrição deste perímetro e de coordenadas já descritas, com azimute de 1°14'11", e distância de 58,60m.

CADASTRADO no INCRA sob o nº 999.911.137.000-0. Área total: 5.0000ha, módulo rural: 10.0000ha, nº módulos rurais: 0,45, módulo fiscal: 16.0000ha, nº de módulos fiscais: 0,3125. FMP: 2,00ha. Número do CCIR: 03604983160. Denominação do imóvel rural: Sítio Procam. Nome do Declarante: Provale Holdings S/A.

NIRE nº 8.612.940-6. Área total: 5,00ha. Contribuinte: Provale Holdings S/A.

CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR nº 26310, processo 12468/2014.

PROPRIETÁRIA: PROVALE HOLDINGS S/A, empresa brasileira de maioria de capital e acionistas brasileiros, inscrita no CNPJ sob o nº 17.012.729/00010-80, com sede na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 959, salas 601/602, Enseada do Suã, Vitória/ES.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 3807, de 17 de junho de 2016, do Lº 2, desta Serventia. Emolumentos: R\$20,67. Taxas: R\$16,39. Total: R\$37,07. Selo digital: 022976.BSG.1601-02356. Cacheiro de Itapemirim/ES, sexta-feira, 16 (dezoisete) de dezembro de 2016 (dois mil e dezessete). Eu, *Renata Mozer Lourencini* (Renata Mozer Lourencini), Escrevente Substituta, subscrevo.

AV.1-4176: Protocolo nº 8821 em 17 de novembro de 2016.
Transferência da AV.1-3807 do Lº 2 desta Serventia: Transferência da AV.1-3422 desta Serventia: Transferência do ônus constante de

R



Silvio dos Santos Neto
Oficial

MATRÍCULA Nº	MATRÍCULA Nº	LIVRO Nº 2	FICHA Nº
	4176	16 de dezembro de 2016	2

Registro Anterior: "Serviço de Passagem a favor da CIA. Central Brasileira de Força Elétrica S/A, registrada sob o nº 2331 de Dº 4-P de RRI da 1ª Zona do Cachoero de Itapemirim/ES". Emolumentos: Isento. Selo digital: 022970.BSG.1601-02356. Cachoero de Itapemirim/ES, sexta-feira, 16 (dezoiséis) de dezembro de 2016 (dois mil e dezoiséis). Eu, *Renata Mozer Lorencini* (Renata Mozer Lorencini), Escrevente Substituta, subscrevo.////

AV.2-4176: Protocolo nº 8821 em 17 de novembro de 2016.

Imovel sem Georreferenciamento Certificado pelo INCRA: Procedeu-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula, apesar de ter sido georreferenciado, nao houve a certificação realizada pelo INCRA, de acordo com a Lei 10.267/2001. Deveria, portanto, a certificação pelo INCRA ser realizada, nos prazos previstos em Lei. Emolumentos: Isento. Selo digital: 022970.BSG.1601-02356. Cachoero de Itapemirim/ES, sexta-feira, 16 (dezoiséis) de dezembro de 2016 (dois mil e dezoiséis). Eu, *Renata Mozer Lorencini* (Renata Mozer Lorencini), Escrevente Substituta, subscrevo.////

CERTIDÃO

REGISTRO DE IMOVEIS DA 2ª ZONA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ES

CERTIFICO que o imóvel acima descrito possui os seus constantes no registro e presente Certidão é válida por 30 (trinta) dias, a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV, do artigo 1º, do Decreto nº 93240, de 09 de setembro de 1986 e refendo é verdade e dá fé. Cachoero de Itapemirim - ES, data e hora abaixo indicadas.

Renata Mozer Lorencini
RENATA MOZER LORENCINI - ESCRIVENTE SUBSTITUTA

DR. SILVIO DOS SANTOS NETO
OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Rua Resk Saum Carone, nº 48, Gilberto Machado, loja 05
Cachoero de Itapemirim/ES CEP: 29303-310

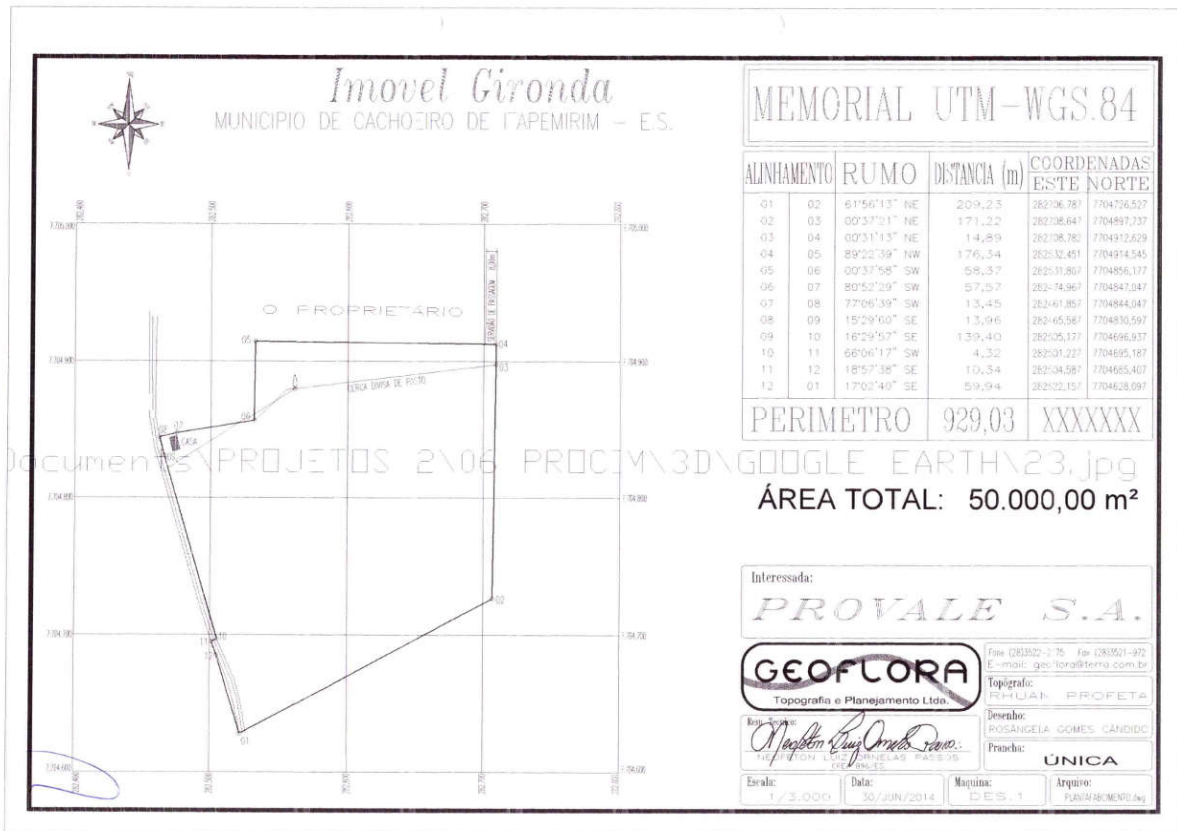
Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Seio Digital de Fiscalização
022970.BSG1601.02362

Tel: (28) 3521-6752
Certidão expedida às 12:25:39 horas do dia 19/12/2016.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias. Pag. 003/003

4438.7006.000501
Código de controle de certidão: 06417519122016
Para autenticação em www.tjes.jus.br
Imposto de selo R\$ 34,43 Taxas R\$ 10,29 Total R\$ 44,72

Código de controle de certidão: 





Solicitante: Grupo Provale

Proprietário: Provale Holding S/A

Tipo: Imóvel Urbano

Laudo Técnico Nº 21 7417

Endereço: “Córrego do Macaco/Pedras” - Distrito de Itaoca - Cachoeiro de Itapemirim - ES



INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Grupo Provale
--------------------	---------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	“Córrego do Macaco/Pedras” - Distrito de Itaoca - Cachoeiro de Itapemirim - ES
Tipo:	Imóvel Urbano
Uso:	Gleba Industrial
Área de Terreno:	8,2857 ha = 82.857,00 m ² (Utilizada no Cálculo)
Área Construída	Sem Benfeitorias
Proprietário:	Provale Holding S/A
Finalidade:	Avaliação de Mercado - Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Janeiro/2021

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 34.828 do Serviço Notarial e Registral - 1º Ofício - Serventia Extrajudicial da Comarca de Cachoeiro do Itapemirim - ES.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM = R\$ 5.200.000,00

(cinco milhões e duzentos mil reais)

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Laudo Técnico segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2011** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

No presente caso, adotamos o **“Método comparativo direto de dados de mercado”** para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno.

PREMISSAS

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado

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

Ou seja, corresponde à:

“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.”

Valor das Edificações

Utilizando o método Ross/Heidecke, o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F), para levar em conta a depreciação. O mesmo é determinado pela expressão:

$F = R + K * (1 - R)$, onde:

R = coeficiente residual - Valor mínimo de uma propriedade corresponde ao valor do seu terreno.

K = Coeficiente Ross/Heideck - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heideck, levando em consideração a vida útil aparente e estado de conservação do imóvel.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

Tabela 3 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-2

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
 - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
 - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
 - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Total atingindo 7 Pontos – Laudo enquadrado no Grau II.

Tabela 11 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Valor Calculado: 6 % - Laudo Enquadrado em Grau III

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-2/11.

Terreno:

Item	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Terreno	82.857,00	62,73	5.197.825,60
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			5.197.825,60

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO						Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	5.000,00	570.000,00	-	102,60	1,00	0,91	0,74	1,00	1,00	0,64	66,11
2	0,90	2.800,00	150.000,00	-	48,21	1,00	0,87	1,25	1,00	1,00	1,12	53,98
3	0,90	900,00	100.000,00	-	100,00	1,00	0,87	0,75	1,00	1,00	0,62	61,96
4	0,90	6.047,00	1.330.340,00	450.000,00	123,58	1,00	0,91	0,65	1,00	1,00	0,56	69,36
5	0,90	11.877,00	1.200.000,00	-	90,93	1,00	0,93	0,75	1,00	1,00	0,68	62,25

Tratamento Estatístico

Nº Elementos:	5	Nº Elementos Saneados:	5	Valor do Imóvel	
Somatório	313,69	Soma Saneada:	313,66	Terreno Unitário	82.857,00
Média:	62,74	Média Saneada:	62,73	Homogeneizado:	62,73
Limite Inferior:	43,92	Desvio Padrão:	5,76	Unitário Adotado:	62,73
Limite Superior:	81,56	t. student	1,5332	Valor do Terreno:	R\$ 5.197.825,60
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	58,78	-6%	Valor de Mercado R\$ 5.197.830,00
		Intervalo de Confiabilidade Superior	66,68	6%	

CONCLUSÃO

Com base nas metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Janeiro de 2021.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM = R\$ 5.200.000,00
(cinco milhões e duzentos mil reais)

É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.

São José dos Campos, 10 de Fevereiro de 2021.


ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859

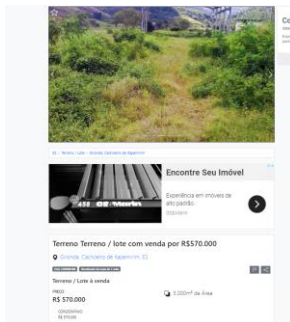

ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780


ECONOMISTA
MARIO SÉRGIO CARDIM NETO
CORECON 3941

COMPARATIVOS

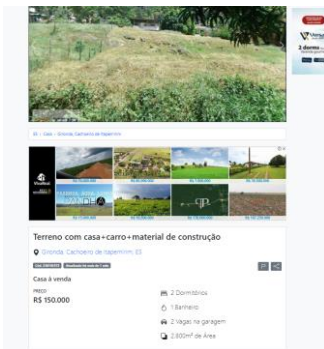
1

<https://es.mgfimoveis.com.br/terreno-venda-es-gironda-cachoeiro-itapemirim-240960406>



2

<https://es.mgfimoveis.com.br/terreno-casacarrmaterial-construcao-venda-es-gironda-cachoeiro-230192572>



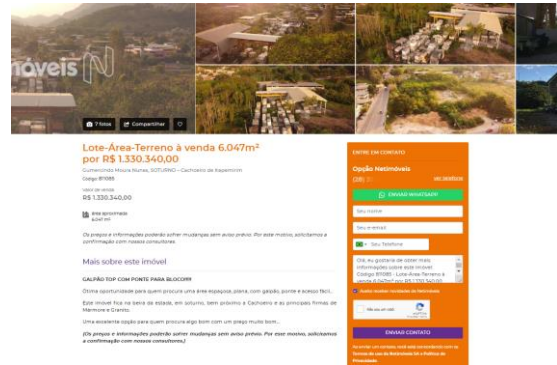
3

<https://es.mgfimoveis.com.br/casa-em-gironda-venda-es-gironda-cachoeiro-itapemirim-varanda-area-servico-230817868>



4

<https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-espírito-santo-cachoeiro-de-itapemirim-soturno/811085/?tipoUrl=lote-area-terreno&bairroUrl=soturno>



5

<https://es.mgfimoveis.com.br/terreno-11877m2-no-districto-industrial-sao-joaquim-cachoeiro-243908922>



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



- TERRENO -



- TERRENO -



- TERRENO -



- TERRENO -



- TERRENO -



- TERRENO -



- TERRENO -



- TERRENO -



- TERRENO -



- TERRENO -



- TERRENO -



- TERRENO -

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

SERVIÇO REGISTRAL SERVENTIA EXTRAJUDICIAL 1º OFÍCIO / 1ª ZONA

JULIANO DE SALLES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 34.828	LIVRO Nº 2	FICHA 01
	DATA 09 agosto 2007	
<p>IMÓVEL: Oito hectares, vinte e oito ares e cinquenta e sete centiárea (8,28 57 ha), correspondente a um (1) alqueire, vinte e oito (28) litros e quinhentos e setenta e sete metros quadrados (577,00m²), situado no lugar denominado "Córrego do Macaco" ou "Córrego das Pedras" no Distrito de Itaóca, neste município, confrontando pelos seus diversos lados com Arlindo Luiz Dos Santos, Provale - Indústria e Comércio S/A e Braudilio Lúcio.</p> <p>PROPRIETÁRIA: Provale - Indústria e Comércio S/A, pessoa jurídica localizada no Distrito de Itaóca, neste município, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27 071 778/0001-48.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: 34.827 Lº 2, fls. 01.</p> <p>CADASTRO: 090 051 651 702-6, com a área total de 24,20 ha, módulo fiscal de 16,0, nº de módulos fiscais 1,51 e fração mínima de parcelamento de 2,0 ha.</p> <p>Cachoeiro de Itapemirim, E.S., quinta-feira, 09 (nove) de agosto de 2007 (dois mil e sete). Eu, <u>[assinatura]</u> (Alaécio Sant'Anna Carloto), Escrevente Substituto, digitei. E, eu, <u>[assinatura]</u> (Cecília Simonato), Oficiala, subscrevo.</p> <p>R.1- 34.828. Protocolo: 87.844. Data: 09 de agosto de 2007.</p> <p>COMPRA E VENDA - Pela escritura pública de 21 de dezembro de 2006, lavrada pelo Cartório de Notas do Distrito de Girona, neste município, (Lº 05-A, fls. 178/180), a proprietária VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), para CRBN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, localizada na Av. Nossa Senhora da Penha, 121, sala 09, nível 02, Centro, Castelo, ES, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27 728 344/0001-78. Consta da escritura a Certidão Positiva de Débitos com Efeitos de Negativa da Previdência Social nº 067772006-07001040, expedida em 14/12/2006 e a Certidão Conjunta Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº DBC6.D8F3.8737.7EFA, emitida em 28/11/2006. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., quinta-feira, 09 (nove) de agosto de 2007 (dois mil e sete). Eu, <u>[assinatura]</u> (Alaécio Sant'Anna Carloto), Escrevente Substituto, digitei. E, eu, <u>[assinatura]</u> (Cecília Simonato), Oficiala, subscrevo.</p> <p>AV.2- 34.828. Protocolo: 87.844. Data: 09 de agosto de 2007.</p> <p>RESERVA FLORESTAL - Pelo termo de responsabilidade de preservação de floresta, datado de 03 de agosto de 2007, que fica arquivado, a proprietária declara que a floresta ou outra forma de vegetação existente, com área de 1,6572 ha, não inferior a 20% do total da propriedade, compreendendo ao norte com CRBN Empreendimentos Imobiliários S/A, ao sul com Provale - Indústria e Comércio S/A, a leste com CRBN Empreendimentos Imobiliários S/A e a oeste com Arlindo Luiz dos Santos, fica gravada como de utilidade limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IDAF -</p>		

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - 1º OFÍCIO - SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
 COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS
 DR. JOSÉ SOARES DA SILVA OFICIAL
 DR. FABÍOLA SIMONATO SOARES - SUBSTITUIR

Rua Rui Barbosa, nº 24 Centro Ed. Santa Cecília - Cachoeiro de Itapemirim/ES
Fone (28) 3521-0611

SERVIÇO REGISTRAL SERVENTIA EXTRAJUDICIAL 1º OFÍCIO / 1ª ZONA

JULIANO DE SALLES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 34.828	LIVRO Nº 2	(VERSO)
------------------------	------------	---------

Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., quinta-feira, 09 (nove) de agosto de 2007 (dois mil e sete). Eu, ~~Alaécio Sant'Anna Carloto~~, (Alaécio Sant'Anna Carloto), Escrevente ~~SUBSTITUTO DIGITAL~~, digital. E, eu, ~~Cecília Simonato~~, (Cecília Simonato), Oficiala, subscrevo. -----

AV.3- 34.828. Protocolo: 89.341. Data: 09 de novembro de 2007.
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL - De acordo com os documentos arquivados, a proprietária do imóvel objeto desta matrícula teve alterada a sua razão social para **CRBN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, localizada na Av. Nossa Senhora da Penha, 121, sala 09, nível 02, Centro, Castelo, ES, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27 728 344/0001-78. Cachoeiro de Itapemirim, E.S. sexta-feira, 09 (nove) de novembro de 2007 (dois mil e sete). Eu, ~~Alaécio Sant'Anna Carloto~~, (Alaécio Sant'Anna Carloto), Escrevente ~~SUBSTITUTO DIGITAL~~, digital. E, eu, ~~Cecília Simonato~~, (Cecília Simonato), Oficiala, subscrevo. -----

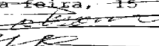

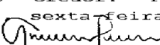
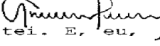
R.4- 34.828. Protocolo: 89.341. Data: 09 de novembro de 2007.
HIPOTECA - Pela escritura pública de 01 de novembro de 2007, lavrada pelo 8º Serviço Notarial e Registral de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, (Lº 60, fls. 10/17v), tendo como Financiador o **MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**, com sede na Rua Coronel Ponciano Azevedo Furtado, 47, inscrito no CNPJ/MF sob nº 29 116 894/0001-61, representado pelo Conselho Gestor do Fundecam - Fundo de Desenvolvimento de Campos dos Goytacazes; como segunda contratante, aqui denominada Financiada **PROFINE INDÚSTRIA DE ADITIVOS MINERAIS LTDA**, com sede na Estrada Brejo Grande, 145, Parque Jardim Aeroporto, Campos dos Goytacazes, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08 888 916/0001-31; e como Interviente Garantidor **CRBN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada na AV.3- 34.828, sendo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) o valor do crédito, tendo um prazo de carência de 12 (doze) meses, vencendo-se a primeira em 30/11/2008 e a última em 30/12/2012, acrescida da taxa de juros efetiva de 6,17% (seis inteiros e dezessete centésimos pontos percentuais) efetivos ao ano e demais condições constantes do título. O imóvel foi avaliado em R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Cachoeiro de Itapemirim, E.S., sexta-feira, 09 (nove) de novembro de 2007 (dois mil e sete). Eu, ~~Alaécio Sant'Anna Carloto~~, (Alaécio Sant'Anna Carloto), Escrevente ~~SUBSTITUTO DIGITAL~~, digital. E, eu, ~~Cecília Simonato~~, (Cecília Simonato), Oficiala, subscrevo. -----

AV. 5- 34.828. Protocolo: 92.145. Data: 15 de janeiro de 2009.
ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO - pela Escritura Pública de Aditivo de Re-Ratificação à escritura Pública de Abertura de Crédito, de 23 de dezembro de 2008, lavrada pelo 8º Serviço Notarial e Registral de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, (Lº 194, fls. 084/088), as partes resolvem, de comum acordo, alterar as seguintes cláusulas: **CLÁUSULA SEGUNDA - CARÊNCIA ADICIONAL**: A alteração ora

Rua Rui Barbosa, nº 24 Centro Ed. Santa Cecília - Cachoeiro de Itapemirim/ES
Fone (28) 3521-0611

SERVIÇO REGISTRAL SERVENTIA EXTRAJUDICIAL 1º OFÍCIO / 1ª ZONA

JULIANO DE SALLES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 34.828	MATRÍCULA Nº	LIVRO Nº 2	FICHA SUPLEMENTAR Nº
	34.828		01
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - 1º OFÍCIO - SERVENTIA EXTRAJUDICIAL COMPARTE DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESPÍRITO SANTO REGISTRO DE IMÓVEIS DR. FÁBIO SIMONATO SOARES - SUBSTITUTA	efetivada destina-se a conceder ao devedor o prazo de carência adicional de 06 (seis) meses a partir de 30/11/2008, e prazo de pagamento para 60 (sessenta) meses, conforme descrito na cláusula abaixo; CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR, PRAZOS E FORMAS DE PAGAMENTO: O Devedor e seus fiadores confessam neste ato, que a dívida em 12/08/2008, encontra-se elevada em R\$ 5.423.668,50 (cinco milhões, quatrocentos e vinte e três mil, seiscentos e sessenta e oito reais e cinquenta centavos) sendo R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) de principal e R\$ 423.668,50 (quatrocentos e vinte e três mil, seiscentos e sessenta e oito reais e cinquenta centavos) de acessórios, nestes compreendidos a TJLP para o período de carência e os juros. Neste ato, outrossim, concede o FINANCIADOR ao FINANCIADO, atendendo a mútuo interesse das partes, um prazo de carência adicional de 06 (seis) meses. Como consequência, altera-se o prazo final de vencimento da presente obrigação para 30/07/2013. Assim, sem prejuízo das exigibilidades previstas nas demais cláusulas do instrumento ora aditado, obriga-se o FINANCIADO a recolher ao FINANCIADOR, em amortização desta dívida, 50 (cinquenta) prestações mensais, no valor de R\$ 108.473,37 (cento e oito mil, quatrocentos e setenta e três reais e trinta e sete centavos) cada uma, nas datas dos seus respectivos vencimentos, sendo que a parcela do principal a serem acrescidas de encargos básicos proporcionais aos valores nominais e encargos adicionais integrais, apurados no período, e, considerando ainda, a carência adicional ora concedida de 06 (seis) meses, vence a primeira em 30/06/2009 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigando-se o FINANCIADO a liquidar com a última, em 30/07/2013, todas as responsabilidades resultantes deste instrumento e do contrato aditado; permanecendo em pleno vigor todos os demais termos, cláusulas e condições constantes da escritura ora aditada. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., quinta-feira, 15 (quinze) de janeiro de 2009 (dois mil e nove). Eu,  (Robson dos Santos), Escrevente, digitei. E, eu,  (Cecilia Simonato), Oficiala, subscrevo.		
DR. JOSÉ SOARES DA SILVA OFICIAL	AV.6- 34.828. Protocolo: 108.420. Data: 12 de dezembro de 2014. CANCELAMENTO DE HIPOTECA - De acordo com o Ofício nr. 2014.042.000364-0-OF, emitido em Campos dos Goytacazes, RJ, em 05 de dezembro de 2014, que fica arquivado, a hipoteca registrada sob o nº 4- 34.828 Lº 2, bem como o aditivo averbado sob o nº 5-34.828 Lº 2 foram CANCELADOS por determinação do credor. Taxa de FUNEPJ R\$ 3,94. Cachoeiro de Itapemirim, E.S. sexta-feira, 12 (doze) de dezembro de 2014 (dois mil e quatorze). Eu,  (Gabrielle Jacomelli Silva), Escrevente Substituta, digitei. E, eu,  (Cecilia Simonato), Oficiala, subscrevo.		
	R.7- 34.828. Protocolo: 108.493. Data: 22 de dezembro de 2014. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pela Cédula de Crédito Bancário nº 105906-7,		

SERVIÇO REGISTRAL SERVENTIA EXTRAJUDICIAL 1º OFÍCIO / 1ª ZONA

JULIANO DE SALLES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº

34.828

LIVRO Nº 2

(VERSO)

emitida nesta cidade em 16 de dezembro de 2014, que fica arquivada, o proprietário CRBN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificado no R.1-34.828, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula para a COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO SUL DO ESPÍRITO SANTO - SICOOB SUL, sociedade cooperativa com sede na Avenida Aristides Campos, nº 277, Bairro Nova Brasília, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 32.467.086/0001-53; tendo como Emitente PROVALE INDÚSTRIA E COMÉRCIO S/A, com sede na Avenida N.S. da Penha, 121, Castelo-ES, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.071.778/0001-48, tendo como garantidor(es) devedor(es) solidário(s); CRBN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Vila de Itaóca, s/n, Sala. 02, Cachoeiro de Itapemirim-ES, inscrita no CNPJ/MF. 27.728.344/0001-78, tendo como avalistas: CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER, portador do CPF. 282.589.597-00 e CI. 169.862, residente na Rua Vieira da Cunha, 359, Castelo-ES; INES VETTORAZZI NEMER, portadora do CPF. 254.783.467-72 e CI. 350.886, residente na Rua Vieira da Cunha, 359, Castelo-ES; EMÍLIO NEMER NETO, portador do CPF. 034.819.377-76 e CI. 1.192.420, residente na Rua Humberto Martins de Paula, 275, Vitória-ES, sendo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) o valor da dívida, que será amortizada em 36 (trinta e seis) parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 20/01/2016 e a última em 20/12/2018, acrescida da taxa de juros efetiva ao mês de 0,6000% e taxa de juros efetiva ao ano de 7,4424%, e demais condições constantes do título. O imóvel foi avaliado em R\$ 1.325.071,00 (um milhão, trezentos e vinte e cinco mil e setenta e um reais). Taxa de FUNEPJ R\$ 233,23. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., segunda-feira, 22 (vinte e dois) de dezembro de 2014 (dois mil e quatorze). Eu,

[Assinatura] (Rafael Diório Neto), Escrevente Substituto, digitei. E, eu, *[Assinatura]* (Cecília Simonato), Oficiala, subscrevo. - - -

AV.8- 34.828. Protocolo: 111.364. Data: 18 de abril de 2016.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo instrumento particular de autorização para cancelamento de alienação emitido nesta cidade em 07 de abril de 2016, que fica arquivado, a alienação fiduciária registrada sob o nº 7- 34.828-Lº 2, foi CANCELADA por determinação da credora. Selo Digital de Fiscalização: 024588 SVX160104830. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$ 46,20. FUNEPJ: R\$ 4,62. FARPEN: R\$ 7,66. ISS: R\$ 2,31. FADESPES: R\$ 2,31. FUNEMP: R\$ 2,31. FUNCAD: R\$ 2,31. Total: R\$ 67,72. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., segunda-feira, 18 (dezoito) de abril de 2016 (dois mil e dezesseis). Eu, *[Assinatura]* (Gabrielle Jacomelli Silva), Escrevente Substituta, digitei. E, eu, *[Assinatura]* (Cecília Simonato), Oficiala, subscrevo. - - -

AV.9- 34.828. Protocolo: 118.130. Data: 24 de janeiro de 2019.

ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO - De acordo com os documentos arquivados, o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no INCRA sob o nº 951.021.148.326-2, com a área total de 8,2857 ha, nº de módulo rural 42,0850 ha, nº de módulos rurais 0,10 ha, nº de módulo fiscal 16,0000 ha, nº de módulos fiscais 0,5179 ha e fração mínima de parcelamento de 2,0 ha, com a denominação do imóvel rural "Córrego do Macaco", em Itaóca, neste

Rua Rui Barbosa, nº 24 Centro Ed. Santa Cecília - Cachoeiro de Itapemirim/ES
Fone (28) 3521-0611

Pag.: 004/005
Certidão na última página


SERVIÇO REGISTRAL SERVENTIA EXTRAJUDICIAL 1º OFÍCIO / 1ª ZONA

JULIANO DE SALLES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 34.828	MATRÍCULA Nº	LIVRO Nº 2	FICHA SUPLEMENTAR Nº
	34.828		02
Município e está cadastrado na Receita Federal do Brasil – NIRF sob o nº 7.369.964-0 . Selo Digital de Fiscalização: 024588.YJL1803.04851. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br . Emolumentos: R\$ 53,51. Taxas R\$ 16,08. Total: R\$ 69,59. Cachoeiro de Itapemirim-ES, segunda-feira, 25 (vinte e cinco) de fevereiro de 2019 (dois mil e dezenove). Eu, <u>Sayonara Pereira Altoé</u> (Sayonara Pereira Altoé), Escrevente, digitei. E, eu, <u>Alaécio Sant'Anna Carloto</u> (Alaécio Sant'Anna Carloto), Escrevente Substituto, subscrevo.			
R.10- 34.828/ Protocolo 118.130. Data: 24 de janeiro de 2019.			
INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. – De acordo com o requerimento datado de 25 de junho de 2018, e da Ata da Assembleia Geral Extraordinária emitida na cidade de Vitória, ES, em 20 de outubro de 2017, registrada e arquivada na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo sob o nº 32300033113, em 18 de dezembro de 2017, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), foi INTEGRALIZADO para formação do capital social da empresa PROVALE HOLDINGS S.A. , empresa brasileira de maioria de capital e acionista brasileiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.012.729/0001-80, com sede na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 955, Sala 602, Enseada do Suá, Vitória, ES. Isento do recolhimento do ITBI, conforme artigo 67 do Código Tributário Municipal, guia protocolada sob nº 41/2019 em 18/01/2019. Selo Digital de Fiscalização: 024588.YJL1803.04851. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br . Emolumentos: R\$ 3.165,55. Taxas: R\$ 949,68. Total: R\$ 4.115,23. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., segunda-feira, 25 (vinte e cinco) de fevereiro de 2019 (dois mil e dezenove). Eu, <u>Sayonara Pereira Altoé</u> , Escrevente, digitei. E, eu, <u>Alaécio Sant'Anna Carloto</u> (Alaécio Sant'Anna Carloto), Escrevente Substituto, subscrevo.			
CERTIFICO que o imóvel acima descrito está gravado com ônus. A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV, do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986. O referido é verdade e dou fé. Cachoeiro de Itapemirim- ES, data e hora abaixo indicadas.//////////			
ALAECIO SANT'ANNA CARLOTO - ESCRIVENTE SUBSTITUTO			

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - SERVENTIA EXTRAJUDICIAL - 1º OFÍCIO / 1ª ZONA
 COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESPÍRITO SANTO
REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Rui Barbosa, nº 24 Centro Ed. Santa Cecília - Cachoeiro de Itapemirim/ES
Fone (28) 3521-0611

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo

 Selo Digital de Fiscalização
 Selo Digital: 024588.YJL1803.06061
 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br
 Emolumentos R\$ 51,18 Taxas R\$ 15,36 Total R\$ 66,54

Certidão expedida às 09:52:38 horas do dia 22/03/2019. Certidão assinada digitalmente.
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias. Pag.: 005/005
 Código de controle de certidão :



03482822032019

Solicitante: Grupo Provale

Proprietário: Emílio Nemer Neto - em integralização pela Provale Holding S/A

Tipo: Imóvel Rural

Laudo de Avaliação: Nº 21 7418

Endereço: Fazenda Revolta (03 áreas desmembradas da Fazenda CRBN denominada Bonanza) - Cachoeiro de Itapemirim - ES



INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Grupo Provale
--------------------	---------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Fazenda Revolta (03 áreas desmembradas da Fazenda CRBN denominada Bonanza) - Cachoeiro de Itapemirim - ES
Tipo:	Imóvel
Uso:	Rural
Área de Terreno:	Área 01 - 4,6966 ha Área 02 - 5,0944 ha Área 03 - 5,2617 ha Total = 15,0527 ha
Área Construída	Sem Benefeitorias ou Desconsideradas
Proprietário:	Emílio Nemer Neto - em integralização pela Provale Holding S/A
Finalidade:	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Janeiro/2021

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 31.705 Serviço Notarial e Registral - 1º Ofício - Serventia Extrajudicial da Comarca de Cachoeiro de Itapemirim e Memorial Descritivo de Georreferenciamento das Áreas.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

VM = R\$ 495.000,00

(quatrocentos e noventa e cinco mil reais)

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2019** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e da **Parte 3: Imóveis Rurais da NBR 14653-3/2019** – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Conforme a Lei nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001 e o Decreto nº 5.570, de 31 de Outubro de 2005 que relatam sobre a obrigatoriedade do Georreferenciamento do Imóvel Rural:

“Esta Lei torna Obrigatório o Georreferenciamento do Imóvel objeto da Escritura para alteração nas matrículas, como mudança de titularidade, remembramento, desmembramento, parcelamento, modificação de área, quando passa a ser obrigatória para qualquer tipo de processo e exigida em todos os órgãos, sejam federais, estaduais ou municipais.”

a) imediato para imóveis com área superior a mil hectares;

b) cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares – 20/11/2008;

c) oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares – 20/11/2011.

O imóvel avaliando encontra-se na situação “c” e que por isso, caso venha a ocorrer alguma necessidade de alteração na matrícula, este custo não está inserido nos valores apurados neste Laudo.

3 - Conforme o Artigo 16, § 8º, com as demais disposições do Código Florestal (Lei nº 4.771/65, com a redação dada pela MP 2.166 - 67/2001) - **obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal (RL) à margem de matrícula do imóvel** e da recuperação das formas de vegetação nativa para se adequar aos limites percentuais legais, ainda que não haja mais na propriedade rural área florestal, campos gerais ou outra forma de vegetação nativa; Enquanto que a Área de Preservação Permanente (APP) é uma limitação administrativa à propriedade e não são levadas aos Registros Imobiliários para a averbação junto às matrículas dos imóveis, posto que a lei lhes dê a publicidade e a eficácia necessárias para o seu cumprimento por todos.

Foi considerado área de reserva legal no presente trabalho.

No presente caso, adotamos o “**Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno.

PREMISSAS

Determinação do Valor do Terreno (Terra Nua)

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as multiplicações do valor unitário pelo índice agronômico adquirido.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir fatores de equivalência.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-3 – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

Tabela 4 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de Informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Origem dos fatores de Homogeneização	Estudo embasado em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-3

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
 - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
 - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
 - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5 a seguir:

Tabela 5 - Enquadramento do Parecer segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens Obrigatórios	Itens 2, 4 e 5 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2,4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-3

Total atingindo 10 Pontos – Parecer enquadrado no Grau II.

Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-3

Valor Calculado: 26% - Laudo Enquadrado em Grau III

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do Imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-3/19.

CONCLUSÃO

Com base nas metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Janeiro/2021.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VM

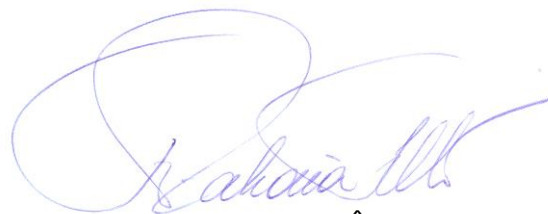
VM = R\$ 495.000,00
(quatrocentos e noventa e cinco mil reais)

É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.

São José dos Campos, 10 de Fevereiro de 2021.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780



ENGENHEIRO AGRÔNOMO
SOLINE FLEXA MARINHO
CREA 600981020



ECONOMISTA
MARIO SÉRGIO CARDIM NETO
CORECON 3941

COMPARATIVOS

1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-1-quartos-area-rural-de-cachoeiro-de-itapemirim-bairros-cachoeiro-de-itapemirim-1000000m2-venda-RS2600000-id-2427492638/>



Fazenda/Sítio com 1 Quarto à Venda, 1000000 m² por R\$ 2.600.000

Área Rural de Cachoeiro de Itapemirim

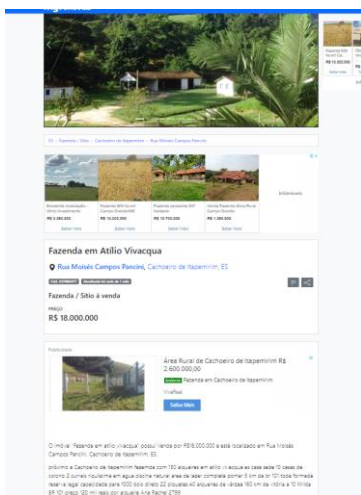
Contato por WhatsApp

Quero mais informações

Você também pode gostar

2

<https://es.mgfmovéis.com.br/fazenda-em-cachoeiro-venda-es-cachoeiro-itapemirim-237896477>



Fazenda em Atílio Vivacqua

Rua Marechal Campos Rêgo, Cachoeiro de Itapemirim - ES

Fazenda / Sítio à venda

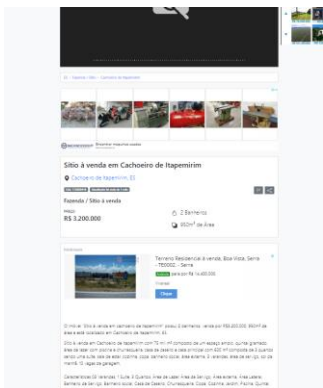
PREÇO: R\$ 18.000.000

Área Rural de Cachoeiro de Itapemirim R\$ 2.600.000,00

Contato por WhatsApp

3

<https://es.mgfmovéis.com.br/sítio-venda-em-cachoeiro-itapemirim-venda-es-cachoeiro-itapemirim-112039418>



Sítio à venda em Cachoeiro de Itapemirim

Cachoeiro de Itapemirim - ES

Fazenda / Sítio à venda

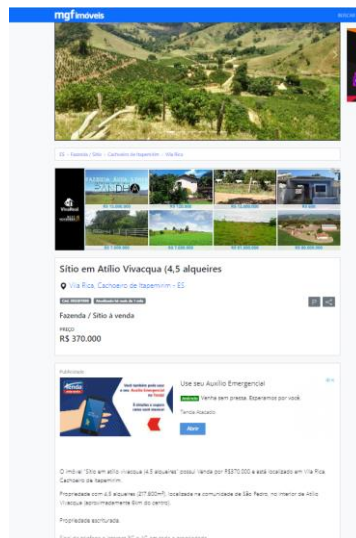
PREÇO: R\$ 2.200.000

Terrão Residência à venda, Boa Vista, Serra Tronco - Serra

Contato por WhatsApp

4

<https://es.mgfmovéis.com.br/venda-es-cachoeiro-itapemirim-sítio-em-atílio-vivacqua-45-alqueires-92207890>



Sítio em Atílio Vivacqua (4,5 alqueires)

Vila Rica, Cachoeiro de Itapemirim - ES

Fazenda / Sítio à venda

PREÇO: R\$ 370.000

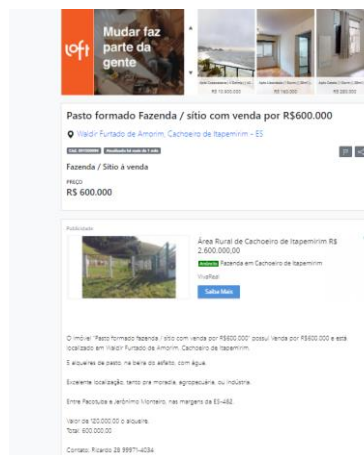
Use seu Auxílio Emergencial

Venda em prazo. Exatidão por você.

Contato por WhatsApp

5

<https://es.mgfmovéis.com.br/venda-es-cachoeiro-itapemirim-pasto-formado-5-alqueires-pasto-na-beira-do-91550096>



Pasto formado Fazenda / sítio com venda por R\$600.000

Vila Formosa, Cachoeiro de Itapemirim - ES

Fazenda / Sítio à venda

PREÇO: R\$ 600.000

Área Rural de Cachoeiro de Itapemirim R\$ 2.600.000,00

Contato por WhatsApp

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

TRATAMENTO ESTATÍSTICO:

Amostra	Unitário	Área (ha)	Índice Agronômico	Tipo da Informação	Saneados
1	R\$ 51.765,59	48,4000	0,523	Oferta	1
2	R\$ 35.041,32	363,0000	0,713	Oferta	1
3	R\$ 19.051,73	75,0000	0,950	Oferta	1
4	R\$ 24.009,79	10,8900	0,713	Oferta	1
5	R\$ 35.041,32	12,1000	0,713	Oferta	1

Elementos saneados 5

Verificação dos dados semelhantes pelo índice agronômicos

Limite Inferior	0,50%	0,361
Limite Superior		1,083

Média Simples dos Dados Semelhantes
Vu. R\$ 32.981,95

Desvio Padrão 12.608,11
t de Student 1,5330

Verificação dos dados discrepantes em relação à média simples

Limite Inferior	-26%	24.338,105
Limite Superior		41.625,800

Media saneada	R\$ 32.981,95
----------------------	----------------------

Hipótese de rejeição -
Aceito a Média Saneada

Valor de Mercado (R\$)	Fator de Comercialização	1,00	R\$ 494.729,00
-------------------------------	--------------------------	------	-----------------------

AVALIAÇÃO TERRENO

Área	15,0000
Índice Agronômico	0,504

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	32.981,9500
Valor do Terreno	R\$ 494.729,00
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	365.071,00
Superior	494.729,00

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -



- TERRENOS -

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

SERVICO NOTARIAL E REGISTRAL SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
 1º OFÍCIO/1ª ZONA

SILVIO DOS SANTOS NETO
 OFICIAL INTERINO

MATERIA N° 31.705	MATRÍCULA N°	LIVRO N° 2	FICHA 01
	31.705	DATA 04 abril 2003	
<p>IMÓVEL: trezentos e setenta e nove hectares, noventa e um ares e sessenta e sete centiares (379,91 67 ha), correspondente a setenta e oito (78) alqueires, dezanove (19) litros e novecentos e setenta e sete metros quadrados (977,00m²), em pastos, com um estábulo e curral, lavouras de café e culturas temporárias, com uma casa de moradia, situado nos lugares Revolta e Ribeirão Boa Esperança, Distrito de Conduru, neste município, confrontando pelos seus diversos lados com Francisco Anizio Ventorim, Fernando Ventorim, Luiz Carlos Bicalho Nemer, Silvio Coelho, Eraldo de Oliveira Nascimento, Belarmino Zucolloto, Elizeu Zucoloto, Dair Grillo, José Neto, Ely Zucolloto e Anisio Ventorim.</p> <p>PROPRIETÁRIO: Carlos Roberto Bicalho Nemer, casado pelo regime de comunhão universal de bens em 01/02/1974, com Inês Vettorazzi Nemer, brasileiros, ele engenheiro, portador do CIC nº 282 589 597-00 e do RG. nº 169.862-ES, ela empresária, portadora do CIC nº 254 783 467-72 e do RG. nº 350.886-ES, residentes na Rua Vieira da Cunha, 305, Castelo-ES.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.1-26.658 Lº 2.</p> <p>CADASTRO: 507 059 030 155-4, com área total de 531,3 ha, módulo fiscal 16,0, nº de módulos fiscais 33,20 e fração mínima de parcelamento 2,0 ha.</p> <p>Cachoeiro de Itapemirim, ES, sexta-feira, 04 (quatro) de abril de 2003 (dois mil e três). Eu, <u>Alaécio Sant'Anna Carloto</u> (Jocimar Daltio), Escrevente Auxiliar, datilógrafo. E, eu, <u>Alaécio Sant'Anna Carloto</u>, Escrevente Substituto, Subscrovo.</p> <p>R.1- 31.705. Protocolo 79.224. Data: 04 de abril de 2003</p> <p>DOAÇÃO - pela escritura pública de 29 de outubro de 2002, lavrada pelo Tabelião do Cartório do 2º Ofício de Notas do Município de Castelo, ES, (Lº nº 162/163), os proprietários DOARAM o imóvel constante desta matrícula, pelo valor de R\$ 153.352,54 (cento e cinquenta e três mil, trezentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos), porém para efeitos fiscais foi avaliado em R\$ 235.500,00, para EMÍLIO NEMER NETO, portador do CIC nº 034 819 377-15 e do RG. nº 1192420/ES e KARINA VETTORAZZI NEMER, portadora do CIC nº 034 820 687-98 e do RG. nº 1207088/ES, brasileiros, solteiros, maiores, empresários, residentes na Rua Vieira da Cunha, 305, Castelo-ES. Cachoeiro de Itapemirim, ES, sexta-feira, 04 (quatro) de abril de 2003 (dois mil e três). Eu, <u>Alaécio Sant'Anna Carloto</u> (Jocimar Daltio), Escrevente Auxiliar, datilógrafo. E, eu, <u>Alaécio Sant'Anna Carloto</u>, Escrevente Substituto, Subscrovo.</p>			
<p>SERVICO NOTARIAL E REGISTRAL - 1º OFÍCIO - SERVENTIA EXTRAJUDICIAL COMPANHIA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESPÍRITO SANTO REGISTRO DE IMÓVEIS DR. FABÍOLA SIMONATO SOARES - SUBSTITUTA</p>	<p>DR. JOSÉ SOARES DA SILVA OFICIAL</p>		

Rua Rui Barbosa, nº 24 Centro Ed. Santa Cecilia - Cachoeiro de Itapemirim/ES
 Fone (28)-3521-0611

Pag.: 001/002
 Certidão na última página



Junta Comercial do Estado do Espírito Santo

Certifico o Registro em 18/12/2017

Arquivamento de 15/12/2017 Protocolo 174764952 de 15/12/2017

Nome da empresa PROVALE HOLDINGS S.A. NIRE 32300033113

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucees.es.gov.br/tax.juntaes/TELAVALIDADOCS.aspx>

Chancela 6424170730246

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/12/2017

por Paulo Cezar Juffo - Secretário Geral

19/12/2017

SERVICO NOTARIAL E REGISTRAL SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
1º OFÍCIO/1ª ZONA

SILVIO DOS SANTOS NETO
OFICIAL INTERINO

MATRÍCULA Nº	LIVRO Nº 2	(VERSO)
31.705		

R.2- 31.705. Protocolo 79.224. Data: 04 de abril de 2003
USUFRUTO - pela escritura pública de 29 de outubro de 2002, lavrada pelo Tabelião do Cartório do 2º Ofício de Notas do Município de Castelo, ES, (Lº nº 001, fls. 162/163), fica reservado o direito de **USUFRUTO VITALÍCIO** sobre o imóvel objeto desta matrícula, (R.1- 31.705) em favor dos doadores **CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER** e **INES VETTO-RAZZI NEMER**, já qualificados na matrícula, pelo valor de R\$ 76.676,26 (setenta e seis mil, seiscentos e setenta e seis reais e vinte e seis centavos), porém para efeitos fiscais foi avaliado em R\$ 117.750,00. Cachoeiro de Itapemirim, ES, sexta-feira, 04 (quatro) de abril de 2003 (dois mil e três). Eu, **Jocimar Daltio**, Escrevente Auxiliar, datilografei. E, eu, **Cecilia Simonato** (Alaécio Sant'Anna Carloto), Escrevente Substituto, **assinado**, subscrevo.

AV.3- 31.705. Protocolo: 108.202. Data: 11 de dezembro de 2014.
ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO - De acordo com os documentos arquivados, o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no INCRA sob o nº 950.203.412.813-6, com a área total de 379,9167 ha, módulo fiscal 16,0000, nº de módulos fiscais 23,7447 e fração mínima de parcelamento de 2,8 ha. Taxa de FUNEPJ R\$ 3,94. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., quinta-feira, 11 (onze) de dezembro de 2014 (dois mil e quatorze). Eu, **Jamaica Rodrigues Ribeiro**, Escrevente Substituta, **assinado**, digital. E, eu, **Cecilia Simonato**, Oficiala, subscrevo.

AV.4- 31.705. Protocolo: 109.531. Data: 21 de julho de 2015.
INCLUSÃO DO NIRE - De acordo com os documentos arquivados, o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Receita Federal do Brasil sob nº 1.336.216-0. Selo Digital de Fiscalização: 024588.TLF1503.03315. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$42,03. FUNEPJ: R\$4,20. FARPEN: R\$6,97. ISS: R\$2,10. FADESPES: R\$2,10. FUNEMP: R\$2,10. FUNCAD: R\$2,10. Total: R\$67,60. Cachoeiro de Itapemirim-ES, terça-feira, 21 (vinte e um) de julho de 2015 (dois mil e quinze). Eu, **Vinicius Pereira Detori**, Escrevente Substituto, **assinado**, digital. E, eu, **Cecilia Simonato**, Oficiala, subscrevo.

CERTIFICO que o imóvel acima descrito está gravado com ônus. A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV, do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986. O referido é verdade e dou fé. Cachoeiro de Itapemirim- ES, data e hora abaixo indicadas. ///////////////

Rua Rui Barbosa, nº 24 Centro Ed. Santa Cecilia - Cachoeiro de Itapemirim/ES
Fone (28)-3521-0611

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
Selo Digital: 024588.SOI1702.03371
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br
Emolumentos R\$ 41,95 Taxas R\$ 12,60 Total R\$ 54,55

Certidão expedida às 14:12:43 horas do dia 18/09/2017. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias. Pag.: 002/002
Código de controle de certidão :



03170518092017



Junta Comercial do Estado do Espírito Santo

Certifico o Registro em 18/12/2017

Arquivamento de 15/12/2017 Protocolo 174764952 de 15/12/2017

Nome da empresa PROVALE HOLDINGS S.A. NIRE 32300033113

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucees.es.gov.br/tax.juntaes/TELAVALIDADOCS.aspx>

Chancela 6424170730246

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/12/2017

por Paulo Cezar Juffo - Secretário Geral

19/12/2017



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
 INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA



MEMORIAL DESCRITIVO

Denominação: FAZENDA REVOLTA
 Proprietário: Carlos Roberto Bicalho Nemer
 Matrícula do imóvel: 31705 (2 de 5)
 Município/UF: Cachoeiro de Itapemirim-ES

Responsável Técnico: KELISON JUBINI MACHADO
 Formação: Engenheiro Agrimensor
 Código de credenciamento: EMI

Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
 Área (Sistema Geodésico Local): 5,2617 ha

Natureza da Área: Particular
 CPF: 282.589.597-00
 Código INCRA/SNCR: 9502034128136
 Cartório (CNS): (02.297-0) Cachoeiro de
 Itapemirim - ES

CREA: 018115/D/ES
 A.R.T.: 0820180068087 - ES
 Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
 Perímetro (m): 1.326,57 m Azimutes: Azimutes geodésicos

VÉRTICE				DESCRÇÃO DA PARCELA 02/05				SEGMENTO VANTE	
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações		
EMI-V-881	-41°15'36,094"	-20°40'48,619"	137,44	EMI-M-318	93°50'	271,65	CNS: 02.297-0 Mat. 30411 FERNANDO ANISIO VENTORIM E OUTROS		
EMI-M-318	-41°15'26,729"	-20°40'49,210"	118,02	EMI-V-882	135°34'	5,13	CNS: 02.297-0 Mat. 30411 FERNANDO ANISIO VENTORIM E OUTROS		
EMI-V-882	-41°15'26,605"	-20°40'49,329"	117,07	EMI-V-769	139°55'	102,92	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-769	-41°15'24,316"	-20°40'51,890"	97,0	EMI-V-768	264°51'	36,03	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-768	-41°15'25,556"	-20°40'51,995"	98,0	EMI-V-767	272°17'	158,67	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-767	-41°15'31,034"	-20°40'51,789"	105,0	EMI-V-766	265°08'	86,12	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-766	-41°15'33,999"	-20°40'52,026"	107,0	EMI-V-765	255°25'	125,09	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-765	-41°15'38,182"	-20°40'53,049"	106,0	EMI-V-764	296°54'	22,36	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-764	-41°15'38,871"	-20°40'52,720"	109,0	EMI-V-763	261°22'	22,54	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-763	-41°15'39,641"	-20°40'52,830"	107,0	EMI-V-762	279°33'	27,41	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-762	-41°15'40,575"	-20°40'52,682"	109,0	EMI-V-761	289°53'	22,69	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-761	-41°15'41,312"	-20°40'52,431"	110,0	EMI-V-760	244°13'	11,25	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-760	-41°15'41,662"	-20°40'52,590"	109,0	EMI-V-759	280°24'	12,59	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-759	-41°15'42,090"	-20°40'52,516"	109,0	EMI-V-758	329°48'	16,97	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-758	-41°15'42,385"	-20°40'52,039"	110,0	EMI-V-757	308°43'	64,02	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-757	-41°15'44,158"	-20°40'50,794"	115,0	EMI-V-756	339°06'	67,22	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-756	-41°15'44,986"	-20°40'48,752"	120,0	EMI-V-755	117°22'	70,98	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-755	-41°15'42,808"	-20°40'49,813"	126,0	EMI-V-754	67°46'	68,97	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		
EMI-V-754	-41°15'40,602"	-20°40'48,985"	132,0	EMI-V-753	90°00'	115,88	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER		

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).

EMI-V-753 | -41°15'36,598" | -20°40'48,966" | 135,0 | EMI-V-881 | 53°48' | 18,07 | CNS: 02.297-0 | Mat. 31705 | CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER

CERTIFICAÇÃO: 3058cd00-51cc-4b2c-8a9a-5f3bae0a37e6

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 26/07/2018 18:09
Data da Geração: 26/07/2018 18:25

Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório
A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <https://sigef.incra.gov.br/autenticidade/3058cd00-51cc-4b2c-8a9a-5f3bae0a37e6/>



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA



MEMORIAL DESCRITIVO

Denominação: FAZENDA REVOLTA
Proprietário: Carlos Roberto Bicalho Nemer
Matrícula do imóvel: 31705 (4 de 5)
Município/UF: Cachoeiro de Itapemirim-ES

Responsável Técnico: KELISON JUBINI MACHADO
Formação: Engenheiro Agrimensor
Código de credenciamento: EMI

Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 4,6966 ha

Natureza da Área: Particular
CPF: 282.589.597-00
Código INCRA/SNCR: 9502034128136
Cartório (CNS): (02.297-0) Cachoeiro de Itapemirim - ES

CREA: 018115/D/ES
A.R.T.: 0820180068087 - ES
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 948,26 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

DESCRÇÃO DA PARCELA 04/05							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
EMI-V-883	-41°16'16,869"	-20°40'54,685"	238,0	EMI-V-850	101°58'	62,84	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-850	-41°16'14,745"	-20°40'55,089"	229,0	EMI-V-849	105°58'	42,48	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-849	-41°16'13,334"	-20°40'55,469"	215,0	EMI-V-848	136°51'	38,1	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-848	-41°16'12,434"	-20°40'56,373"	200,0	EMI-V-847	185°45'	61,08	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-847	-41°16'12,646"	-20°40'58,349"	181,0	EMI-V-846	143°36'	48,14	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-846	-41°16'11,659"	-20°40'59,609"	163,0	EMI-V-845	121°12'	44,46	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-845	-41°16'10,345"	-20°41'00,358"	153,0	EMI-V-844	113°45'	47,4	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-844	-41°16'08,846"	-20°41'00,979"	151,0	EMI-V-843	225°18'	67,49	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-843	-41°16'10,995"	-20°41'02,980"	129,0	EMI-V-842	257°06'	21,91	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-842	-41°16'11,733"	-20°41'03,139"	128,0	EMI-V-841	297°33'	299,63	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-841	-41°16'20,911"	-20°40'58,631"	214,0	EMI-M-327	08°29'	79,54	CNS: 02.297-0 Mat. 15843 NILO JORGE NETO
EMI-M-327	-41°16'20,505"	-20°40'56,073"	247,98	EMI-M-326	72°14'	90,38	CNS: 02.297-0 Mat. 23191 ELY SIMONATO TOM
EMI-M-326	-41°16'17,531"	-20°40'55,177"	243,33	EMI-V-883	50°35'	24,8	CNS: 02.297-0 Mat. 23191 ELY SIMONATO TOM

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).

CERTIFICAÇÃO: af2b6b1e-7e3b-4bdf-af0f-be6241fe7aa7

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 26/07/2018 18:09

Data da Geração: 26/07/2018 18:25

Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório
A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <https://sigef.incra.gov.br/autenticidade/af2b6b1e-7e3b-4bdf-af0f-be6241fe7aa7/>



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA



MEMORIAL DESCRITIVO

Denominação: FAZENDA REVOLTA
Proprietário: Carlos Roberto Bicalho Nemer
Matrícula do imóvel: 31705 (5 de 5)
Município/UF: Cachoeiro de Itapemirim-ES

Natureza da Área: Particular
CPF: 282.589.597-00
Código INCRA/SNCR: 9502034128136
Cartório (CNS): (02.297-0) Cachoeiro de Itapemirim - ES

Responsável Técnico: KELISON JUBINI MACHADO
Formação: Engenheiro Agrimensor
Código de credenciamento: EMI

CREA: 018115/D/ES
A.R.T.: 0820180068087 - ES

Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 5,0944 ha

Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 1.496,81 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA 05/05

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE				Confrontações
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)		
EMI-V-852	-41°15'49,849"	-20°40'48,025"	94,0	EMI-V-774	106°40'	43,08	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-774	-41°15'48,223"	-20°40'48,427"	95,2	EMI-V-775	157°16'	5,17	CNS: 02.297-0 Matr. 01 LIMITE FAIXA DE DOMÍNIO ESTRADA MUNICIPAL CIT-307	
EMI-V-775	-41°15'48,154"	-20°40'48,582"	95,2	EMI-V-880	286°40'	45,44	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-880	-41°15'49,658"	-20°40'48,158"	94,0	EMI-V-879	260°20'	37,93	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-879	-41°15'50,950"	-20°40'48,365"	94,0	EMI-V-878	193°45'	36,51	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-878	-41°15'51,250"	-20°40'49,518"	95,0	EMI-V-877	204°10'	56,4	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-877	-41°15'52,048"	-20°40'51,191"	99,0	EMI-V-876	111°00'	61,23	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-876	-41°15'50,073"	-20°40'51,905"	101,0	EMI-V-875	170°15'	75,33	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-875	-41°15'49,633"	-20°40'54,319"	113,0	EMI-V-874	202°38'	153,19	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-874	-41°15'51,671"	-20°40'58,916"	125,0	EMI-V-873	181°48'	23,78	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-873	-41°15'51,697"	-20°40'59,689"	127,0	EMI-V-872	125°16'	103,8	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-872	-41°15'48,769"	-20°41'01,638"	153,0	EMI-V-871	252°22'	29,46	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-871	-41°15'49,739"	-20°41'01,928"	149,0	EMI-V-870	167°43'	58,39	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-870	-41°15'49,310"	-20°41'03,783"	154,0	EMI-V-869	280°45'	166,62	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-869	-41°15'54,966"	-20°41'02,772"	122,0	EMI-V-868	309°42'	120,11	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-868	-41°15'58,159"	-20°41'00,277"	109,0	EMI-V-867	45°20'	45,29	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-867	-41°15'57,046"	-20°40'59,242"	109,0	EMI-V-866	54°28'	22,33	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-866	-41°15'56,418"	-20°40'58,820"	109,0	EMI-V-865	45°08'	33,27	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	
EMI-V-865	-41°15'55,603"	-20°40'58,057"	108,0	EMI-V-864	51°33'	15,04	CNS: 02.297-0 Matr. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER	

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).

EMI-V-864	-41°15'55,196"	-20°40'57,753"	109,0	EMI-V-863	48°23'	16,49	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-863	-41°15'54,770"	-20°40'57,397"	108,0	EMI-V-862	26°18'	25,8	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-862	-41°15'54,375"	-20°40'56,645"	107,0	EMI-V-861	20°16'	19,05	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-861	-41°15'54,147"	-20°40'56,064"	107,0	EMI-V-860	09°36'	17,16	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-860	-41°15'54,048"	-20°40'55,514"	107,0	EMI-V-859	08°05'	45,85	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-859	-41°15'53,825"	-20°40'54,038"	107,0	EMI-V-858	06°45'	25,55	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-858	-41°15'53,721"	-20°40'53,213"	103,0	EMI-V-857	25°52'	17,5	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-857	-41°15'53,457"	-20°40'52,701"	102,0	EMI-V-856	36°18'	36,41	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-856	-41°15'52,712"	-20°40'51,747"	100,0	EMI-V-855	39°39'	24,45	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-855	-41°15'52,173"	-20°40'51,135"	99,0	EMI-V-854	24°09'	56,02	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-854	-41°15'51,381"	-20°40'49,473"	95,0	EMI-V-853	13°48'	38,7	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER
EMI-V-853	-41°15'51,062"	-20°40'48,251"	94,0	EMI-V-852	80°21'	41,48	CNS: 02.297-0 Mat. 31705 CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER

CERTIFICAÇÃO: c6f53747-9d45-4ace-a3d4-d0bf9009276d

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

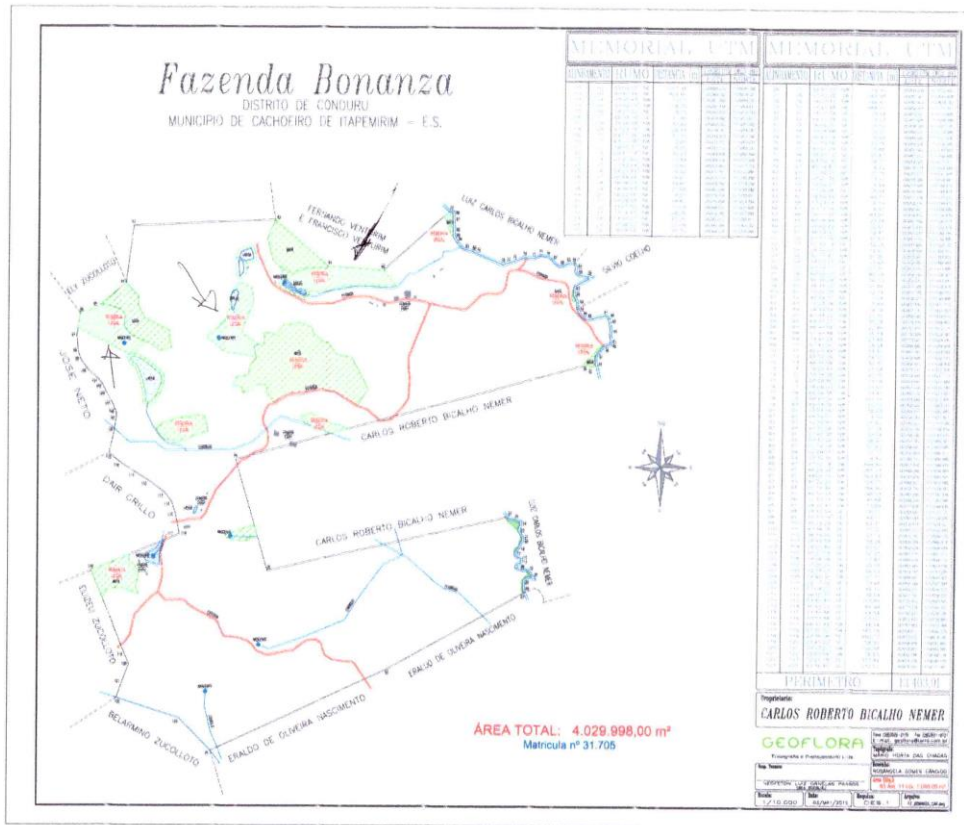
Data Certificação: 26/07/2018 18:09

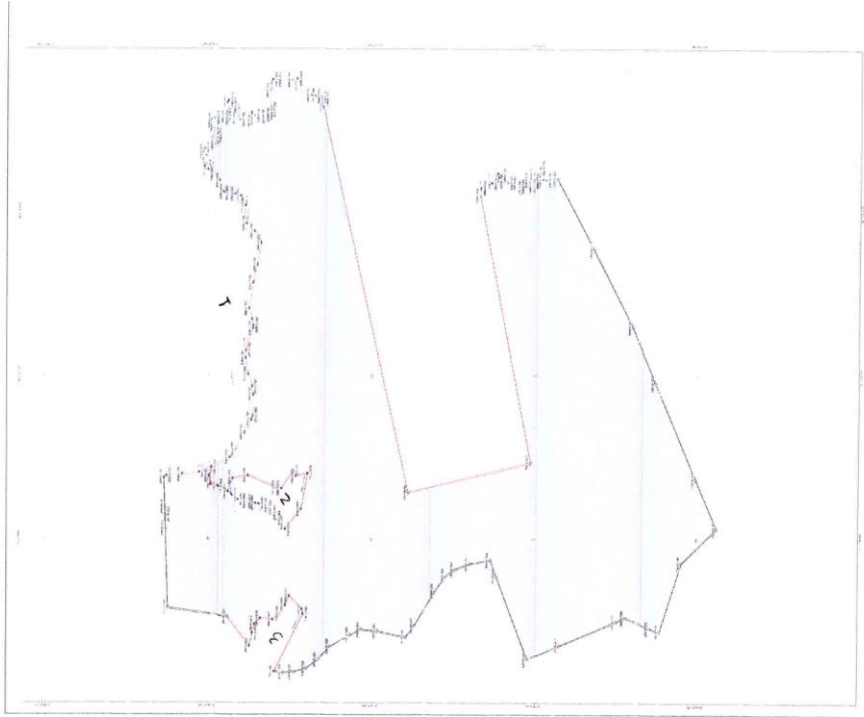
Data da Geração: 26/07/2018 18:25

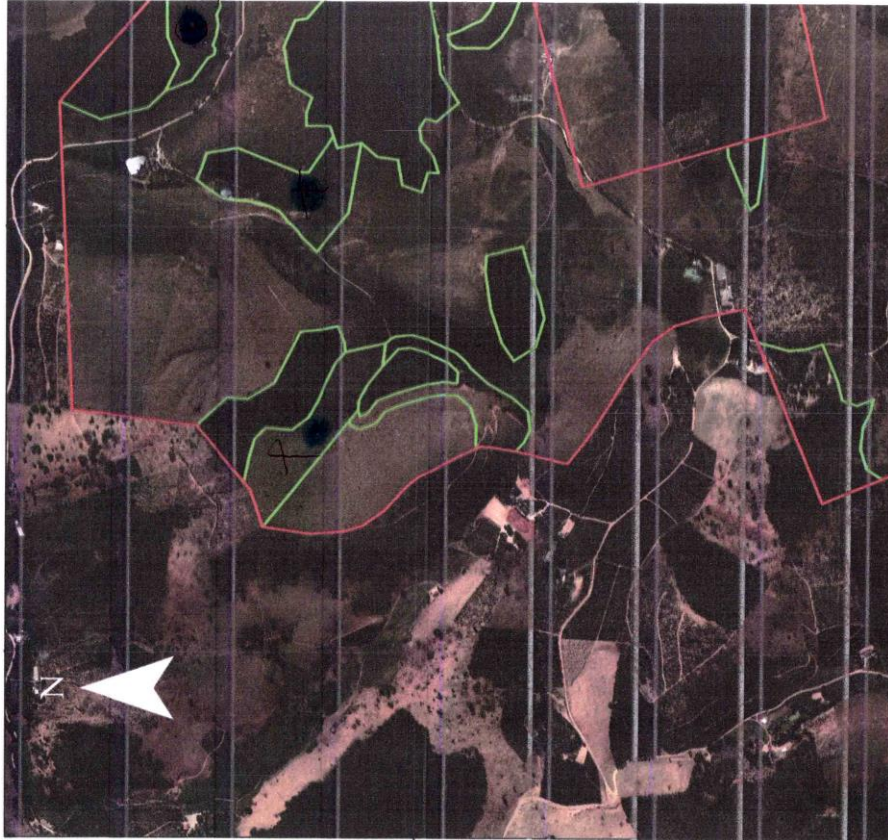
Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório

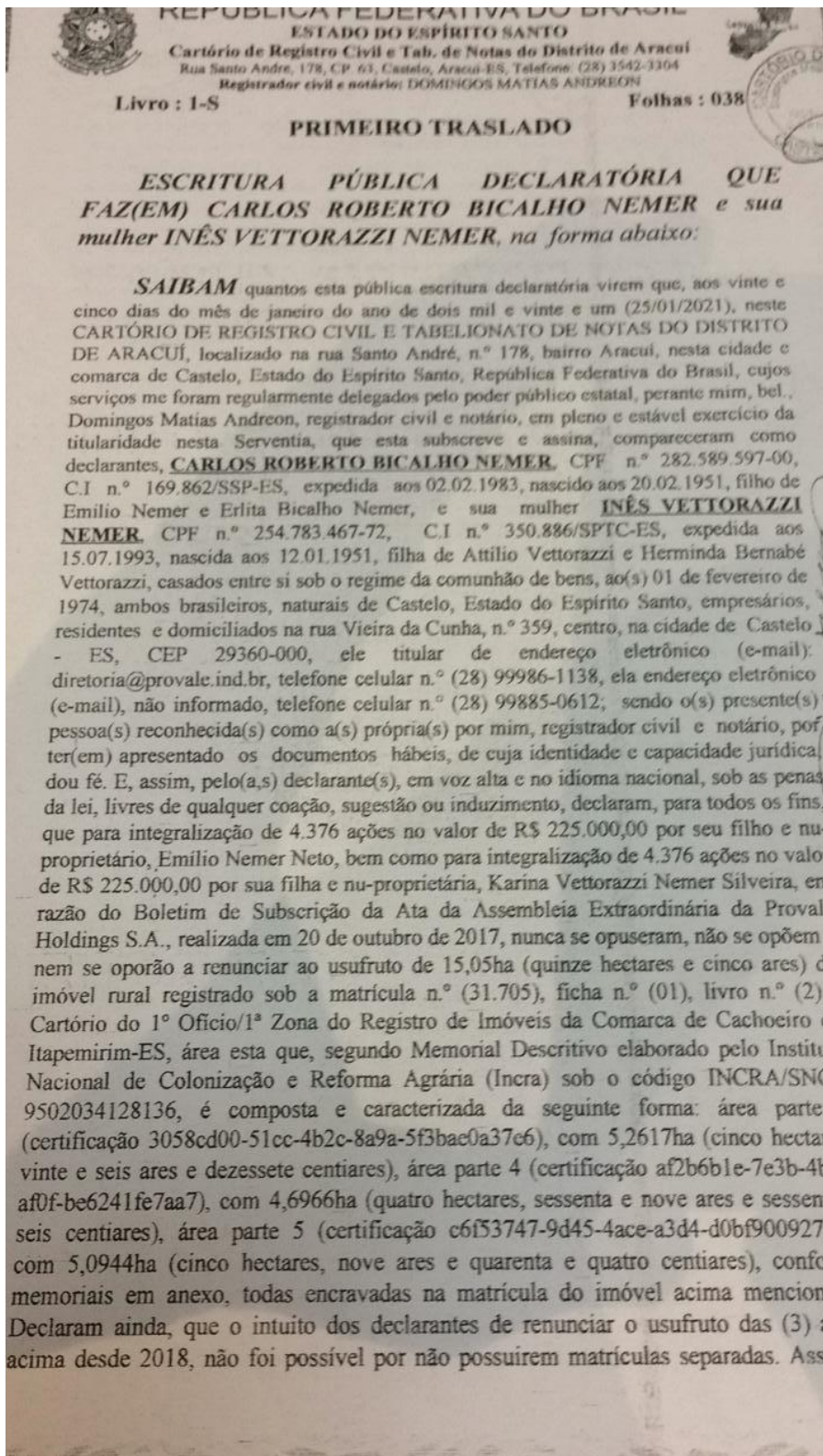
Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório

A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <https://sigef.incra.gov.br/autenticidade/c6f53747-9d45-4ace-a3d4-d0bf9009276d/>









ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Cartório de Registro Civil e Tab. de Notas do Distrito de Aracuí
Rua Santo André, 178, CP. 63, Castelo, Aracuí-ES, Telefone: (28) 3542-3304
Registrador civil e notário: DOMINGOS MATIAS ANDREON

Livro : 1-S **Folhas : 038-V**

disse(ram), e me pediu(ram) que lhe(s) lavrasse nestas notas esta escritura pública declaratória, segundo a vontade do(a,s) declarante(s), que lhes sendo lida em voz alta e achada conforme, aceita(m) e assina(m), perante mim. Selo Digital de Fiscalização 023945.JHE2003.00682, Emolumentos: R\$ 107,60, Encargos: R\$ 30,13, Total: R\$ 137,73, Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Eu, (ass), bel., Domingos Matias Andreon, registrador civil e notário, digitei, subscrevo e assino em público e raso. Castelo, 25 de janeiro de 2021. Declarante(s): (ass) **CARLOS ROBERTO BICALHO NEMER** (ass) **INÊS VETTORAZZI NEMER** (ass) **DOMINGOS MATIAS ANDREON** registrador civil e notário. **TRASLADADA** nesta mesma data, estando em tudo conforme o original. Eu,  Domingos Matias Andreon, registrador civil e notário, que a trasladei, conferi, subscrevo, assino em público e raso do que dou fé.


DOMINGOS MATIAS ANDREON
registrador civil e notário

MATIAS

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo Selo Digital de Fiscalização 023945.JHE2003.00682	
Emolumentos: R\$ 107,60 Encargos: R\$ 30,13 Total: R\$ 137,73	
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br	


CASTELO CARTÓRIO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL
CNPJ 30.965.695/0001-71
Domingos Matias Andreon
registrador civil e notário
Rua Santo André, 178 - Aracuí
Cx. Postal 63 - Castelo-ES
Tel.: (28) 3542-3304
CEP 29.360-000

Solicitante: Grupo Provale

Proprietários: Provale Distribuidora de Carbonatos Ltda

Tipo: Avaliação dos Bens e Ativos do Imobilizado

Laudo de Avaliação Nº 21 7420

Endereço: Unidade Probari - Rodovia BR-101, km 278, Carapina - Serra - ES

Provale
Mining Group

ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	3
1.1. OBJETIVO.....	4
2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR.....	5
3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO.....	6
3.1. PRELIMINARES.....	6
3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO.....	6
3.3. DADOS OPERACIONAIS.....	6
3.4. DEPRECIAÇÃO.....	7
3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS.....	7
4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL.....	8
4.1. METODOLOGIA.....	8
4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES.....	9
4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO.....	9
4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....	10
4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL.....	10
5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO.....	12
6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO.....	14
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	15
8. ENCERRAMENTO.....	16

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Grupo Provale
---------------------	---------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Unidade Probari - Rodovia BR-101, km 278, Carapina - Serra - ES
Tipo:	Bens e Ativos do Imobilizado
Proprietários:	Provale Distribuidora de Carbonatos Ltda
Objetivo:	Valor de Mercado
Finalidade	Avaliação Patrimonial - Recuperação Judicial
Data base:	Janeiro de 2021

RESUMO DOS VALORES

<p>VALOR DE REPOSIÇÃO - VLF VALOR DE MERCADO - VM</p> <p>VR – R\$ 13.428.740,56 (treze milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e seis centavos)</p> <p>VM – R\$ 9.682.484,74 (nove milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos)</p>

Este Relatório e seus anexos contém o detalhamento do serviço executado, bem como a metodologia, premissas adotadas, ressalvas e relação dos bens com seus respectivos valores de reposição e mercado.

1.1. OBJETIVO

De acordo com a solicitação de V.Sas. e como resultado do serviço prestado, apresentamos a seguir o Relatório de Avaliação Patrimonial de determinados bens do ativo imobilizado para a data-base de **Janeiro de 2021**, de propriedade das empresas do **Grupo Provale**.

Entendemos que o propósito deste trabalho é fornecer o valor de mercado dos referidos ativos à **CONTRATANTE**, para fins de suporte nos **planos de recuperação judicial**. Nenhum outro objetivo pode ser subentendido ou inferido, bem como, este documento é para uso restrito da finalidade descrita acima. Os valores estão submetidos às condições do mercado específico de cada bem ou grupo de bens, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação.

Na estimativa do valor dos ativos, nos baseamos no conceito de valor de mercado que, conforme definido pela norma brasileira, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Declaramos que a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** e os profissionais responsáveis por esta avaliação não têm nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliando, quer através de seus sócios ou empregados, não tendo, portanto, quaisquer interesses pessoal ou financeiro nos ativos em análise.

2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia consultiva, atendendo conceituadas companhias em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas as atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Nossos clientes atendidos mais recentemente são:

- **IOCHP-MAXION**
- **VOITH MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**
- **FRAPORT BRASIL**
- **UNIMED SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
- **GRUPO NAGUMO SUPERMERCADOS**
- **GJP HOTEIS E RESORTS**
- **SAFRAN CABIN BRAZIL**
- **MELHORAMENTOS FLORESTAL**
- **LAVORO AGROCOMERCIAL**
- **FUJI FILM**

3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO

Para o desenvolvimento dos estudos a **CONTRATANTE** disponibilizou os arquivos e documentos necessários para coleta de informações e análise dos dados. A caracterização destes bens para avaliação exigiu um minucioso levantamento técnico, para uma apreciação crítica de seus elementos conforme roteiro abaixo:

3.1. PRELIMINARES

- Identificação dos bens a serem avaliados, listados pela solicitante;
- Familiarização da equipe avaliadora com os bens, verificando sua natureza, operacionalidade geral das unidades componentes e eficiência operacional do conjunto, ainda estado e conservação na presente data.

3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO

Para coleta de informações, foram feitas consultas nas áreas de interesse, onde foram tratadas questões de ordem técnica tais como:

- Antecedentes internos: investimentos em substituições dos bens, informações relacionadas à sobrevivência dos ativos, informações contábeis, especificações técnicas e inventários físicos existentes;
- Antecedentes externos: informações referentes ao ambiente econômico onde a entidade opera, novas tecnologias, benchmarking, recomendações e manuais de fabricantes e taxas de vivência dos bens;
- Estado de conservação dos bens: informações referentes a manutenção, falhas e eficiência dos bens; e outros dados que servem de padrão de comparação, todos suportados, dentro do possível, pelos documentos relativos aos bens avaliados.

3.3. DADOS OPERACIONAIS

Levantamento das características originais e individuais de cada equipamento, tais como; Designação, Fabricante, Modelo e tipo, Data da aquisição, Capacidade e potência, Produção nominal, Características especiais dentre outros.

3.4. DEPRECIAÇÃO

Analizamos os fatores de depreciação sob dois prismas, a depreciação de ordem física, provinda das avarias bruscas, acidentais e desgaste constante. A depreciação de ordem funcional, é advinda da inadequação, superação e anulação.

3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

Os Bens listados estão localizados nos seguintes endereços:

- Unidade Probari - Rodovia BR-101, km 278, Carapina - Serra - ES;
- Porto de Capuaba - Vila Velha - ES;
- Subdistrito de Itaoca - Cachoeiro do Itapemirim - ES.

4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

4.1. METODOLOGIA

O presente laudo de avaliação foi executado segundo as diretrizes da norma NBR 14653-5 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e estudos publicados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, assim como as demais determinações contidas na legislação vigente.

Os objetos da avaliação são assim definidos pela ABNT através da NBR 14653-5:

Máquina	<i>“Todo e qualquer aparelho, composto por um ou mais equipamentos, destinado a executar uma ou mais funções específicas a um trabalho ou à produção industrial.”</i>
Equipamento	<i>“Qualquer unidade auxiliar de máquina.”</i>
Instalação	<i>“Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços, para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.”</i>

Durante a vistoria física dos bens, os mesmos foram caracterizados com informações referentes ao fabricante, modelo, tipo, capacidade de produção, equipamentos periféricos, número de série, ano de fabricação, características especiais, operacionalidade, obsolescência, condições de manutenção corretiva, preventiva e estado de conservação. Em equipamentos fabricados ou projetados pelo cliente, essas informações foram coletadas junto ao departamento técnico da empresa.

4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

Para os bens produzidos e comercializados normalmente no mercado, os valores e custos foram calculados pelo Método Comparativo direto de dados de mercado, conforme:

Comparativo direto de mercado	<i>“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”</i>
--------------------------------------	---

No método comparativo direto de dados de mercado, as características diferentes foram tratadas por critérios fundamentados, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais, estruturas construtivas e itens opcionais.

Por sua vez, para os demais casos e as máquinas e equipamentos projetados internamente (pela empresa avaliando) e construídos sob encomenda, os valores e custos foram calculados pelo método do custo (comparativo direto ou quantificação), conforme:

Comparativo de custo direto	<i>“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”</i>
------------------------------------	--

Quantificação do custo	<i>“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”</i>
-------------------------------	--

4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO

O **Valor de reprodução ou reposição** foi determinado através de pesquisa efetuada junto a fornecedores nacionais e estrangeiros, representantes comerciais, fabricantes e revendedores ou ainda através de consultas ao nosso banco de dados.

A pesquisa visa determinar o custo para se repor o bem avaliando por outro novo, ou por seu similar de mercado, caso o mesmo tenha a produção descontinuada à época da execução da avaliação.

Para bens, objeto da avaliação, descontinuados ou fora de linha, foi empregada analogia por um bem de mercado, dotado de especificações técnicas, funcionais, capacidade de produção e outras características similares ao mesmo.

O **Valor de reprodução ou reposição** é o máximo valor que um bem poderá ter, quando adquirido diretamente do fabricante, revendedor, representante comercial ou ainda quando projetado e fabricado para uma finalidade específica. É o referencial inicial para determinar todo e qualquer valor para o qual se proponha a avaliação.

4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O **Valor de Mercado** é representado pelo custo de reprodução, menos a depreciação física decorrente do desgaste relativo ao uso, idade, quebra, regime de trabalho, manutenção, vida útil ou quaisquer agentes externos, bem como a obsolescência tecnológica.

Valor de mercado *“Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra”*

A fórmula empregada para o cálculo de depreciação que gera o fator de depreciação é:

$$FD = \{(VU - I) / VU\} \times 1,0$$

Onde:

FD = fator de depreciação

VU = Vida Útil física inicial em quantidade de anos (diferenciada por classe e família de bem)

I = Idade do bem

O estado de conservação do bem afeta o resultado da avaliação, para estes casos o Fator de depreciação (FD) foi ajustado em função do estado operacional.

4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL

Para o cálculo de depreciação utilizamos o Método Linear, que é o mais utilizado no Brasil. Este método distribui o custo de depreciação dos bens exclusivamente em função do tempo, considerando o desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal.

Podem ser depreciados todos os bens físicos sujeitos a desgaste pelo uso ou por causas naturais ou obsolescência normal, tais como máquinas, equipamentos e instalações. O critério usual de cálculo das cotas de depreciação pelo método linear é o mais aceito pela legislação vigente.

4.5.1. Determinação da Vida Útil

Conforme recomendações do pronunciamento técnico CPC27 – Ativo imobilizado, “o valor residual e a vida útil de um ativo são revisados pelo menos ao final de cada exercício e, se as expectativas diferirem das estimativas anteriores, a mudança deve ser contabilizada como mudança de estimativa contábil”.

Os seguintes fatores foram considerados na determinação da vida útil:

- Expectativa de uso do ativo que é avaliado com base na capacidade ou produção física esperada do bem;
- Desgaste físico normal esperado, que depende de fatores operacionais tais como o número de turnos durante os quais o ativo será usado, o programa de reparos e manutenção e o cuidado e a manutenção do ativo enquanto estiver ocioso;
- Obsolescência técnica ou comercial proveniente de mudanças ou melhorias na produção, ou de mudança na demanda do mercado para o produto ou serviço derivado do ativo;

Fórmula para determinação do saldo de vida remanescente em quantidade de anos:

$$VUR = FD \times VU$$

Onde:

VUR = Vida útil remanescente – em quantidade de anos

FD = Fator de depreciação

VU = Vida Útil física inicial em quantidade de anos (diferenciada por classe e família de bem)

5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Para a realização deste trabalho foram seguidos os critérios e diretrizes da NBR 14653-5 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo o **Grau I de Fundamentação**.

Tabela 1 - Graus de Fundamentação para avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas

Item	Pontuação	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	1	Vistoria	Caracterização completa e identificação do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias	Caracterização sintética do bem, com fotografia
2	1	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	O Funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento
3	1	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando Citada a fonte da informação
4	2	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada
Total	5	Laudo enquadrado no Grau I			

Conforme as especificações observadas na tabela 1, de acordo com os pontos mínimos e os itens obrigatórios atingidos, o presente laudo, alcança um mínimo de **5 pontos**.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, conforme a norma NBR 15.653-5, foram considerados os seguintes critérios:

- O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 ponto; do grau II, 2 pontos; e do grau III, 3 pontos.
- O enquadramento global do laudo considerou a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 2.

Tabela 2 – Enquadramento segundo seu grau de fundamentação, para avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

O grau de agregação do presente laudo considerou as máquinas, equipamentos e instalações isoladas para avaliação. Foram coletadas informações relativas aos itens principais e secundários, bem como suas condições de manutenção e suas principais características.

6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO

A metodologia de avaliação patrimonial empregada neste trabalho é amparada nas mais recentes normas e diretrizes da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e ASA – American Society of Appraisers, que disciplinam conceitos, estabelecem os critérios a serem empregados em trabalhos de avaliação patrimonial, definem os métodos para determinação dos valores e visam os graus de fundamentação das avaliações, entre outras prescrições.

Ressaltamos, ainda, que todas as atividades relacionadas à avaliação patrimonial foram desenvolvidas por profissionais tecnicamente habilitados nas respectivas modalidades de engenharia, atendendo ao disposto nas Leis 5.194 (24/12/1966) e 8.708 (set/1990) e nas Resoluções 218 (29/06/1973) e 345 (jul/1990) do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

Não foram avaliados e analisados neste trabalho, os seguintes ativos:

- Ativos sem substância física, como Marcas, Patentes, Carteira de Clientes, softwares, dentre outros de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 4 – Ativo Intangível;
- Itens de almoxarifado classificados como Estoques de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 16 - Estoques;
- Benfeitorias realizadas em imóveis de terceiros.

A documentação fornecida pela contratante utilizada na elaboração do presente Laudo, relação de ativos do imobilizado, é considerada por nós como fidedigna.

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Os bens do ativo imobilizado de propriedade das empresas citadas foram avaliados conforme objetivo, premissas e ressalvas descritos anteriormente e apresentam, na data base de **Janeiro de 2021**, Valores de Reposição e Mercado conforme quadro abaixo, considerando-os livres de quaisquer ônus ou outros gravames.

RESUMO DOS VALORES

VALOR DE REPOSIÇÃO - VLF

VALOR DE MERCADO - VM

VR – R\$ 13.428.740,56

(treze milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, setecentos e quarenta reais e cinquenta e seis centavos)

VM – R\$ 9.682.484,74

(nove milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos)

A **ACTUAL INTELIGÊNCIA** se responsabiliza pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação às informações que venha a conhecer por ocasião da execução dos serviços.

Salienta-se que os valores e resultados desta avaliação devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 16 (dezesesseis) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições dos bens, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

- I – Listagem dos Bens;
- II – Documentação Fotográfica;
- III – Documentações.

No anseio de termos atingido as expectativas de V.Sas., colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

São José dos Campos, 12 de Fevereiro de 2021.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA-SP 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA-SP 2048780



MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
CORECON n.º 3941 - 2a. Região – SP



MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5061894681

II – LISTAGEM DE BENS

Processo	Descrição	Capacidade	Potência	F.D	Valor de Reposição	Valor de Mercado
Britagem	Moega do britador com cobertura de telha galvanizada	50 ton		0,42	23.590,00	9.907,80
Britagem	Mesa vibratória FURLAN	120 ton/h	7,5 cv	0,42	97.380,00	40.899,60
Britagem	Britador Mandibulas SBM	120 ton/h	60 cv	0,35	199.000,00	69.650,00
Britagem	Cabine de comando da britagem			0,52	141.050,00	73.346,00
Britagem	Transportador de correia 30" x 40 metros com sensor de metais em estruturas de cantoneira		15 cv	0,45	159.600,00	71.820,00
Britagem	Pré-silo de matéria prima com telha galvanizada	50 ton		0,52	57.800,00	30.056,00
Britagem	Mesa vibratória FURLAN	60 ton/h	7,5 cv	0,42	66.190,00	27.799,80
Britagem	Moinho de martelos FURLAN M60	60 ton/h	100 cv	0,49	95.040,00	46.569,60
Britagem	Correia transportadora alimentação 30" x 20 metros em estrutura de cantoneira		7,5 cv	0,45	79.800,00	35.910,00
Britagem	Elevador de canecas para alimentação moinhos	100 ton/h	5 cv	0,45	32.700,00	14.715,00
Britagem	Silo de matéria prima	100 ton		0,52	109.400,00	56.888,00
Moagem L1	Moinho pendular tipo MTW 138	10 ton	125 cv	0,49	536.100,00	262.689,00
Moagem L1	Exaustor		150 cv	0,42	90.000,00	37.800,00
Moagem L1	Separador		20 cv	0,42	56.800,00	23.856,00
Moagem L1	Alimentador		5 cv	0,35	18.300,00	6.405,00
Moagem L1	Ciclone e tubulações			0,42	17.800,00	7.476,00
Moagem L1	Bomba PREMAQ (compressor)		60 cv	0,22	18.900,00	4.158,00
Moagem L1	Filtro de Mangas jato pulsante		30 cv	0,42	48.900,00	20.538,00
Moagem L2	Moinho de martelos IMETEC COM 320	8 ton	300 cv	0,49	243.500,00	119.315,00
Moagem L2	Exaustor		125 cv	0,42	75.000,00	31.500,00
Moagem L2	Alimentador		3 cv	0,35	17.600,00	6.160,00
Moagem L2	Bomba PREMAQ (compressor)		60 cv	0,22	18.900,00	4.158,00
Moagem L2	Válvula rotativa ciclone		2 cv	0,35	18.350,00	6.422,50
Moagem L2	Filtro de Mangas jato pulsante		20 cv	0,42	32.000,00	13.440,00
Moagem L2	Aero Separador		15 cv	0,42	65.710,00	27.598,20
Moagem L2	Ciclone e tubulações			0,42	17.800,00	7.476,00
Secagem	Secador de Barita a gás GLP		6 ton/h	0,49	115.400,00	56.546,00
Recuperação	Bomba PREMAQ (compressor)		60 cv	0,22	18.900,00	4.158,00
Recuperação	Válvula rotativa		2 cv	0,35	16.750,00	5.862,50
Envase	Silo de produto acabado	100 ton		0,52	109.400,00	56.888,00
Envase	Silo de produto acabado	100 ton		0,52	109.400,00	56.888,00
Envase	Rosca nº 1		15 cv	0,35	7.750,00	2.712,50
Envase	Rosca nº 2		7,5 cv	0,35	5.450,00	1.907,50
Envase	Silo pulmão do envase	10 ton		0,52	36.900,00	19.188,00
Envase	Ensacadeira para saco de papel		5 cv	0,42	-	-
Envase	Ensacadeira para big bag com rosca		5 cv	0,42	-	-
Envase	Balança	2 ton		0,18	4.080,00	734,40
Envase	Balança	100 kg		0,18	1.830,00	329,40
Substação	Transformador		750kVA	0,49	40.600,00	19.894,00
Substação	Transformador		750kVA	0,49	40.600,00	19.894,00
Substação	Chave seccionadora		400 A	0,42	1.430,00	600,60
Substação	Chave seccionadora		400 A	0,42	1.430,00	600,60
Substação	Disjuntor		630 A	0,26	1.750,00	455,00
Utilidades	Compressor de ar CHIAPERINI		30 cv	0,42	35.145,00	14.760,90
Utilidades	Empilhadeira Hyster 60	2,5 ton		0,35	68.000,00	68.000,00
Utilidades	Pá carregadeira SDLG 936			0,42	140.000,00	140.000,00
Utilidades	Tombador de container Hidralfor HTC 30.6			0,42	191.600,00	80.472,00
Utilidades	Fiat Uno Vivace			0,26	20.300,00	20.300,00
Utilidades	Container laboratório	7m x 3m x 3m		0,26	9.800,00	2.548,00

Utilidades	Container escritório	7m x 3m x 3m	0,26	9.800,00	2.548,00
Utilidades	Container almoxarifado	7m x 3m x 3m	0,26	9.800,00	2.548,00
Utilidades	Container banheiro	7m x 3m x 3m	0,26	9.800,00	2.548,00
			Subtotal	3.343.125,00	1.636.936,90

Processo	Descrição	Capacidade	Potência	F.D	Valor de Reposição	Valor de Mercado
Carbonato	Classificador MWC 315/6			0,83	454.900,00	377.567,00
Carbonato	Classificador MWC 315/6			0,83	454.900,00	377.567,00
Carbonato	Classificador DDC-1000			0,83	561.500,00	466.045,00
Carbonato	Filtro IF-380			0,79	257.650,00	203.543,50
Carbonato	Filtro IF-380			0,79	257.650,00	203.543,50
Carbonato	Filtro IF-400			0,79	309.000,00	244.110,00
Carbonato	Ventilador de alta pressão RSN900-560			0,76	102.800,00	78.128,00
Carbonato	Ventilador de alta pressão RSN1000-400			0,76	102.800,00	78.128,00
Carbonato	Ventilador de alta pressão RSN1000-400			0,76	102.800,00	78.128,00
Carbonato	Soprador de partida PSTX370-600-70			0,72	41.740,00	30.052,80
Carbonato	Soprador de partida PSTX370-600-70			0,72	41.740,00	30.052,80
Carbonato	Soprador de partida PSTX370-600-70			0,72	41.740,00	30.052,80
Carbonato	Sistema elétrico de controle GG-RY			0,83	290.700,00	241.281,00
Carbonato	Moinho de bolas SBM - Granulometria 0-25mm - 2600 x 6000	18 a 35 ton/h	570 kW	0,83	1.584.800,00	1.315.384,00
Cimento Branco	Bola de Cerâmica > 70mm			0,76	65.664,64	49.905,13
Cimento Branco	Bola de Cerâmica < 60mm			0,76	584.605,28	444.300,01
Cimento Branco	Filtro de manga - QM64-8 - 512 mangas em fibra poliéster com 8 válvulas de pulsação			0,76	233.860,35	177.733,87
Cimento Branco	Classificador Vórtex SBM - TS-4			0,76	380.638,09	289.284,95
	Capacidade de produção de 25 a 50 ton/h, e com taxa de transferência de 140 ton/h					
Cimento Branco	Moinho de bolas SBM - para produção de cimento branco - 3000 x 11000			0,79	3.052.751,46	2.411.673,66
	Moagem a seco, com capacidade de carregamento de até 55,5 ton, com velocidade variável de motor até 740 RPM e com 3 câmaras de moagem.					
Moedores	Cylpebs - Doering	12 x 12 - 25 ton		0,79	569.189,34	449.659,58
Moedores	Cylpebs - Doering	12 x 12 - 25 ton				
Moedores	Cylpebs - Doering	16 x 16 - 14 ton		0,79	594.186,40	469.407,25
Moedores	Cylpebs - Doering	12 x 12 - 40 ton				
			Subtotal		10.085.615,56	8.045.547,84
			Total		13.428.740,56	9.682.484,74

I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



- BENS LOCALIZADOS NA UNIDADE PROBARI -



- BENS LOCALIZADOS NA UNIDADE PROBARI -



- BENS LOCALIZADOS NA UNIDADE PROBARI -



- BENS LOCALIZADOS NA UNIDADE PROBARI -



- BENS LOCALIZADOS NA UNIDADE PROBARI -



- BENS LOCALIZADOS NA UNIDADE PROBARI -



- BENS LOCALIZADOS NA UNIDADE PROBARI -



- BENS LOCALIZADOS NA UNIDADE PROBARI -



- BENS LOCALIZADOS NA UNIDADE PROBARI -



- BENS LOCALIZADOS NA UNIDADE PROBARI -



- BENS LOCALIZADOS NA UNIDADE PROBARI -



- BENS LOCALIZADOS NA UNIDADE PROBARI -



- BENS LOCALIZADOS NO PORTO DE CAPUABA -



- BENS LOCALIZADOS NO PORTO DE CAPUABA -



- BENS LOCALIZADOS NO PORTO DE CAPUABA -



- BENS LOCALIZADOS NO PORTO DE CAPUABA -



- BENS LOCALIZADOS NO PORTO DE CAPUABA -



- BENS LOCALIZADOS NO PORTO DE CAPUABA -



- BENS LOCALIZADOS NO SUBDISTRITO DE
ITAOCA -



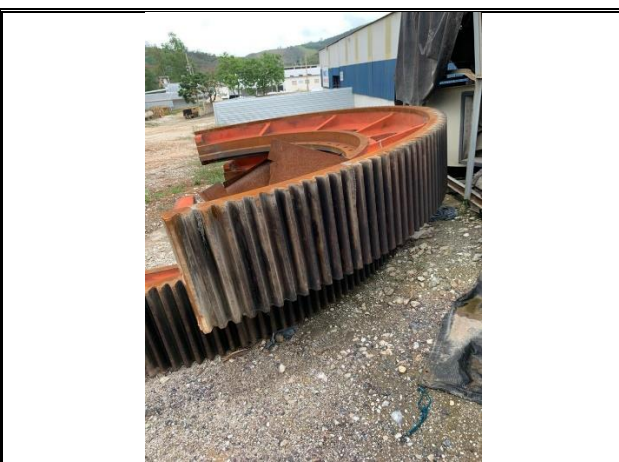
- BENS LOCALIZADOS NO SUBDISTRITO DE
ITAOCA -



- BENS LOCALIZADOS NO SUBDISTRITO DE
ITAOCA -



- BENS LOCALIZADOS NO SUBDISTRITO DE
ITAOCA -

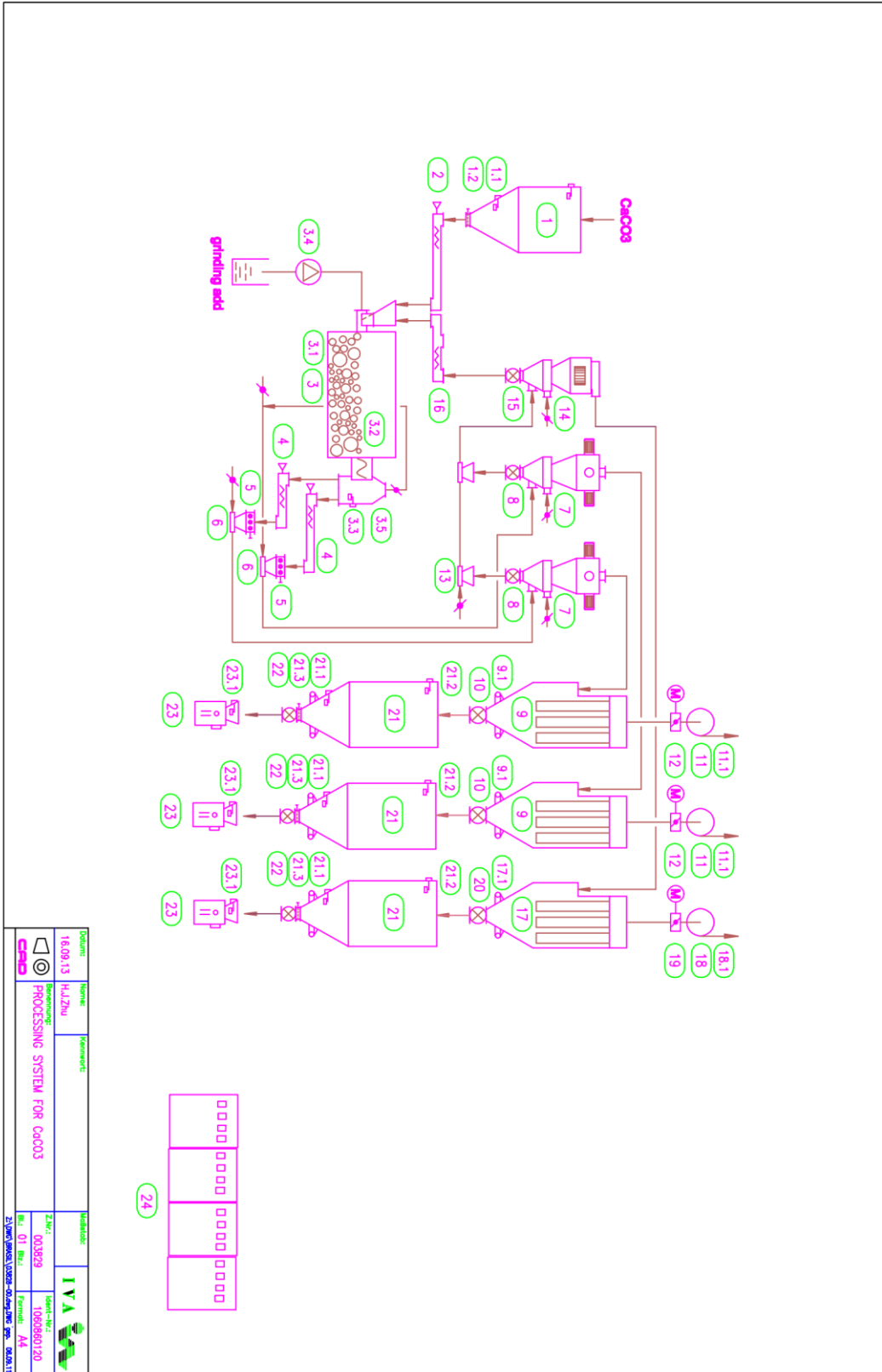


- BENS LOCALIZADOS NO SUBDISTRITO DE
ITAOCA -



- BENS LOCALIZADOS NO SUBDISTRITO DE
ITAOCA -

III – DOCUMENTAÇÕES



The intellectual property rights of this document belongs to Shibang Industry & Technology Group Co., Ltd. Providing to any third party without SBM permission is not allowed.

Technical requirement

1. Each component is installed after trial run to avoid interference. Appropriate adjustments can be made according to the situation.
2. The interface between the base and the foundation must be solid. If there are gaps, iron plates should be used to fill them up.
3. The center line of the grinding head is kept coaxial, so that the cylinder can roll easily on the top, and the phenomenon of rotating fluctuation is not allowed.
4. When the transmission is installed, the diameter of the gear should be fitted. The gear meshing must be checked by the coloring method to ensure that the mesh points are evenly distributed near the center line.
5. During the trial run, the gears should be easily meshed to ensure certain side clearance. The phenomenon of over meshing is not allowed.
6. Before use, it is necessary to add lubricating oil to the fuel tank, and the amount of filling is suitable when the gear tooth height of the big gear is properly immersed. Add change regularly.

Project	Data	Unit	
Ball mill speed	20.5	r/min	
Power of step gear	n75.2186		
Power parameter	n25.217		
Reducer	Model	Z080-TI-II	
	Ratio	i=6.3	
Motor	Model	YR100L-8	
	Power	5.0	Kw
Speed	Speed	885	r/min
	Speed	44.0V, 50Hz	

No.	Code	Name	Unit	Material	Weight	Remarks
6		Gear shield device	1	Assembly		
5		Transmission	1	Assembly		
4		Discharging device	1	Assembly		
3		Cylinder device	1	Assembly		
2		Main bearing device	2	Assembly		
1		Feeding device	1	Assembly		

Sign	Design		Standard Audit		李月明
	Audit		Approve		
	Technical Audit		Date		2018.07.27

SBM
SHIBANG MACHINERY

Ball mill
($\Phi 2.6 \times 6m$)

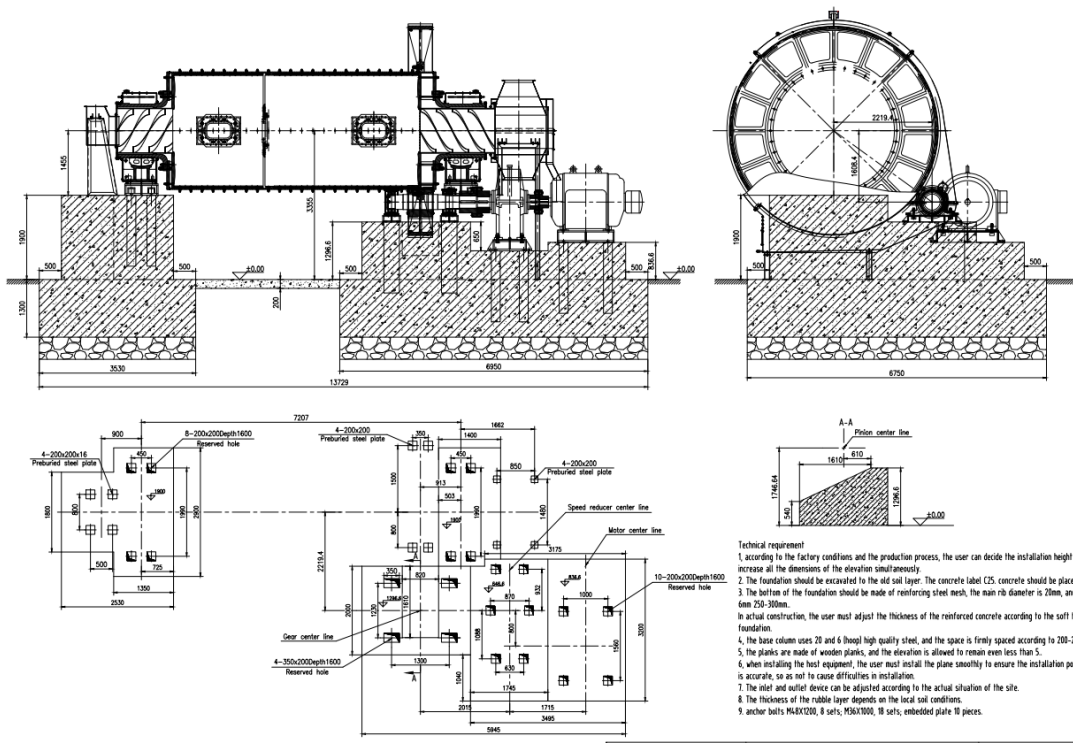
Outline

SM1806023.3

Stage	Scale	Edition
Construction	1: 60	A
Page 1	Page 1/1	

Shibang Industry & Technology Group Co., Ltd

The intellectual property rights of this document belongs to Shibang Industry & Technology Group Co., Ltd. Providing to any third party without SSM permission is not allowed.



Technical requirement

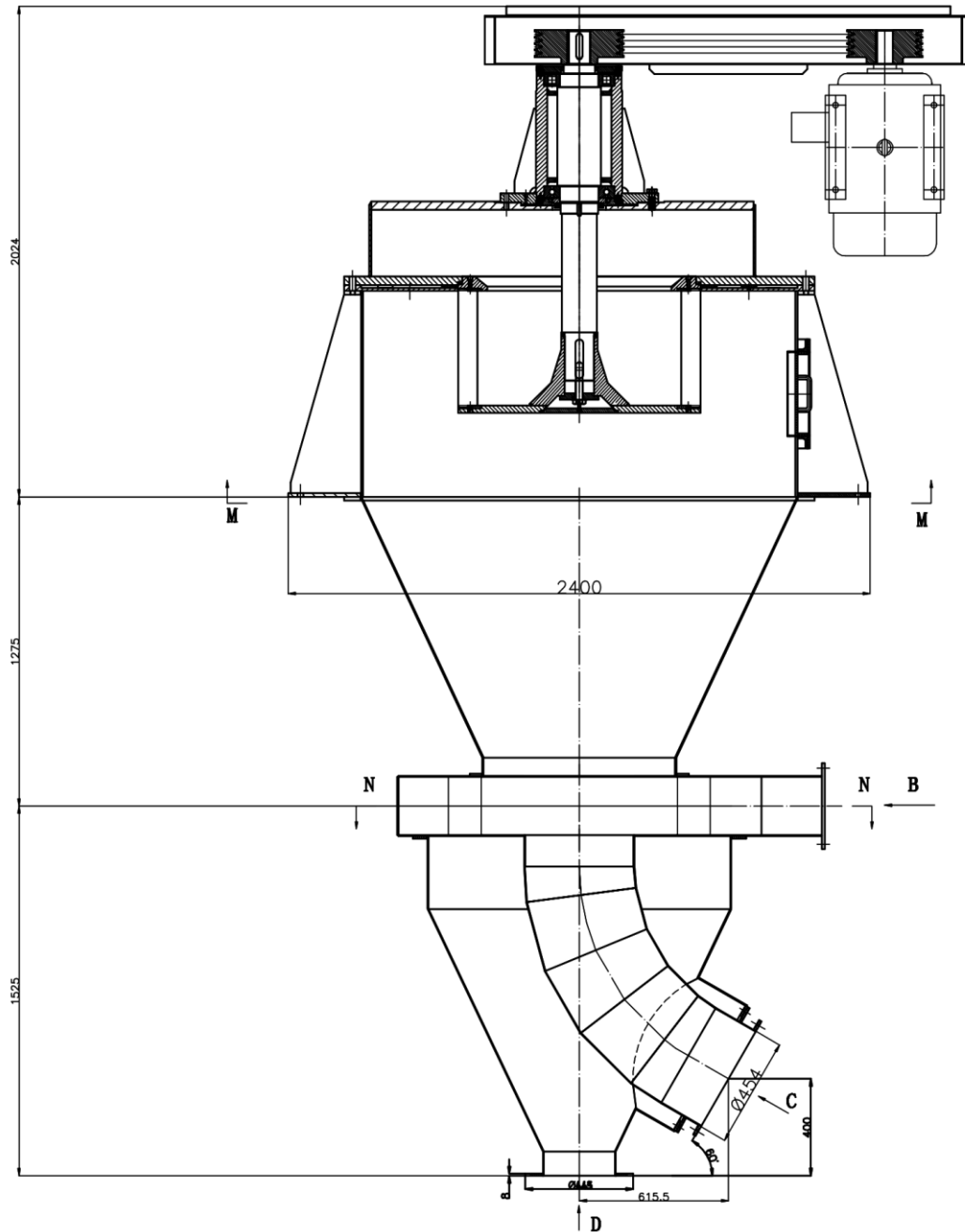
1. according to the factory conditions and the production process, the user can decide the installation height of the cylinder and increase all the dimensions of the elevation simultaneously.
2. The foundation should be excavated to the old soil layer. The concrete label C25 concrete should be placed side by side to vibrate.
3. The bottom of the foundation should be made of reinforcing steel mesh, the main rib diameter is 20mm, and the grids diameter is 6mm 250-300mm.

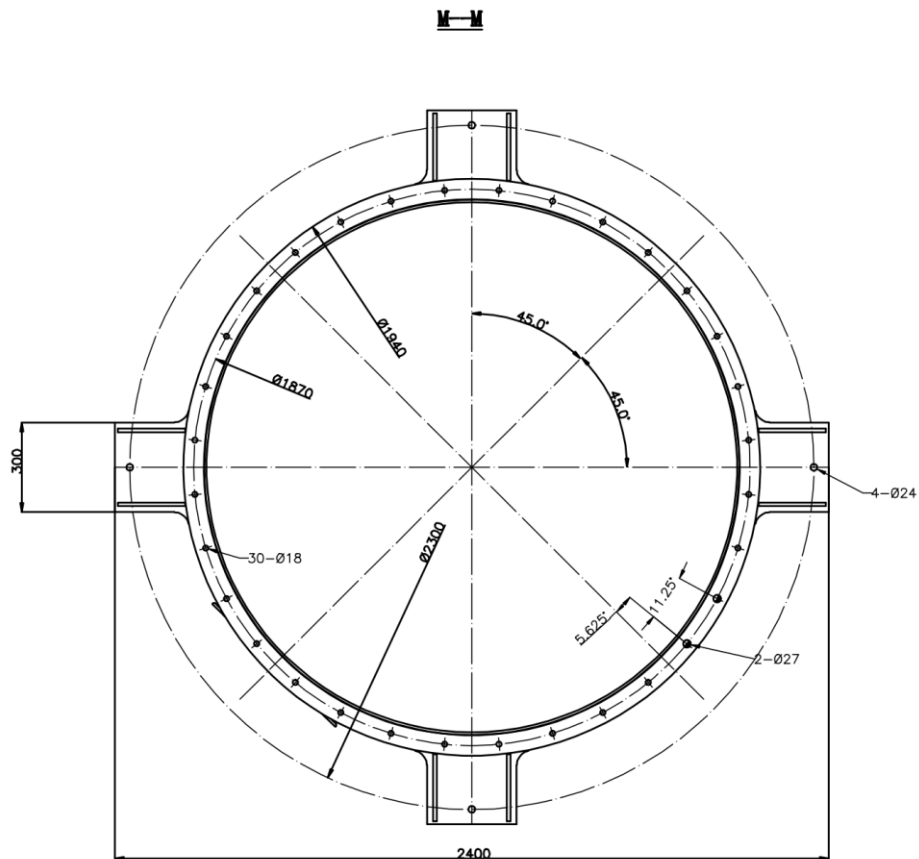
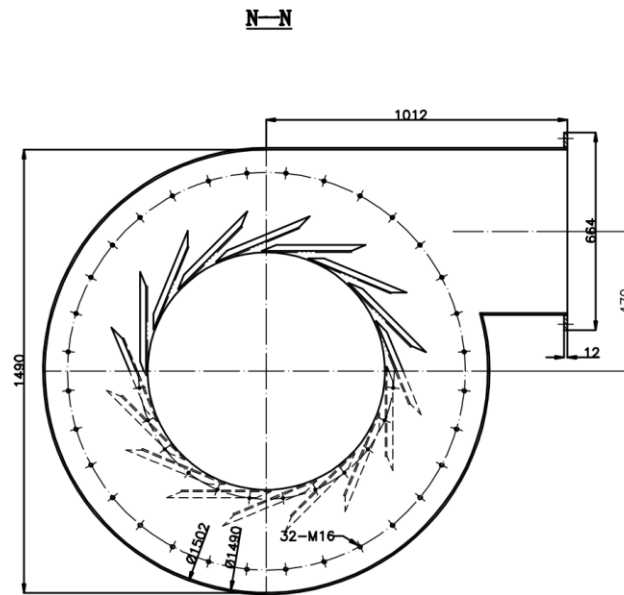
In actual construction, the user must adjust the thickness of the reinforced concrete according to the soft hardness of the foundation.

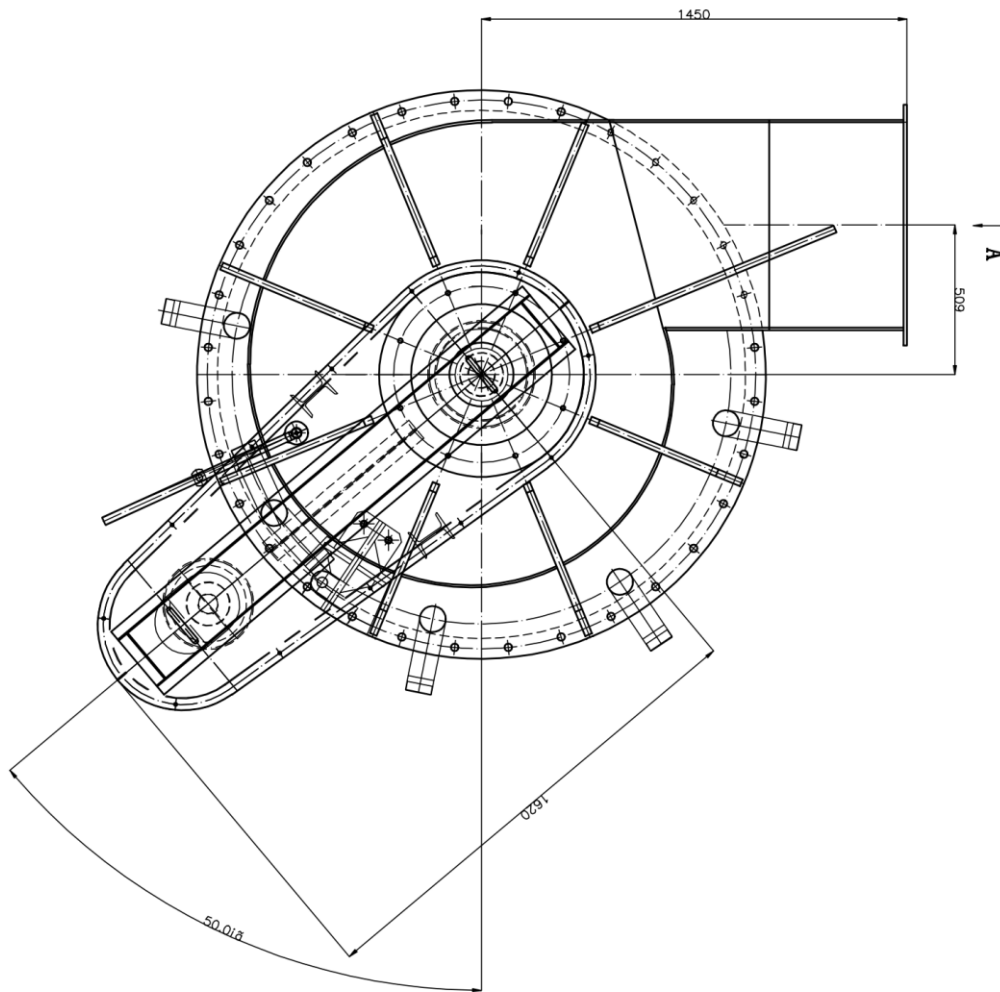
4. The base column uses 2# and 6 (three) high quality steel, and the space is firmly spaced according to 200-250mm spacing.
5. The planks are made of wooden planks, and the elevation is allowed to remain even less than 5.
6. when installing the host equipment, the user must install the plane smoothly to ensure the installation position of each component is accurate, so as not to cause difficulties in installation.
7. The inlet and outlet device can be adjusted according to the actual situation of the site.
8. The thickness of the rubble layer depends on the local soil conditions.
9. anchor bolts M16X1200, 8 sets; M24X1200, 10 sets; embedded plate 10 pieces.

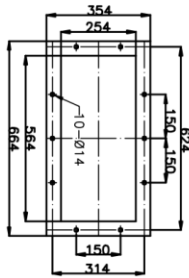
Sign
Date

		Ball mill		SM1806023.4	
		(Ø2.6×6m)		Stage	Scale
Design  Standard Audit 李月明 Audit 张海洋 Approve  Technical Audit _____ Date 2018.07.27		Foundation		Construction	Page 1
				Scale	Page 1/1
				Edition	
				Shibang Industry & Technology Group Co., Ltd	

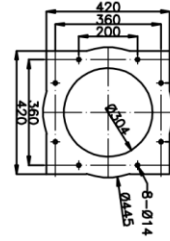




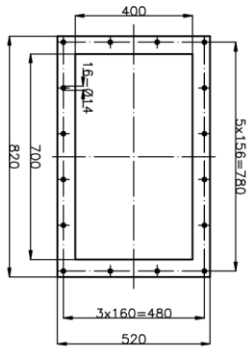




B 向



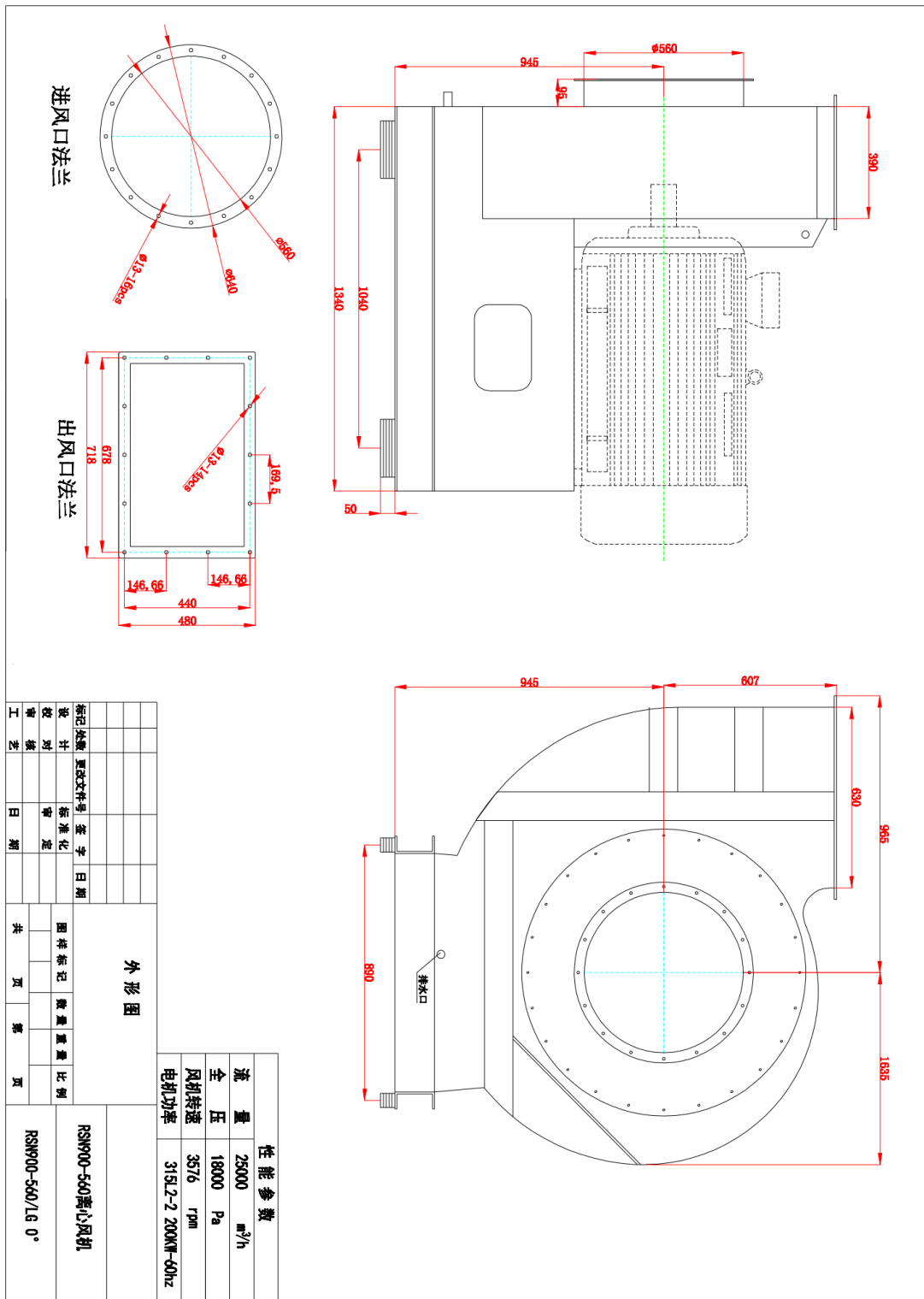
D 向

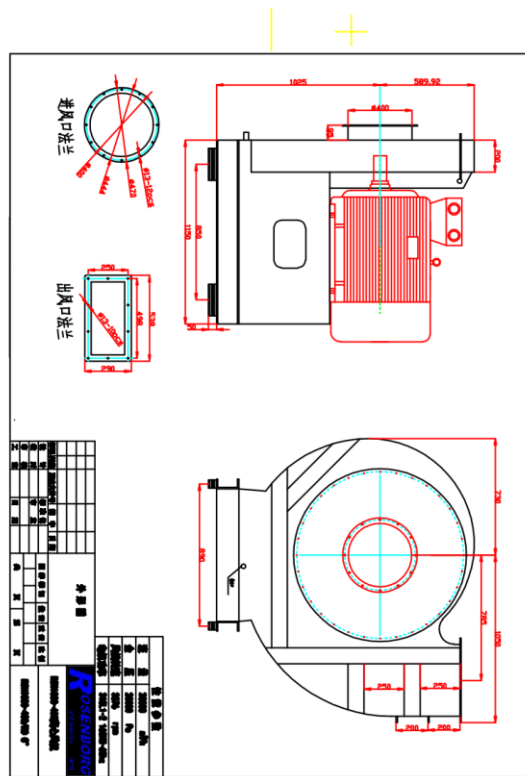


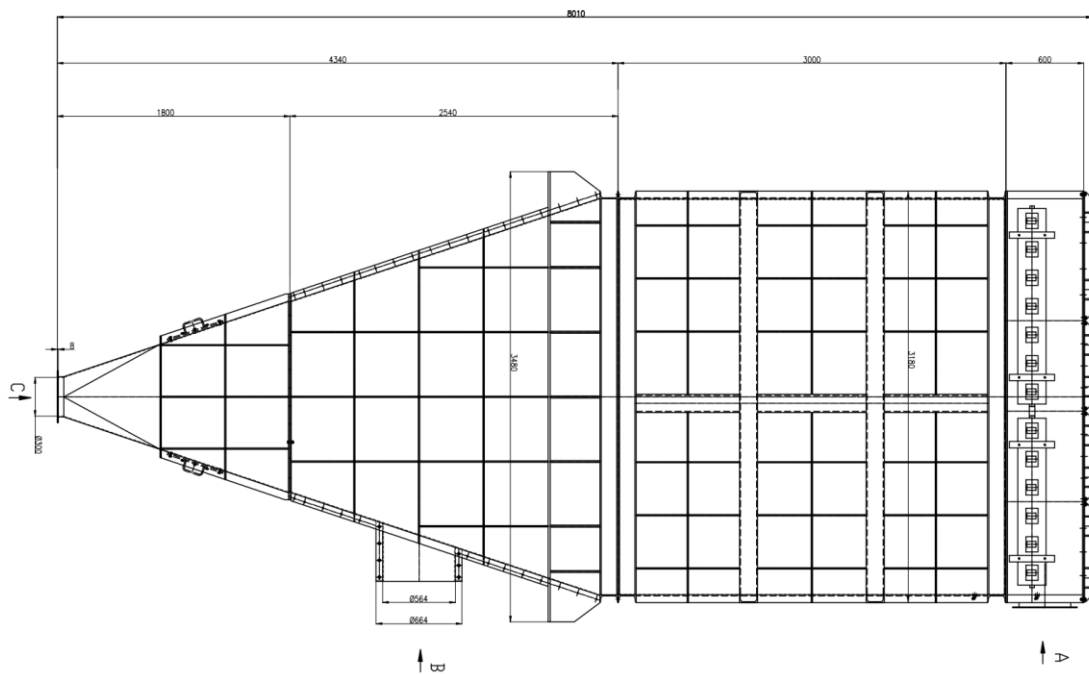
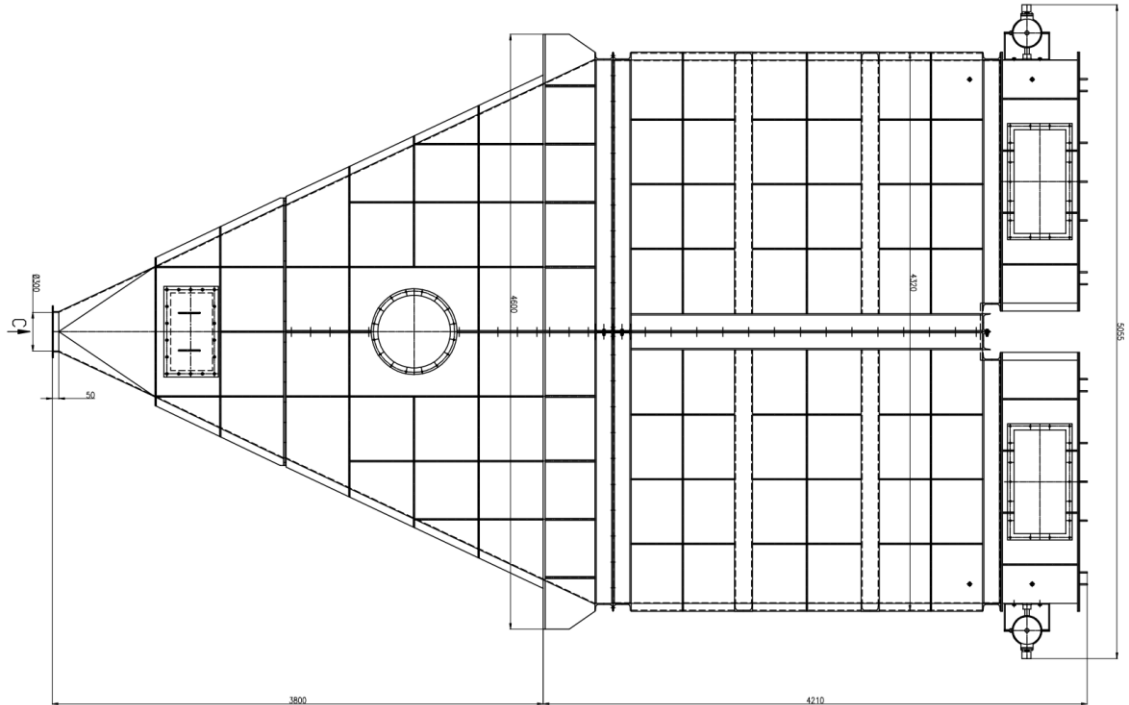
A 向



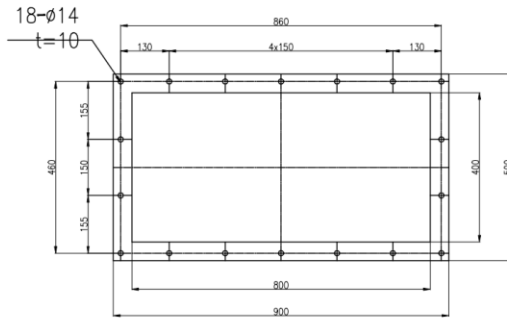
C 向



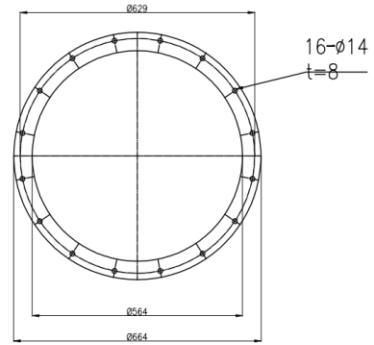




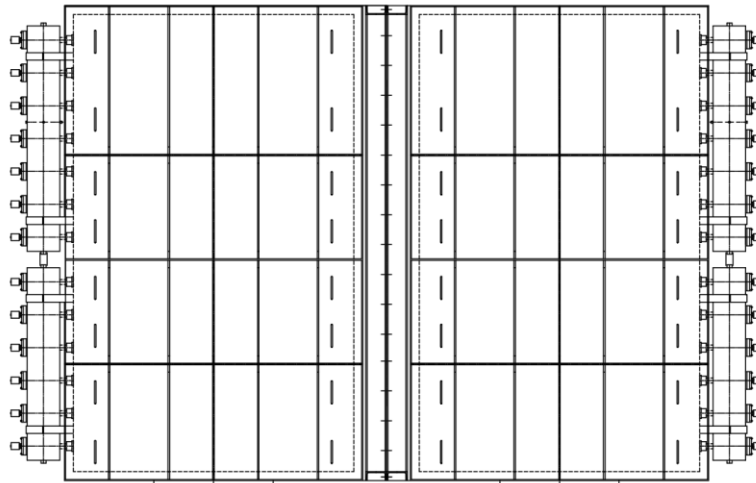
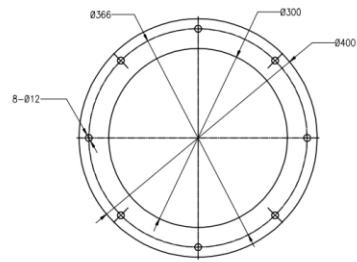
法兰 A

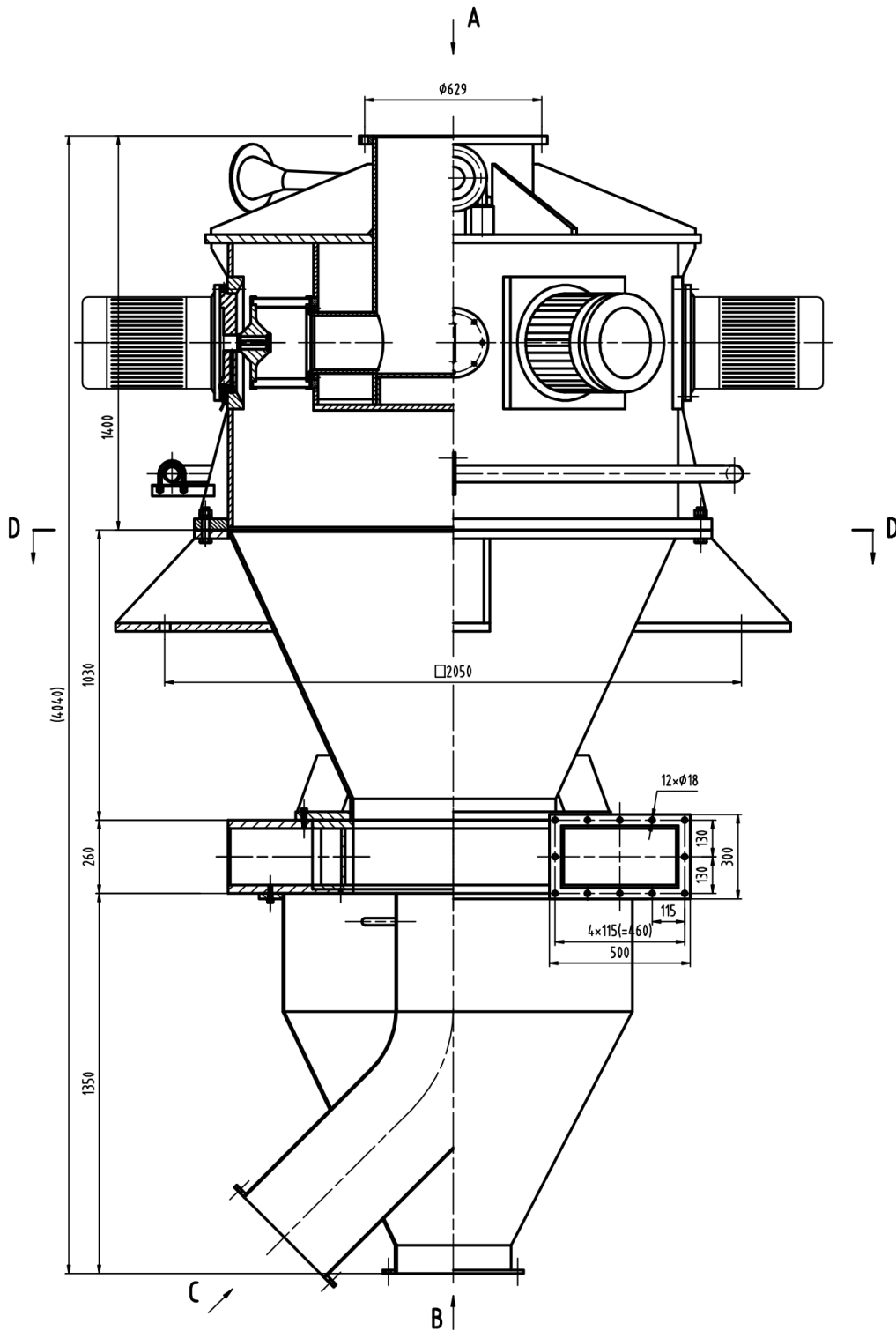


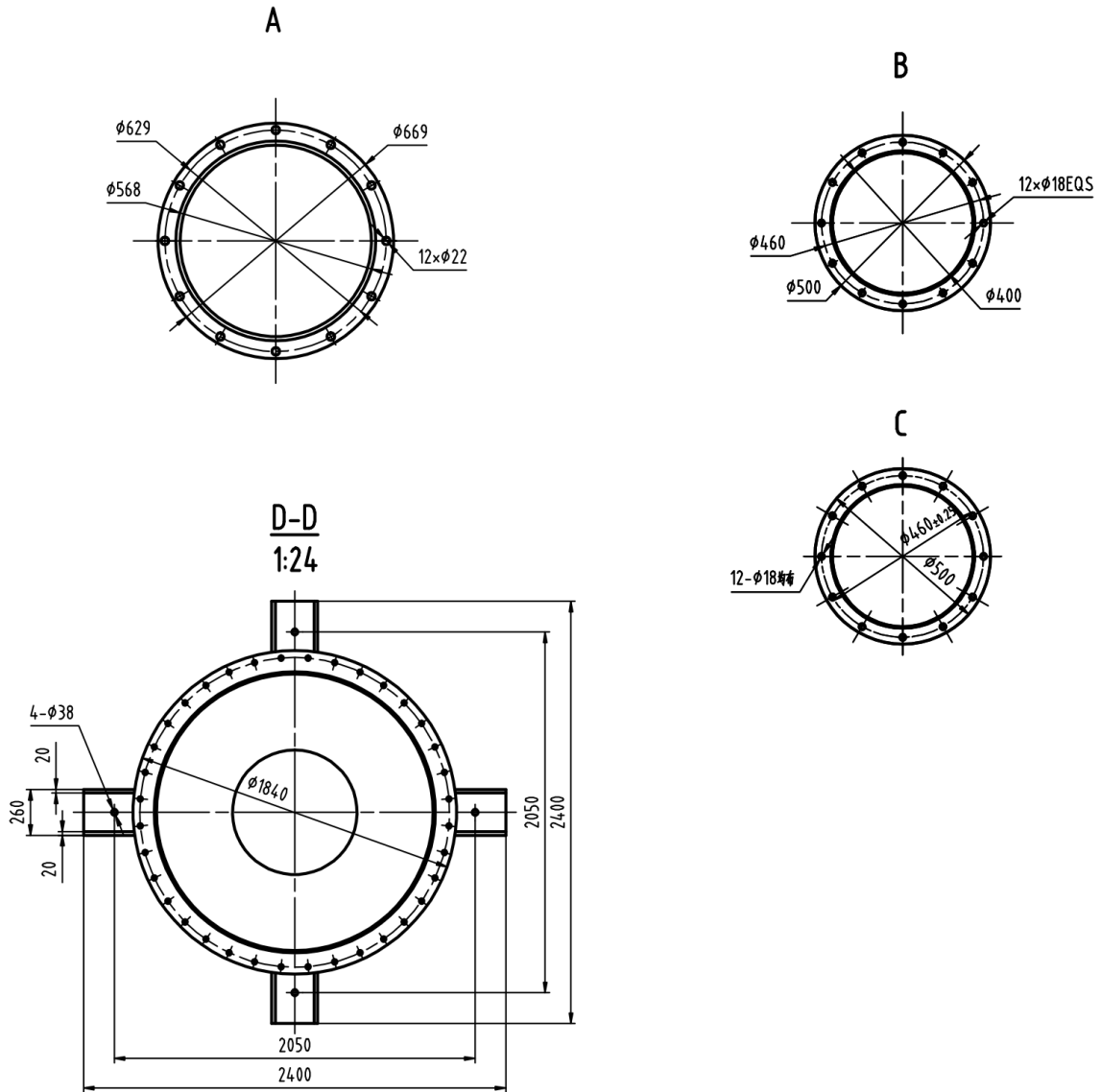
法兰 B



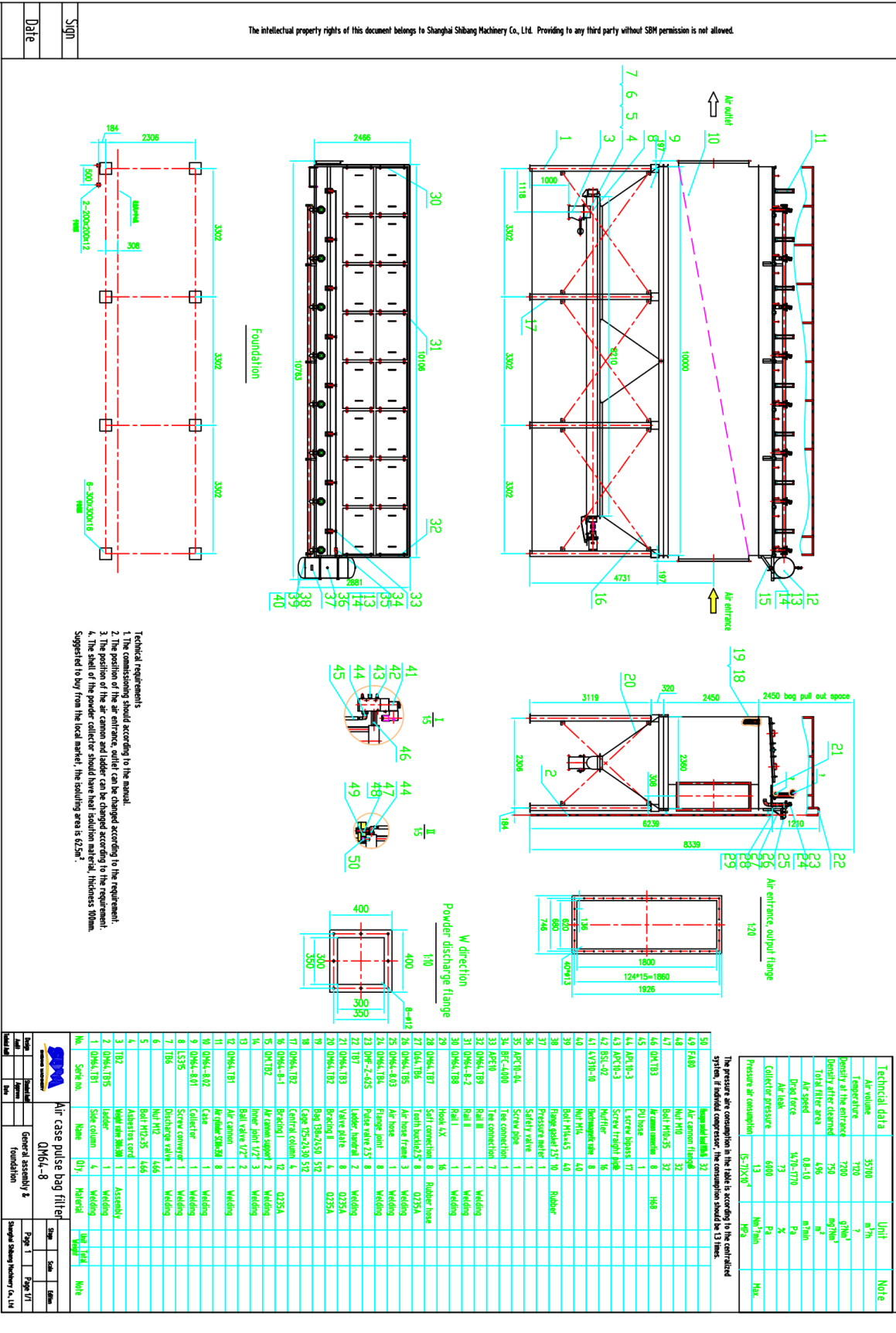
C 向
M4:1







The intellectual property rights of this document belongs to Shanghai Shibang Machinery Co., Ltd. Providing to any third party without SBM permission is not allowed.



Technical data

	Unit	Note
Air volume	35700	m ³ /h
Temperature	70	°C
Density at the entrance	1.200	g/cm ³
Density after cleaned	0.750	g/cm ³
Total filter area	4.96	m ²
Air speed	0.8-1.0	m/min
Drum force	1470-1770	Pa
Air leak	73	%
Collector pressure	6000	Pa
Collector pressure	13	Nm ² /min
Pressure at consumption	0.5-0.7	MPa

The pressure air consumption in this table is according to the centralized system. If divided operation, the consumption should be 1/3 times.

Parts List

50	Flange	1.0	10	37	Pressure valve	1
49	Flange	1.0	11	36	Safety valve	1
48	Flange	1.0	12	35	Screw pipe	1
47	Flange	1.0	13	34	For conversion I	1
46	Flange	1.0	14	33	For conversion II	1
45	Flange	1.0	15	32	For conversion III	1
44	Flange	1.0	16	31	For conversion IV	1
43	Flange	1.0	17	30	For conversion V	1
42	Flange	1.0	18	29	For conversion VI	1
41	Flange	1.0	19	28	For conversion VII	1
40	Flange	1.0	20	27	For conversion VIII	1
39	Flange	1.0	21	26	For conversion IX	1
38	Flange	1.0	22	25	For conversion X	1
37	Flange	1.0	23	24	For conversion XI	1
36	Flange	1.0	24	23	For conversion XII	1
35	Flange	1.0	25	22	For conversion XIII	1
34	Flange	1.0	26	21	For conversion XIV	1
33	Flange	1.0	27	20	For conversion XV	1
32	Flange	1.0	28	19	For conversion XVI	1
31	Flange	1.0	29	18	For conversion XVII	1
30	Flange	1.0	30	17	For conversion XVIII	1
29	Flange	1.0	31	16	For conversion XIX	1
28	Flange	1.0	32	15	For conversion XX	1
27	Flange	1.0	33	14	For conversion XXI	1
26	Flange	1.0	34	13	For conversion XXII	1
25	Flange	1.0	35	12	For conversion XXIII	1
24	Flange	1.0	36	11	For conversion XXIV	1
23	Flange	1.0	37	10	For conversion XXV	1
22	Flange	1.0	38	9	For conversion XXVI	1
21	Flange	1.0	39	8	For conversion XXVII	1
20	Flange	1.0	40	7	For conversion XXVIII	1
19	Flange	1.0	41	6	For conversion XXIX	1
18	Flange	1.0	42	5	For conversion XXX	1
17	Flange	1.0	43	4	For conversion XXXI	1
16	Flange	1.0	44	3	For conversion XXXII	1
15	Flange	1.0	45	2	For conversion XXXIII	1
14	Flange	1.0	46	1	For conversion XXXIV	1
13	Flange	1.0	47	0	For conversion XXXV	1
12	Flange	1.0	48		For conversion XXXVI	1
11	Flange	1.0	49		For conversion XXXVII	1
10	Flange	1.0	50		For conversion XXXVIII	1
9	Flange	1.0			For conversion XXXIX	1
8	Flange	1.0			For conversion XXXX	1
7	Flange	1.0			For conversion XXXXI	1
6	Flange	1.0			For conversion XXXXII	1
5	Flange	1.0			For conversion XXXXIII	1
4	Flange	1.0			For conversion XXXXIV	1
3	Flange	1.0			For conversion XXXXV	1
2	Flange	1.0			For conversion XXXXVI	1
1	Flange	1.0			For conversion XXXXVII	1

SIGN _____
Date _____

Technical requirements

- The commissioning should according to the manual.
- The position of the air entrance, outlet can be changed according to the requirement.
- The position of the air cannon and ladder can be changed according to the requirement.
- The shell of the powder collector should have heat insulation material, thickness 100mm.

Suggested to buy from the local market, the insulating area is 62.5m².

Legend

Symbol	Material
(Steel)	Steel
(Welding)	Welding
(Assembly)	Assembly

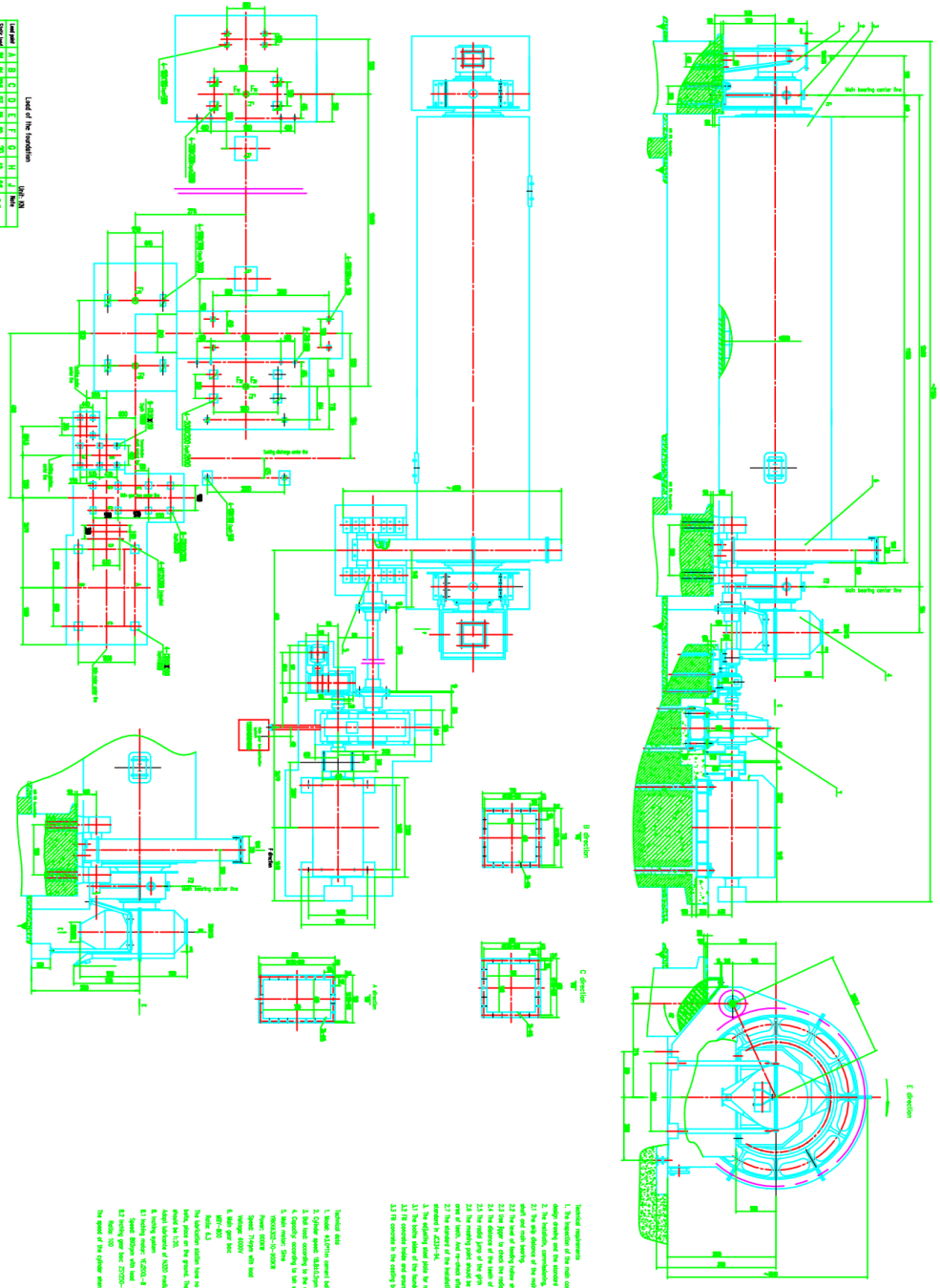
Notes

- Scale: 1:10
- Page 1/1
- Shanghai Shibang Machinery Co., Ltd.

The intellectual property rights of this document belongs to Shanghai Shibang Machinery Co., Ltd. Providing to any third party without SBM permission is not allowed.

Sign _____
Date _____

Level of the foundation		1st floor	
Grid	Coordinate	Grid	Coordinate
A	1.7100	A	1.7100
B	2.2100	B	2.2100
C	2.7100	C	2.7100
D	3.2100	D	3.2100
E	3.7100	E	3.7100
F	4.2100	F	4.2100
G	4.7100	G	4.7100
H	5.2100	H	5.2100
I	5.7100	I	5.7100
J	6.2100	J	6.2100
K	6.7100	K	6.7100
L	7.2100	L	7.2100
M	7.7100	M	7.7100
N	8.2100	N	8.2100
O	8.7100	O	8.7100
P	9.2100	P	9.2100
Q	9.7100	Q	9.7100
R	10.2100	R	10.2100
S	10.7100	S	10.7100
T	11.2100	T	11.2100
U	11.7100	U	11.7100
V	12.2100	V	12.2100
W	12.7100	W	12.7100
X	13.2100	X	13.2100
Y	13.7100	Y	13.7100
Z	14.2100	Z	14.2100



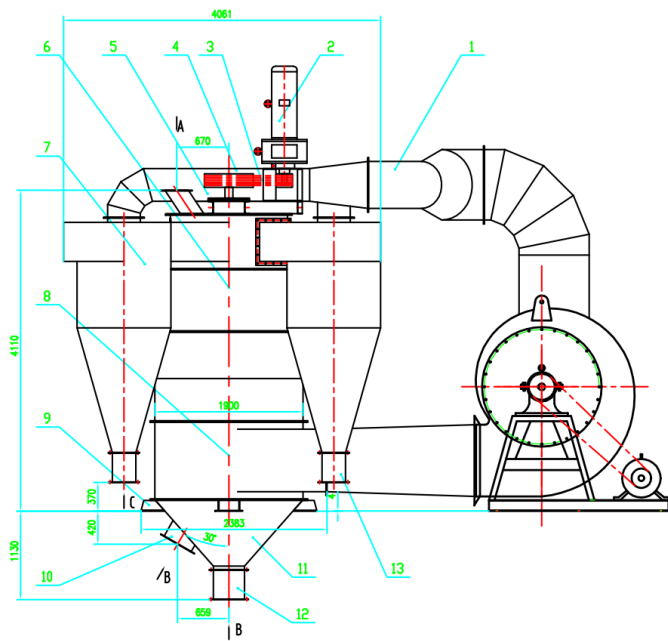
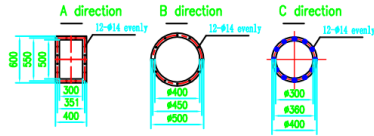
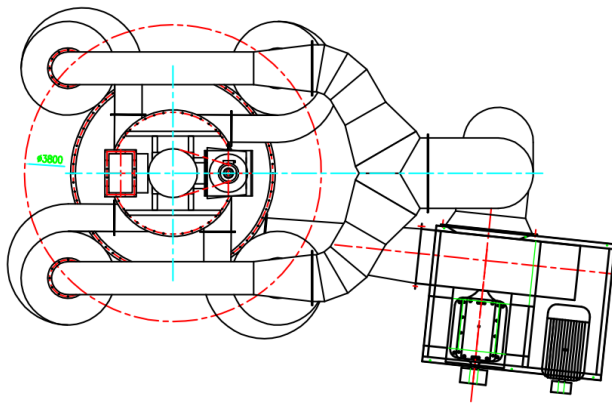
- Technical requirements**
1. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 2. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 3. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 4. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 5. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 6. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 7. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 8. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 9. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 10. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 11. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 12. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 13. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 14. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 15. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 16. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 17. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 18. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 19. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 20. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 21. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 22. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 23. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 24. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 25. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 26. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 27. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 28. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 29. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 30. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 31. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 32. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 33. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 34. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 35. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 36. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 37. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 38. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 39. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 40. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 41. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 42. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 43. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 44. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 45. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 46. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 47. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 48. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 49. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.
 50. The foundation shall be constructed on a firm and level ground.

		Cement ball mill		Sign	Scale	Edition
		3 ØX1m				
Design	Checked	General assembly & foundation				
Drawn	Approved					
Project lead	Date					

Item	Quantity	Unit	Material
1	1	m ³	C25 Concrete
2	1	m ³	C30 Concrete
3	1	m ³	C40 Concrete
4	1	m ³	C50 Concrete
5	1	m ³	C60 Concrete
6	1	m ³	C70 Concrete
7	1	m ³	C80 Concrete
8	1	m ³	C90 Concrete
9	1	m ³	C100 Concrete
10	1	m ³	C110 Concrete
11	1	m ³	C120 Concrete
12	1	m ³	C130 Concrete
13	1	m ³	C140 Concrete
14	1	m ³	C150 Concrete
15	1	m ³	C160 Concrete
16	1	m ³	C170 Concrete
17	1	m ³	C180 Concrete
18	1	m ³	C190 Concrete
19	1	m ³	C200 Concrete
20	1	m ³	C210 Concrete
21	1	m ³	C220 Concrete
22	1	m ³	C230 Concrete
23	1	m ³	C240 Concrete
24	1	m ³	C250 Concrete
25	1	m ³	C260 Concrete
26	1	m ³	C270 Concrete
27	1	m ³	C280 Concrete
28	1	m ³	C290 Concrete
29	1	m ³	C300 Concrete
30	1	m ³	C310 Concrete
31	1	m ³	C320 Concrete
32	1	m ³	C330 Concrete
33	1	m ³	C340 Concrete
34	1	m ³	C350 Concrete
35	1	m ³	C360 Concrete
36	1	m ³	C370 Concrete
37	1	m ³	C380 Concrete
38	1	m ³	C390 Concrete
39	1	m ³	C400 Concrete
40	1	m ³	C410 Concrete
41	1	m ³	C420 Concrete
42	1	m ³	C430 Concrete
43	1	m ³	C440 Concrete
44	1	m ³	C450 Concrete
45	1	m ³	C460 Concrete
46	1	m ³	C470 Concrete
47	1	m ³	C480 Concrete
48	1	m ³	C490 Concrete
49	1	m ³	C500 Concrete
50	1	m ³	C510 Concrete
51	1	m ³	C520 Concrete
52	1	m ³	C530 Concrete
53	1	m ³	C540 Concrete
54	1	m ³	C550 Concrete
55	1	m ³	C560 Concrete
56	1	m ³	C570 Concrete
57	1	m ³	C580 Concrete
58	1	m ³	C590 Concrete
59	1	m ³	C600 Concrete
60	1	m ³	C610 Concrete
61	1	m ³	C620 Concrete
62	1	m ³	C630 Concrete
63	1	m ³	C640 Concrete
64	1	m ³	C650 Concrete
65	1	m ³	C660 Concrete
66	1	m ³	C670 Concrete
67	1	m ³	C680 Concrete
68	1	m ³	C690 Concrete
69	1	m ³	C700 Concrete
70	1	m ³	C710 Concrete
71	1	m ³	C720 Concrete
72	1	m ³	C730 Concrete
73	1	m ³	C740 Concrete
74	1	m ³	C750 Concrete
75	1	m ³	C760 Concrete
76	1	m ³	C770 Concrete
77	1	m ³	C780 Concrete
78	1	m ³	C790 Concrete
79	1	m ³	C800 Concrete
80	1	m ³	C810 Concrete
81	1	m ³	C820 Concrete
82	1	m ³	C830 Concrete
83	1	m ³	C840 Concrete
84	1	m ³	C850 Concrete
85	1	m ³	C860 Concrete
86	1	m ³	C870 Concrete
87	1	m ³	C880 Concrete
88	1	m ³	C890 Concrete
89	1	m ³	C900 Concrete
90	1	m ³	C910 Concrete
91	1	m ³	C920 Concrete
92	1	m ³	C930 Concrete
93	1	m ³	C940 Concrete
94	1	m ³	C950 Concrete
95	1	m ³	C960 Concrete
96	1	m ³	C970 Concrete
97	1	m ³	C980 Concrete
98	1	m ³	C990 Concrete
99	1	m ³	C1000 Concrete

Shanghai Shibang Machinery Co., Ltd

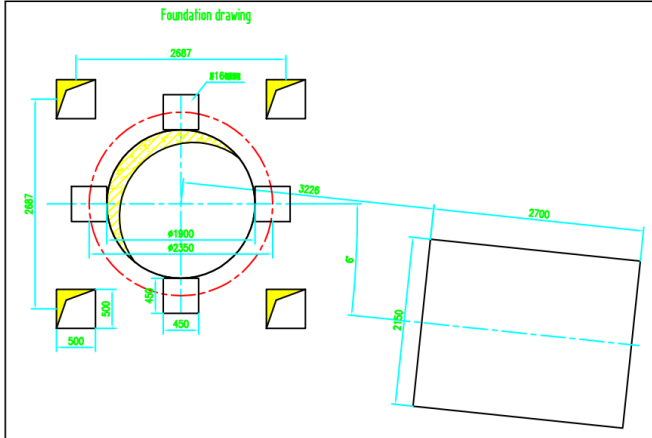
The intellectual property rights of this document belongs to Shanghai Shibang Machinery Co., Ltd. Providing to any third party without SBM permission is not allowed.

Technical data

Capacity: 30-50t/h
 Blower: Model: SCF 14C
 Speed: 1100r/min
 Pressure: 5764Pa
 Air volume: 4679m³/h
 Blower motor: Model: Y280M-4
 Power: 90KW
 Classifier motor: Model: YCTL280-4A
 Power: 37KW
 Main shaft speed: 140-320r/min

Foundation drawing



13	Valve φ300	4	Assembly			
12	Valve φ400	1	Assembly			
11	SLT-?-10 Lower cone	1	Welding			
10	SLT-?-9 Medium-course pipe	1	Welding			
9	SLT-?-8 Seal	4	Welding			
8	SLT-?-7 Air entrance	1	Welding			
7	SLT-?-6 Cyclone	4	Welding			
6	SLT-?-5 Main unit	1	Assembly			
5	SLT-?-4 Lubrication unit	1	Welding			
4	SLT-?-3 Air outlet	2	Welding			
3	V belt C2743	7				
2	SLT-?-2 Motor assembly	1	Assembly			
1	SLT-?-1 Tee pipe	1	Welding			
No.	Serie no.	Name	Qty.	Material	Unit	Total (Total)

SBM				Classifier		
SHANGHAI SHIBANG MACHINERY CO., LTD.				T-S-IV		
Drawn	Checked	Approved	Date	Step	Scale	Sheet
				Page 1		Page 1/1
General assembly & Foundation				Shanghai Shibang Machinery Co., Ltd		