

Sônia Aparecida da Silva - advogada

R. Sen. Paulo Egídio, 72 - 4º andar - cj. 404 - Centro - São Paulo - SP - Cep. 01006-010 - Fones: 3112.0846 / 3115.3116

Tadeu Luiz Laskowski - advogado

Rua Tababuã, nº 81 - 7º e 8º andares - Itaim Bibi - São Paulo - SP - CEP 04533-010 - Fones: 3528.0707 / 3528.0714

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SÃO PAULO.

PROCESSO Nº 361.01.2010.023403-7

Controle nº 2585 / 2010

GRANJAS TOK LTDA, em recuperação judicial, por um de seus advogados, ao final assinado, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, no prazo legal, apresentar seu **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, que segue anexo, para os devidos fins de direito.

Termos em que, pedem deferimento.

São Paulo, 31 de janeiro de 2011.

pp. *Sônia Aparecida da Silva*

OAB:SP nº 82.090

Consultoria Empresarial

975
/12
erimar

**Plano
de Recuperação
Judicial**

Granjas Tok

GRANJAS TOK LTDA.
C.N.P.J/MF nº 62.318.936/0001-12

Plano de Recuperação Judicial consoante a Lei nº 11.101/2005 em atendimento ao seu artigo 53, para apresentação nos autos do Processo nº: 361.01.2010.023403-4, em trâmite na 4ª Vara cível no Fórum de Mogi das Cruzes/SP elaborado por **Erimar Administração e Consultoria de Empresas S/S Ltda.**

577
TS

SUMÁRIO

1. Considerações Iniciais	4
2. Histórico e Apresentação da Empresa.....	5
2.1 ESTRUTURA ORGANIZACIONAL	7
2.1.1 INFORMAÇÃO SOBRE ESTRUTURA.....	7
2.2 RELEVÂNCIA SOCIOECONÔMICA	9
2.3 PRODUTOS COMERCIALIZADOS.....	10
3. Organização do Plano de Recuperação	11
3.1 MOTIVOS PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	11
3.2 QUADRO DE CREDORES DA RECUPERANDA.....	13
3.3 PLANO DE REESTRUTURAÇÃO OPERACIONAL.....	14
3.3.1 ÁREA COMERCIAL	14
3.3.2 ÁREA ADMINISTRATIVA	14
3.3.3 ÁREA FINANCEIRA	15
3.3.4 ÁREA OPERACIONAL	15
3.4 CENÁRIO ECONÔMICO E MERCADOLÓGICO	16
3.4.1 MERCADO SETORIAL – PREMISSAS, DESEMPENHO RETROATIVO E PROJEÇÕES	16
3.4.1.1 Premissas.....	16
3.4.1.2 Desempenho Retroativo.....	17
3.4.1.3 Projeções	19
4. Análise do Desempenho Econômico-Financeiro	21
4.1 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE).....	21
4.1.1 DADOS	21
4.1.2 ANÁLISE	22
5. Projeção do Desempenho Econômico-Financeiro.....	23
5.1 PROJEÇÃO DE RECEITAS.....	23
5.1.1 PREMISSAS.....	23
5.1.2 PROJEÇÃO.....	24
5.1.3 ANÁLISE	24
5.2 PROJEÇÃO DE RESULTADOS	26
5.2.1 PREMISSAS.....	26
5.2.2 PROJEÇÃO.....	28
5.2.3 ANÁLISE	29
6. Proposta para pagamento aos credores.....	30
6.1 PAGAMENTO CLASSE I - CREDORES TRABALHISTAS	30
6.2 PAGAMENTO CLASSES II E III – CREDORES COM GARANTIA REAL E QUIROGRAFÁRIOS	31
6.3 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.....	34
7. Créditos Contingentes - Impugnações de Crédito e Acordos.....	34
8. Movimentação do Ativo	34
9. Forma de Pagamento aos Credores	35
10. Nova Assembleia Geral de Credores.....	35
11. Análise de Viabilidade da Proposta de Pagamento	36
12. Considerações Finais	36
13. Nota de Esclarecimento.....	37
14. Conclusão.....	38
15. Laudo de Avaliação de Bens Imobilizados	39



1. Considerações Iniciais

Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial, proposto sob a égide da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (*Lei nº. 11.101, de 09 de Fevereiro de 2005 - "Lei de Recuperação de Empresas"*), da empresa **GRANJAS TOK LTDA. em Recuperação Judicial.**

A Recuperanda possui administração central exercida pelos sócios, tem sede na Rua Barão de Jaceguai, 509 - 6º andar, conjuntos 64 e 65, Centro, Mogi das Cruzes, SP, requereu em 04 de Novembro de 2010 o benefício legal da Recuperação Judicial, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/05, tendo seu processo distribuído na 4ª Vara Cível do Fórum de Mogi das Cruzes, São Paulo, sob nº 361.01.2010.023403-4, e o deferimento do processamento da recuperação judicial ocorrido em 24 de Novembro de 2010 pelo Exmo. Dr. Juiz de Direito Jurandir de Abreu Junior, com a disponibilização de tal decisão no *Diário de Justiça do Estado de São Paulo* no dia 29 de Novembro de 2010. Para a elaboração do Plano de Recuperação, objeto deste documento, foi contratada a empresa **ERIMAR Administração e Consultoria de Empresas S/S Ltda.**, localizada na Rua Vergueiro, 1855, conjunto 41, São Paulo, SP.

O plano ora apresentado propõe condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas e demonstra a viabilidade econômico-financeira da empresa, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento aos Credores e a geração dos recursos financeiros no prazo proposto, consoante os artigos 50, 53 e 54 da Lei 11.101/2005.



2. Histórico e Apresentação da Empresa

A Recuperanda foi fundada em Janeiro de 1990 e tem como atividade principal a avicultura (aves para postura de ovos comerciais).

A Recuperanda possui sede administrativa localizada no centro da cidade de Mogi das Cruzes e mais quatro filiais, sendo três localizadas no município de Biritiba Mirim e uma no município de Salesópolis, todas no Estado de São Paulo.

As quatro filiais dispõem de aproximadamente 500 mil frangas poedeiras, popularmente conhecidas como “galinhas”, sendo que cada uma delas bota em média um ovo por dia, durante um período aproximado de dezoito meses.

O controle sanitário e as boas práticas de produção proporcionaram à Recuperanda qualidade em seus produtos, a qual foi atestada pelo Serviço de Inspeção Federal (SIF) há aproximadamente 17 anos.

Desde a década de 70, a avicultura de postura apresentou importante contribuição à economia brasileira, pois o setor adotou com facilidade as novas tecnologias e técnicas de manejo para obter índices satisfatórios de produtividade.

Assim, no ano de 1998, acompanhando a evolução do segmento e como forma de manutenção de sua competitividade no mercado, a Recuperanda se viu obrigada a investir para modernizar e automatizar parcialmente seu processo produtivo, importando da Venezuela duas máquinas para produção e coleta automática de ovos, ambas equipadas com distribuidores de ração. Tais investimentos tornaram a Recuperanda, além de mais competitiva, mais lucrativa, pois resultaram em reduções significativas nos custos operacionais gerados pela melhor distribuição da ração entre as aves reduzindo drasticamente o desperdício desta matéria-prima, redução na perda de ovos devido à mecanização do processo de coleta, além da grande redução nos gastos com mão de obra.

Satisfeita com o resultado, ainda no mesmo ano, a Recuperanda importou da Espanha mais duas máquinas integradas de produção e coleta automática de ovos, mais modernas, pois possuíam comedouros, bebedouros, contador de ovos, esteira transportadora de ovos, depósito de ração, distribuidor de alimentos e painel de controle, além de classificar e distribuir os ovos de acordo com o peso.

Ocorre que no momento da compra destes dois novos equipamentos (dezembro 1998) a cotação do dólar americano era de R\$ 1,20, porém no momento da



nacionalização do mesmo (janeiro de 1999) a cotação desta moeda já chegava a R\$ 1,95, resultando em um aumento de 62,5% no valor do equipamento.

Como resultado desta gigantesca variação cambial, houve uma grande redução no retorno esperado pelo equipamento, além de uma deterioração do capital de giro da Recuperanda, que trouxeram reflexos extremamente negativos a operação achatando a rentabilidade do negócio.

Tal processo de mecanização ocorreu em todo o mercado de avicultura de postura elevando, além da produtividade do setor, a produção total, chegando a um nível de oferta superior que a demanda e como regra neste tipo de situação, houve quedas substanciais nos preços de venda praticados.

Desgastada financeiramente devido aos motivos citados anteriormente, a Recuperanda iniciou o século XXI tendo que recorrer a empréstimos em instituições financeiras para suprir sua falta de capital de giro, pagando elevado custo financeiro, mas honrando pontualmente com os compromissos assumidos e anualmente reduzindo seu nível de endividamento.

Em meados de 2005 o mercado cambial teve nova reviravolta e a cotação do dólar americano apresentou forte queda. Tal cenário tornou a exportação de ovos in natura inviável economicamente, fazendo com que toda a produção, que até o momento era destinada ao mercado externo, fosse remanejada ao mercado interno, derrubando novamente o preço dos produtos.

Aliados à mudança cambial no início de 2006, focos de gripe aviária foram surgindo na Europa, gerando cancelamento de vários contratos de exportação de frangos do Brasil e, conseqüentemente, redução em cerca de 20% no alojamento de matrizes e produção de frangos. Então, os ovos que seriam incubados foram, por conseqüência, destinados ao mercado, reduzindo ainda mais os preços que já estavam extremamente baixos.

Novamente a Empresa se depara em um cenário de elevado prejuízo e redução significativa de seu capital de giro, tendo que novamente buscar linhas de créditos junto a instituições financeiras, que, aliadas ao alto custo deste capital e a baixa de rentabilidade apresentada nos anos que seguiram, fizeram com que o nível do endividamento fosse aumentando a cada ano.

581
/

Os sócios por diversas vezes se desfizeram de bens pessoais e até contraíram empréstimos bancários para suprir a necessidade de caixa da Recuperanda, porém o montante aportado não foi suficiente para sanar sua deficiência de capital de giro.

Apesar de todas as dificuldades, a Recuperanda sempre exerceu suas atividades com sucesso e honestidade, gozando do maior e melhor conceito junto a seus colaboradores, parceiros financeiros, clientes e fornecedores. Reflexo disto é o fato que antes de agosto de 2010 a Recuperanda nunca teve nenhum título protestado ou executado.

Já extremamente combatida pelas dificuldades financeiras expostas, no último trimestre de 2010, a constante alta de suas principais matérias-primas (milho, soja, farelo de trigo e farelo de carne) gerou a necessidade de uma medida drástica que pudesse viabilizar novamente a operação da Recuperanda. Através do benefício legal da Recuperação Judicial, será possível à Recuperanda o alongamento do perfil de seu endividamento e, desta forma, proceder à reversão da atual crise financeira.

2.1 Estrutura Organizacional

2.1.1 Informação Sobre Estrutura

A sede administrativa da Recuperanda na cidade de Mogi das Cruzes possui uma área de 107,11 m². Além da sede administrativa, a Recuperanda dispõe de três filiais ativas (Granja Fundão – localizada no município de Biritiba Mirim, em uma área de 54.054,60 m², Granja Sertãozinho – também localizada no município de Biritiba Mirim, em uma área de 629.912,50 m² e Granja Remédio – localizada no município de Salesópolis, em uma área de 203.077,00 m²), capazes de produzir 470 mil ovos por dia, e uma filial inativa Granja Su - localizada no município de Biritiba Mirim, numa área de 24.000,00 m².

A seguir algumas imagens da atual estrutura da empresa:

582
/17

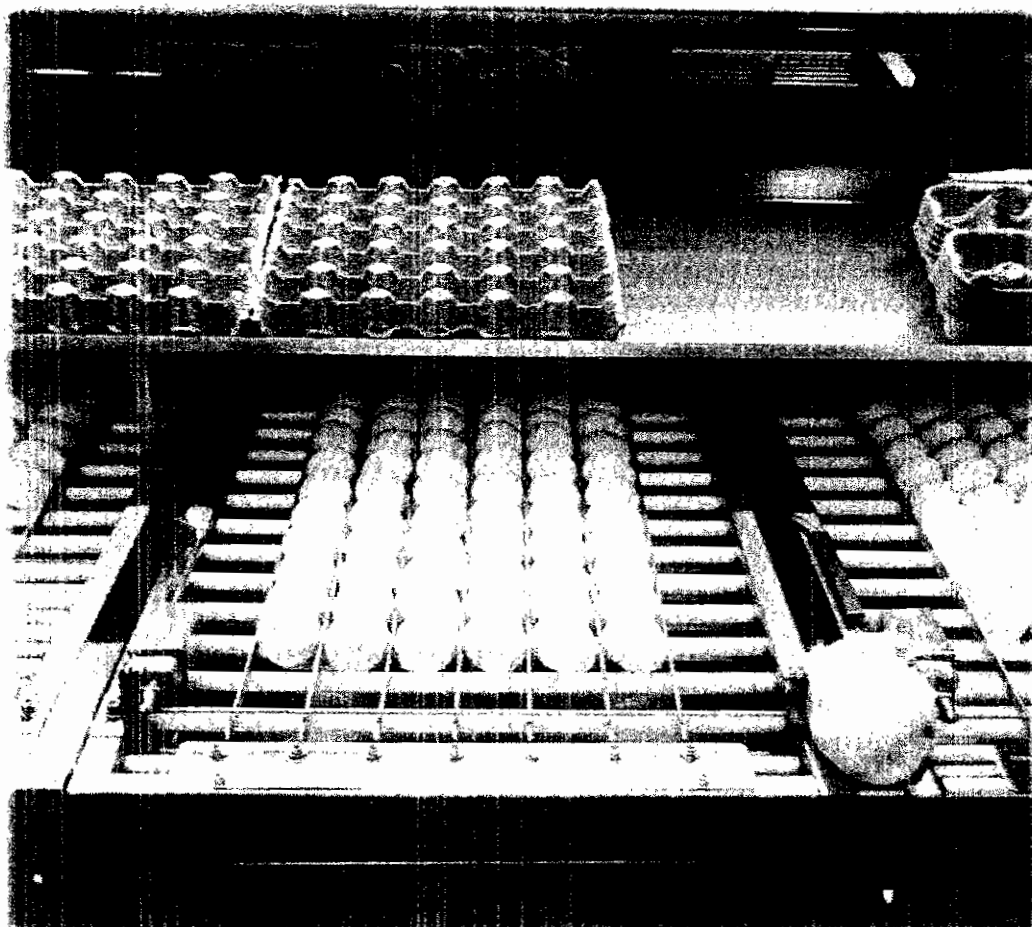


Foto do setor produtivo: Ovos sendo lavados antes do processo de separação por peso.



Foto do setor produtivo: Ovos sendo separados de acordo com o peso.

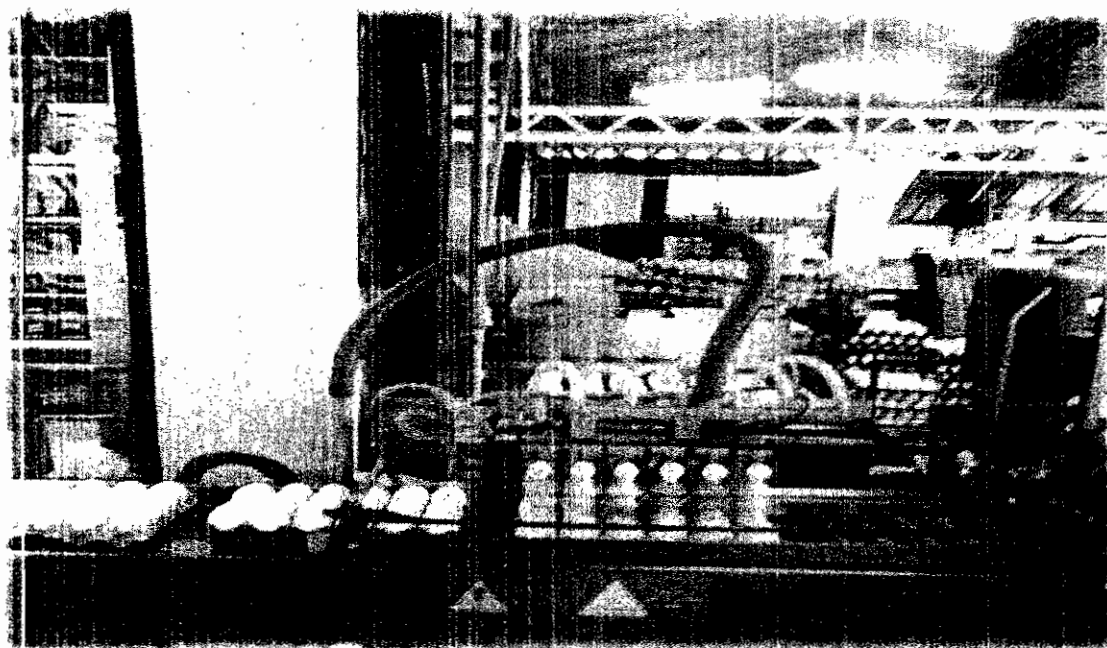


Foto do setor produtivo: Apos separação por peso, ovos sendo embalados.

2.2 Relevância Socioeconômica

A Recuperanda possui significativa relevância socioeconômica para as cidades de Mogi das Cruzes, Biritiba Mirim e Salesópolis, por ser uma empresa que movimenta a economia da região, garantindo empregos e gerando renda.

Atualmente a Recuperanda gera 176 empregos diretos e aproximadamente 500 empregos indiretos.

Localizada em uma área onde existem muitos empregos informais, a Recuperanda garante aos seus colaboradores o acesso a Previdência, FGTS, Seguro-Desemprego, e todos os demais benefícios que amparam os trabalhadores regidos pelo regime da CLT.

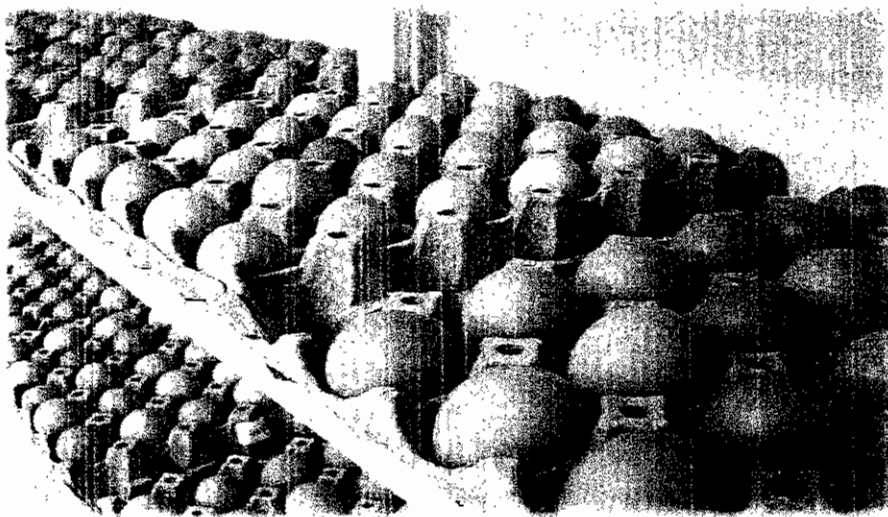
Além dos benefícios obrigatórios, a Recuperanda oferece aos seus funcionários ônibus fretado, tendo em vista a necessidade de início das atividades ainda na madrugada, além de refeição no local de trabalho e seguro de vida.

2.3 Produtos Comercializados

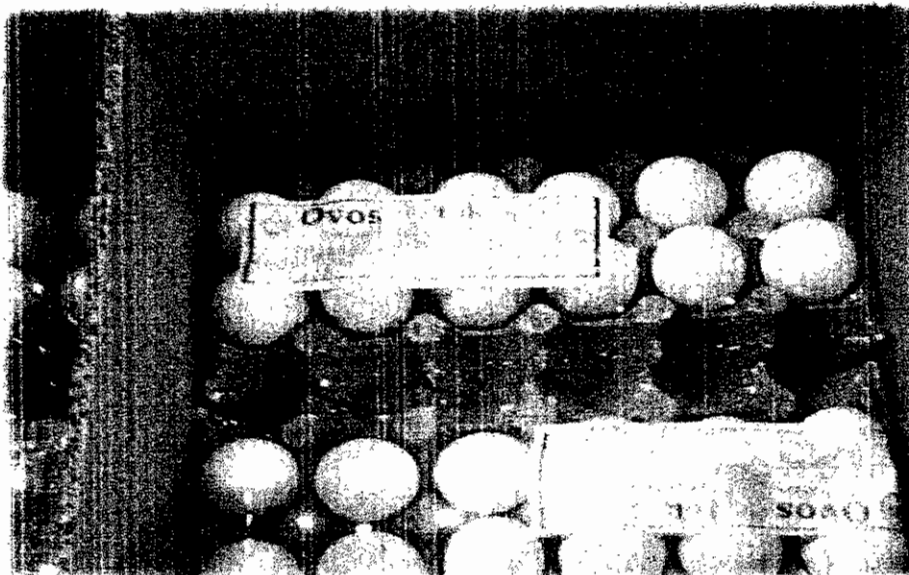
Os produtos comercializados pela Recuperanda são de excelente qualidade, com padrão de higiene reconhecido pelos consumidores, atendendo todas as exigências do SIF (Serviço de Inspeção Federal).

A ração para alimentar as aves poedeiras é balanceada e, basicamente composta por milho, farinha de carne, farelo de soja e farelo de trigo, ricas fontes de vitaminas, minerais, aminoácidos, proteínas, fósforo e cálcio, atendendo assim a necessidade de nutrientes para produzir ovos com excelente qualidade.

A Recuperanda produz ovos vermelhos e ovos brancos, conforme ilustração das figuras a seguir:



Ovos Vermelhos.



Ovos Brancos.

3. Organização do Plano de Recuperação

3.1 Motivos para o pedido de Recuperação Judicial

Em 1998 a Recuperanda sentiu a necessidade de mecanizar a avicultura de postura, com o objetivo de distribuir melhor a ração para as aves, diminuindo as perdas da distribuição manual e reduzindo os gastos com mão de obra. Para tanto, importou da Venezuela duas unidades funcionais para a coleta automática de ovos, equipadas com distribuição de ração e coleta. Os resultados com o novo investimento foram satisfatórios, mostrando que a exploração da avicultura de forma mecanizada gerava resultados positivos quando comparados com o modo convencional.

Nesse momento o Brasil passava por uma estabilidade econômica, em que a moeda brasileira se encontrava, praticamente, em paridade de R\$ 1,00 para cada US\$ 1,00.

Em 12 de Dezembro de 1998 a Recuperanda firmou contrato com a Aruas Poultry Equipment S.A – Madri – Espanha, para importar mais duas unidades integradas de produção e coleta de ovos com comedouros, bebedouros, contador de ovos e de estêreo, depósito de ração, distribuidor de alimentos e painel de controle. O valor desse contrato de importação foi de US\$ 238.800,00 (Duzentos e trinta e oito mil e oitocentos dólares). Neste momento o dólar estava cotado a R\$ 1,20, assim o projetado para pagamento era de R\$ 286.560,00 (Duzentos e oitenta e seis mil quinhentos e sessenta reais). Porém, em 27 de janeiro de 1999 (ocasião do fechamento do câmbio para nacionalização da importação), cada dólar equivalia a R\$ 1,95. Tal operação promoveu significativa redução no capital de giro e na liquidez da Recuperanda.

A mecanização proporcionou uma evolução ao manejo da avicultura de postura, mas, com o passar do tempo, gerou aumento das despesas como, por exemplo, alojamento de aves, pois os avicultores investiam em novos aviários, e não abandonavam as antigas instalações. As consequências passaram a ser sentidas na medida em que a produção de ovos aumentou e, sua oferta passou a ser bem maior do que a demanda, por isso houve a necessidade de incentivar o aumento do consumo de ovos através da baixa dos preços.



Diante desse cenário, a Recuperanda passou a recorrer, quando necessário, a empréstimos bancários, na tentativa de suprir as faltas ocorridas no capital de giro. A parceria com as instituições financeiras possibilitava o desenvolvimento das atividades comerciais, apesar do alto custo do dinheiro, equilibrando as finanças. Essa situação manteve-se até meados de 2005. No mesmo ano, a cotação do dólar teve uma queda tornando inviável a exportação brasileira de ovos in-natura e industrializados.

Para agravar ainda mais a situação, no ano de 2006 surgiram os focos da gripe aviária nos países que compõem o mercado Europeu. Esse fato gerou a suspensão repentina de contratos de exportação de frango do Brasil e conseqüentemente sua redução, em cerca de 20%. Os ovos que seriam incubados foram ofertados ao mercado consumidor com a redução de seu preço, proporcionando acúmulo crescente de prejuízos.

Assim, com a esperança de melhorar a situação, a Recuperanda ficou dependente de empréstimos de curto prazo junto às instituições financeiras, para tentar suprir a falta de capital de giro.

Nos anos seguintes, vários fatores contribuíram para o agravamento da crise enfrentada por toda a avicultura de postura no Brasil.

Sendo assim, os sócios quotistas da Recuperanda, juntamente com os sócios familiares, desfizeram-se de bens pessoais e contraíram empréstimos bancários para socorrer a empresa. Em contrapartida o preço do milho, do farelo de trigo, do farelo de soja e da farinha de carne (insumos destinados à produção de ração para alimentação das aves) tiveram constantes elevações. Dessa maneira, a baixa do preço dos ovos proporcionou um dramático reflexo no faturamento da Recuperanda.

Apesar de todo o exposto, a Recuperanda acredita ser transitória sua atual situação e tem a certeza de que esse estado de dificuldade financeira é passageiro, visto já terem sido tomadas medidas administrativas, comerciais e operacionais necessárias para equilibrar a receita/caixa.

Com a aprovação de seu Plano de Recuperação Judicial e o alongamento do perfil de sua dívida, a Recuperanda espera voltar a seguir o mesmo rumo de crescimento de outrora.



582
11/11

3.2 Quadro de Credores da Recuperanda

COMPOSIÇÃO POR TIPO DE CREDOR	
CREDORES TRABALHISTAS	1.825,50
CREDORES COM GARANTIA REAL	144.747,22
CREDORES QUIROGRAFÁRIOS	11.962.720,32
TOTAL DO QUADRO DE CREDORES	12.109.293,04

Valores em Reais (R\$)

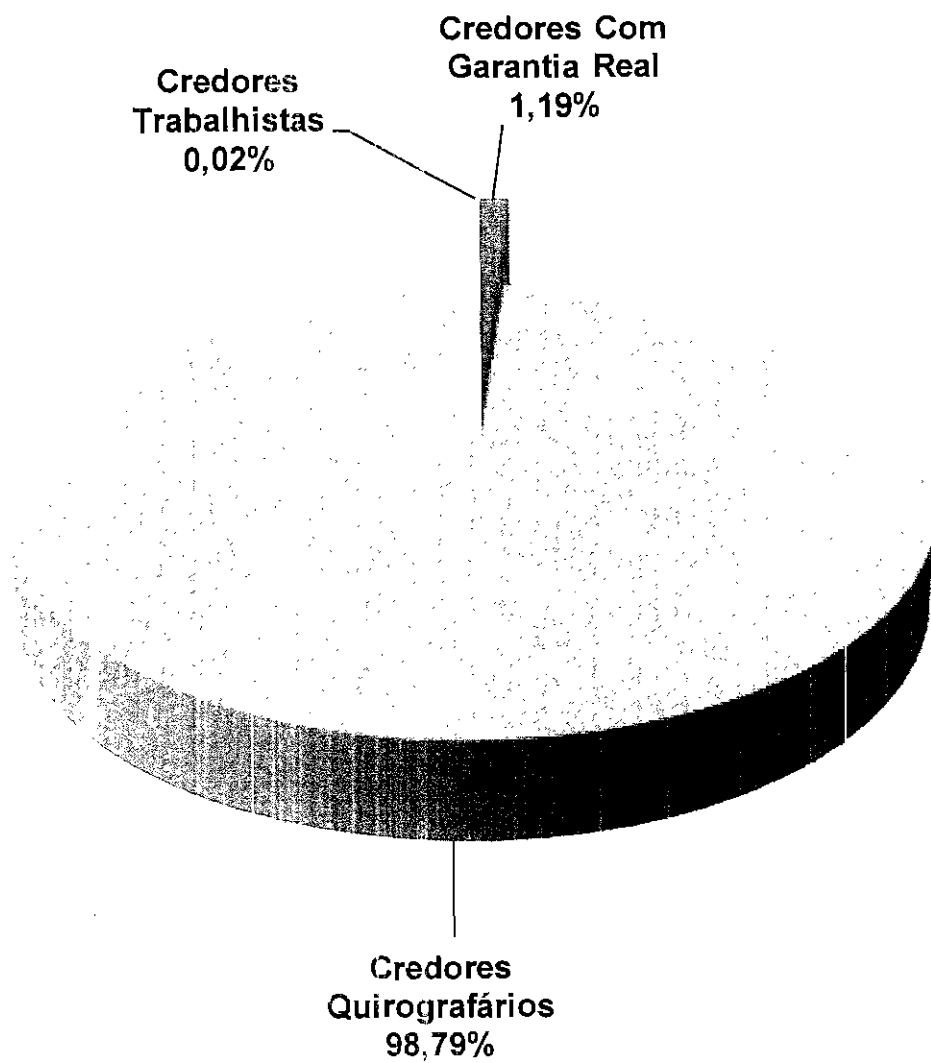


Gráfico de representatividade por classe credores

3.3 Plano de Reestruturação Operacional

Após o pedido de recuperação judicial, a recuperanda, através de sua Diretoria, desenvolveu um plano de reestruturação financeiro-operacional visando à lucratividade necessária para permitir a liquidação de seus débitos e a manutenção de sua viabilidade no médio e longo prazos, o que depende não só da solução da atual situação de endividamento, mas também e fundamentalmente, da melhoria de sua capacidade de geração de caixa. As medidas identificadas no Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional estão incorporadas a um planejamento-operacional para o período de 10 (dez) anos e estão fundamentadas nas seguintes decisões estratégicas:

3.3.1 Área Comercial

- Reestruturação de políticas comerciais;
- Plano orçamentário de vendas ao final de cada mês, com atualizações semanais;
- Plano de ação para realização de parcerias estratégicas com fornecedores, visando menor oscilação no custo das mercadorias vendidas em relação a receita bruta. Apenas com parcerias estratégicas com os principais fornecedores de insumos para elaboração da ração das aves é possível o cumprimento do planejamento necessário para a rentabilidade desejada;
- Plano de ação para realização de parcerias estratégicas com clientes, visando focar as vendas em clientes localizados em locais que assegurem maior rentabilidade, além do direcionamento do faturamento em embalagens maiores, que diminuam o custo com papelão e filme PVC;

3.3.2 Área Administrativa

- Programa de redução do quadro funcional e de gasto com pessoal e horas extras e redução de despesas fixas, evitando gastos desnecessários, desperdícios e ações sem planejamento;
- Fortalecimento da política de recursos humanos para que contemple: plano de carreira baseado em resultado, melhorias no processo de seleção,

treinamento e valorização social e profissional dos colaboradores internos visando à redução do *turn over* e dos custos de pessoal;

- Fortalecimento organizacional e da responsabilidade estratégica de tomada de decisão para alcançar metas e assegurar a aderência das ações aos planos;
- Formar as novas diretrizes de administração e dar suporte à área comercial através de uma análise *SWOT* (*Strengths*-forças, *Weaknesses*-fraquezas, *Opportunities*-oportunidades e *Threats*-ameaças),
- Reorganização do organograma da Empresa para novo modelo aprovado e consoante com o projeto de reorganização administrativa.

3.3.3 Área Financeira

- Busca de novas linhas de créditos menos onerosas e mais adequadas;
- Renegociação de tarifas bancárias;
- Renegociação do passivo não sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial de forma a equacionar o pagamento dos acordos conforme seu fluxo de caixa,
- Implantação de relatórios gerenciais para análise de resultados econômicos e financeiros.
- Fornecer base sustentável a todas as decisões estratégicas;

3.3.4 Área Operacional

- Plano de redução dos custos fixos para melhoria da margem operacional, bem como redução de custos, mediante análise de processos, para melhoria da margem de contribuição;
- Ampliação de 20% do número de aves poedeiras em cinco anos dentro da estrutura existente, no 6º ano construção de novos galinheiros para chegar a ampliação de 40% no número de aves existentes hoje;
- Com a ampliação da quantidade de aves e conseqüente ampliação da produção será possível diminuir a representatividade de custos com frete e mão de obra, além de compra de insumos em maior escala, aumentando a competitividade e barganha junto aos parceiros estratégicos;



3.4 Cenário Econômico e Mercadológico

3.4.1 Mercado Setorial – premissas, desempenho retroativo e projeções

3.4.1.1 Premissas

A avicultura é a criação de aves para a produção de alimentos, notadamente para carne e ovos. Dentre as espécies criadas na avicultura destaca-se a ave frango. Já em menor escala, são criadas aves como patos, gansos, codornas, marrecos e até avestruzes. A *Gallus Gallus Domesticus* ou popular galinha tem enorme importância para o homem, sendo o animal doméstico mais difundido e abundante do planeta e uma das fontes de proteína mais baratas. Além de sua carne, as galinhas fornecem ovos. As penas também têm utilizações industriais. Com isso, uma granja seria uma construção fechada, na qual se abrigam aves ou ainda mamíferos para o futuro abate e/ou produção de ovos.

No Brasil, o desenvolvimento dessa atividade ocorreu a partir do final da década de 1950, nos estados da Região Sudeste do País, principalmente no estado de São Paulo. As primeiras matrizes foram importadas e desembarcaram no extinto Estado da Guanabara, em seguida, Rio de Janeiro, São Paulo e num segundo momento em Santa Catarina.

Um fator favorável à criação de frango e conseqüentemente a produção de ovos no Brasil, é a alta produção interna de grãos, como por exemplo, o milho, que serve de alimento para o plantel. A atuação da EMBRAPA em pesquisas de melhoramento genético e na instrução de produtores também é significativa.

Os chamados ovos de granja, conforme especialistas do Rancho Riacho Doce, na realidade não são ovos e sim óvulos, pois apresentam apenas a célula feminina, assim não sendo fecundados pelo galo. São caracterizados pela coloração de sua gema, em geral de cor amarelo pálido, obtido através de corantes introduzidos na ração. Ovos de granja apresentam em geral, coloração uniforme de suas cascas, brancas ou vermelhas; são lavados para melhorar a aparência, eliminação de sujeira, de resíduos e etc. São selecionados quanto ao tamanho e forma, além de serem inspecionados com luz especial, para a eliminação de ovos com defeitos ou má formação, entre outros.



591
/2

No sistema de produção, a escolha do tipo da ave a ser criada é de fundamental importância, e para promover a máxima capacidade produtiva da ave, além de outros aspectos como nutrição, ambiência, sanidade e manejo.

A classificação das aves de acordo a sua função econômica são:

- Para produção de ovos (Poedeiras);
- Para produção de carne (corte);
- Dupla aptidão;

Assim o panorama econômico mundial tem colocado o segmento de avicultura em um cenário bastante positivo no Brasil. O País tem potencial para ser o pólo produtor do mundo em razão das condições favoráveis de clima, área, mão de obra, condições de Bio Seguridade e capacidade empreendedora para projetos avícolas.

3.4.1.2. Desempenho Retroativo

A Pesquisa Trimestral do Abate de Animais do IBGE revela que no terceiro trimestre de 2009 foram produzidos no Brasil 637.064 milhões de dúzias de ovos, volume 10,5% superior ao registrado no mesmo trimestre do ano de 2008. A expansão também foi significativa em relação ao trimestre anterior, o segundo trimestre de 2009: acréscimo de 9,7%. No ano de 2009, as exportações de ovos renderam cerca de US\$ 40 milhões, segundo dados da ABEF (Associação Brasileira dos Produtores e Exportadores de Frangos).

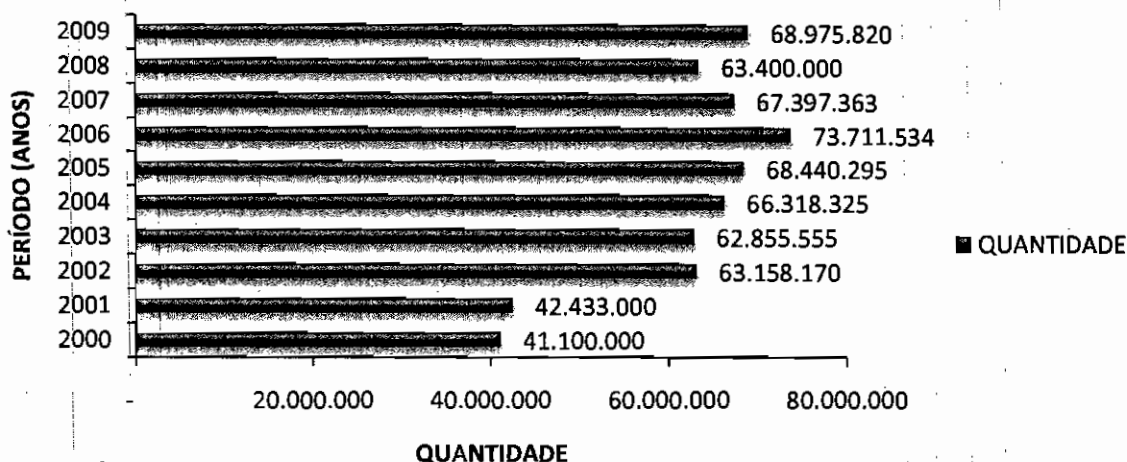
O volume acumulado nos nove primeiros meses de 2009 ficou próximo de 1,8 bilhão de dúzias, aumentando 5,4% em relação ao mesmo período do ano de 2008. Porém, a maior parte desse aumento esteve concentrada exatamente no trimestre julho-setembro de 2009.

Um total de 57,7 milhões de dúzias de ovos foi produzido em São Paulo no ano de 2009, um crescimento de 8,1%, acima das altas registradas no estado e no país, de 2,5% e 4,2%, respectivamente. Guataparã segue como a principal produtora de ovos na região, segundo o IBGE, com 21 milhões de dúzias em 2009. O número é quase quatro vezes superior ao do segundo colocado, Ribeirão Bonito, onde a produção foi de 5,3 milhões.

Gráfico de desempenho 2000/2009 – Produção Brasileira de Ovos:

592

PRODUÇÃO BRASILEIRA - OVOS



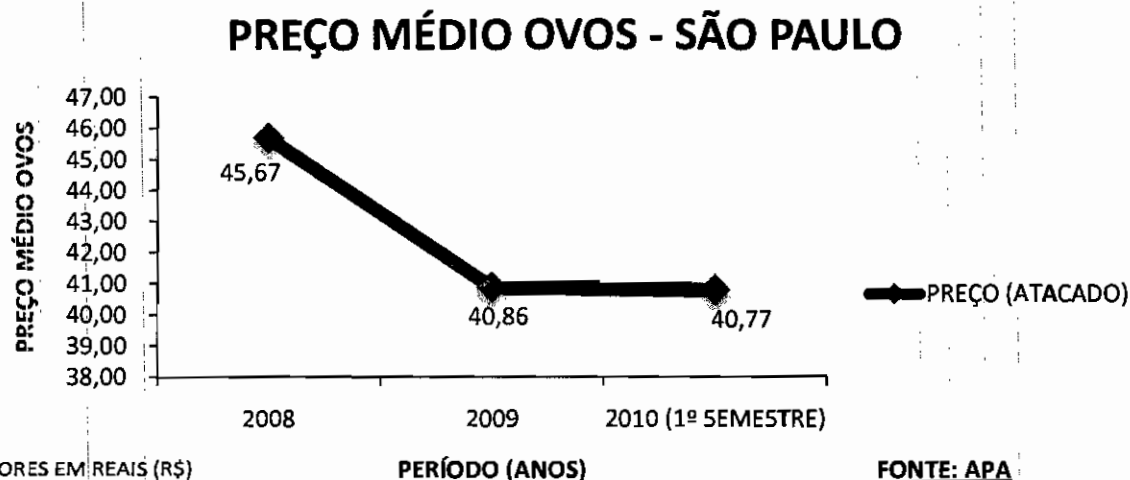
CAIXA (30 DÚZIAS)

FONTE: UBA - (APINCO)

O mercado externo do produto ainda é incipiente, o ovo não apresenta evolução de produção tão significativa quanto à do frango. Mesmo assim, o IBGE mostra que a expansão do volume produzido tem sido contínua.

De acordo com o órgão de estatísticas brasileiro, no primeiro semestre de 2010 foram produzidas no Brasil pouco mais de 1,215 bilhão de dúzias de ovos, volume 46,6% superior ao registrado no mesmo semestre de 2000. O total registrado nos dois semestres corresponde a um incremento médio de, aproximadamente, 4% ao ano.

Gráfico de desempenho 2008 – 2010/1 – Preço Médio Ovos em São Paulo:



VALORES EM REAIS (R\$)

FONTE: APA

CAIXA (30 DÚZIAS)

O ovo, que não tem o mesmo nível de processamento do frango, o adicional de preços da granja para o atacado é, naturalmente, bem mais modesto. Nos últimos



dois anos (isto é desde novembro de 2008 até novembro de 2010) variaram entre um mínimo de 18,31% e um máximo de 30,43%. Na média, cada caixa de ovo comercializada no atacado da cidade de São Paulo foi vendida por um valor 22,32% superior ao recebido pelo produtor nas granjas do interior paulista. Nos últimos sete meses, independente das condições de oferta e/ou de procura, o adicional da granja para o atacado tem permanecido invariável em R\$6,50/caixa. É um valor cinquenta centavos inferior ao que vinha prevalecendo até o início de 2010 – R\$ 7,00/caixa.

Confrontando-se as informações de mercado acima da Jox Assessoria Agropecuária com aquelas relativas ao varejo paulistano e divulgadas pelo PROCON-SP é possível constatar que nas primeiras 31 semanas de 2010 (ou seja, do início do ano até, aproximadamente, 31 de julho) o ovo registrou, ao nível do consumidor, um valor médio 167% superior àquele recebido pelo produtor nas granjas do interior paulista. Já no atacado da cidade de São Paulo o adicional em relação ao preço na granja foi, na média, 22%.

Dados compilados pela Jox Assessoria Agropecuária junto ao Sistema Alice da SECEX/MDIC apontam que nos quatro primeiros meses de 2010 as exportações brasileiras de ovos *in casca* somaram 611 mil caixas, o que representou redução de 12,95% sobre o mesmo período do ano passado. A redução mais significativa foi registrada em abril de 2010, mês em que o volume embarcado correspondeu a menos de três quartos do total exportado no mesmo mês de 2009. O total acumulado nos 12 meses encerrados em abril de 2010 ultrapassou ligeiramente a casa do 1,5 milhão de caixas, recuando perto de 10% em relação ao mesmo período anterior.

3.4.1.3 Projeções

Considerados dois indicadores do IBGE, de um lado, a previsão de expansão da população brasileira nesta década; de outro, a evolução da produção brasileira de ovos de galinha – conclui-se que a disponibilidade *per capita* do produto entre 2000 e 2010 aumentou 27,5%, índice que corresponde a incremento médio de 2,5% ao ano. A estimativa para 2011 de disponibilidade da ordem de 149 ovos *per capita*, baseia-se nos resultados alcançados no primeiro semestre de 2010. Comparativamente à de vários outros países, ainda é baixa a disponibilidade



brasileira de ovos e, por decorrência, seu próprio consumo. A média anual prevista para 2011, por exemplo, equivale a um consumo médio inferior a três ovos *per capita* semanais.

Segundo pesquisas do SEBRAE, a avicultura brasileira tem grandes perspectivas de mercado, tanto pela ampliação da demanda interna, quanto pela expansão do consumo mundial de proteína animal. Em todo caso, o setor convive com algumas dificuldades que, de acordo com a trajetória mais provável dos cenários, devem ser lentamente equacionadas nos próximos 13 anos. Na medida em que vão sendo redefinidas as condições, a avicultura brasileira acelera e amplia a produção e os mercados.

No plano internacional, o principal problema reside na persistência de barreiras alfandegárias, principalmente nos países desenvolvidos e de alto consumo *per capita*, incluindo barreiras não tarifárias e fitossanitárias para as quais muitos produtores brasileiros ainda não estão preparados. Esta situação pode ser agravada no caso de epidemias globais como a Influenza Aviária, que mesmo sem registro no Brasil pode prejudicar o comércio internacional.

Internamente, os problemas são de dois tipos: defesa agropecuária e controle de sanidade animal, assim como eventuais restrições na oferta mundial de milho (especialistas temem que a utilização do milho, pelos Estados Unidos, para produção de etanol, reduza a oferta mundial do produto e eleve o preço do insumo). No âmbito mais geral, estrangulamentos da infraestrutura e da logística para o comércio interno e, principalmente, para a exportação.

Entretanto, as perspectivas da avicultura brasileira são muito promissoras, uma vez controlada a questão sanitária, na medida em que opera com baixo custo de produção, é auto-suficiente nos insumos das rações, domina tecnologia de ponta e já tem uma presença forte no mercado mundial.



595
/

4. Análise do Desempenho Econômico-Financeiro

Dados retrospectivos do desempenho econômico-financeiro que levou a Recuperanda a um estado de quase insolvência, motivo para o atual pedido de Recuperação Judicial, a saber:

4.1 Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

4.1.1 Dados

EXERCÍCIO	2007		2008		2009		Especial 04.11.2010	
	R\$	AV%	R\$	AV%	R\$	AV%	R\$	AV%
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	13.661.149	100,00%	15.479.188	100,00%	14.725.796	100,00%	11.104.808	100,00%
(-) DEDUÇÕES	5.599	0,04%	55.793	0,36%	108.826	0,74%	422.383	3,80%
(=) RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	13.655.550	99,96%	15.423.395	99,64%	14.616.969	99,26%	10.682.425	96,20%
(-) CUSTO DAS MERCADORIAS VENDIDAS	11.144.295	81,58%	12.245.123	79,11%	13.894.252	94,35%	14.929.944	134,45%
Pessoal Avicultura	1.473.932	10,79%	1.444.051	9,33%	1.509.161	10,25%	1.079.646	9,72%
Despesas Diretas Produção Avicultura	7.761.699	56,82%	9.377.350	60,58%	10.617.054	72,10%	12.464.025	112,24%
Despesas Auxiliares Produção Avicultura	1.908.664	13,97%	1.423.723	9,20%	1.768.036	12,01%	1.386.273	12,48%
(=) RESULTADO BRUTO	2.511.256	18,38%	3.178.272	20,53%	722.718	4,91%	(4.247.519)	-38,25%
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	2.804.385	20,53%	3.227.608	20,85%	3.992.698	27,11%	3.964.166	35,70%
(+/-) OUTRAS RECEITAS/DESPESAS	636.148	4,66%	188.130	1,22%	321.363	2,18%	30.853	0,28%
(=) LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	343.018	2,51%	138.794	0,90%	(3.591.343)	-24,39%	(8.180.832)	-73,67%

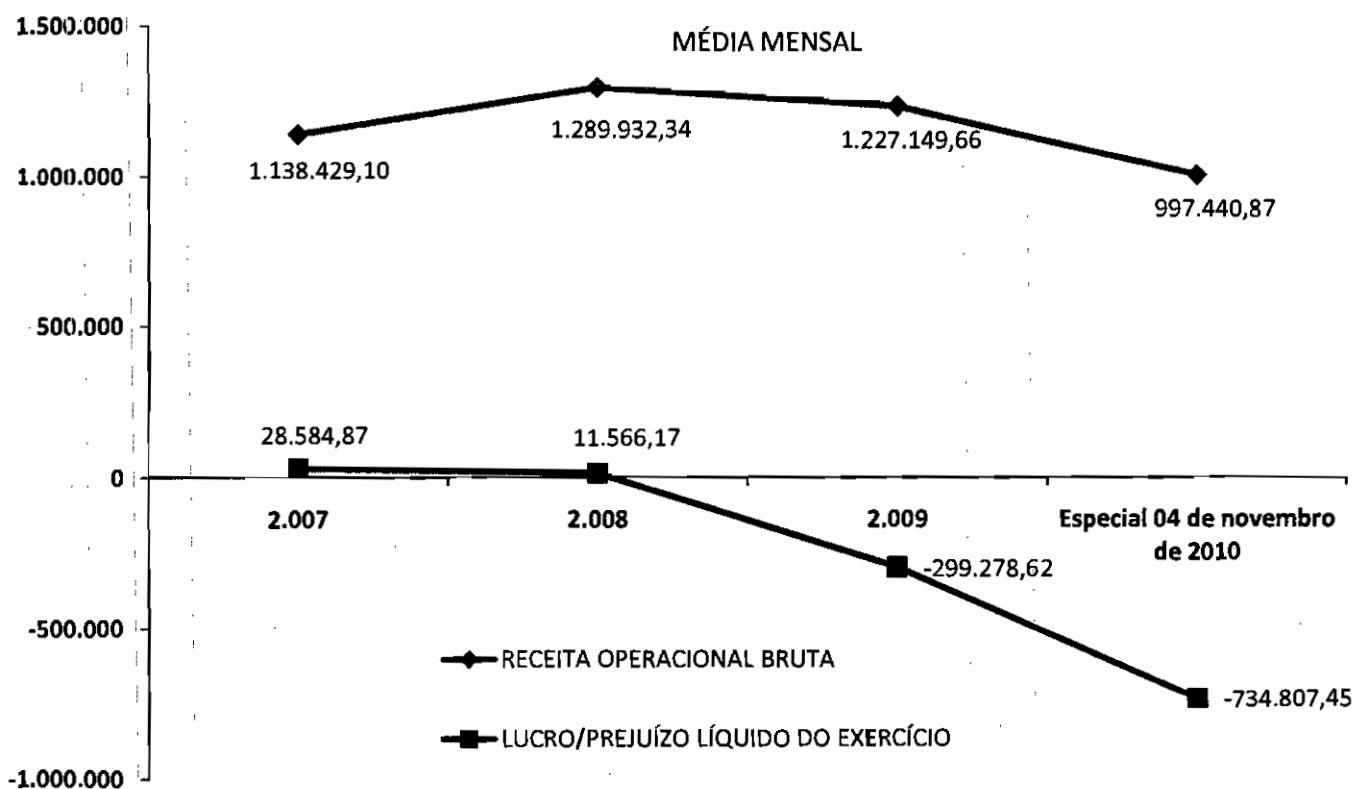


Gráfico Comparativo da Receita Bruta x Resultado Líquido



596
/

4.1.2 Análise

As dificuldades enfrentadas pela Recuperanda nos últimos anos estão realçadas na DRE - Demonstração de Resultados do Exercício - apresentado anteriormente.

Dentre os períodos analisados, a empresa apresentou lucro nos exercícios de 2007 e 2008. O faturamento nesse período teve média mensal de R\$ 1,13 e R\$ 1,29 milhão, respectivamente. Os custos das mercadorias vendidas representaram em torno de 80% da receita bruta, sendo este grupo de contas determinante para o sucesso da Recuperanda, tendo em vista que a maior parte de seus custos vem da ração que alimenta as aves, feita basicamente de milho, soja e farelo de carne. Ocorre que estes insumos têm seu preço ditado pelo mercado, de acordo com a safra dos grãos e o preço da carne, sem que o aumento nestes itens possa ser repassado ao preço do ovo, que também tem seu preço afixado pelo mercado.

Durante o exercício de 2009 o faturamento apresentou sensível queda, passando para a média mensal de R\$ 1,23 milhão. As despesas operacionais apresentaram alta de pouco mais de 6 pontos percentuais, devido as despesas financeiras, tendo em vista o maior custo do dinheiro pós crise de 2008, impulsionado ainda mais pelo resultado negativo apresentado pela Empresa, demandando maior utilização de capital de terceiros. O fator determinante para o prejuízo gerado foi o preço dos elementos utilizados para elaboração da ração, que tiveram substancial alta, fazendo com que o custo dos produtos vendidos, que representavam cerca de 80% da receita bruta em 2007 e 2008 passassem a representar mais de 94% em 2009.

No exercício encerrado especialmente em 04 de Novembro de 2010 apresentou queda de mais de 18% na média mensal de seu faturamento. As despesas operacionais tiveram nova alta, superando os 35% da receita bruta e os custos dos produtos vendidos tiveram grande alta, subindo mais de 40 pontos percentuais e representando mais de 134% da receita bruta. O prejuízo gerado foi o maior dentre os períodos analisados, chegando a pouco mais de 73% da receita bruta.

Caso a empresa não encontre condições favoráveis de prazo para concretizar uma profunda mudança no perfil de sua dívida, bem como, re-planejar toda sua operação, reduzindo custos (principalmente financeiro e insumos) e assim tornando-se competitiva novamente, essa situação de dificuldade econômico-financeira tende a agravar-se a cada ano.



5. Projeção do Desempenho Econômico-Financeiro

As projeções financeiras foram desenvolvidas assumindo-se o crescimento contínuo do mercado, limitado a capacidade operacional da Recuperanda. Os efeitos das medidas de melhoria, incluídos no resultado operacional e financeiro, foram calculados com base em estimativas realistas. Para elaborar o Plano de Recuperação e estimar os resultados operacionais para o período de recuperação, foram utilizadas diversas informações fornecidas pela Empresa. Com base nestas informações foram identificadas diversas medidas para melhorar o desempenho operacional. A identificação e quantificação destas medidas foram realizadas visando à viabilidade da Recuperanda.

5.1 Projeção de Receitas

5.1.1 Premissas

Para a projeção do volume de receita bruta nos 10 (dez) anos contemplados no plano, foram consideradas as seguintes premissas:

- A estratégia adotada foi realista, prevendo-se que a cada ano ocorra um crescimento moderado no volume de vendas da empresa até o sexto ano, onde a receita se estabiliza devido à capacidade operacional;
- A base para a projeção da receita foi o planejamento comercial que vem sendo executado desde o pedido de recuperação judicial;
- O volume inicial projetado está totalmente de acordo com a capacidade operacional e para os demais anos projetados estão contemplados investimentos no parque fabril para que, além da manutenção, seja possível expandir a capacidade produtiva até o sexto ano, demandando também possíveis contratações de mão-de-obra que estão previstas no custo dos produtos vendidos nas projeções de resultado econômico-financeiro;
- O preço de venda projetado não contempla o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável estimar este indicador de modo adequado, sendo assim, consideram-se os preços projetados a valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários sobre os custos e despesas serão repassados aos preços de venda projetados para garantir as margens projetadas.



5.1.2 Projeção

RECEITAS	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	TOTAL
VENDA DE OVOS COMERCIAIS	13,80	14,49	15,18	15,87	16,56	19,32	19,32	19,32	19,32	19,32	172,50
VENDA DE ESTERCO	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,61
ALUGUEIS	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,52
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32	3,24
TOTAL (em R\$milhões)	14,24	14,93	15,62	16,31	17,00	19,76	19,76	19,76	19,76	19,76	176,87

5.1.3 Análise

Além da receita com a venda de ovos comerciais, foram consideradas algumas outras fontes de receitas da Recuperanda que, embora não sejam o foco de sua atividade e representem pouco na receita total, geram entradas em seu caixa.

Para o primeiro ano da recuperação judicial foi projetado um volume de R\$ 14,24 milhões de faturamento o que corresponde a R\$ 1,19 milhão de média mensal. O crescimento real projetado médio nos 5 primeiros anos é de pouco mais de 4%, no sexto ano o crescimento é de mais de 16%, tendo em vista o investimento a ser feito em novas instalações. Conforme informado nas premissas, o volume projetado inicial está totalmente de acordo com a capacidade operacional da Empresa, estão contemplados investimentos no parque fabril para que, além da manutenção, seja possível expandir a capacidade produtiva, demandando também possíveis contratações de mão-de-obra que estão previstas no custo dos produtos vendidos nas projeções de resultado econômico-financeiro.

598
/

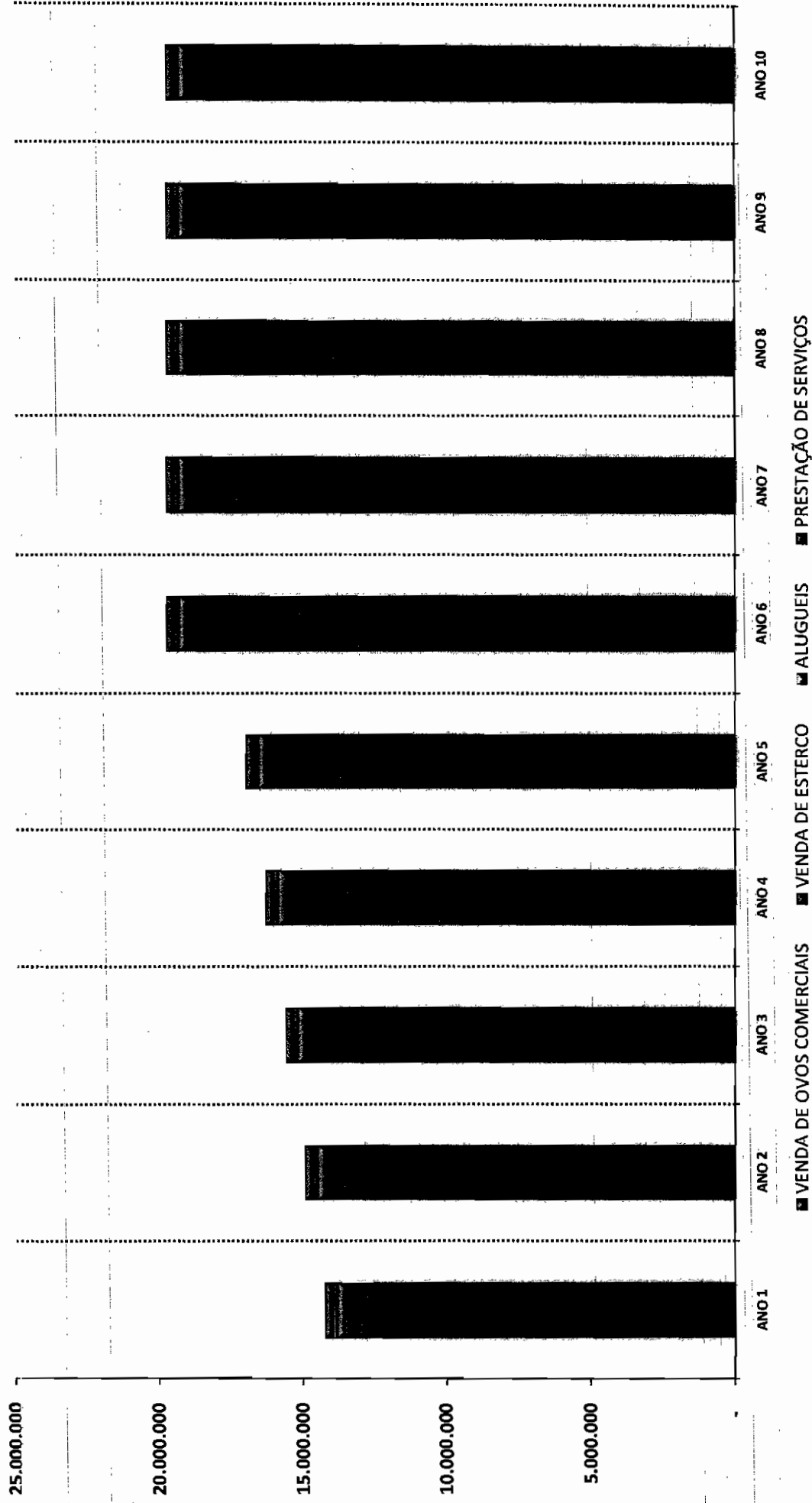


Gráfico ilustrativo da projeção de receitas

599
K/765

5.2 Projeção de resultados

5.2.1 Premissas

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico-financeiro:

- Foi utilizado o Sistema Tributário Normal com apuração de Lucro Real sendo consideradas assim, as respectivas alíquotas de cada imposto incidente para as projeções de resultados. Este Sistema Tributário é o adotado pela Recuperanda no momento da elaboração deste Plano de Recuperação;
- Os Custos das Mercadorias Vendidas foram projetados com base em valores atuais, líquidos de todos os impostos creditáveis;
- As Despesas Operacionais foram projetadas de acordo com o histórico que a empresa apresentou em 2009 e 2010, além da redução proposta nas medidas de melhoria;
- As Despesas Fixas projetadas terão um pequeno aumento no decorrer dos períodos, pois mesmo sendo fixas por característica, na realidade, o aumento no volume de vendas demandará alguns aumentos para comportar o novo nível de atividade, porém, tais custos já consideram as reduções ocorridas a partir das medidas adotadas e previstas no Plano de Recuperação;
- Outra premissa é que os valores de Depreciação inclusos na projeção serão totalmente reinvestidos na empresa como forma de manutenção da atual capacidade instalada;
- A sobra de caixa projetada em cada ano da projeção será destinada para a recomposição do Capital de Giro da empresa e para o pagamento dos débitos não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, reduzindo assim além das despesas financeiras, o passivo total da empresa;
- A projeção não contempla efeitos inflacionários, pelos mesmos motivos explanados na projeção da receita. A premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será repassado ao preço de venda projetado quando ocorrer, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
FÓRUM DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO CÍVEL

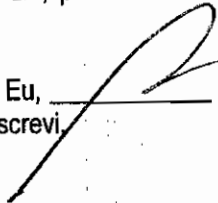
Av. Dr. Cândido Xavier de Almeida e Souza, 159 – Térreo – Vila Partênio – Mogi das Cruzes – SP – CEP 08790-912
Telefone: 011-4799-8877-Ramal-208 – Fax: 011-4799-2694

Processo nº 361.01.2010.023403-4/000000-000
Ordem nº 2585/2010

Ação: Recuperação Judicial
Requerente: GRANJAS TOK LTDA
Requerido: ****

TERMO - Encerramento de Volume

Certifico e dou fé que, nos termos do disposto nas Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procedi nesta data o(a) **Encerramento do 3º volume** destes autos.

Nada Mais. Mogi das Cruzes, 3 de fevereiro de 2011 Eu, 
(SÉRGIO LUIZ DO NASCIMENTO), Escrevente, subscrevi.

601
R

- O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes a data da publicação no Diário Oficial Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e consequente concessão da recuperação da Recuperanda. Em todo Plano esta data será indicada como “data inicial de pagamento”;
- Todas as projeções foram feitas em um cenário realista.





Consultoria Empresarial

5.2.2 Projeção

Demonstração de Resultados	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	TOTAL
Receita Bruta de Vendas	14.237,44	14.927,44	15.617,44	16.307,44	16.997,44	17.687,44	18.377,44	19.067,44	19.757,44	20.447,44	176.874,40
Tributos	98,78	98,78	98,78	98,78	98,78	98,78	98,78	98,78	98,78	98,78	987,83
Receita Líquida	14.138,66	14.828,66	15.518,66	16.208,66	16.898,66	17.588,66	18.278,66	18.968,66	19.658,66	20.348,66	175.886,57
Custo dos Produtos Vendidos	12.514,43	13.103,04	13.674,97	14.230,33	14.799,21	15.368,09	15.936,97	16.505,85	17.074,73	17.643,61	153.457,88
Lúcio Bruto	1.624,22	1.725,61	1.843,69	1.978,33	2.099,45	2.219,57	2.339,69	2.459,81	2.579,93	2.700,05	22.428,69
Despesas Operacionais	994,35	1.004,30	1.014,34	1.024,48	1.039,85	1.055,45	1.055,45	1.055,45	1.055,45	1.055,45	10.354,58
Despesas Financeiras	139,82	144,76	149,69	154,63	159,56	164,50	169,43	174,37	179,30	184,23	1.654,80
Lúcio Antes do IR/CSL	490,04	576,68	679,65	799,22	900,03	1.014,12	1.140,80	1.272,76	1.414,73	1.565,69	10.419,32
(-) IRPJ e C.S.L.L.	142,61	172,03	207,08	247,73	282,01	321,44	361,87	401,30	440,73	480,16	3.302,57
Lúcio Líquido	347,43	404,65	472,57	551,49	618,02	692,68	778,93	871,46	974,00	1.085,53	7.116,75
Credores RJ Trabalhistas	1,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,83
Credores RJ Garantia Real e Quirografários	84,83	130,49	155,19	162,09	178,68	189,76	199,76	209,76	219,76	229,76	3.735,23
Débitos não sujeitos a RJ	127,25	195,74	232,78	243,13	243,79	-	-	-	-	-	1.042,68
Dação em pagamento débitos não sujeitos a RJ	1.726,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.726,71
Passivo Tributário	98,27	98,27	98,27	98,27	98,27	98,27	98,27	98,27	98,27	98,27	982,67
Empréstimos e Financiamentos	-	-	-	-	-	188,74	188,74	188,74	188,74	188,74	943,69
Investimentos	-	-	-	-	-	600	-	-	-	-	600
Saldo de caixa acumulado	35,26	15,29	1,63	49,62	146,91	164,88	242,94	322,6	403,55	410,65	410,65

(valores em R\$ /Mil)

602
1/1

5.2.3 Análise

Com base nos resultados projetados é possível destacar:

- Como o custo dos produtos vendidos não são totalmente variáveis em proporção às receitas geradas, tendo em vista existir ganho de escala na utilização de mão-de-obra, frete de compra de insumos para ração etc, o lucro bruto projetado inicia as projeções representando 11,41% da receita bruta e aumenta paulatinamente até o sexto ano, quando a receita estabiliza e, conseqüentemente, o lucro bruto também, representando 13,41% da receita bruta do sétimo ao décimo anos;
- Mesmo com algumas elevações nos gastos fixos, em virtude do aumento do nível de atividade, o efeito da alavancagem operacional é favorável, a ponto de reduzir os custos fixos em termos percentuais, dessa forma, o lucro operacional inicia em 3,44% da receita bruta projetada no primeiro ano, chegando a 7,17% da receita bruta projetada no ano 10 (dez);
- Conforme a projeção, o lucro líquido apurado ao final de cada ano é suficiente para o pagamento da proposta aos credores e ao cumprimento do pagamento do passivo tributário. Desta forma, fica demonstrada a viabilidade da superação da situação de crise econômico-financeira da Recuperanda, permitindo que seja mantida a fonte produtora do emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.



6. Proposta para pagamento aos credores

A premissa adotada para a proposta de pagamento é que esta terá que obrigatoriamente ser cumprida conforme proposto. Para tanto, se faz necessário que a proposta seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação da Empresa.

O valor total inscrito na lista de credores da Recuperanda para as classes II e III é R\$ 12.107.467,54. Projetamos a exclusão de aproximadamente R\$ 2.769.398,28 dos créditos contidos na lista de credores apresentada pela Recuperanda, que serão exigíveis fora do processo de Recuperação Judicial. Desta forma, o valor a ser pago aos Credores das classes II e III reduzirá para R\$ 9.338.069,26.

A proposta de pagamento da dívida contida na Lista de Credores deste plano é dividida em três grupos: Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real e Credores Quirografários.

Com o intuito de privilegiar o pagamento aos Credores submetidos à recuperação, até a quitação de todos estes credores, a empresa não poderá distribuir ou constituir reserva para pagamento de lucros aos seus sócios.

6.1 Pagamento Classe I - Credores Trabalhistas

Será dada prioridade ao pagamento dos Credores Trabalhistas, conforme artigo 54 da Lei 11.101/2005.

Ressalta-se que havendo a inclusão de algum credor trabalhista ao longo desse período de 10 (dez) anos sujeito aos efeitos da recuperação judicial, o montante projetado reservado ao pagamento da dívida será destinado prioritariamente para estes novos credores trabalhistas, sendo pagos sempre 12 (doze) meses após a inscrição da dívida no Processo de Recuperação Judicial.

605
N

6.2 Pagamento Classes II e III – Credores Com Garantia Real e Quirografários

Para todos os Credores das Classes II e III, o montante a ser pago ao final de cada ano é estipulado sobre um percentual da Receita Líquida realizada nos últimos 12 meses antecedentes ao pagamento, sendo o primeiro pagamento efetuado no décimo dia útil após período de 12 meses da data inicial de pagamento. Os pagamentos seguintes ocorrerão sempre 12 meses após o pagamento anterior.

Para os Credores Quirografários e com Garantia Real o plano prevê um deságio de 60% para o pagamento de seus créditos, pois somente com este será possível amortizar o passivo no prazo previsto, conforme o quadro abaixo:

Proposta de % sobre a receita líquida destinado ao pagamento dos Credores com Garantia Real e Quirografários

Período	Projeção de Receita Líquida	% Destinado ao Pagto.	R\$ Projetado destinado ao Pagto
ANO 1	14.138.657	0,60%	84.831,94
ANO 2	14.828.657	0,88%	130.492,18
ANO 3	15.518.657	1,00%	155.186,57
ANO 4	16.208.657	1,00%	162.086,57
ANO 5	16.898.657	1,06%	178.677,37
ANO 6	19.658.657	3,00%	589.759,70
ANO 7	19.658.657	3,00%	589.759,70
ANO 8	19.658.657	3,00%	589.759,70
ANO 9	19.658.657	3,00%	589.759,70
ANO 10	19.658.657	3,38%	664.914,27
TOTAL			3.735.227,70

Valores em R\$

O valor resultante da proposta acima será distribuído entre os credores Quirografários e com Garantia Real, ao final de cada período de 12 meses da data inicial observada na proposta, e o valor apurado para pagamento dos credores será pago observando-se três premissas:

➤ (A) Parte do valor será distribuída linearmente a cada um dos credores, ou seja, pelo número de credores existentes (conforme quadro abaixo). Quando a parcela linear de um determinado credor for maior que o total da dívida individual

do mesmo, o valor excedente será redistribuído linearmente entre os demais credores, até que todo o valor projetado destinado ao rateio linear seja integralmente distribuído resultando em uma parcela anual mínima;

➤ **(B)** O valor calculado para a distribuição proporcional será rateado de acordo com a proporção do crédito individual de cada credor em relação à dívida total;

➤ **(C)** A partir do 4º ano os pagamentos serão integralmente distribuídos proporcionalmente.

O quadro a seguir demonstra as proporções dos percentuais de pagamentos aos credores Quirografários e Garantia Real, divididos entre linear e proporcional proposto neste Plano de Recuperação Judicial:

RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO DOS PAGAMENTOS AOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS E GARANTIA REAL			
Ano	Pagamento Linear	Pagamento Proporcional	Total Pagamento
1	100,00%	0,00%	100,00%
2	100,00%	0,00%	100,00%
3	100,00%	0,00%	100,00%
4	0,00%	100,00%	100,00%
5	0,00%	100,00%	100,00%
6	0,00%	100,00%	100,00%
7	0,00%	100,00%	100,00%
8	0,00%	100,00%	100,00%
9	0,00%	100,00%	100,00%
10	0,00%	100,00%	100,00%



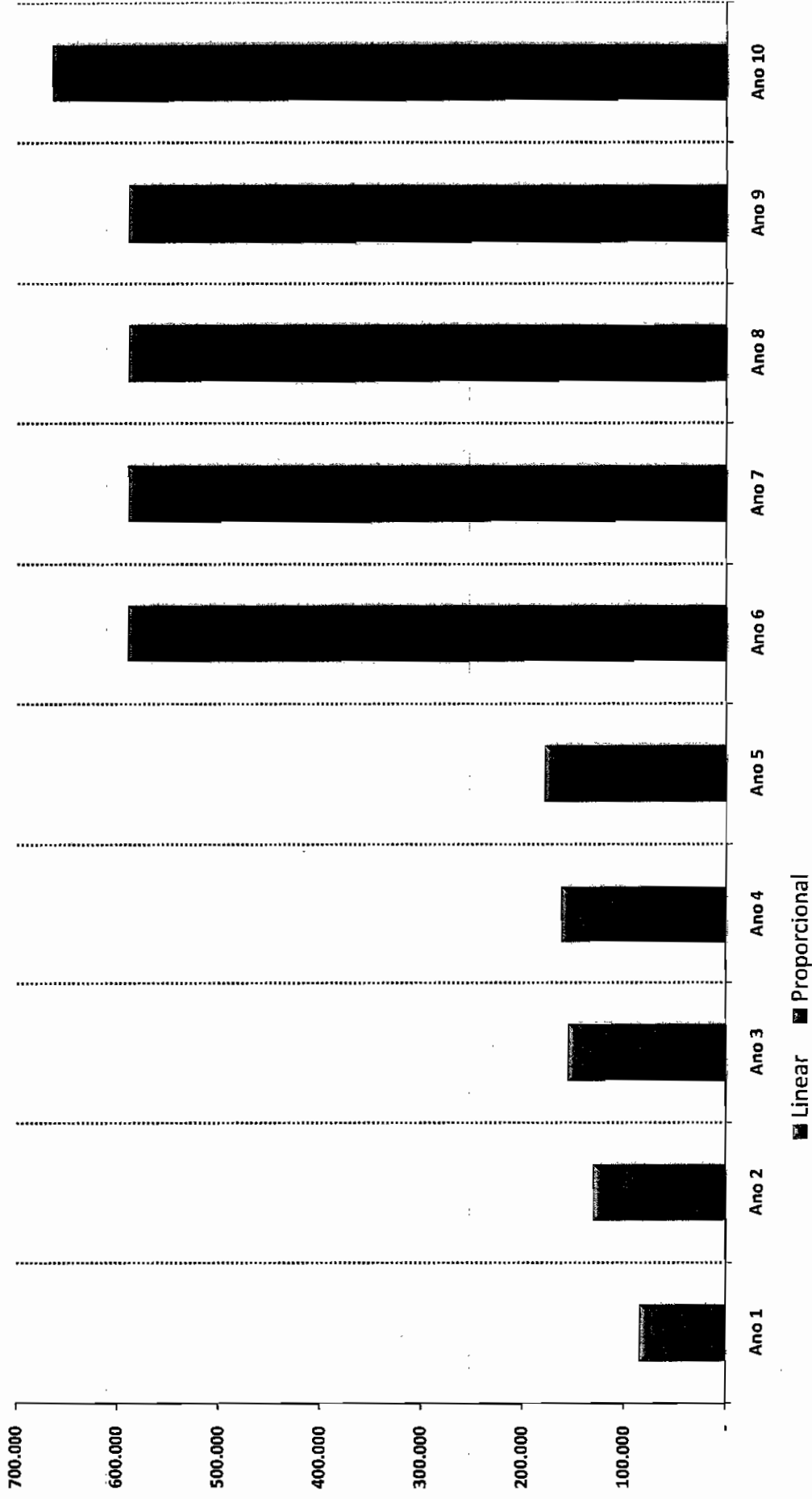


Gráfico Ilustrativo da projeção de pagamento e forma de distribuição – Credores Quirografários e Garantia Real

607

6.3 Atualização Monetária

Para a atualização dos valores contidos na lista de credores deste processo de Recuperação Judicial será utilizado o índice da *Taxa Referencial*, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e *Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437*, de 30.10.1997, e definida pelo Governo Federal como indexador dos contratos com prazo ou período de repactuação igual ou superior a três meses. Começará a incidir nos saldos dos passivos da Recuperação Judicial da Recuperanda a partir da data inicial de pagamento.

7. Créditos Contingentes - Impugnações de Crédito e Acordos

Os créditos listados na Relação de Credores do Administrador Judicial poderão ser modificados, e novos créditos poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, impugnação de créditos ou acordos.

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidos neste Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

8. Movimentação do Ativo

Fica garantida à empresa a plena gerência de seus ativos, restando autorizado, com a aprovação do Plano, a alienação de ativos inservíveis ou cuja alienação não implique em redução de atividades da Recuperanda.

Deste modo, ficaria garantida à Empresa a plena e ágil gerência de seus ativos móveis, restando autorizado, com a aprovação do Plano, a alienação de ativos ou cuja alienação não implique em redução de atividades da Recuperanda, ou quando a venda se seguir de reposição por outra máquina equivalente ou mais moderna.



609
N

Da mesma forma, fica permitida a disponibilização dos bens para penhor, arrendamento ou alienação em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

Se os ativos forem imóveis e/ou conjuntos de bens pertencentes ao estabelecimento empresarial, serão vendidos em praça única convocada pelo MM. Juízo da Recuperação, através de leiloeiro experiente de indicação da Vendedora, como unidade isolada que são, nos termos da Lei de Recuperação de Empresas, sem qualquer tipo de sucessão aos arrematantes, conforme determina o artigo 60, da Lei 11.101/2005, devendo a Recuperanda apresentar previamente em Juízo o laudo de avaliação confeccionado por empresa com experiência comprovada.

Os recursos obtidos com tais vendas, em quaisquer hipóteses, devem compor o caixa do grupo, fomentando assim a sua atividade, e possibilitando assim o pagamento a seus credores e o cumprimento do Plano de Recuperação.

9. Forma de Pagamento aos Credores

Para que seja feito o pagamento, cada credor individual deverá informar via correio eletrônico, através do e-mail: recuperacaojudicial@graniastok.com.br em até 30 dias anteriores a data de pagamento prevista na proposta a cada ano, os seguintes dados:

NOME/RAZÃO SOCIAL COMPLETA, C.P.F./C.N.P.J. e TELEFONE;
CONTATO DO RESPONSÁVEL PELA EMPRESA CONFORME SEU CONTRATO/ESTATUTO SOCIAL; E
INSTITUIÇÃO BANCÁRIA, AGÊNCIA e CONTA CORRENTE PARA O DEPÓSITO.

10. Nova Assembleia Geral de Credores

Além dos casos previstos em lei, em caso de descumprimento do Plano, por qualquer motivo, como brusca alteração das condições de mercado, o Devedor, o Administrador Judicial ou os próprios Credores, poderão requerer a convocação urgente de uma nova Assembleia mesmo após o encerramento do processo de recuperação, para fins de deliberar sobre a falência da Empresa, que poderá ocorrer de maneira racional e que proteja ao máximo os seus ativos, bem como



debater e aprovar alteração do Plano, se esta for a vontade das partes, que possa vir a evitar uma quebra indesejada. Esta eventual alteração do Plano será feita nos termos da Lei 11.101/2005 e obrigará todos os Credores Concurtais, inclusive os dissidentes, como já prevê a LRF, mesmo após o decurso dos dois anos para encerramento da Recuperação Judicial.

11. Análise de Viabilidade da Proposta de Pagamento

As projeções demonstram que a Recuperanda tem plena condição de liquidar suas dívidas constantes no Plano de Recuperação Judicial proposto, honrar com os compromissos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, manter a atividade operacional durante o período de recuperação e, após o mesmo, reverter de maneira significativa à atual situação em que se encontra tendo em vista os seguintes pontos:

- A Geração de Caixa durante esse período é plenamente suficiente para a liquidação das dívidas, bem como para a manutenção das atividades operacionais, com o pagamento pontual dos novos compromissos a serem assumidos e dos créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial;
- As ações de melhoria apresentadas neste plano, das quais parte já está sendo implementada, e o comprometimento dos acionistas e da equipe de colaboradores com os objetivos traçados são fatores altamente positivos e que tendem a garantir o sucesso do plano apresentado;

12. Considerações Finais

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - "Lei de Recuperação de Empresas"), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira da Recuperanda.



611
/

Neste sentido foram apresentados diferentes meios para a Recuperação Judicial no Plano de Recuperação objeto deste documento. Salienta-se ainda que o Plano de Recuperação apresentado demonstra a viabilidade econômico-financeira da Empresa, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas. Portanto as projeções para os próximos anos, favoráveis ao mercado de atuação da Recuperanda, alidadas ao grande *know-how* e ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano de Recuperação, demonstram a efetiva viabilidade da continuação dos negócios, com a manutenção e ampliação da geração de novos empregos e com o pagamento dos débitos vencidos e vincendos.

13. Nota de Esclarecimento:

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela empresa **ERIMAR Administração e Consultoria de Empresas S/S Ltda.** na elaboração deste Plano de Recuperação deu-se através da modelagem das projeções financeiras de acordo com as informações e premissas fornecidas pela Recuperanda. Estas informações alimentaram o modelo de projeções financeiras da ERIMAR, indicando o potencial de geração de caixa da Empresa e, conseqüentemente, a capacidade de amortização da dívida.

Deve-se notar que o estudo da viabilidade econômico-financeira se fundamentou na análise dos resultados projetados e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão da Empresa.

As projeções para o período de 10 (dez) anos foram realizadas com base em informações da própria Empresa e das expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valores do passivo inscrito no processo. Assim, as mudanças nas conjunturas econômicas nacional e internacional, bem como no comportamento das proposições consideradas, refletirão nos resultados apresentados neste trabalho.



14. Conclusão

A ERIMAR Administração e Consultoria de Empresas S/S Ltda. que elaborou este Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e realizadas, possibilitará que a Recuperanda mantenha-se viável e rentável.

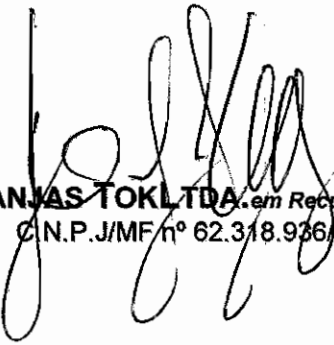
Também acredita que os Credores terão maiores benefícios com a implementação deste Plano de Recuperação, uma vez que a proposta aqui detalhada não representa nenhum risco adicional.

Mogi das Cruzes, 28 de Janeiro de 2011.



ERIMAR ADMINISTRAÇÃO E CONSULTORIA DE EMPRESAS S/S LTDA.

Anuente:



GRANJAS TOK LTDA. em Recuperação Judicial
C.N.P./J/MF nº 62.318.936/0001-12

613
/

15. Laudo de Avaliação de Bens Imobilizados

614
/

EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMOBILIZADOS

QUADRO RESUMO DE CAPA

CLIENTE

GRANJAS TOK LTDA.

OBJETO:

Avaliações dos Imobilizados: Imóveis, Máquinas e Equipamentos.

Endereço: Rua Barão de Jaceguai nº. 509, 6º andar, conj. 64 / 65

Município de Mogi das Cruzes / SP

CEP: 08710-160

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor Total dos Imóveis = Terrenos + Construções = R\$	8.300.000,00
Valor das Máquinas e Equipamentos =	R\$ 2.200.000,00
Valor Total dos Imobilizados =	R\$ 10.500.000,00

JANEIRO / 2.011

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem por finalidade a avaliação dos imobilizados das empresas contratantes com intuito das atualizações contábeis.

Esse laudo foi redigido seguindo rigidamente as recomendações das normas técnicas da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.

Os requisitos mínimos iniciais são especificados a seguir:

INTERESSADO - SOLICITANTE

Granjas Tok Ltda.

FINALIDADE

Avaliação Patrimonial

OBJETIVO

Informação do valor de venda de mercado de todos os imobilizados.

IMÓVEIS

Escritórios, terrenos urbanos com edificações administrativas e glebas com galpões.

MÁQUINA E EQUIPAMENTOS

Diversos, vide relação nos próximos capítulos.

PROPRITÁRIO

As contratantes

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Matrículas e IPTU, vide anexo 01.



616
/

II – AVALIAÇÃO DOS CONJUNTOS COMERCIAIS NO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES / SP

Vistoria realizada em: 04 de Janeiro 2011.

II. 1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO

Rua Barão de Jaceguai nº. 509, 6º andar, conjuntos 64 / 65

BAIRRO:

CIDADE:

ESTADO:

CENTRO

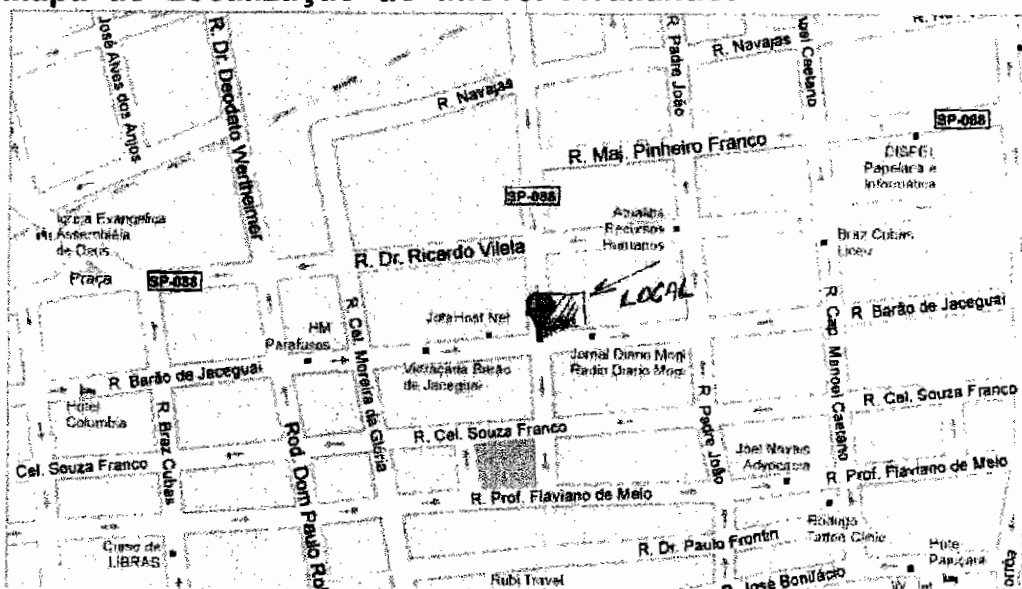
Mogi das Cruzes

SP

OBSERVAÇÃO

Zona de uso misto = Comercial e Residencial.

Mapa de Localização do Imóvel Avaliando:



II.2 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.

Os conjuntos comerciais são imóveis integrantes do CONDOMÍNIO ATRIUM – CENTRO EMPRESARIAL, localizado no CENTRO COMERCIAL do município,

619
/N

contendo todos os melhoramentos públicos.

Os conjuntos comerciais são formados por sala ampla, com um sanitário e uma vaga de estacionamento indeterminada. Os pisos são de cerâmica, caixilhos de alumínio, e no sanitário azulejo até o teto.

Os andares do condomínio são constituídos de 6 conjuntos comerciais, servidos por dois elevadores.

O estado de conservação dos conjuntos pode ser considerado BOM, com idade aparente de 5 anos. Pelo estudo dos VALORES DE EDIFICAÇÕES URBANOS podemos classificá-los como sendo escritórios de PADRÃO SUPERIOR.

Áreas do conjunto nº. 64:

- Área Útil = 53,28 m²
- Área Comum = 12,34 m²
- Área Total = 65,62 m²
- Fração Ideal de Terreno = 0,010614% = 14,47 m² de terreno.
- Uma vaga de estacionamento.

Áreas do conjunto nº. 65:

- Área Útil = 53,835 m²
- Área Comum = 12,46 m²
- Área Total = 66,295 m²
- Fração Ideal de Terreno = 0,010724% = 14,62 m² de terreno.
- Uma vaga de estacionamento.

Para uma melhor compreensão da descrição acima vide documentário fotográfico no anexo 02.

II.3 – CÁLCULO DO VALOR DOS CONJUNTOS.

Foi elaborada pesquisa de conjuntos comerciais no CENTRO do município em edifícios de padrão superior, similares ao avaliando sendo obtido os seguintes valores, a saber:



Pesquisa de Elementos Comparativos de Escritórios em Mogi das Cruzes

Comparativo	Endereço	Valor	Área Útil	Vaga Garagem	Padrão	Informante	Valor Unitário do m ²
C 01	Rua Barão de Jaceguai nº. 509 2ª a.	R\$ 160.000,00	53,3	1	Superior	Andreusa / 47995000	R\$ 3.001,88
C 02	Rua Barão de Jaceguai nº. 509 4ª a.	R\$ 330.000,00	106	2	Superior	Jean / 47267676	R\$ 3.113,21
C 03	Rua Barão de Jaceguai nº. 509 5ª a.	R\$ 165.000,00	53	1	Superior	Jean / 47267676	R\$ 3.113,21
C 04	Rua Princesa Isabel de Bragança nº. 235 3ª a	R\$ 165.000,00	56	1	Superior	Raimundo / 47958555	R\$ 2.946,43
C 05	Rua Princesa Isabel de Bragança nº. 235 8ª a	R\$ 115.000,00	36	1	Superior	Raimundo / 47958555	R\$ 3.194,44
C 06	Rua Princesa Isabel de Bragança nº. 235 7ª a	R\$ 160.000,00	56	1	Superior	Elaine / 47995000	R\$ 2.857,14

Valor Médio	R\$ 3.037,72
Desvio Padrão	R\$ 125,05
Lim. Inf.	R\$ 2.126,04
Lim. Sup.	R\$ 3.949,04
Intervalo de Conf. Inf.	R\$ 2.962,37
Intervalo de Conf. Sup.	R\$ 3.112,80

B

Rua Araucária nº 459 - São Paulo - CEP: 02338-010 - Fone: (11) 2592-1611
e-mail: deghiara@hotmail.com

VALOR DO CONJUNTO COMERCIAL Nº. 65
- Janeiro / 2.011 -
R\$ 155.000,00
(Cento e cinquenta e cinco mil Reais)

Arredondando dentro dos limites permitidos por NORMA:

Valor do Conjunto 65 = R\$ 3.037,72 / m² x 53,835 m² x 0,95 =
R\$ 155.358,88

VALOR DO CONJUNTO COMERCIAL Nº. 64
- Janeiro / 2.011 -
R\$ 155.000,00
(Cento e cinquenta e cinco mil Reais)

Arredondando dentro dos limites permitidos por NORMA:

Valor do Conjunto 64 = R\$ 3.037,72 / m² x 53,28 m² x 0,95 =
R\$ 153.757,24

Para determinação do valor de venda dos conjuntos será aplicado um fator de redução de 5%, pois, normalmente os proprietários dos imóveis comerciais costumam majorar o valor de oferta para se conceder descontos no momento da negociação.

Apuramos que o valor médio, do "m² de área útil" de escritórios, similares ao avaliando, corresponde ao valor de R\$ 3.037,72.

619

EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA
Perícias e Avaliações de Engenharia

7
620
/N

III – AVALIAÇÃO DA ÁREA URBANA NO MUNICÍPIO DE BIRITIBA MIRIM

MATRÍCULAS Nº. 11.997 – Inscrição Municipal nº. 53234.32.44.0001.00.000- VIDE ANEXO 01

Vistoria realizada em: 04 de Janeiro 2011.

III. 1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO

Altura do Km 18 da Estrada Mogi-Salezópolis, e ou Km 70 da SP-088, bairro Irohi, Município de Biritiba Mirim.

III. 2 – DESCRIÇÕES DAS BENFEITORIAS

A área avalianda deixou de ser área rural em junho de 2010 tornado-se área urbana do Município de Biritiba Mirim, conforme averbação nº. 42 da referida MATRÍCULA.

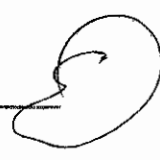
Como a área avalianda tornou-se urbana é possível a implantação de um loteamento residencial dentro da mesma, sendo assim, as três construções existentes dentro da área não serão consideradas no processo de calculo de avaliação da gleba.

III. 3 – DIRETRIZES DA AVALIAÇÃO DO TERRENO.

III. 3.1 – LEVANTAMENTOS DA AMOSTRA PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

PERÍODO DA PESQUISA

Janeiro 2.011



621
N

TIPO DE IMÓVEIS LEVANTADOS

Terrenos de lotes urbanos dentro do município de Biritiba-Mirim.

REGIÃO ABRANGIDA

Próximos ao centro.

COLETA DOS DADOS

Devido ao fato de a área avaliada ser uma gleba próximo do centro, não sendo possível encontrar um número de comparativos com a mesma área que a do avaliando, suficientes para se determinar o valor do m² pelo método comparativo, o signatário procedeu a pesquisa de lotes padrões com pequenas áreas, e através do MÉTODO INVOLUTIVO foi obtido o valor da gleba, atendendo o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**, na elaboração dos cálculos.

Abaixo apresentamos a pesquisa e cálculos do valor do m² de terreno, a saber:

622
/

Pesquisa de Elementos Comparativos de Terrenos em Biritiba-Mirim

Comparativo	Endereço	Valor	Área do Terreno	Topografia	Testada	Fator Topog.	Fator Local	Informante	Valor do m² de terr. padrã
C 01	Rua Joaquim Leite de Miranda LD 222	R\$ 29.000,00	150	Plano	5	1	6	André / 61988923	R\$ 229,91
C 02	Rua José Antônio de Assis LD 123	R\$ 25.000,00	125	Plano	5	1	6	João / 67480461	R\$ 237,84
C 03	Rua Melo Roda LE 151	R\$ 50.000,00	250	Declive 10%	10	0,9	7	Samuel / 46923022	R\$ 190,48
C 05	Av. Heitor da Cunha Braga LD 1100	R\$ 52.000,00	500	Plano	20	1	3	Samuel / 46923022	R\$ 174,91
C 06	Rua Francisco Lopes	R\$ 85.000,00	250	Plano	8	1	10	Samuel / 46923022	R\$ 215,70
Paradigma			250		10	1	6	Valor Médio	R\$ 209,77
								Lim. Inf.	R\$ 146,84
								Lim. Sup.	R\$ 272,70

III. 3.2 – CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO AVALIANDO.

Adotaremos como valor do metro quadrado de gleba, 30% do valor dos lotes urbanizados, pois os para se proceder a urbanização de uma área são necessários arruamentos, áreas institucionais, que resultam em uma despesas que representa 70% do valor do lote padrão.

O VALOR MÉDIO do lote padrão (10,00 m x 25,00 m) é R\$ 209,77 / m², sendo o intervalo o intervalo de arbítrio:

- Limite Inferior = R\$ 146,84 / m²
- Limite Superior = R\$ 272,70 / m²

O signatário considera que o valor correto a ser adoto deve ser o valor do **limite inferior** (R\$ 146,84/m²), devido ao fato de o imóvel avaliando estar distante 2500 metros do centro comercial do município.

Para determinação do valor de venda da área será aplicado um fator de redução de 10%, pois, normalmente os proprietários de glebas costumam majorar o valor de oferta para se conceder descontos no momento da negociação.

Será também aplicado um fator de minoração de 20% na gleba avalianda correspondente a fator topografia, pois alguns trechos necessitam de aterros para implantação de um futuro loteamento.

Ou seja:

Valor do m² da gleba = R\$ 146,84 x 0,30 = R\$ 44,05 / m².

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 44,05 / m² X 24.200,00 m² x 0,90 x 0,80 =

R\$ 767.527,20

624
18

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

VALOR TOTAL DA ÁREA DA MATRICULA Nº. 11.997

DENOMINADA GRANJA SU – BAIRRO IROHI

- Janeiro / 2.010 -

R\$ 760.000,00

(Setecentos e sessenta mil Reais)

IV – AVALIAÇÃO DA GRANJA TOK SERTÃO

MATRÍCULAS Nº. 3.262 / 3.263 / 3.264 / 4.532 / 4.533 / 58.888 / VIDE ANEXO 01.

Vistoria realizada em: 05 de Janeiro 2011.

IV. 1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO

Rodovia BRM-020 – (Estrada do Sertãozinho Km 04) antiga Fazenda Velha –
Quinhão nº. 43 – perimetro rural do Distrito e Municipio de Biritiba Mirim, Rua Ana
Nery nº. 392.

IV. 2 – DESCRIÇÕES DA ÁREA

A ÁREA avalianda é um sitio de 63 hectares, com topografia suave a
ondulada, tratoravel, com inúmeras nascentes, e estradas internas de terra
com boa capacidade de trafego de caminhões. A propriedade está toda
delimita por cercas constituídas de mourões e arame farpado.

625
/1

IV.3 – DESCRIÇÕES DAS BENFEITORIAS

Escritórios 1 e 2:

Edificação em alvenaria de tijolo de barro, revestidas interna e externamente com argamassa, piso interno em cimentado rústico, varia salas e dois banheiros, caixilhos de madeira e ferro. Forro de madeira, e cobertura em telhas cerâmica, tipo francesa, sobre estrutura de madeira, conservação regular necessitando de pequenos reparos.

Construção classificada como sendo do tipo residência de padrão proletário, com idade aparente de 40 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

Escritórios 3:

Edificação em alvenaria de tijolo de barro, revestidas interna e externamente com argamassa, piso interno em lajotas cerâmicas, varia salas e um banheiro com piso cerâmico e azulejo até o teto, caixilhos de alumínio. Laje de cobertura, e cobertura em telhas cerâmica, tipo francesa, sobre estrutura de madeira, conservação boa.

Construção classificada como sendo do tipo residência de padrão médio, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

Galpão de seleção de ovos:

Galpão com paredes de alvenaria, revestidas interna e externamente com argamassa, piso interno em concreto armado, vão de 16 metros, com banheiros masculinos e femininos, caixilhos de fibra. Cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, conservação regular necessitando de pequenos reparos.

Construção classificada como sendo do tipo galpão simples, com idade aparente de 25 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

626
/

Granja tipo 1:

Cobertura simples em estrutura de madeira e telhas cerâmica tipo francesa, com piso em concreto rústico, com aberturas laterais, para abrigar galinhas poedeiras. Com 3,3 metros de largura por 100 metros de comprimento.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 20 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

Granja tipo 2:

Cobertura simples em estrutura de madeira e telhas fibrocimento, com piso elevado em madeira, com aberturas laterais, para abrigar galinhas poedeiras. Com 9,40 metros de largura por 100 metros de comprimento.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

Granja tipo 3:

Cobertura simples em estrutura de madeira e telhas de fibrocimento, com piso em concreto rústico, com aberturas laterais, para abrigar galinhas de três semanas. Com 6,0 metros de largura por 100 metros de comprimento.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

Granja tipo 4:

Estrutura de pilares de concreto com telhas de fibrocimento, com piso em concreto rústico, com aberturas laterais, para abrigar galinhas poedeiras. Com 8,70 metros e ou 10,3 metros de largura por 100 metros de comprimento.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

627
A

Galpão granja:

Galpão com pilares de concreto e estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, piso interno em concreto armado, vão de 10 metros, aberto nas laterais.

Construção classificada como sendo do tipo galpão simples, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

Residências:

Casas de padrões tipo rústico a proletário, com paredes de alvenaria revestidas, pisos em cimentado rústico, caixilhos de madeira e ferro, instalações elétricas aparentes, sem forro, com cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento e ou telhas cerâmicas tipo francesa.

Construções classificadas como sendo do tipo casa de padrão rústico e ou proletário, com idade aparente de 30 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

Cobertura Oficinas:

Estrutura de madeira sem fechamento lateral, com pilares e tesouras da estrutura do telhado em madeira e telhas cerâmicas ou fibrocimento. Piso interno em concreto armado.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 20 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

Reservatórios:

Reservatório edificado em estrutura de concreto armado e alvenaria, revestida e impermeabilizada com capacidade para armazenamento de 85.000 litros de água para abastecer as granjas.

Construção classificada como sendo do tipo residência econômica, com idade aparente de 20 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

628
/

Galpão depósito de ovos:

Galpão com fechamento lateral em fibrocimento, piso interno em concreto armado, vão de 8,20 metros. Cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, conservação regular necessitando de pequenos reparos.

Construção classificada como sendo do tipo galpão econômico, com idade aparente de 25 anos. Vide tabela de cálculo do valor das construções.

Galpão Aras:

Galpão com fechamento lateral em alvenaria, piso interno em concreto armado, vão de 9,00 metros. Cobertura em estrutura de madeira com telhas cerâmicas tipo francesa, conservação regular boa.

Construção classificada como sendo do tipo galpão econômico, com idade aparente de 15 anos. Vide tabela de cálculo do valor das construções.

Enfermaria de animais:

Edificação em alvenaria de tijolo de barro, revestidas interna e externamente com argamassa, piso interno e paredes internas em lajotas cerâmicas, varia salas e um banheiro com piso cerâmico e azulejo até o teto, caixilhos de alumínio. Laje de cobertura, conservação boa.

Construção classificada como sendo do tipo residência de padrão simples, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de cálculo do valor das construções.

Galpão da Serralheria:

Galpão com paredes de alvenaria, sem revestimento, piso interno em concreto armado, vão de 9,70 metros. Cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, conservação regular necessitando de pequenos reparos.

Construção classificada como sendo do tipo galpão econômico, com idade aparente de 25 anos. Vide tabela de cálculo do valor das construções.

6

629


IV. 4 – VALORES DAS CONSTRUÇÕES

IV. 4.1 – METODOLOGIAS EMPREGADAS

Em função das características peculiares do imóvel avaliando e os dados disponíveis no mercado que o mesmo está inserido é possível o emprego do método "METODO EVOLUTIVO", sendo então observadas, integralmente, as orientações do item 8.2 da NBR 14.653.

No método evolutivo o valor do imóvel é encontrado pela soma das parcelas do valor do terreno e construção, sendo que o terreno é avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO** de dados de mercado e a construção através de tabelas de preço de venda de edificações similares.

As benfeitorias serão avaliadas pelo valor de venda, com base no trabalho intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2006", e nas recentes recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006 – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP - Conversão dos Coeficientes H82N para R8N, que classifica os diversos tipos de construção segundo suas finalidades, fixa as depreciações aplicáveis em função do padrão construtivo, assim multiplica-se o **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F. obs..**

Este critério é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação;

- $Foc = R + K * (1-R)$ onde:
- R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1, do referido trabalho.
- K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2, do estudo.



630
/

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu estado de conservação, adotando-se a recomendação IBAPE de Novembro de 2006 – **Atualizações dos Coeficientes, de H8-2N para R8-N, do "SINDUSCON" – Sindicato das Indústrias de Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo**, face seu crescimento em relação ao **Índice de Preços ao Consumidor - "IPC - FIPE"**.

Para determinação dos valores das construções adotaremos o valor do CUSTO DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO – CUB – SINDUSCON - SP, de Dezembro de 2010, que corresponde ao valor de R\$ 902,26 / m².

Nas tabelas abaixo apresentamos os quadros de áreas construídas e os respectivos valores das construções, a saber:



631

Construções do Sítio Sertãozinho

Edificação	Quantidade	Área Construída	Tipo	Padrão	Fator Constr.	Fator Obsol.	Valor das Construções
Escritório 1	1	60	Residência	Proletário	0,492	0,534	R\$ 14.222,94
Escritório 2	1	83,85	Residência	Proletário	0,492	0,429	R\$ 15.968,24
Galpão seleção ovos	2	571,55	Galpão	Simples	0,492	0,78	R\$ 395.799,86
Granja tipo 1	18	330	Cobertura	Simples	0,12	0,2	R\$ 128.626,19
Granja tipo 1	8	224,4	Cobertura	Simples	0,12	0,2	R\$ 38.873,69
Granja tipo 2	5	940	Cobertura	Simples	0,12	0,687	R\$ 349.596,88
Granja tipo 3	4	600	Cobertura	Simples	0,12	0,429	R\$ 111.476,03
Granja tipo 4	4	870	Cobertura	Simples	0,12	0,687	R\$ 258.850,45
Granja tipo 4	12	1030	Cobertura	Simples	0,12	0,687	R\$ 919.365,41
Galpão seleção ovos	2	1150	Galpão	Simples	0,492	0,78	R\$ 796.377,98
Galpão granja	2	1000	Galpão	Simples	0,492	0,78	R\$ 692.502,60
Residência 1	1	227,7	Casa	Rústico	0,42	0,2	R\$ 17.257,35
Residência 2	1	88,8	Casa	Rústico	0,42	0,2	R\$ 6.730,14
Residência 3	1	65,19	Casa	Rústico	0,42	0,429	R\$ 10.597,89
Residência 4	1	61,8	Casa	Econômico	0,786	0,755	R\$ 33.089,46
Residência 5	1	44,62	Casa	Rústico	0,42	0,429	R\$ 7.253,84
Residência 6	1	64	Casa	Rústico	0,42	0,429	R\$ 10.404,43
Residência 7	1	64	Casa	Econômico	0,786	0,755	R\$ 34.267,40
Escritório 3	1	152	Casa	Médio	1,386	0,934	R\$ 177.535,58
Reservatórios	3	58,5	Residência	Econômico	0,786	0,429	R\$ 53.393,53
Cobertura Oficina 1	1	157,25	Cobertura	Simples	0,12	0,687	R\$ 11.696,62
Escritório Oficina 2	1	168	Residência	Proletário	0,492	0,429	R\$ 31.993,62
Cobertura Caminhões	1	190,66	Cobertura	Simples	0,12	0,2	R\$ 4.128,60
Galpão depósito ovos	1	246	Galpão	Econômico	0,36	0,429	R\$ 34.278,88
Galpão depósito	1	512	Galpão	Econômico	0,36	0,429	R\$ 71.344,66
Cobertura de feno	1	147	Cobertura	Simples	0,12	0,429	R\$ 6.827,91
Galpão de pintos	1	1200	Galpão	Econômico	0,36	0,687	R\$ 267.776,33
Cobertura de ferramentas	1	102	Cobertura	Simples	0,12	0,429	R\$ 4.737,73

63

632

Construções do Sítio Sertãozinho

Edificação	Quantidade	Área Construída	Tipo	Padrão	Fator Constr.	Fator Obsol.	Valor das Construções
Depósito de ferramentas	1	82	Casa	Rústico	0,42	0,2	R\$ 6.214,77
Galpão serralheria	1	354	Galpão	Econômico	0,36	0,687	R\$ 78.994,02
Cobertura auxiliar	1	146	Cobertura	Simples	0,12	0,429	R\$ 6.781,46
Galpão do Aras 1	1	783	Galpão	Econômico	0,36	0,78	R\$ 198.376,66
Galpão do Aras 2	1	253,5	Galpão	Econômico	0,36	0,78	R\$ 64.225,39
Cobertura para vacinação	1	165,44	Cobertura	Simples	0,12	0,934	R\$ 16.730,17
Enfermaria dos animais	1	52,8	Residência	Simples	1,056	0,934	R\$ 46.986,86
Valor total							R\$ 4.923.283,54

633
/

VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES = R\$ 4.923.283,54

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

<p>VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES - Janeiro / 2.011 - R\$ 4.900.000,00 (Quatro milhões e novecentos mil Reais)</p>

IV. 5 – DIRETRIZES PARA AVALIAÇÃO DAS TERRAS DO SÍTIO SERTÃOZINHO.

Para a avaliação das terras do sítio foram elaboradas pesquisas de mercado junto às imobiliárias da região próximas dos sítios avaliados, onde foram observadas as características de cada oferta, localização, topografia e documentações de posse. Para obtenção do valor do hectare foram descontadas dos elementos comparativos as construções existentes em seus interiores.

A somatória das MATRÍCULAS Nº. 3.262 / 3.263 / 3.264 / 4.532 / 4.533 / 58.888, totalizam a área de 629.912,53 m², que corresponde a 63 hectares.

A pesquisa e cálculos que apresentamos abaixo, para determinação do valor das terras, atenderam o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I.**

634

Pesquisa de Elementos Comparativos de Sítios na Região de Biritiba-Mirim

Comparativo	Local	Valor	Hectares	Valor da Construção	Informante	Valor do Hectare
C 01	Mogi-Bertioga	R\$ 480.000,00	14,52	R\$ 265.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 14.807,16
C 03	Estrada José Maria	R\$ 250.000,00	8,3	R\$ 115.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 16.265,06
C 04	Bairro Biritiba Ussu	R\$ 160.000,00	10,5	R\$ 35.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 11.904,76
C 05	Estrada Biritiba-Salezópolis a Km da Rodovia	R\$ 320.000,00	9,68	R\$ 185.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 13.946,28
C 06	Estrada SP-088 entre Mogi e Biritiba	R\$ 500.000,00	10,89	R\$ 340.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 14.692,38
C 07	Estrada SP-088 entre Mogi e Biritiba a 1Km do asfalto	R\$ 550.000,00	13,31	R\$ 300.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 18.782,87
C 08	Rodovia Mogi-Biritiba	R\$ 180.000,00	7,26	R\$ 65.000,00	JOB / 46921592	R\$ 15.840,22
C 09	Bairro Irohi	R\$ 150.000,00	12,1		Marcos / 46921234	R\$ 12.396,69
Média						R\$ 14.829,43
Lim Inf.						R\$ 10.380,60
Lim. Sup.						R\$ 19.278,26

635
/

Apuramos que o valor do hectare corresponde a R\$ 14.829,43.

Para determinação do valor de venda do sítio será aplicado um fator de redução de 10%, pois, normalmente os proprietários dos imóveis rurais costumam majorar o valor de oferta para se conceder descontos no momento da negociação.

Ou seja:

VALOR TOTAL DAS TERRAS = R\$ 14.829,43 / ha x 63 ha x 0,90 =
R\$ 840.828,68

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

VALOR TOTAL DAS TERRAS

- Janeiro / 2.011 -

R\$ 840.000,00

(Oitocentos e quarenta mil Reais)

IV. 6 – CÁLCULO DO VALOR DO SÍTIO SERTÃOZINHO.

Somando-se o valor das construções ao valor do terreno obtemos:

Valor do Imóvel = R\$ 4.900.000,00 + R\$ 840.000,00

VALOR TOTAL DO SÍTIO GRANJA SERTÃOZINHO

CONSTRUÇÕES + TERRAS

- Janeiro / 2.011 -

R\$ 5.740.000,00

(Cinco milhões e setecentos e quarenta mil Reais)

636
/

V - AVALIAÇÃO DO SÍTIO GRANJA FUNDÃO

MATRÍCULAS Nº: 16.677 VIDE ANEXO 01

Vistoria realizada em: 05 de Janeiro 2011.

V. 1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO

Bairro IROHY - Municipio de Biritiba Mirim.

V. 2 - DESCRIÇÃO DA ÁREA

A ÁREA avalianda é um sitio de 54.054,60 m² equivalente a 5,4 hectares, com topografia ondulada, tratoravel, com nascentes, e estradas internas de terra com boa capacidade de trafego de caminhões. A propriedade está toda delimita por cercas constituídas de mourões e arame farpado.

V.3 - DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Galpão de estoque de ovos:

Galpão com paredes de alvenaria, sem revestimento interno e externo, piso interno em concreto armado, vão de 16 metros, caixilhos de ferro. Cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento, conservação regular necessitando de pequenos reparos.

Construção classificada como sendo do tipo galpão econômico, com idade aparente de 15 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

637
N

Granja tipo 2:

Cobertura simples em estrutura de madeira e telhas fibrocimento, com piso elevado em madeira, com aberturas laterais, para abrigar galinhas poedeiras. Com 6,9 e 8,7 metros de largura por 100 metros de comprimento.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de cálculo do valor das construções.

Residências:

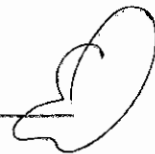
Casas de padrões tipo rústico a proletário, com paredes de alvenaria revestidas, pisos em cimentado rústico, caixilhos de madeira e ferro, instalações elétricas aparentes, sem forro, com cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento e ou telhas cerâmicas tipo francesa.

Construções classificadas como sendo do tipo casa de padrão rústico e ou proletário, com idade aparente de 30 anos. Vide tabela de cálculo do valor das construções.

Reservatórios:

Reservatório edificado em estrutura de concreto armado e alvenaria, revestida e impermeabilizada com capacidade para armazenamento de 85.000 litros de água para abastecer as granjas.

Construção classificada como sendo do tipo residência econômica, com idade aparente de 20 anos. Vide tabela de cálculo do valor das construções.



638
/

V. 4 – VALORES DAS CONSTRUÇÕES

V. 4.1 – METODOLOGIA EMPREGADA

Em função das características peculiares do imóvel avaliando e os dados disponíveis no mercado que o mesmo está inserido é possível o emprego do método "METODO EVOLUTIVO", sendo então observadas, integralmente, as orientações do item 8.2 da NBR 14.653.

No método evolutivo o valor do imóvel é encontrado pela soma das parcelas do valor do terreno e construção, sendo que o terreno é avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO** de dados de mercado e a construção através de tabelas de preço de venda de edificações similares.

As benfeitorias serão avaliadas pelo valor de venda, com base no trabalho intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2006", e nas recentes recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006 – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP - Conversão dos Coeficientes H82N para R8N, que classifica os diversos tipos de construção segundo suas finalidades, fixa as depreciações aplicáveis em função do padrão construtivo, assim multiplica-se o **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F. obs..**

Este critério é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação;

- $Foc = R + K * (1-R)$ onde:
- R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1, do referido trabalho.
- K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2, do estudo.

639


Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu estado de conservação, adotando-se a recomendação IBAPE de Novembro de 2006 – **Atualizações dos Coeficientes, de H8-2N para R8-N, do "SINDUSCON" – Sindicato das Indústrias de Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo**, face seu crescimento em relação ao **Índice de Preços ao Consumidor - "IPC - FIPE"**.

Para determinação dos valores das construções adotaremos o valor do CUSTO DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO – CUB – SINDUSCON - SP, de Dezembro de 2010, que corresponde ao valor de **R\$ 902,26 / m²**.

Nas tabelas abaixo apresentamos os quadros de áreas construídas e os respectivos valores das construções, a saber:



640

Construções do Sítio do Fundão

Edificação	Quantidade	Área Construída	Tipo	Padrão	Fator Constr.	Fator Obsol.	Valor das Construções
Granja tipo 2	5	690	Cobertura	Simples	0,12	0,687	R\$ 256.618,98
Granja tipo 2	1	870	Cobertura	Simples	0,12	0,687	R\$ 64.712,61
Galpão estoque de ovos	1	388,7	Galpão	Econômico	0,36	0,78	R\$ 98.478,94
Residência 1	1	55,25	Casa	Rústico	0,42	0,429	R\$ 8.981,95
Residência 2	1	55,2	Casa	Rústico	0,42	0,429	R\$ 8.973,82
Residência 3	1	117,6	Casa	Rústico	0,42	0,429	R\$ 19.118,14
Reservatórios	1	21	Residência	Econômico	0,786	0,429	R\$ 6.388,97

Valor total R\$ 463.273,41

641
/

VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES = R\$ 463.273,41

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES

- Janeiro / 2.011 -

R\$ 460.000,00

(Quatrocentos e sessenta mil Reais)

**V. 5 – DIRETRIZES PARA AVALIAÇÃO DAS TERRAS DO SÍTIO GRANJA
FUNDÃO.**

Para a avaliação das terras do sítio foram elaboradas pesquisas de mercado junto às imobiliárias da região próximas dos sítios avaliados, onde foram observadas as características de cada oferta, localização, topografia e documentações de posse. Para obtenção do valor do hectare foram descontadas dos elementos comparativos as construções existentes em seus interiores.

Na MATRÍCULA Nº. 16.677 consta o registro da área de 54.054,60 m², que corresponde a 5,405 hectares.

A pesquisa e cálculos que apresentamos abaixo, para determinação do valor das terras, atenderam o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I.**

642

Pesquisa de Elementos Comparativos de Sítios na Região de Biritiba-Mirim

Comparativo	Local	Valor	Hectares	Valor da Construção	Informante	Valor do Hectare
C 01	Mogi-Bertloga	R\$ 480.000,00	14,52	R\$ 265.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 14.807,16
C 03	Estrada José Maria	R\$ 250.000,00	8,3	R\$ 115.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 16.265,06
C 04	Bairro Biritiba Ussu	R\$ 160.000,00	10,5	R\$ 35.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 11.904,76
C 05	Estrada Biritiba-Salezópolis, a Km da Rodovia	R\$ 320.000,00	9,68	R\$ 185.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 13.946,28
C 06	Estrada SP-088 entre Mogi e Biritiba	R\$ 500.000,00	10,89	R\$ 340.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 14.692,38
C 07	Estrada SP-088 entre Mogi e Biritiba a 1Km do asfalto	R\$ 550.000,00	13,31	R\$ 300.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 18.782,87
C 08	Rodovia Mogi-Biritiba	R\$ 180.000,00	7,26	R\$ 65.000,00	JOB / 46921592	R\$ 15.840,22
C 09	Bairro Irohi	R\$ 150.000,00	12,1		Marcos / 46921234	R\$ 12.396,69

Média	R\$ 14.829,43
Lim. Inf.	R\$ 10.380,60
Lim. Sup.	R\$ 19.278,26

643

Apuramos que o valor do hectare corresponde a R\$ 14.829,43.

Para determinação do valor de venda do sítio será aplicado um fator de redução de 10%, pois, normalmente os proprietários dos imóveis rurais costumam majorar o valor de oferta para se conceder descontos no momento da negociação.

Ou seja:

**VALOR TOTAL DAS TERRAS = R\$ 14.829,43 / ha x 5,405 ha x 0,90 =
R\$ 72.143,90**

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

<p style="text-align: center;"><u>VALOR TOTAL DAS TERRAS</u> - Janeiro / 2.011 - R\$ 70.000,00 (Setenta mil Reais)</p>

V. 6 – CÁLCULO DO VALOR DO SÍTIO GRANJA FUNDÃO.

Somando-se o valor das construções ao valor do terreno obtemos:

Valor do Imóvel = R\$ 460.000,00 + R\$ 70.000,00

<p style="text-align: center;"><u>VALOR TOTAL DO SÍTIO GRANJA FUNDÃO</u> <u>CONSTRUÇÕES + TERRAS</u> - Janeiro / 2.011 - R\$ 530.000,00 (Quinhentos e trinta mil Reais)</p>
--

694

VI – AVALIAÇÃO DA GRANJA TOK REMÉDIO

MATRÍCULAS Nº. 382 VIDE ANEXO 01

Vistoria realizada em: 06 de Janeiro 2011.

VI.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO

Estrada Velha de Sabauna - Bairro dos Remédios – Município de Salezópolis.

VI.2 – DESCRIÇÃO DA ÁREA

A ÁREA avalianda é um sitio de 20,3 hectares, com topografia suave a ondulada, tratoravel, com inúmeras nascentes, e estradas internas de terra com boa capacidade de trafego de caminhões. A propriedade está toda delimita por cercas constituídas de mourões e arame farpado.

VI.3 – DESCRIÇÕES DAS BENFEITORIAS

Escritórios 1:

Edificação em alvenaria de tijolo de barro, revestidas interna e externamente com argamassa, piso interno em cimentado rústico, varia salas e dois banheiros, caixilhos de madeira e ferro. Forro de madeira, e cobertura em telhas cerâmica, tipo francesa, sobre estrutura de madeira, conservação regular necessitando de pequenos reparos.

Construção classificada como sendo do tipo residência de padrão proletário, com idade aparente de 40 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

645
[Handwritten signature]

Galpão de seleção de ovos:

Galpão com paredes de alvenaria, revestidas interna e externamente com argamassa, piso interno em concreto armado, vão de 7,70 metros, caixilhos de ferro. Cobertura em estrutura de madeira com telhas cerâmicas tipo francesa, conservação regular necessitando de pequenos reparos.

Construção classificada como sendo do tipo galpão simples, com idade aparente de 35 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

Granja tipo 1:

Cobertura simples em estrutura de madeira e telhas cerâmica tipo francesa, com piso em concreto rústico, com aberturas laterais, para abrigar galinhas poedeiras. Com 3,3 metros de largura por 100 metros de comprimento.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 20 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

Granja tipo 2:

Cobertura simples em estrutura de madeira e telhas fibrocimento, com piso elevado em madeira, com aberturas laterais, para abrigar galinhas poedeiras. Com 9,80 metros de largura por 100 metros de comprimento.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 10 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

[Handwritten signature]

646
/

Residências:

Casas de padrões tipo rústico a proletário, com paredes de alvenaria revestidas, pisos em cimento rústico, caixilhos de madeira e ferro, instalações elétricas aparentes, sem forro, com cobertura em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento e ou telhas cerâmicas tipo francesa.

Construções classificadas como sendo do tipo casa de padrão rústico e ou proletário, com idade aparente de 30 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

Cobertura Oficinas:

Estrutura de madeira sem fechamento lateral, com pilares e tesouras da estrutura do telhado em madeira e telhas cerâmicas ou fibrocimento. Piso interno em concreto armado.

Construção classificada como sendo do tipo cobertura simples, com idade aparente de 20 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.

Reservatórios:

Reservatório edificado em estrutura de concreto armado e alvenaria, revestida e impermeabilizada com capacidade para armazenamento de 85.000 litros de água para abastecer as granjas.

Construção classificada como sendo do tipo residência econômica, com idade aparente de 20 anos. Vide tabela de calculo do valor das construções.



647
/

VI. 4 – VALORES DAS CONSTRUÇÕES

VI. 4.1 – METODOLOGIA EMPREGADA

Em função das características peculiares do imóvel avaliando e os dados disponíveis no mercado que o mesmo está inserido é possível o emprego do método "METODO EVOLUTIVO", sendo então observadas, integralmente, as orientações do item 8.2 da NBR 14.653.

No método evolutivo o valor do imóvel é encontrado pela soma das parcelas do valor do terreno e construção, sendo que o terreno é avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO** de dados de mercado e a construção através de tabelas de preço de venda de edificações similares.

As benfeitorias serão avaliadas pelo valor de venda, com base no trabalho intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2006", e nas recentes recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006 – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP - Conversão dos Coeficientes H82N para R8N, que classifica os diversos tipos de construção segundo suas finalidades, fixa as depreciações aplicáveis em função do padrão construtivo, assim multiplica-se o **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO** – F. obs..

Este critério é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação;

- $Foc = R + K * (1-R)$ onde:
- R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1, do referido trabalho.
- K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2, do estudo.

648
/

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu estado de conservação, adotando-se a recomendação IBAPE de Novembro de 2006 – **Atualizações dos Coeficientes, de H8-2N para R8-N, do "SINDUSCON" – Sindicato das Indústrias de Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo**, face seu crescimento em relação ao **Índice de Preços ao Consumidor - "IPC - FIPE"**.

Para determinação dos valores das construções adotaremos o valor do CUSTO DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO – CUB – SINDUSCON - SP, de Dezembro de 2010, que corresponde ao valor de R\$ 902,26 / m².

Nas tabelas abaixo apresentamos os quadros de áreas construídas e os respectivos valores das construções, a saber:

649
/

Construções no Sítio Nossa Senhora dos Remédios

Edificação	Quantidade	Área Construída	Tipo	Padrão	Fator Constr.	Fator Obsol.	Valor das Construções
Escritório 1	1	160,9	Residência	Proletário	0,492	0,429	R\$ 30.641,51
Galpão seleção ovos	1	462	Galpão	Econômico	0,36	0,429	R\$ 64.377,41
Granja tipo 1	3	252	Cobertura	Simplex	0,12	0,2	R\$ 16.370,61
Granja tipo 1	14	264	Cobertura	Simplex	0,12	0,2	R\$ 80.034,07
Granja tipo 2	6	980	Cobertura	Simplex	0,12	0,687	R\$ 437.368,01
Residência 1	3	75	Casa	Rústico	0,42	0,429	R\$ 36.578,07
Reservatórios	1	64	Residência	Econômico	0,786	0,429	R\$ 19.471,15
Cobertura	1	150	Cobertura	Simplex	0,12	0,687	R\$ 11.157,35

Valor total	R\$ 695.998,16
-------------	----------------

650
/

VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES = R\$ 695.998,16

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES

- Janeiro / 2.011 -

R\$ 690.000,00

(Seiscentos e noventa mil Reais)

**VI. 5 – DIRETRIZES PARA AVALIAÇÃO DAS TERRAS DO SÍTIO GRANJA
TOK REMÉDIOS.**

Para a avaliação das terras do sítio foram elaboradas pesquisas de mercado junto às imobiliárias da região próximas dos sítios avaliados, onde foram observadas as características de cada oferta, localização, topografia e documentações de posse. Para obtenção do valor do hectare foram descontadas dos elementos comparativos as construções existentes em seus interiores.

Na MATRÍCULA Nº. 382 consta o registro da área de 203.077,00 m², que corresponde a 20,3077 hectares.

A pesquisa e cálculos que apresentamos abaixo, para determinação do valor das terras, atenderam o **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I.**

651
/

Pesquisa de Elementos Comparativos de Sítios na Região de Biritiba-Mirim

Comparativo	Local	Valor	Hectares	Valor da Construção	Informante	Valor do Hectare
C 01	Mogi-Bertoga	R\$ 480.000,00	14,52	R\$ 265.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 14.807,16
C 03	Estrada José Maria	R\$ 250.000,00	8,3	R\$ 115.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 16.265,06
C 04	Bairro Biritiba Ussu	R\$ 160.000,00	10,5	R\$ 35.000,00	Bolanho / 46947100	R\$ 11.904,76
C 05	Estrada Biritiba-Salezópolis a Km da Rodovia	R\$ 320.000,00	9,68	R\$ 185.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 13.946,28
C 06	Estrada SP-088 entre Mogi e Biritiba	R\$ 500.000,00	10,89	R\$ 340.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 14.692,38
C 07	Estrada SP-088 entre Mogi e Biritiba a 1Km do asfalto	R\$ 550.000,00	13,31	R\$ 300.000,00	Nilton / 46921162	R\$ 18.782,87
C 08	Rodovia Mogi-Biritiba	R\$ 180.000,00	7,26	R\$ 65.000,00	JOB / 46921592	R\$ 15.840,22
C 09	Bairro Irohi	R\$ 150.000,00	12,1		Marcos / 46921234	R\$ 12.396,69

Média	R\$ 14.829,43
Lim Inf.	R\$ 10.380,60
Lim. Sup.	R\$ 19.278,26

652
/

Apuramos que o valor do hectare corresponde a R\$ 14.829,43.

Para determinação do valor de venda do sítio será aplicado um fator de redução de 10%, pois, normalmente os proprietários dos imóveis rurais costumam majorar o valor de oferta para se conceder descontos no momento da negociação.

Ou seja:

**VALOR TOTAL DAS TERRAS = R\$ 14.829,43 / ha x 20,3077 ha x 0,90 =
R\$ 271.036,45**

Arredondando dentro dos limites permitidos por norma, vem:

VALOR TOTAL DO TERRENO

- Janeiro / 2.011 -

R\$ 270.000,00

(Duzentos e setenta mil Reais)

VI. 6 – CÁLCULO DO VALOR DO SÍTIO GRANJAS TOL REMÉDIO.

Somando-se o valor das construções ao valor do terreno obtemos:

Valor do Imóvel = R\$ 690.000,00 + R\$ 270.000,00

VALOR TOTAL DO SÍTIO GRANKA TOK REMÉDIO

CONSTRUÇÕES + TERRAS

- Janeiro / 2.011 -

R\$ 960.000,00

(Novecentos e sessenta mil Reais)

653
17

VII – AVALIAÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

VII – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A vistoria das máquinas avaliadas foi realizada “in loco”, pelo signatário deste relatório, observando-se de forma criteriosa o estado de conservação, e o funcionamento de cada máquina.

VII. 2 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS BENS AVALIADOS

Os bens foram examinados individualmente e chegando-se a conclusão que em média, o estado de conservação em geral, pode ser classificado como bom, possibilitando estipular, a depreciação normal, proporcional ao tempo de vida real de cada equipamento.

VII. 3 – CRITÉRIO E MÉTODOS DE AVALIAÇÕES ADOTADOS

As avaliações das máquinas foram feitas através da determinação do valor de mercado, de cada unidade em estado de nova, e sobre este valor aplicado um índice corretor proporcional ao estado, que se vincula a vida média de equipamentos símiles e ao obsoletismo funcional.

A determinação do valor de mercado do bem em estado novo foi feita pela sistemática de consultas aos fornecedores, buscando sempre a similaridade ou a igualdade, entre o equipamento cotado e o avaliando, junto ao comércio especializado.



654
7

A determinação de depreciação foi feita por processo matemático, em função da idade real do bem. Quando não foi possível determinar a data de aquisição, a depreciação foi estimada em função do estado de conservação em que se encontra o equipamento.

Dessa forma adotou-se um método matemático que determina o índice de depreciação em função da variação dos principais parâmetros envolvidos na valoração de um bem usado, quais sejam, o valor de reposição, o estado de conservação, o desgaste proporcional ao tempo real de vida, a vida útil provável, o valor residual e ao obsolescimento.

O método de cálculo aplicado na valoração dos equipamentos foi o método denominado "Método Linear", cuja fórmula matemática considera a depreciação uma função linear da idade do bem, variando uniformemente ao longo de sua vida.

Para valor residual (VR), adotamos como valor médio 20%, que corresponde normalmente ao valor residual no fim da vida útil dos equipamentos e ou máquinas industriais.

VII.4 – PLANILHAS DE AVALIAÇÃO

Em função das características dos mesmos e seguindo as diretrizes acima, nas folhas seguintes apresentamos a descrição das máquinas e planilha de cálculo, já considerados o estado de conservação e o tempo de vida útil restante de cada item, a saber:

655
/

Granjias TOK - Bens Imobilizados/ Maquinas, Equipamentos e Utensilios de Escritorio

Item	Descrição do bem	Fabricante/ Modelo	Ano	Cde	Vr. Unitario	Vr. Total
01	Alimentador semi-automatizada de ração		2007	12	875,00	10.500,00
02	Aparelho de fac-simile	Sharp/ UX P-100	2006	1	165,00	165,00
03	Aquecedor de agua tipo caldeira de locomotiva		1945	1	3.600,00	3.600,00
04	Balança mecanica cap. 300 Kg	Filizola	1984	1	275,00	275,00
05	Bomba d'agua c/ redutor acionamento por trator		2005	1	4.566,32	4.566,32
06	Bomba d'agua motor 10,0 CV		2000	1	699,00	699,00
07	Bomba d'agua motor 5,0 CV		1992	4	184,00	736,00
08	Bomba d'agua submersa c/ motor 1,0 CV		1995	2	339,00	678,00
09	Bomba d'agua submersa c/ motor 4,0 CV		1999	2	761,00	1.522,00
10	Bomba d'agua submersa c/ motor 6,0 CV		2003	2	1.684,00	3.368,00
11	Camara fria 3,0 Ton., compressor 2,0 HP	Danfoss/ MT 22	2006	1	699,95	699,95
12	Paleta hidráulica manual 2,2 Ton.	Paletans/ TM 2220	2006	2	453,25	906,49
13	Carrinho p/ palet manual	Truck Fort	1990	6	151,00	906,00
14	Centrifuga industrial		2000	1	539,01	539,01
15	Compressor de agua "Levejet" 5,0 CV	Jacto/ LAV 500	2000	1	175,00	175,00
16	Compressor de ar		1990	1	192,00	192,00
17	Compressor de ar 150 litros		1995	1	230,00	230,00
18	Desumidificadora(marcenaria)	Rockwell	1980	1	380,00	380,00
19	Empacotadora	Cyklop/ CP 3A	2007	2	5.616,00	11.232,00
20	Empacotadora	BestPack/ 3ALR	2007	1	5.616,00	5.616,00
21	Engrenadeira	Bambozi	1996	1	56,00	56,00
22	Esmerilhadeira 4,5"	Makita	2003	1	88,00	88,00
23	Esmerilhadeira 7,0"	Makita	2003	1	151,00	151,00
24	Freezer horizontal cap. 250 litros	Consul	1996	2	98,00	198,00
26	Freezer horizontal cap. 550 litros	Metalflor/ DA 650	2004	1	618,46	618,46
28	Furadeira de bancada	Schulz	1990	1	225,00	225,00
27	Furadeira horizontal de bancada(marcenaria)	RIB SO	1980	1	280,00	280,00
28	Furadeira	Makita	2003	1	111,00	111,00
29	Galoes automatizadas cap. 90.000 aves poedeiras	Aruas/ Nórea	1	1	109.643,76	109.643,76
30	Galoes automatizadas cap. 60.000 aves poedeiras, s/ esteiras de esterco	Alasol	1	1	51.325,19	51.325,19
31	Gerador 15 KVA 127-220V, c/ multiplicador	Konbach/ 132LB	2000	1	2.532,00	2.532,00
32	Gerador 30 KVA 220-380V, c/ multiplicador	Konbach/ 1195	1999	1	2.289,00	2.289,00
33	Gerador 40 KVA 220-380V, c/ multiplicador	Konbach/ 1195	1995	1	1.931,00	1.931,00

656
/

Item	Descrição do bem	Fabricante/ Modelo	Ano	Qde	Vr. Unitário	Vr. Total
34	Impressora laser	HP/ P 1006	2006	1	110,68	110,68
35	Impressora laser	HP/ P 2015	2007	1	565,00	565,00
36	Impressora matricial	Epson/ FX 1170	2000	1	175,00	175,00
37	Impressora matricial	Epson/ LQ 570+	2002	1	160,00	160,00
38	Impressora matricial	Epson/ Lx 300	2004	1	145,00	145,00
39	Lavador de bandeja plastica de ovos	Yamasa	1990	1	580,00	580,00
	Levadora, secadora, mesa de inspeção, classificadora e					
40	empacotadeira de ovos automatizados cap. 29.000 ovos/h	ATI Sangyo/	2007	3	191.144,70	573.434,10
41	Maçanico/ solda acetileno		1988	1	439,00	439,00
42	Maçanico/ solda acetileno portatil		1988	1	219,00	219,00
43	Maquina de solda eletrica		1989	1	159,00	159,00
44	Microcomp. intel C2D 2,2GHz, mem. 2,0GB, HD 127GB,		2007	2	334,41	668,83
45	Microcomp. intel DC 2,7GHz, mem. 2,0GB, HD 127GB,		2010	3	397,17	1.191,50
46	Monitor CRT 15" e 17"	LG-Samsung	2000	2	38,00	76,00
47	Monitor LCD 18"	Samsung	2008	1	189,00	189,00
49	Motor electrico 2 CV		1987	13	80,00	1.040,00
49	Motor electrico 3 CV		1996	3	73,00	219,00
50	Motor electrico 4 CV		2000	1	165,00	165,00
51	Motor electrico 5 CV		1988	2	138,00	276,00
52	Multifuncional jato de tinta	Epson/ TX 115	2009	1	167,74	167,74
53	Platina(implemento agricola)	Tatu	1986	1	258,00	258,00
54	Platina(marcenaria) med. 200x45 cm	Invicta	1980	1	720,00	720,00
55	Ponteadeira		1985	2	1.300,00	2.600,00
56	Pulverizador	Glastank/	1998	1	559,88	559,88
57	Relogio de ponto analogico a pilha	Dimep/ Quartzo Point	1992	2	165,00	330,00
58	Relogio de ponto digital	Tecnibra	2002	1	275,00	275,00
59	Relogio de ponto manual-corda	Red-Bel	1990	2	150,00	300,00
60	Retifica	Makita	2003	1	111,00	111,00
61	Retificadora e cortadora de arame	Polikorte/	1986	1	1.324,14	1.324,14
62	Seladora	Weldotron/ 6522	2007	1	43.725,00	43.725,00
63	Serra circular de bancada(marcenaria)	Rockwell-Invicta/ RA25	1982	1	680,00	680,00
64	Serra circular 7,25"	Makita	2003	1	147,00	147,00
65	Serra fita	Beccaro/ Mini-Serra	2000	1	222,65	222,65
66	Silo 10,0 Ton. em aço galvanizado e estrutura metalica	CASP	2002	4	1.561,00	6.244,00
67	Silo 10,0 Ton. em fibra de vidro		2001	9	1.405,00	12.645,00
68	Silo 14,0 Ton. em aço galvanizado e estrutura metalica	CASP	2000	2	1.550,00	3.100,00

657

Item	Descrição do bem	Fabricante/ Modelo	Ano	Qtda	Vr. Unitario	Vr. Total
69	Silo 3,0 Ton. em fibra de vidro		1989	8	859,00	5.184,00
70	Silo 8,0 Ton. em fibra de vidro		1985	22	1.074,00	23.628,00
71	Silo 8,0 Ton. em chapas galvanizadas	Fabricação própria	2007	2	2.150,00	4.300,00
72	Silo 8,0 Ton. em fibra de vidro		1999	2	1.194,00	2.388,00
73	Túnel de encolhimento	Weidstrom/ 7310	2007	1	14.761,00	14.761,00

Grnjas TOK - Bens Imobilizados/ Veiculos

Item	Descrição/ Placa	Fabricante/ Modelo	Ano/ Mod.	Qtda	Vr. Unitario	Vr. Total
01	Carga 6x4 Truck Garaneiro, CNE 8043	Volvo/ NL 10-320 EDC	97/ 98	1	115.152,00	115.152,00
02	Caçamba Truck Garaneiro 15 Ton	Triel HT/ Pratices Power 1100	97/ 97	1	8.779,16	8.779,16
03	Carga basculante, CVU 5146	Chevrolet D-80	80/ 80	1	13.954,00	13.954,00
04	Carga c/ Baú metálico 3/4, CMP2506	Mercedes Bens/ L 709	91/ 91	1	42.229,00	42.229,00
05	Carga c/ Baú metálico, BTL 7655	Mercedes Bens/ L 608D	81/ 92	1	24.908,00	24.908,00
06	Carga c/ Baú metálico, CEX 5851	Mercedes Bens/ L 608D	86/ 87	1	32.625,00	32.625,00
07	Carga c/ Baú metálico, DKC 6324	IVECO/ Daily 3510	04/ 05	1	49.558,00	49.558,00
08	Carga c/ Baú, GMQ 2382	Mercedes Bens/ L 1113	81/ 81	1	36.049,00	36.049,00
09	Carga Truck 4x2 c/ Baú de alumínio, CNE 8875	SCANIA/ P-93H-250	97/ 98	1	89.717,00	89.717,00
10	Carga Truck 4x2 c/ Baú de alumínio, CVE 9213	SCANIA/ 93H-250	97/ 98	1	89.717,00	89.717,00
11	Carga Truck c/ Baú metálico, BJB 4531	Mercedes Bens/ L 1214	89/ 89	1	54.718,00	54.718,00
12	Carga c/ Baú metálico, DKC 6713	IVECO/ EuroCargo-170G21N1	06/ 05	1	101.019,00	101.019,00
13	Carga Truck c/ Baú metálico, DQN 2871	IVECO/ EuroCargo-Tector	06/ 08	1	123.745,00	123.745,00
14	Carga, BTL 2641	VW/ 12.140H	95/ 95	1	48.220,00	48.220,00
15	Caçamba Truck Garaneiro 10 Ton	Triel HT/ Pratices Power 1000	95/ 95	1	6.181,09	6.181,09
16	Carga, carroceria aberta, CVU 2384	Fort/ F-4000	91/ 91	1	43.360,00	43.360,00
17	Carga, carroceria aberta, CVU 7261	Mercedes Bens/ L 1113	80/ 80	1	28.546,00	28.546,00
18	Carga, placa BTL 5112	Volkswagem/ 12.140H	95/ 95	1	48.220,00	48.220,00
19	Passageiro, BNV 3330	Volkswagem/ Gal CL	92/ 92	1	8.075,00	8.075,00
20	Passageiro, BTL 0142	Volkswagem/ BRASILIA	79/ 79	1	2.500,00	2.500,00
21	Passageiro, DKC 8484	Volkswagem/ Polo 1.6	05/ 05	1	24.980,00	24.980,00
22	Passageiro, DKC 8940	Volkswagem/ Gol Power	05/ 05	1	22.691,00	22.691,00
23	Passageiro, DQN 4077	Volkswagem/ Polo 1.6	07/ 07	1	30.845,00	30.845,00
24	Passageiro, EGA 1319	Volkswagem/ Polo 1.6	08/ 08	1	33.550,00	33.550,00
25	Passageiro/ carga, EGA 8453	Volkswagem/ Kombi	08/ 09	1	32.584,00	32.584,00
26	Reboque aberto/ transporte de animais, CAZ 1114		96/ 95	1	4.687,00	4.687,00

658
/

Item	Descrição/Placa	Fabricante/Modelo	Ano/Mod.	Qtd	Vr.Unitario	Vr.Total
27	Retrosacavadeira	Case/580H	95/95	1	51.000,00	51.000,00
28	Traitor 4x2	Valmet/88	87/87	1	19.125,00	19.125,00
29	Traitor 4x2	Valmet/85	80/80	2	6.375,00	12.750,00
30	Traitor 4x2	Massey-Ferguson/50X	85/86	3	7.800,00	23.400,00
31	Traitor 4x4	Valmet/980	95/95	1	30.375,00	30.375,00
32	Traitor esteira	Komatsu/D30	85/85	1	46.312,00	46.312,00

Total R\$ 2.219.144,76

059
10

Somatória total de todas as máquinas e equipamentos = R\$ 2.219.144,75

Arredondando dentro dos valores permitido por NORMA obtemos:

VALOR TOTAL DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

- Janeiro / 2.011 -

R\$ 2.200.000,00

(Dois milhões e duzentos mil Reais)

VIII – AVALIAÇÃO TOTAL DO IMOBILIZADO

Somando-se o valor de todos os imóveis ao valor das máquinas e equipamentos obtemos o seguinte **VALOR DE LIQUIDEZ**:

Valor de Liquidez = Valor dos Imóveis + Valor das Máquinas e Equipamentos.

Valor de Liquidez = R\$ 8.300.000,00 + R\$ 2.200.000,00.

VALOR TOTAL DE LIQUIDEZ

DO IMOBILIZADO DAS GRANJAS TOK

= IMÓVEIS + MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

- Janeiro / 2.011 -

R\$ 10.500.000,00

(Dez milhões e quinhentos mil Reais)

660
[Handwritten signature]

IX – ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de Avaliação de 47 (quarenta e sete) folhas impressas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 10 de Janeiro de 2011

[Handwritten signature]
EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA
CREA - SP 0780456 - CGC 08.801.670/0001-19
Resp. Técnico: Eng.º Eduardo Deghiara
CREA 060.160.599-1

RELAÇÃO DOS ANEXOS

- 01— CÓPIA DAS MATRÍCULAS E TABELA DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS.
- 02— DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DAS CONSTRUÇÕES DO PARQUE FABRIL.
- 03— DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.
- 04— RELAÇÃO DAS FONTES DE CONSULTAS PARA DETERMINAÇÃO DOS VALORES DAS MÁQUINAS.
- 05— ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.
- 06— PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE SÍTIOS E CHACARAS.

ANEXO 01

CÓPIA DAS MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

E

TABELA DE VALORES DE EDIFICAÇÕES

DE IMÓVEIS URBANOS

662
7

2º

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP

Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290
Fone / Fax: (11) 4799-0020
Pílnio Schenk Junior
Oficial Delegado

131

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

matrícula

folha

4.532

1

Mogi das Cruzes, 03 de Outubro de 1977

Denominação: FAZENDA VELHA - Município de BIRITIBA MIRIM:-

Imóvel: UM PEDAÇO DE TERRENO, com a área de 1,5 alqueires ou seja 3,63 ha. correspondente ao quinhão nº28, do imóvel denominado Fazenda Velha, perímetro rural do município de Biritiba Mirim, desta Comarca, confrontando esse pedaço de terreno com Saturnino Pinto de Faria, hoje José Romário Marcon - dea, Julio Pinto de Faria, Joaquim da Silva Nascimento e ainda Gildo Savali

Proprietário: FISAO TANABE, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens com SHIGUERU TANABE, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade à rua Major Aroucha de Toledo, nº433, portador do CPF. nº037.438.598.

Registro anterior: MATRICULA Nº2.409 do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

A secr. autorizada, *[Assinatura]* (Olga Duarte Nobrega)

O OFICIAL: *[Assinatura]*
Roberto Sant'Anna

AV.1/M.4.532.- Pela Inscricão nº5.191 (Av.1 M.2.409) do 1ºCRI., os proprietários hipotecaram o imóvel matriculado pelo valor de Cr\$1.501.668,00, com vencimento para 12/12/74, em 1º grau, ao BANCO AMERICA DO SUL SA. Mogi das Cruzes, 03 de outubro de 1977. A secr. autorizada, *[Assinatura]* (Olga Duarte Nobrega).

AV.2/M.4.532.- Pelo R.2/M.2.409, do 1ºCRI., os proprietários hipotecaram o imóvel desta matrícula, ao BANCO AMERICA DO SUL SA., para garantia da dívida de Cr\$764.000,00, com vencimento para 12 de agosto de 1967, em segundo grau. Mogi das Cruzes, 03 de outubro de 1977. A sec. autora, *[Assinatura]* (Olga Duarte Nobrega).

AV.3/M.4.532.- Pelo R.3/M.2.409, do 1ºCRI., os proprietários hipotecaram o imóvel matriculado, ao BANCO AMERICA DO SUL S/A., para garantia da dívida de Cr\$1.000.000,00, com vencimento para 18 de agosto de 1977, em terceiro grau. Mogi das Cruzes, 03 de outubro de 1977. A sec. autora, *[Assinatura]* (Olga Duarte Nobrega).

R.4/M.4.532.- Pela Cédula Rural Hipotecária emitida nesta cidade, em data de 2 de setembro de 1977, os proprietários FISAO TANABE e sua mulher SHIGUERU TANABE, na qualidade de garantidores hipotecários da dívida constituída pela COOPERATIVA AGRICOLA MISTA ITAPETI, estabelecida nesta cidade, à Rua Dr. Osodato Wertheimer, nº534, CGC. nº525.621.80/001-37, deram o imóvel matriculado, em HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU e em concorrência de terceiros, ao BANCO AMERICA DO SUL SA., Agência desta cidade, para garantia da dívida de Cr\$1.500,00, aos juros de 15 por cento ao ano, com vencimento para 28 de agosto de 1978, e também REGISTRADA SOB Nº1.304 no LIVRO 3 REGISTRO AUXILIAR. Mogi das Cruzes, 03 de Outubro de 1977. A sec. autorizada, *[Assinatura]* (Olga Duarte Nobrega)

(Continua no verso)

3.007 - 14.242

663
A

2º

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP**
Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290
Fone / Fax: (11) 4799-0020
Plínio Schenk Junior
Oficial Delegado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

matrícula

folha

4.533

1

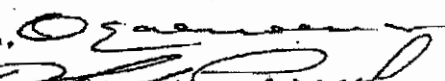
Mogi das Cruzes, 03 de Outubro de 1977

Denominação: "FAZENDA VELHA" - Município de BIRITIBA MIRIM.


Imóvel: UMA ÁREA DE TERRAS, com 181.500,00m², correspondente ao lote nº 4, do quinhão 28 do imóvel denominado Fazenda Velha, situado no perímetro rural do município de Biritiba Mirim, desta Comarca, tendo as seguintes limites e confrontações: começa no marco primordial M.P. cravado na margem do correço n. 4, junto a um tanque velho, na intersecção com o rumo de 9 alqueires, eituados à 42ms. do marco outrora conhecido por M.O. e segue descendo por esse correço, confrontando com as terras pertencentes a Inocencio Ferreira de Souza, até encontrar uma extensão de 261,09ms., em linha reta, c / marco M. 83, cravado na margem esquerda deste correço, daí sobe o rumo com 31º23'SW confrontando com terras pertencentes a Antonio da Oliveira, até encontrar o marco M. 82, cravado numa extensão de 336,00ms., junto a estaca 13 na linha perimétrica, daí segue a margem esquerda com 15º52'SE confrontando com terras pertencentes a Saturnino Pinto, até encontrar o marco M. 65, cravado junto a estaca 21 da linha perimétrica, daí segue a esquerda com 83º31'SE, confrontando com terras pertencentes a Julio Pinto, até encontrar numa extensão de 149,02ms., o marco 23, cravado na linha perimétrica, daí deixa a linha do perímetro e desce pelo rumo dos 9 alqueires, com 15º40'NE, confrontando com o lote 3, de propriedade de Firmino da Silva, até encontrar o marco "D", cravado numa extensão de 165,00ms., na mesma direção prossegue confrontando com o lote 2 de propriedade de Antonio Rodrigues da Silva, até encontrar o marco "A", cravado numa extensão de 464ms., na mesma direção prossegue confrontando com o lote 1, de propriedade de Francisco da Silva até finalmente encontrar numa extensão de 42ms., o marco primordial MP cravado na estaca Q, que serviu de ponto de partida para o traçado do perímetro deste quinhão.

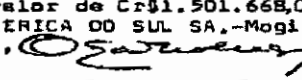
Proprietários: FISAD TANABE, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com SHIGUERU TANABE, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, a rua Major Aroucha de Toledo, nº 435, portador do CPF. nº 037.438.598.

Registro anterior: MATRICULA Nº 2.407 do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega)

O OFICIAL:


Roberto Sant'Anna

AV. 1/M. 4.533. - Pela Inscricção nº 5.191 (AV. 1/M. 2.407) do 1º CRI., os proprietários hipotecaram o imóvel matriculado, pelo valor de Cr\$ 1.501.668,00 com vencimento para 12/12/74, em 1º grau, ao BANCO AMERICA DO SUL SA. - Mogi das Cruzes, 03 de Outubro de 1977. A escr. autorizada,  (Olga Duarte Nobrega).

AV. 2/M. 4.533. - Pelo R. 2/M. 2.407, do 1º CRI., os proprietários hipotecaram o imóvel desta matrícula, ao BANCO AMERICA DO SUL SA., para garantia de divi-

(Continua no verso)

664
/

20

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP**
Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290
Fone / Fax: (11) 4799-0020
Plínio Schenk Junior
Oficial Delegado

P

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

MATRICULA
58.888

FICHA
01

Mogi das Cruzes, 25 de Maio de 2004

LOCALIZAÇÃO: Bairro do Sertãozinho, Distrito e Município de Biritiba Mirim.

IMÓVEL: UM SÍTIO que compõe o remanescente do lote nº 51, do imóvel Fazenda Velha, situado no Bairro do Sertãozinho, zona rural do Distrito e Município de Biritiba Mirim, desta Comarca, contendo uma casa de pau a pique, coberta de sapé, com área de 247.422,93 ms2. ou 10,244 alqueires, e com as divisas seguintes: Começa na est. 411 situada na divisa do quinhão 51 com o quinhão nº 53 e a linha de altitude 762,70 ms. à 45,47 ms. do marco 59 do perímetro principal; daí segue rumo 24ºNO e distância de 404,53 ms. até o marco 135; segue a esquerda, rumo E.O. e distância de 220,00 ms. saindo no marco 134, segue a direita rumo 23º30'NO e distância de 350,00 ms. saindo no marco 132; segue a direita rumo E.O. e distância de 350,00 ms. saindo no marco 131, margem do córrego três, desce pelo córrego até o marco 130; segue a direita até o marco 82, na distância de 310,00 ms. segue a direita rumo 22º45' SE e distância de 420,00 ms. até o marco 65, segue a direita rumo E.O. e distância de 440,00 ms. até o marco 64, segue a esquerda rumo 24ºSE e distância de 325,45 ms. até o marco G (Mat.51.973); segue até o marco F por uma distância de 2,14 ms. segue até o marco E por uma distância de 3,57 ms., daí segue pela linha de altitude 762,70 ms. por uma distância de 285,90 ms. até encontrar novamente a est.411, ponto de início e fim desta descrição, confrontando do marco 59 a 135 e 134 com o quinhão nº 53 de Isabel Maria de Jesus, atualmente José Carlos Fonseca Marcondes; 134 a 132 com o quinhão 52 de Francisco R. de Santana, do marco 132 a 131 e 130 com o quinhão 50 de Pedro J. da Silva; do marco 130 a 82 com o quinhão 44 de Evaristo Leme de Siqueira, do marco 82 a 65 com o quinhão 82 de José da Silva Nascimento; do marco 65 e 64 e G com o quinhão 22 de Júlio Pinto de Faria; do marco G ao F com a área desapropriada pelo DAEE (Mat.51.973) do marco F ao E com a estrada de uso público desapropriada pelo DAEE (Mat.51.974) e do marco E até a est. 411 com outra área desapropriada pelo DAEE (Mat. 51.973) ou sucessores desses confrontantes.

PROPRIETÁRIA: GRANJAS TOK LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CGC/ME sob nº 62.318.936/0001-12, com sede na Rua Daodato Wertheimer nº 1.605, 5º andar, sala 57, centro, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.4 na matricula nº 10.965 (04/09/1990) desta Serventia.

CONTINUA NO VERSO

665
P

2º

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP**
Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Libano - CEP 08780-290
Fone / Fax: (11) 4799-0020
Plínio Schenk Junior
Oficial Delegado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

matrícula

folha

3.264

1

Mogi das Cruzes, 11 de Março de 1977

Denominação: "GRANJA TANABE" - Município de BIRITIBA MIRIM.
Quinhão nº42 do imóvel Fazenda Velha -SP do Sertãozinho.

Imóvel: UMA ÁREA DE TERRAS, denominada "GRANJA TANABE", destacado do quinhão nº42 do imóvel Fazenda Velha, situado no bairro do Sertãozinho, zona rural do município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com área de 7,37 ha. com benfeitorias, com as seguintes divisões e confrontações: começa no marco 139, margem do ribeirão Fazenda Velha, segue no rumo 10º45'50" e distância de 250ms., até o marco 138, segue no rumo ED e distância de 200m. até o marco 137, segue à direita rumo 12º00" e distância de 145,47m., até o marco 117, margem do ribeirão Fazenda Velha, segue à direita pelo ribeirão até o ponto de partida; confrontando, do marco 139 e 138 e 137 com o quinhão nº 43, de José Antonio da Silva, do marco 117 e 139 com os quinhões 40 de - Leopoldino Gomes e 39 de Francisco Murat e com Francisco Joaquim Alves.

Proprietários: NOBUO TANABE, avicultor, e sua mulher AKIKO TANABE, prendas domésticas, japoneses, residentes a Rua Cap. M. Paiva, nº7, nesta cidade, CPF. nº018.464.348, proprietários de 2/3 do imóvel, pela transcrição nº72.182 e EISAO TANABE, avicultor, e sua mulher SHIGUERU TANABE, prendas domésticas, - brasileiros, domiciliados nesta cidade, a rua Dr. Deodato Wertheimer, 534, - CIC. nº037.483.598, proprietários de 1/3 do imóvel, pela transcrição nº 74.935, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Registro anterior: Transcrições nºs 72.182, 74.935 e Matrícula nº1.135, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

A escr. autorizada, *[Assinatura]* (Olga Duarte Nobrega)

O OFICIAL:

[Assinatura]
(Roberto Sant'Anna)

AV.1/M.3.264.- Pela Inscricão nº6.322 do 1ºCRI., os proprietários NOBUO - TANABE e sua mulher AKIKO TANABE, deram em HIPOTECA CEDULAR de 1ºGrau, - 2/3 PARTE IDEAL que possuem no imóvel matriculado, para garantia da dívida de Cr\$500.500,00, com vencimento para 5/01/1977. Mogi das Cruzes, 11 de Março de 1.977. A escr. autorizada, *[Assinatura]* (Olga Duarte Nobrega).

AV.2/M.3.264.- Pelo R.2, procedido na Matrícula nº1.135, do 1ºCRI., os proprietários NOBUO TANABE e sua mulher AKIKO TANABE, na qualidade de gerentidore hipotecários da dívida constituída por FISAO TANABE e sua mulher SHIGUERU TANABE, a favor do BANCO DE CREDITO NACIONAL SA., do valor de Cr\$ 1.000.000,00, deram em HIPOTECA CEDULAR de 2ºGRAU, 2/3 PARTE IDEAL do imóvel matriculado, com vencimento para 19/5/1977, e também Registrada sob nº130 Liv.3 Registro Auxiliar, daquele cartório. Mogi das Cruzes, 11 de março de 1.977. A escr. autorizada, *[Assinatura]*

(Continua no verso)

666
A

2º

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP
Av. Capitão Manoel Rudge, 454, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290
Fone / Fax: (11) 4799-0020
Plínio Schenk Junior
Oficial Delegado

C

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

matrícula 3.262 folha 1

Mogi das Cruzes, 11 de Março de 1977

Denominação: "GRANJA TANABE" - Município de BIRITIBA MIRIM.
L. 3º imóvel denominado Fazenda Velha -BR do Sertãozinho.

Imóvel: UMA ÁREA DE TERRAS denominada "GRANJA TANABE", com 11,59 ha., com -
poste do lote 3, no imóvel denominado Fazenda Velha, situada no bairro do
Sertãozinho, município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com as seguintes
divisões e confrontações: começa no marco D, cravado no rumo dos nove al-
queiras e sobe por este rumo 152 40' SW confrontando com o lote 4 de pro-
priedade de Antonio José da Silva ou sucessor, está encontrar numa extensão
de 169,00ms., o marco M.23 cravado na linha perimétrica do imóvel dividen-
do; segue a esquerda pelo traçado do perímetro com 83º31'SE confrontando
com terras pertencentes a Julio Pinto ou sucessor até encontrar numa ex-
tensão de 763ms. e 7 décimos (763,7m.) o marco M.66 cravado na estaca 34,
próximo a estrada municipal; daí desce a rumo de 108º37'NE confrontando
com terras pertencentes a José Alveres Leite ou sucessor até encontrar o
M. nº4, cravado junto a um pinheiro numa extensão de 169ms., daí segue a
esquerda com o rumo 84º40' NW confrontando com o lote 1, de propriedade de
Francisco Silva ou sucessor até encontrar o marco C, cravado numa extensão
de 395ms., na mesma direção prossegue confrontando com o lote nº2 de pro-
priedade de Antonio Rodrigues Soares até finalmente encontrar em D numa
extensão de 350 ms., o ponto de partida para o traçado do perímetro deste
quinhão.

Proprietários: FISAQ TANABE, avicultor e sua mulher SHIGUERU TANABE, do -
lar, brasileiros, domiciliados nesta cidade, à Rua Dr. Daodeto Wertheimer,
nº534, C.I.C. nº037.483.998.

Registro anterior: Transcrição nº72.139 e Matrícula nº1.133 do 1º Cartório
de Registro de Imóveis desta Comarca.

A secr. autorizada, *Olga Duarte Nobrega* (Olga Duarte Nobrega)
O OFICIAL: *Roberto Sant'Anna* (Roberto Sant'Anna)

AV. 1/M. 3.262.- Pela Inscrição nº6.322 do 1ºCRI., os proprietários deram o
imóvel, em HIPOTECA CEDULAR de 1º grau, para garantia da dívida de Cr\$.-
500.500,00, com vencimento para 5/01/1977. Mogi das Cruzes, 11 de Março de
1.977. A secr. autorizada, *Olga Duarte Nobrega* (Olga Duarte Nobrega)

AV. 2/M. 3.262.- Pelo R. 2, procedido na Matrícula 1.133 do 1ºCRI., feito em
data de 24/9/1976, os proprietários deram o imóvel matriculado, em HIPOTE-
CA CEDULAR de 2º grau, a favor do BANCO DE CREDITO NACIONAL S/A., para ga-
rantia da dívida de Cr\$1.000.000,00, vencimento para 19/5/1977 e também
registrada sob nº130 Liv. 3 Registro Auxiliar, daquele cartório. Mogi das
Cruzes, 11 de Março de 1.977. A secr. autorizada, *Olga Duarte Nobrega*

(Continua no verso)

8.000 - 14.948

667
11

2º

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP

Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290
Fone / Fax: (11) 4799-0020
Plínio Schenk Junior
Oficial Delegado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

Matrícula 3.263 Folha 1

Mogi das Cruzes, 11 de Março de 1977

Denominação: "GRANJA TANABE" - Município de BIRITIBA MIRIM.
Quinhão 43 - Fazenda Velha - BR do Sertãozinho.

Imóvel: UMA ÁREA DE TERRAS, denominada "GRANJA TANABE", situada na Fazenda Velha, Bairro do Sertãozinho, zona rural do município de Biritiba Mirim, desta Comarca, composta do Quinhão nº43, com a área de 8,52 ha., com as seguintes divisões: começa no ponto onde há um caminho que corta esse terreno, marco de madeira nº0, daí segue a rumo 6049' SE na distância de 477m., em linha reta até atingir um córrego, nº4, confrontando no início com terras de José Rodrigues Gomes e no final com a de Inocêncio Ferreira de Souza, além de atravessar um caminho que serve essa propriedade; daí a direita e acompanha o córrego abaixo que serve de divisão com José da Silva Machado e em seguida com Antonio Pinto de Faria, até atingir o marco de madeira cravado na beira deste córrego; daí deflete a direita abandonando este córrego e segue rumo 30 33' NE na distância de 370ms., confrontando com Pedro A. da Silva, até atingir o marco de madeira cravado na beira do córrego ou Ribeirão Fazenda Velha, daí deflete ou segue este córrego acima, que serve de divisão com a propriedade de Francisco R. Gomes, até atingir o marco de madeira cravado na beira deste ribeirão, daí deflete a direita com o rumo de 6049' SE até atingir o ponto de partida.

Proprietários: FIBAO TANABE, aviicultor e sua mulher SHIGUERU TANABE, do lar, brasileiros, domiciliados nesta cidade, a rua Dr. Deodato Wertheimer, nº 534, C.I.C. nº 037.583.598.

Registro anterior: Transcrição nº72.144 e Matrícula nº1.134 do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

A escr. autorizada, *Olga Duarte Nobrega* (Olga Duarte Nobrega)

O OFICIAL: *Roberto Sant'Anna* (Roberto Sant'Anna)

AV. 1/M. 3.263.- Pelo Inscricão nº6.322 do 1ºCRI., os proprietários deram o imóvel, em HIPOTECA CEDULAR DE 1º grau, para garantia da dívida de Cr\$. 500.500,00, com vencimento para 5/01/1977. Mogi das Cruzes, 11 de Março de 1.977. A escr. autorizada, *Olga Duarte Nobrega* (Olga Duarte Nobrega)

AV. 2/M. 3.263.- Pelo R. 2, procedido na Matrícula nº1.134, do 1ºCRI., pelo em data de 24/3/1976, os proprietários deram o imóvel matriculado, em HIPOTECA CEDULAR DE 2º grau, a favor do BANCO DE CREDITO NACIONAL S/A., para garantia da dívida de Cr\$. 1.000.000,00, vencimento para 19/5/1977 e também registrada sob nº130 Liv. 3 Registro Auxiliar, daquele cartório. Mogi das Cruzes, 11 de Março de 1.977. A escr. autorizada, *Olga Duarte Nobrega* (Olga Duarte Nobrega)

(Continúe no verso)

EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

668
7

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Sta. Branca

matrícula 382.

fls. 1.-

Sta. Branca, 20 de Julho de 1977.

CIRCUNSCRIÇÃO: Distrito, município e comarca de Santa Branca.
 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - Uma parte com a área de 203,077 metros quadrados, ou seja 8,50 alqueires, ou ainda 20,3ha., localizado dentro das dige localizado no Bairro dos Remédios, distrito e município de Salesópolis, desta comarca, denominado "Granja Otomo", dentro das seguintes divisas e confrontações: Principia na estrada velha de Sabauna, com um córrego, na interseção com um córrego, que serve de divisa com os condomínios Noriyoshi Yoshimura, onde está cravado um marco, seguindo pela estrada até encontrar as divisas de Gonshiro Kato, onde está cravado um marco, deflete a esquerda e segue em linha reta confrontando com o mesmo Gonshiro Kato e Luiz Leite do Prado até encontrar terras de A. Takanaka, onde está cravado um marco de pedra, segue divisando com este em linha reta até encontrar terras de Seisaku Demura, onde está cravado um marco de pedras, segue divisando com este em linha reta, até encontrar terras de Kiosuke Tomita, onde está cravado um marco de pedra deflete a direita e segue confrontando com o mesmo até outro marco de pedra, deste ponto segue por linha quebrada a direita, confrontando com o mesmo e com Takuji Tomita até onde está cravado um marco na divisa dos condôminos, Noriyoshi Yoshimura, e sua mulher, deflete a esquerda e segue em linha reta confrontando com os condôminos Noriyoshi Yoshimura e sua mulher, até um córrego, deflete a direita e segue pelo córrego até a estrada velha de Sabauna ponto de partida, confrontando com os condôminos Noriyoshi Yoshimura e sua mulher.

PROPRIETÁRIOS: Sataro Otomo e sua mulher, D. Tie Goto Otomo, brasileiros, avultados, residentes e domiciliados no bairro dos Remédios, distrito e município de Salesópolis, desta comarca. CPF. 210.474.058-49.

REGISTRO ANTERIOR: Nº 7.325, feito às fls. 210 e 211, do L.º 3-0 deste Cartório.

OFICIAL SUBSTITUTO: *Maria Aparecida de Oliveira*

R.L. 982. DATA: 20 de Julho de 1977.-
 Conforme Cédula Rural Hipotecária, emitida em 18 de julho de 1977, do valor de \$708.000,00 (setecentos e noventa e oito mil cruzeiros), com o vencimento para o dia 18 de julho de 1978, registrada no dia de hoje, sob nº 77, as fls. 16 e 17, do L.º 3, de Registro Auxiliar, figurando como emitentes Sataro Otomo e sua mulher, Tie Goto Otomo, acima qualificados e como credor o Banco de Brasília, A.º Imóvel objeto desta matrícula foi dado em garantia hipotecária, em 1.º grau, constando do citado registro nº 77, as demais disposições do empréstimo concedido.-

OFICIAL SUBSTITUTO: *Maria Aparecida de Oliveira*

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Roberta Palazzo Scamilla
 Oficial
 SANTA BRANCA - SP

Cartões no Verso

669
A

192
20

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP**
Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290
Fone / Fax: (11) 4799-0020
Plínio Schenk Junior
Oficial Delegado

10

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

MATRICULA

FICHA

16.677

01

Mogi das Cruzes, 25 de setembro de 1981

LOCALIZAÇÃO: - Bairro do Irohy, município de Biritiba Mirim.

IMÓVEL: - UM TERRENO com a área de 54.054,60m²; localizado no Bairro do Irohy, município de Biritiba Mirim, que assim se descreve: começa no marco 0 (zero) cravado à margem esquerda de um córrego, junto a um caminho que atravessa o imóvel; daí segue dividendo com o imóvel pertencente a José de Melo, pelo caminho e por picada, em rumo de 262 47' SW, a distância da reta de 70,30m.; indo encontrar o marco número 1, daí deflete à direita e segue confrontando com propriedade Yutaka Uemura, nos seguintes rumos e distâncias: 79º 50' NW 128,40m.; 89º 58' SW, 58,70m.; 46º 31' SW 34,75m.; 65º 52' SW., 31,25 m.; 77º 14' SW 34,85m.; e 76º 26' SW, 124,00m.; indo encontrar o marco número 07, daí deflete à direita e segue dividendo com a Fazenda Irohy, em rumo de 048 59' NE, a distância em reta de 54,05 m.; indo encontrar o marco número 08, que se acha cravado junto a um caminho; daí segue confrontando com este em rumo de 248 57' NE e distância de 38,80 m.; indo encontrar o marco 09, daí deixa o caminho, deflete à direita e segue confrontando com o imóvel pertencente a Leopoldo Arias, nos seguintes rumos e distâncias: 50º 50' NE 71,50m.; 49º 15' SE, 85,75m.; 73º 30' NE 76,25m.; 88º 07' SE 58,40m.; 86º 04' SE, 159,60m.; indo dar no leito do córrego na represa que existe no local; daí segue córrego acima, confrontando com o imóvel da propriedade de Kumeo Nakamura, na distância total de 87m.; indo dar no marco 0 (zero), ponto de partida, aí terminando a linha divisória.

PROPRIETÁRIOS: - MOACIR KABAKURA e sua mulher NEIDE KABAKURA, brasileiros, casados, avicultores, domiciliados à Rua Capitão Joaquim Manoel Freire, 440, nesta cidade, inscritos no C.P.F. sob nº 062.048.968-04, ALFREDO HIROSHI ONOE e sua mulher AIME SETSUKO ONOE, brasileiros, casados, avicultor e médico, ela avicultora, inscritos no C.P.F. sob nº 044.808-218-72. - YASUO TANAKA e sua mulher TADACO DENDA TANAKA, brasileiros, ele avicultor e médico, ela avicultora, inscritos no C.P.F. sob nº 043.923-108-68.

REGISTRO ANTERIOR: - Matrícula nº 2.769, de 18 Registro de Imóveis desta Comarca.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO: - *Roberto Sant'Anna* (ROBERTO SANTI'ANNA).

O OFICIAL: - *Roberto Sant'Anna*
ROBERTO SANTI'ANNA

R.1-Pela Cédula Rural Pignoratícia e hipotecária, emitida nesta cidade, em 18 de Setembro de 1.981, por MOACIR KABAKURA e sua mulher NEIDE KABAKURA, os mesmos e ALFREDO HIROSHI ONOE e sua mulher AIME SETSUKO ONOE, YASUO TANAKA e sua mulher TADACO DENDA TANAKA, todos já qualificados, HIPOTECARAM o imóvel matriculado em favor do BANCO DO BRASIL S/A; para a garantia da dívida de R\$.923.000,00; aos juros de 4% ao ano, com vencimento para 25 de Setembro de 1.982, pagável nesta cidade. - Imóvel av-

-continua no verso-

670
Página 1

2º

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP

Av. Capitão Manoel Rudge, 464, Parque Monte Líbano - CEP 08780-290
Fone / Fax: (11) 4799-0020
Plínio Schenk Junlor
Oficial Delegado

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Mogi das Cruzes

matrícula: 11.997 /

folha: 01

Mogi das Cruzes, 29 de Maio de 1980

Localização: Bairro do Irohi, município de Biritiba Mirim.

Imóvel: UM TERRENO, localizado na zona rural do município de Biritiba Mirim, no Bairro do Irohi, altura do Km. 18 da Estrada Mogi-Salesópolis, nesta Comarca, com a área de 1 alqueire ou 2,42 ha, com as seguintes divisões e confrontações: mede 15,00 ms. de frente para a Estrada Mogi-Salesópolis e depois vai se alargando até encontrar a distância necessária para completar a área de 1 alqueire, dividindo com Julia Maria do Espírito Santo ou sucessores, de onde corta até encontrar a divisa do Dr. Veltter Locito, com quem segue dividindo até encontrar o ponto de início, contendo no imóvel as seguintes benfeitorias: uma casa de morada, uma outra inacabada a esta herança em péssimo estado de conservação.

Proprietários: SU SHENG CHANG e sua mulher SU HO SHIU E, brasileiros, proprietários, CIRC. na. 3.563.156 e 3.562.716, inscritos no CPF. sob os nºs 120.803.308-53 e 01.275.128-89, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Rua Domingos de Moraes nº 1.026, aptº 34.

Registro Anterior: Transcrição nº 69.146, do 1º Registro de Imóveis desta Comarca.

INCRA: Nº 638.030.001.961 - Área total 2,4 - Área explorada 0,0 - Área explotável 2,4 - Módulo 5,0 - Número de módulos 0,48 - Fração mínima de parcelamento 2,4.

D ESC. AUTORIZADO. *(Assinatura)* (ROBERTO LÚCIDO VIEIRA)

OFICIAL SUBSTITUTA.

(Assinatura)
-MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL -

R.1/M. 11.997 - Por escritura de 23 de abril de 1.980, do 2º Cartório de Notas desta Comarca, Livro 273 fls. 120/122, os proprietários transmitiram por venda feita a MOACIR KABAKURA, brasileiro, proprietário, casado - sob o regime da comunhão de bens com NEIDE KABAKURA, portador da CIRC. nº 2.991.972 e inscrito no CPF. sob nº 062.048.568-04, residente e domiciliado nesta cidade à Rua Capitão Joaquim de Melo Freire nº 440, pelo valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil cruzeiros), sem condições. o imóvel objeto desta Mogi das Cruzes, 29 de Maio de 1.980. D ESCRIVENTE AUTORIZADO. *(Assinatura)* (ROBERTO LÚCIDO VIEIRA).

R.2/M.11.997.- Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida nesta cidade em 13 de junho de 1.980, os proprietários MOACIR KABAKURA e NEIDE KABAKURA, já qualificados, hipotecaram o imóvel matriculado e favor do BANCO DO BRASIL S/A., para a garantia da dívida de R\$ 2.219.380,00, com vencimento para 13 de junho de 1.981, pagavel neste preço, e juros de 05% ao ano.- AVALIADO juntamente com suas benfeitorias em R\$ 1.974.950,00. REFE

(cont. na verso)

L.000 - 10/79

EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA
Perficias e Avaliações de Engenharia

671

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES - IPTU
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
CÓDIGO DO MUNICÍPIO 454 - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

EXERCÍCIO	2010	01	023	019	034	6
QUADRA	01	023	019	034	6	
UNIDADE						
SURTIÇÃO						
QUADRA						
UNIDADE						
SURTIÇÃO						
QUADRA						
UNIDADE						
SURTIÇÃO						
QUADRA						
UNIDADE						
SURTIÇÃO						

LOCAL DO IMÓVEL: R BR DE JACQUELI 509 SALA 54 06 AND
PROPRIETÁRIO: MITRA DIOCESANA DE MOGI DAS CRUZES
ENDEREÇO DE ENTREGA: R BR DE JACQUELI 509 CENTRO - MOGI DAS CRUZES / SP
COMPRONSÁRIO OU POSSESSOR: GRANJAS TOK LTDA
CEP: 08710-160

DATA DE VENCIMENTO	11/02/2010	12/04/2010	09/08/2010	13/12/2010
1ª PARCELA	2ª PARCELA	3ª PARCELA	4ª PARCELA	5ª PARCELA

ÁREA DO TERRENO (m²)	0,00	VALOR VENAL DO TERRENO (R\$)	14.795,48
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO (%)	14,47	VALOR VENAL CÁLCULO (R\$)	40.706,36
CONSTRUÇÃO PRINCIPAL (m²)	53,28	VALOR VENAL TOTAL (R\$)	55.501,86
EDICULAS / OUTRAS EDIFICAÇÕES (m²)	12,34	ALÍQUOTA	1,50 %

VALOR ANUAL DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$)	0,00
VALOR ANUAL DO IMPOSTO DE CONSTRUÇÃO (R\$)	832,50
VALOR ANUAL DO IMPOSTO (R\$)	832,50
VALOR A PAGAR POR INVERTE (R\$)	138,75

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
EXERCÍCIO: 2010
CÓDIGO DO CONTRIBUINTE: 01.023.019.034.6
NOTIFICAÇÃO Nº: 001282
DATA DE VENCIMENTO: 11/02/2010
VALOR A PAGAR (R\$): NADA CONSTA

EM PERTEÇA EM 10/11/2009, NÃO FORAM ENCONTRADOS DÉBITOS PARA ESTA INSCRIÇÃO. FICA RESERVADO O DIREITO DA FAZENDA PÚBLICA, NA COBRANÇA DE DÍVIDAS ANTERIORES À DATA SUPRA CITADA.

SR. CAIXA APÓS O VENCIMENTO COBRAR JUROS DE 0,25% AO MÊS OU FRAÇÃO DELE. NÃO RECEBER APÓS 90 DIAS, COMPAREÇA A UMA DAS UNIDADES DO PAC.

VALOR COBRADO (R\$): NADA CONSTA

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES - IPTU
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
EXERCÍCIO: 2010
CÓDIGO DO CONTRIBUINTE: 01.023.019.034.6
NOTIFICAÇÃO Nº: 001282
DATA DE VENCIMENTO: 11/02/2010
VALOR A PAGAR (R\$): NADA CONSTA

SR. CAIXA APÓS O VENCIMENTO COBRAR JUROS DE 0,25% AO MÊS OU FRAÇÃO DELE. NÃO RECEBER APÓS 90 DIAS, COMPAREÇA A UMA DAS UNIDADES DO PAC.

VALOR COBRADO (R\$): NADA CONSTA

NADA CONSTA

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
EXERCÍCIO: 2010
CÓDIGO DO CONTRIBUINTE: 01.023.019.034.6
NOTIFICAÇÃO Nº: 001282
DATA DE VENCIMENTO: 11/02/2010
VALOR A PAGAR (R\$): R\$ 749,25


COM DESCONTO DE 10%
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES - IPTU
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
EXERCÍCIO: 2010
CÓDIGO DO CONTRIBUINTE: 01.023.019.034.6
NOTIFICAÇÃO Nº: 001282
DATA DE VENCIMENTO: 11/02/2010
VALOR A PAGAR (R\$): R\$ 749,25

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

COM DESCONTO DE 10%
VALOR COBRADO (R\$): R\$ 749,25

8168000007-6 49252719201-6 00211020013-4 82990010000-1



EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA
Perícias e Avaliações de Engenharia

672

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES - IPTU
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
CÓDIGO DO MUNICÍPIO 454 - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

EXERCÍCIO	2010	CÓDIGO DO CONTRIBUÍTE			
SETOR	01	CLASSE	023	UNIDADE	019 035 5
LOCAL DO IMÓVEL	LOTE	QUADRA	LOTAMENTO	NOTIFICAÇÃO	
R BR DE JACUAI 509 SALA 55 06 AND			CENTRO	1.283	
PROPRIETÁRIO	COMPRISSÁRIO OU POSSUIDOR				
MITRA DIOCESANA DE MOGI DAS CRUZES	GRANJAS TOK LTDA				
ENDEREÇO DE ENTREGA	R BR DE JACUAI 509 CENTRO - MOGI DAS CRUZES / SP			CPF 08710-160	
DATAS DE VENCIMENTOS:		ÁREA DO TERRENO (m²)	VALOR VENAL DO TERRENO (R\$)	VALOR ANUAL DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$)	
PARCELA ÚNICA OU 1ª PARCELA	2ª PARCELA	0,06	14.349,88	0,06	
11/02/2010	12/94/2010	FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO (%)	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R\$)	VALOR ANUAL DO IMPOSTO DA CONSTRUÇÃO (R\$)	
		14,62	41.128,21	441,19	
3ª PARCELA	4ª PARCELA	CONSTRUÇÃO PRINCIPAL (m²)	VALOR VENAL TOTAL (R\$)	VALOR ANUAL DO IMPOSTO (R\$)	
14/06/2010	09/08/2010	53,83	56.077,09	441,14	
5ª PARCELA	6ª PARCELA	DEMAIS OUTRAS EDIFICAÇÕES (m²)	ALÍQUOTA	VALOR A PAGAR POR BIMESTRE (R\$)	
13/10/2010	13/12/2010	12,47	1,50 %	140,19	

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
EXERCÍCIO 2010
DÍVIDA ATIVA

CÓDIGO DO CONTRIBUÍTE	NOTIFICAÇÃO Nº	SE	DATA DE VENCIMENTO, ATÉ
01.023.019.035.5	001283	0	
VALOR A PAGAR (R\$)	NADA CONSTA		

SR. CADA APÓS O VENCIMENTO, COBRAR JUROS DE 0,25% AO MÊS OU FRAÇÃO DELE. NÃO RECEBER APÓS 60 DIAS, COMPAREÇA A UMA DAS UNIDADES DO PAC.

SR. CADA APÓS O VENCIMENTO, COBRAR JUROS DE 0,25% AO MÊS OU FRAÇÃO DELE. NÃO RECEBER APÓS 60 DIAS, COMPAREÇA A UMA DAS UNIDADES DO PAC.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES - IPTU
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
2010
DÍVIDA ATIVA

CÓDIGO DO CONTRIBUÍTE	NOTIFICAÇÃO Nº	SE	DATA DE VENCIMENTO, ATÉ
01.023.019.035.5	001283	0	
VALOR A PAGAR (R\$)	NADA CONSTA		

SR. CADA APÓS O VENCIMENTO, COBRAR JUROS DE 0,25% AO MÊS OU FRAÇÃO DELE. NÃO RECEBER APÓS 60 DIAS, COMPAREÇA A UMA DAS UNIDADES DO PAC.

SR. CADA APÓS O VENCIMENTO, COBRAR JUROS DE 0,25% AO MÊS OU FRAÇÃO DELE. NÃO RECEBER APÓS 60 DIAS, COMPAREÇA A UMA DAS UNIDADES DO PAC.

NADA CONSTA

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
EXERCÍCIO 2010
Parcela Única

CÓDIGO DO CONTRIBUÍTE	NOTIFICAÇÃO Nº	SE	DATA DE VENCIMENTO, ATÉ
01.023.019.035.5	001283	0	11/02/2010
VALOR A PAGAR (R\$)	R\$ 757,02		


COM DESCONTO DE 10%
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES - IPTU
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
2010
Parcela Única

CÓDIGO DO CONTRIBUÍTE	NOTIFICAÇÃO Nº	SE	DATA DE VENCIMENTO, ATÉ
01.023.019.035.5	001283	0	11/02/2010
VALOR A PAGAR (R\$)	R\$ 757,02		

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO
COM DESCONTO DE 10%

81630000007-1 57022719201-2 00211020012-4 83990010000-0





2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTOS DE LETRAS E TÍTULOS DE MOGI DAS CRUZES

José Porcelli Junior
Tabelião

MOGI DAS CRUZES
ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

LIVRO 617 - PÁGINAS 358/362

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

R\$ 128.000,00 (Compra e Venda)
R\$ 94.987,71 (Valor Venal)

*SAIBAM, que as partes bastante virem que, no ano de dois mil e quatro (2004), aos vinte e dois (22) dias do mês de novembro, nesta cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, em este 2º Tabelião de Notas, perante eu, Substituto do Tabelião, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: como outorgante vendedora a pessoa jurídica de direito privado denominada **J. BIANCHI CONSTRUTORA LTDA.**, com sede nesta cidade, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 320, Bairro do Socorro, inscrita no CNPJ sob nº 60.212.461/0001-50, constituída em 01/03/89, com o seu contrato social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 35208502571, em sessão de 17.03.89, e posterior alteração registrada na mesma JUCESP, sob nº 207.673/95, e uma série de protestos e penhoras que ficam arquivadas neste 2º Tabelião de Notas, na página nº 358, e que é bastante representada por sua bastante procuradora, Dr.ª **NILZA THEREZINHA BIANCHI SILVA**, brasileira, casada, advogada, portadora da CIRG nº 5.853.838, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 897.110.508-97, com escritório em Suzano, deste Estado, na Rua Portugal Freixo, nº 242, conforme instrumento público de procuração lavrado neste mesmo 2º Tabelião de Notas, no Livro n.º 575, à Páginas 67/68, em 23.08.2001, a qual declara, sob as penas da lei, que o imóvel objeto da presente escritura não faz nem nunca fez parte do ativo immobilizado da outorgante vendedora e que a mesma não está inclusa nas restrições previstas na Legislação Previdenciária; e, como outorgada compradora, a pessoa jurídica de direito privado denominada **GRANJAS TOK LTDA.**, com sede nesta cidade, na Rua Barão de*

Rua Braz Cubas, 257 - CEP 08710-410 - PABX 4799-7655 | 4725-9655

674
N

Jaceguai, n.º 509, 6º andar, salas 64 e 65, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.318.936/0001-12, com seu ato constitutivo (contrato social) devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob n.º 35209094884, em sessão de 30.01.1990, e posteriores alterações, estando a última delas (alteração e consolidação de contrato social) também registrada na mesma JUCESP, sob n.º 246.998/04-0, em sessão de 27.05.2004, cujas cópias reprográficas autenticadas ficam arquivadas neste 2º Tabelião de Notas, na pasta 11, sob n.º 59/2004, neste ato representada por seu sócio administrador, Sr. **MOACIR KABAKURA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da CIRG n.º 2.991.972-1 SSP/SP, inscrito no CPF sob n.º 062.048.568-04, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Francisco Martins Feitosa, n.º 749, Bairro Lagoa Seca. Os presentes reconhecidos por mim, através das cédulas de identidades apresentadas e acima enumeradas, do que dou fé, pela outorgante vendedora, na forma como vem representada, me foi dito que, a justo título, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, dívidas e ônus reais, fiscais ou judiciais, inclusive de hipotecas mesmo legais, é senhora e legítima proprietária dos seguintes imóveis: I)- A UNIDADE AUTÔNOMA designada como SALA N.º 64 (sessenta e quatro), que se localiza no 6º PAVIMENTO do empreendimento denominado "ATRIUM CENTRO EMPRESARIAL", situado à Rua Barão de Jaceguai, n.º 509 (quinhentos e nove), no perímetro urbano, Distrito, Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Mogi das Cruzes, com a área privativa de 53,28m², área comum de 12,34m², área total de 65,62m², fração ideal no terreno de 0,010614%, correspondente a 14,47m²; confrontando em projeção, de quem da Rua Barão de Jaceguai olha para o edifício, pela frente com o hall de circulação interna, com o poço de elevador e com o piso de cobertura do 2º pavimento intermediário, pelo lado esquerdo com a sala de final "5", e, pelo lado direito e fundos também com o piso de cobertura do 2º pavimento intermediário; cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, exercício 2004, como: S.01 - Q.023 - Un.019 - SubUn.034 - Valor Venal Total R\$ 47.249,02; e ao qual as partes atribuem, neste ato, o valor de R\$ 64.000,00 (sessenta e quatro mil reais). A referida unidade corresponde o direito de utilização de vaga de garagem do Edifício Atrium - Centro Empresarial, para guarda e estacionamento de um (1) veículo de passeio de médio porte, considerando-se que o estacionamento (vagas de garagem) será administrado por empresa especializada,

675
/A



2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTOS DE LETRAS E TÍTULOS DE MOGI DAS CRUZES

José Porcelli Junior
Tabelião

MOGI DAS CRUZES
ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

em sistema rotativo. Ficando ajustado, portanto, que tal uso faz-se necessário a fim de racionalizar e otimizar o aproveitamento dessas vagas e melhor atender aos usuários da mesma; e II)- A UNIDADE AUTÔNOMA designada como SALA Nº 65 (sessenta e cinco), que se localiza no 6º PAVIMENTO do empreendimento denominado "ATRIUM CENTRO EMPRESARIAL", situado à Rua Barão de Jaceguai, nº 509 (quinhentos e nove), no perímetro urbano, Distrito, Município, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Mogi das Cruzes, com área comum de 12,46m², área total de 66,29m², fração idealizada de 19,0724%, correspondente a 14,62m²; confrontando em projeção de alinhamento da Rua Barão de Jaceguai eixo para o edifício, pela frente com a sala de final "3", pelo lado direito com a sala de final "4", e do lado esquerdo e fundos com o piso de cobertura do 2º pavimento; cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes averbado sob nº 20 - Q.023 - Un.019 - SubUn.035 - Valor Venal Total R\$ 47.738,69; e ao qual as partes atribuem, neste ato, o valor de R\$ 64.000,00 (sessenta e quatro mil reais). A referida unidade corresponde o direito de utilização de vaga de garagem do Edifício Atrium - Centro Empresarial, para guarda e estacionamento de um (1) veículo. Ressalta-se o meio poria, considerando-se que o estacionamento (vagas) será administrado por empresa especializada, em sistema rotativo. Ficando ajustado, portanto, que tal uso faz-se necessário a fim de racionalizar e otimizar o aproveitamento dessas vagas e melhor atender aos usuários da mesma. Imóveis esses havidos pela outorgante vendedora, o terreno conforme escritura lavrada nestas Notas, no Livro 555, à Fls. 151/152, em 13.09.1999, devidamente registrada na Matrícula nº 36.599, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta comarca, e as unidades autônomas por construção própria, devidamente averbadas sob nº 20 e a Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob nº 21, ambas na citada Matrícula nº 36.599. Que, por Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidades Empresariais Edificadas em Regime de Incorporação "A Prazo e Preço Certos", firmado entre a ora outorgante vendedora e a ora compradora nesta cidade de

Rua Braz Cubas, 257 - CEP 08710-410 - PABX 4799-7655 | 4725-9655

676
N

Mogi das Cruzes, em 30.11.1995, não levado a registro, aquela compromissou a venda à esta os imóveis retro descritos e caracterizados. Que, isto posto, em cumprimento ao citado instrumento particular, ela outorgante vendedora, na forma como vem representada, pela presente escritura e na melhor forma de direito, vende como de fato vendido tem, à outorgada compradora, os imóveis supra descritos e caracterizados, pelo preço total, certo e previamente ajustado de R\$ 128.000,00 (cento e vinte oito mil reais), de cuja quantia total confessa e declara haver recebido integralmente da ora compradora, anteriormente a este ato, na forma especificada no mencionado Instrumento particular, e da qual dá à mesma a mais plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita para não mais repetir, transferindo à ora compradora toda a posse, jus, domínio, direito e ação que sobre os mesmos vinha exercendo, para que assim dita compradora deles use, goze e livremente disponha como seus que ficam sendo de hoje em diante e por força desta escritura, a qual ela outorgante vendedora, por si e seus sucessores, promete fazê-la sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito na forma da lei. As partes ora contratantes dão, uma à outra, a mais plena, geral e irrevogável quitação de todas as obrigações assumidas pelas mesmas, sejam verbalmente ou através de instrumentos particulares, de forma que ficam inteiramente cumpridos e liquidados todos e quaisquer contratos que objetivassem o negócio jurídico aqui pactuado, inclusive o instrumento particular firmado entre a vendedora e a compradora e retro mencionado. As contratantes autorizam quaisquer averbações que se fizerem necessárias e se responsabilizam expressa e solidariamente por eventuais débitos de impostos, taxas ou tarifas incidentes sobre os imóveis objetos desta escritura. A vendedora, através de sua representante, me apresentou a Certidão Negativa de Débito - CND, n.º 042672004-21025020, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, em 21.09.2004, com validade até 20.12.2004, a qual fica arquivada nestas Notas em pasta própria, declarando; a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais expedida pela Secretaria da Receita Federal, ARF Mogi das Cruzes, sob n.º 7.143.858, em 19.11.2004 e com validade até 19.05.2005, a qual fica arquivada neste 2º Tabelião de Notas, em pasta própria; e, finalmente, as Certidões de Propriedades com negativas de ônus e alienações expedidas pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Mogi das Cruzes, as quais ficam arquivadas nestas Notas, na pasta 76, sob n.º 778/2004,



2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTOS DE LETRAS E TÍTULOS DE MOGI DAS CRUZES

677
/

José Porcelli Junior
Tabelião

MOGI DAS CRUZES
ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

declarando ainda, sob as penas da lei, que sobre os descritos imóveis não existem quaisquer ações ajuizadas nem débitos condominiais ou tributários de quaisquer espécies e de sua responsabilidade. Pela outorgada compradora, na forma como vem representada, me foi dito que aceita esta escritura e a venda nela exarada, em todos os seus termos, como nela se contem e declara. De como assim disseram, dou fé, pediram-me e lavrei-lhes esta escritura, a qual feita e sendo-lhes lida, a aceitaram, outorgaram e assinam.- Com relação ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos - ITBI, GRANJAS TOK LTDA, inscrita no Cadastro Municipal de Mogi das Cruzes a importância de R\$ 3.840,00, o próximo prazo para pagamento em virtude do adiantado da hora e a repartição arrecadatória competente estar com o seu expediente encerrado. Paga esta em selos por verba R\$ 374,20 da Secretaria da Fazenda e R\$ 277,20 do IPESP.- "Emitida DOI - Declaração sobre Oportunidade Imobiliária, conforme IN-SRF". Eu, Afonso Antonio Ventura, Substituto do Tabelião, a escrevi e subscrevi. (aa.) *** NILZA THEREZINHA BIANCHI SILVA *** MOGI DAS CRUZES *** (Legalmente selada). Traslada em seguida. Eu, Afonso Antonio Ventura, Substituto do Tabelião, a subscrevi, assino em público e lido e por este instrumento que a presente traslado, composto de cinco páginas, é cópia fiel.



Em testemunho da verdade

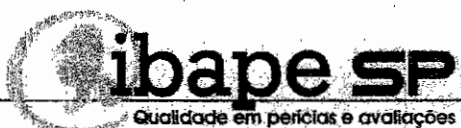
- SUBSTITUTO DO TABELIÃO -

2º TABELIÃO DE NOTAS - MOGI DAS CRUZES-SP

VALOR COBRADO PELA ESCRITURA	
EMOLUMENTOS.....	R\$ 1.316,66
SECRETARIA DA FAZENDA...	R\$ 374,20
IPESP.....	R\$ 277,20
REGISTRO CIVIL.....	R\$ 69,30
TRIBUNAL DE JUSTIÇA.....	R\$ 69,30
SANTA CASA.....	R\$ 13,16
TOTAL.....	R\$ 2.119,82

RECIBO: _____

Rua Braz Cubas, 257 - CEP 08710-410 - PABX 4799-7655 / 4725-9655



3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₀N

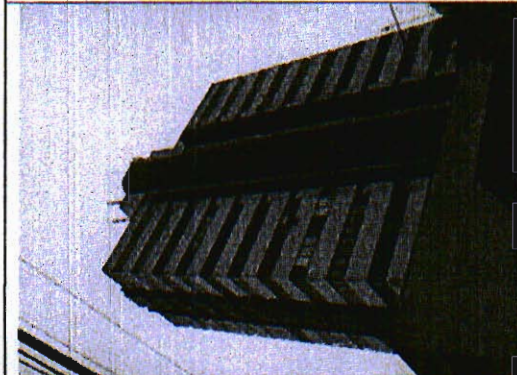

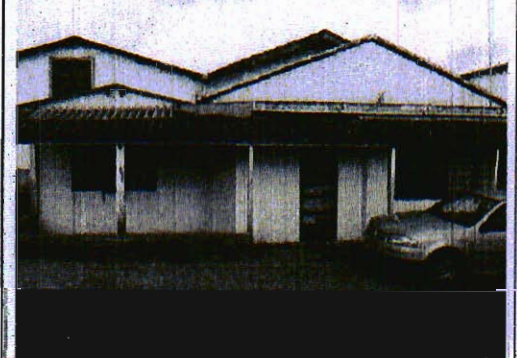

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.


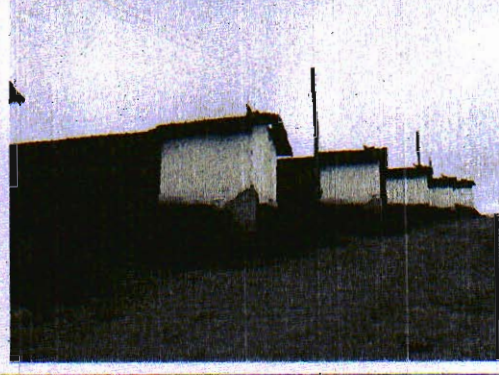
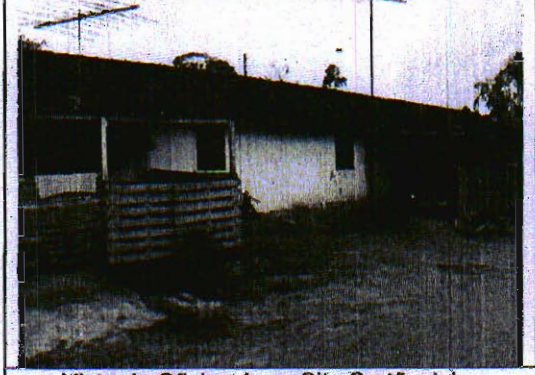

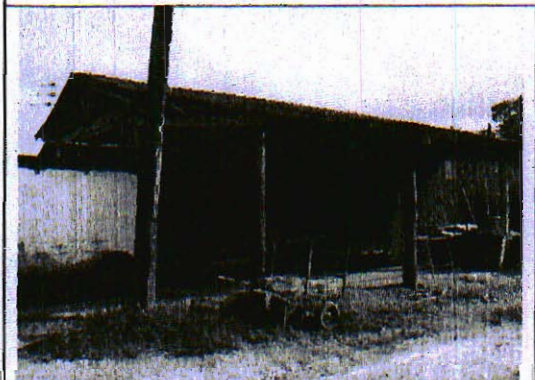

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	




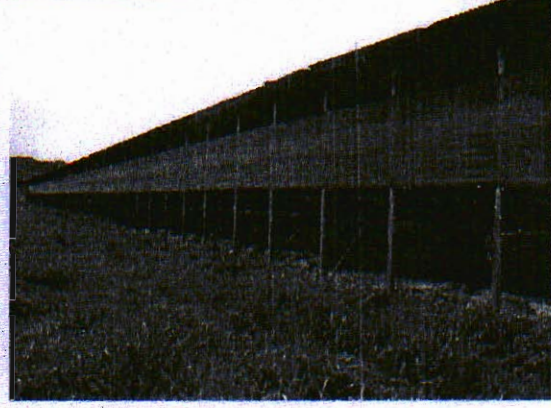
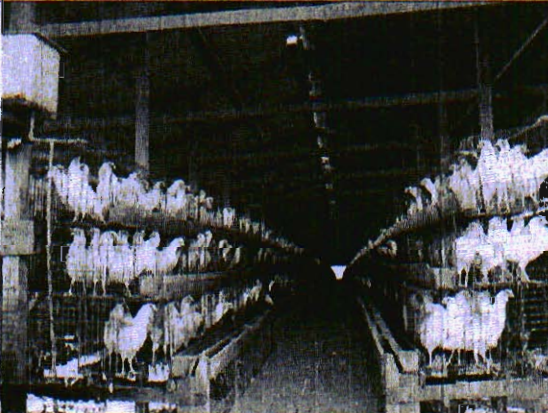

ANEXO 02


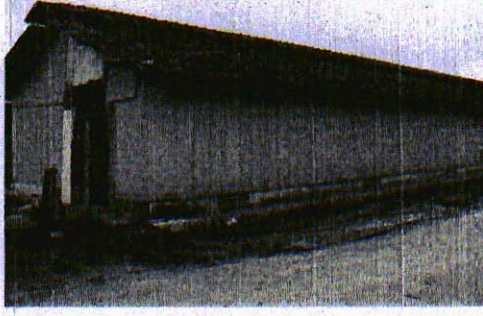




DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
DOS IMÓVEIS E DAS RESPECTIVAS
CONSTRUÇÕES NO SEU INTERIOR

<p>Vista da fachada frontal do edifício onde está localizado os escritórios avaliados em Mogi das Cruzes</p>	<p>Vista interna do conjunto nº. 65</p>
	
<p>Vista interna do conjunto nº. 64</p>	<p>Vista do galpão de seleção dos ovos no Sítio Sertãozinho.</p>
	
<p>Escritório do Sítio Sertãozinho.</p>	<p>Vista interna do galpão de seleção de ovos no Sítio Sertãozinho.</p>
	



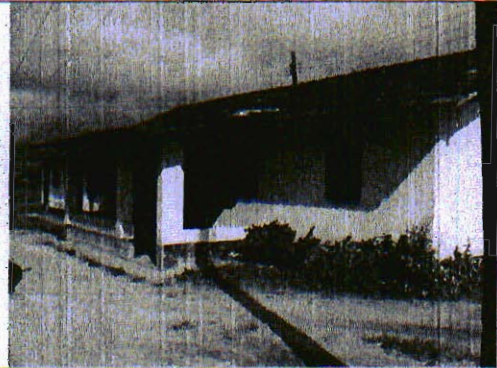

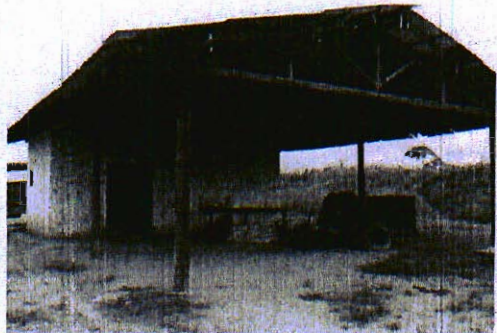

681
/v

<p>Vista da granja do tipo 1, em estrutura de madeira, no Sítio Sertãozinho</p>	<p>Vista das granjas do tipo 1, em estrutura de madeira, no Sítio Sertãozinho</p>
	
<p>Vista da Residência 1, no Sítio Sertãozinho.</p>	<p>Vista da Residência 2, no Sítio Sertãozinho</p>
	
<p>Vista da Oficina 1, no Sítio Sertãozinho</p>	<p>Vista da Oficina 2 e sanitários, no Sítio Sertãozinho</p>
	






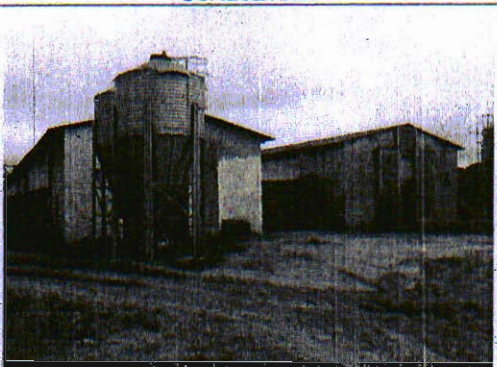
<p>Vista da cobertura de caminhões, no Sítio Sertãozinho</p>	<p>Vista do reservatório 1, no Sítio Sertãozinho</p>
	
<p>Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Sertãozinho</p>	<p>Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Sertãozinho</p>
	
<p>Vista interna das granjas do tipo 2, no Sítio Sertãozinho</p>	<p>Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Sertãozinho</p>
	

<p>Vista das granjas do tipo 3, no Sítio Sertãozinho.</p>	<p>Vista do galpão de estoque de ovos no Sítio Sertãozinho.</p>
	
<p>Vista do galpão de matéria prima no Sítio Sertãozinho.</p>	<p>Vista do galpão de pintinhos no Sítio Sertãozinho.</p>
	
<p>Vista do segundo reservatório</p>	<p>Vista da residência 3 no Sítio Sertãozinho.</p>
	





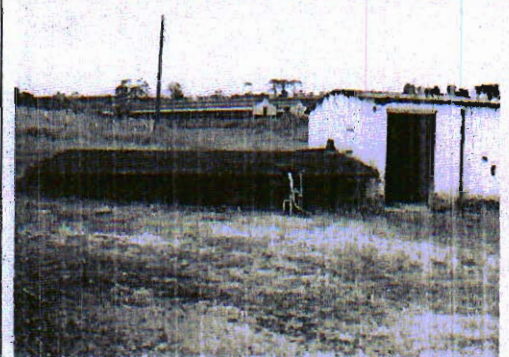
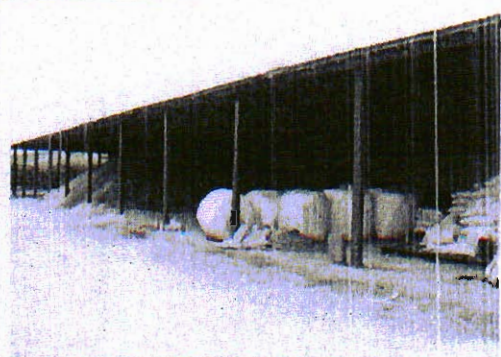
684
10

<p>Vista da granja tipo 3 no Sítio Sertãozinho.</p> 	<p>Vistas das granjas de pintos.</p> 
<p>Vista do segundo escritório do Sítio Sertãozinho</p> 	<p>Vista da residência 4 no Sítio Sertãozinho.</p> 
<p>Vista de galpão utilizado como cobertura de veículos no Sítio Sertãozinho.</p> 	<p>Vista da residência 5 no Sítio Sertãozinho.</p> 

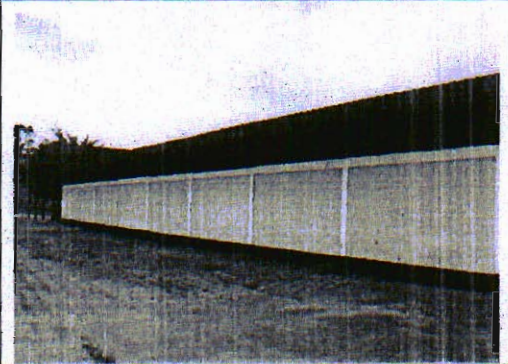

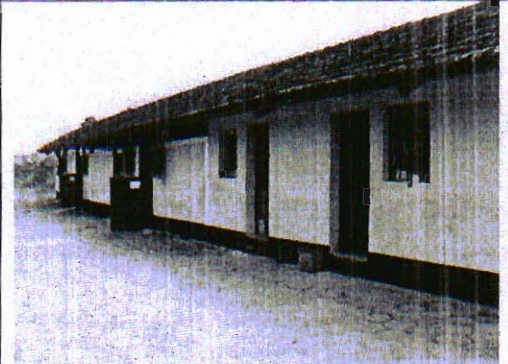
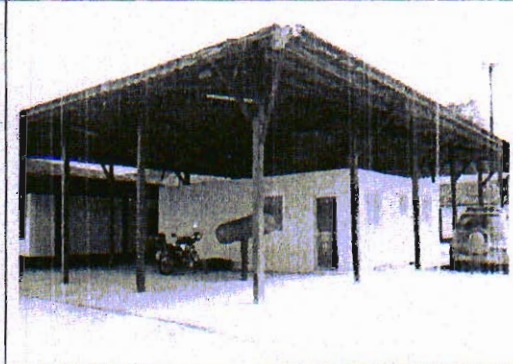

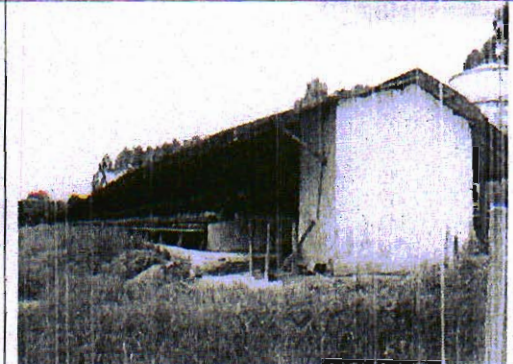
685
/

Vista da residência 6 no Sítio Sertãozinho.	Vista da residência 7 no Sítio Sertãozinho.
	
Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Sertãozinho.	Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Sertãozinho.
	
Vista das granjas do tipo 4, no Sítio Sertãozinho.	Vista das granjas do tipo 4, e silos, no Sítio Sertãozinho.
	


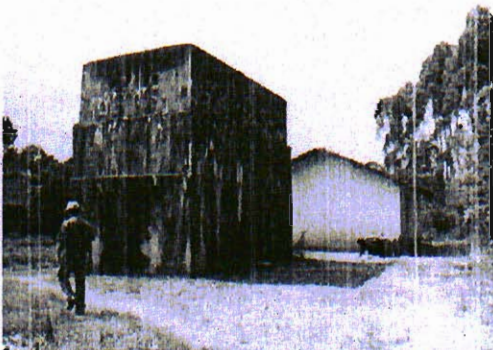
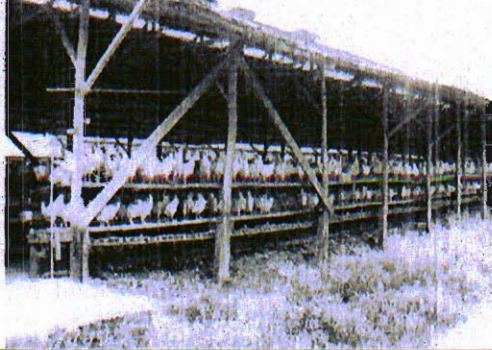
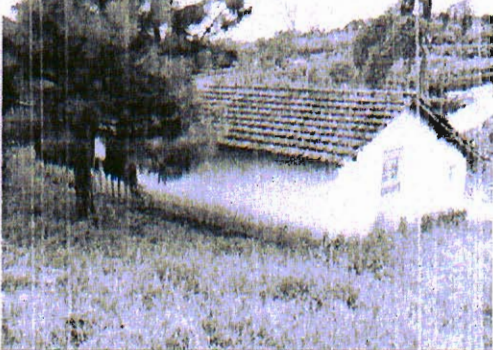


6.86
11

<p>Vista das granjas do tipo 4, no Sítio Sertãozinho.</p>	<p>Vista da topografia do Sítio Sertãozinho.</p>
	
<p>Ford F-4000</p>	<p>Vista da residência 8 no Sítio Sertãozinho.</p>
	
<p>Vista do terceiro reservatório no Sítio Sertãozinho.</p>	<p>Vista da cobertura para estoque de feno.</p>
	

689
/

<p>Vista do galpão utilizado como curral para cavalos de raça, no Sítio Sertãozinho.</p>	<p>Vista do galpão utilizado como curral para cavalos de raça, no Sítio Sertãozinho.</p>
	
<p>Vista do galpão utilizado como curral para cavalos de raça, no Sítio Sertãozinho.</p>	<p>Vista do cobertura utilizada como enfermaria para animais, no Sítio Sertãozinho.</p>
	
<p>Vista do terceiro escritório do Sítio Sertãozinho</p>	<p>Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Fundão.</p>
	


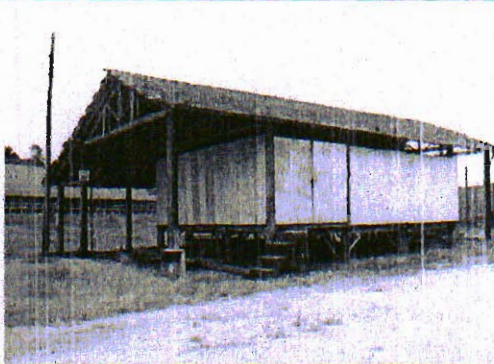




688
↑

Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Fundão.	Vista do reservatório, no Sítio Fundão.
	
Vista das granjas do tipo 2, no Sítio Fundão.	Vista da residência 1 no Sítio Fundão.
	
Vista da residência 8 no Sítio Fundão.	Vista do galpão no Sítio Fundão.
	


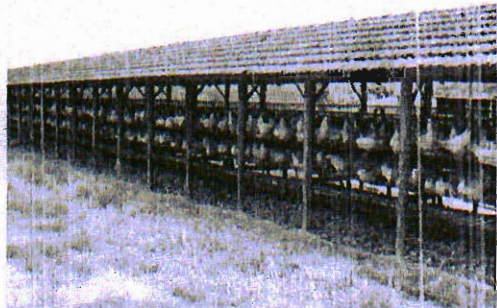


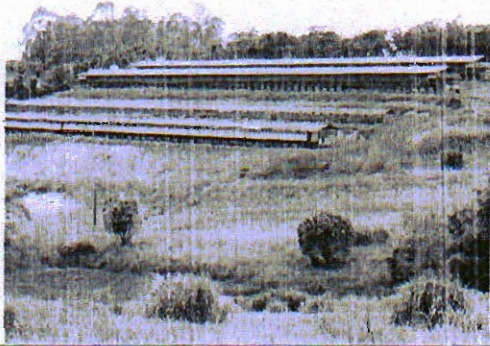

689
11

Vista da topografia do Sítio Fundão.	Vista da residência 1 no Sítio Su.
	
Vista da residência 2 no Sítio Su.	Vista da topografia do Sítio Su.
	
Vista da residência 3 no Sítio Su.	Vista do escritório no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.
	

690
P

<p>Vista do galpão de estoque de ovos no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.</p>	<p>Vista do galpão de estoque de matéria prima no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.</p>
	
<p>Vista da residência 1 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.</p>	<p>Vista da residência 2 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.</p>
	
<p>Vista da residência 3 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.</p>	<p>Vista do reservatório no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.</p>
	

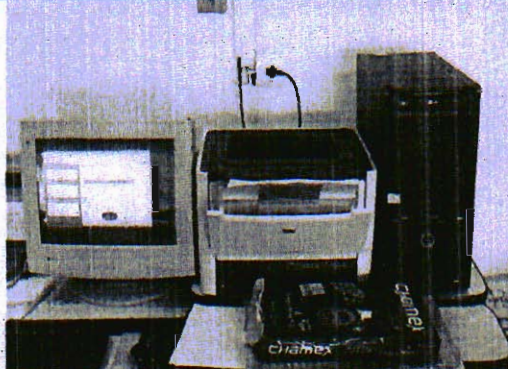

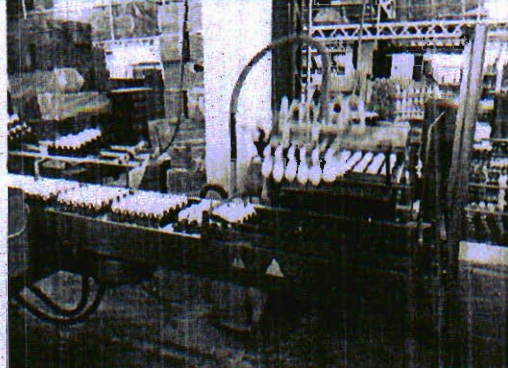
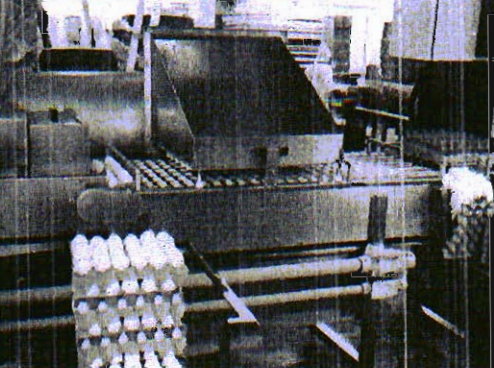


69/10

Vista das granjas do tipo 1 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.	Vista das granjas do tipo 1 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.
	
Vista das granjas do tipo 1 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.	Vista das granjas do tipo 2 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.
	
Vista das granjas do tipo 2 no Sítio Nossa Senhora dos Remédios.	Vista da topografia do Sítio Nossa Senhora dos Remédios.
	

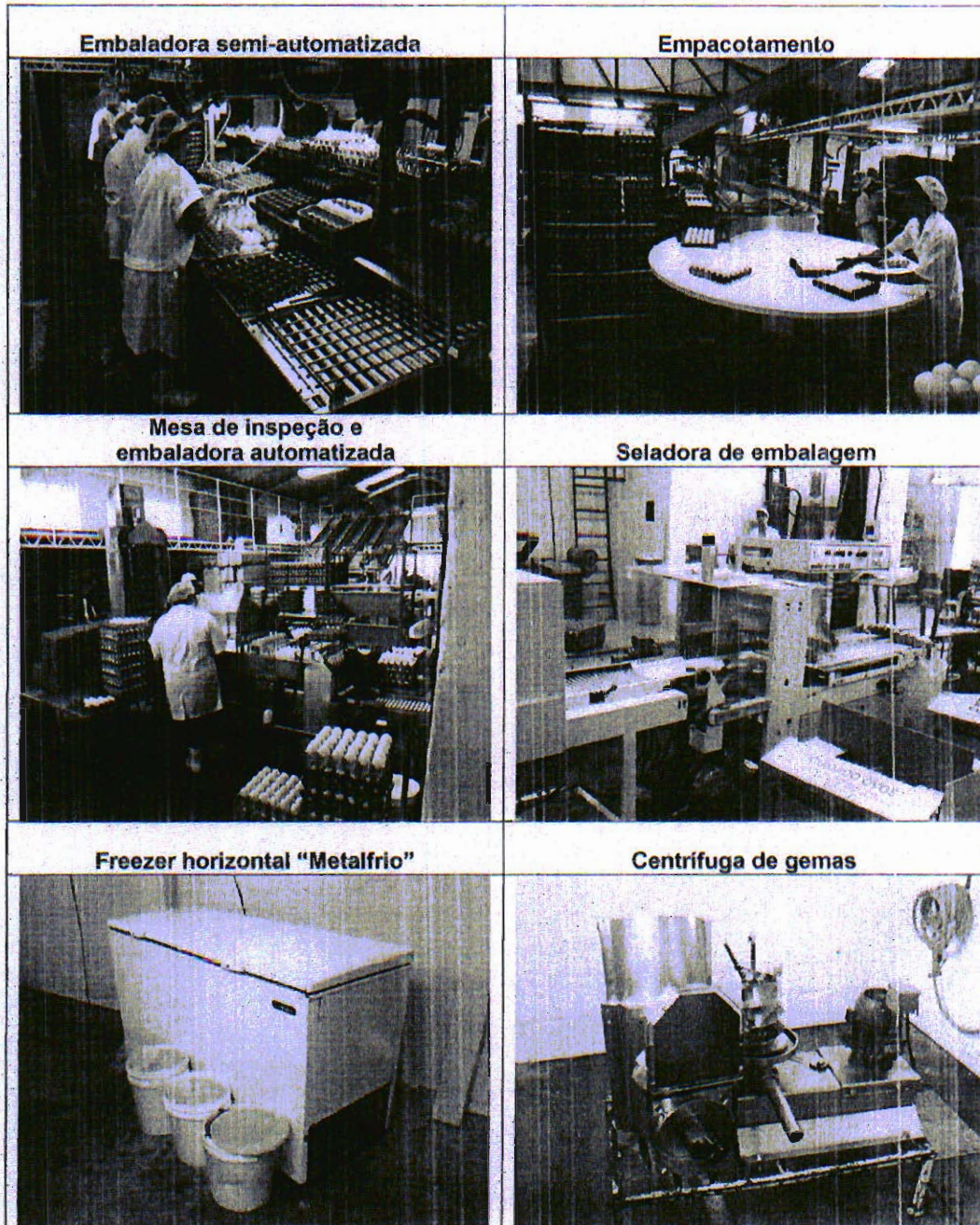
692
/11

ANEXO 03
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

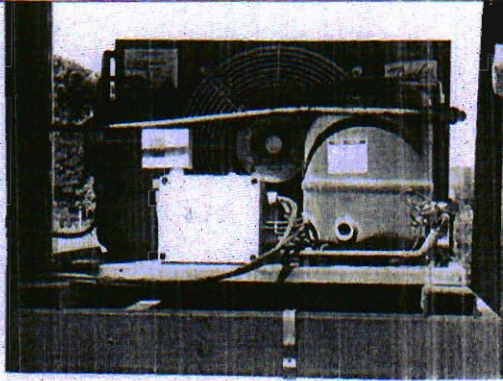
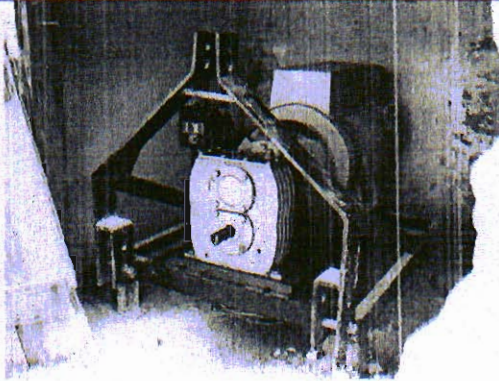
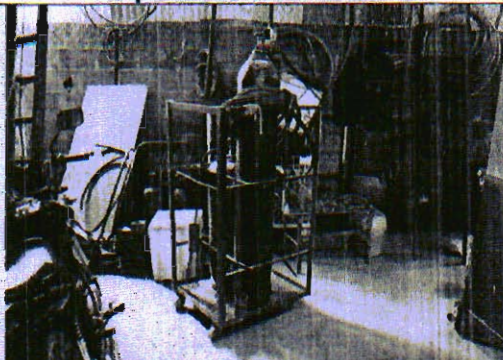
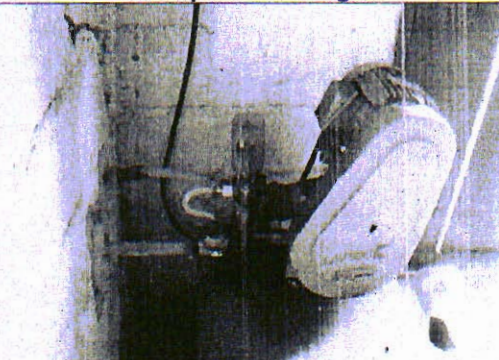

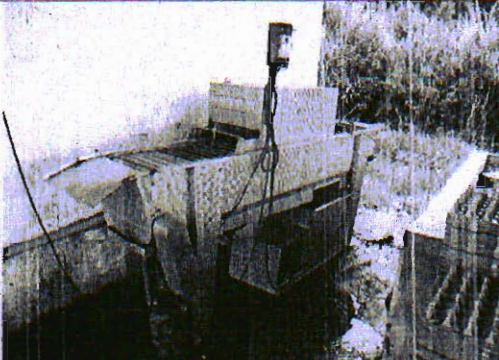
693
11

Equipamentos de informática	Equipamentos de informática
	
Lavadora automatizada de ovos	Secadora de ovos
	
Inspeção de qualidade de ovos	Classificador automatizado por peso
	

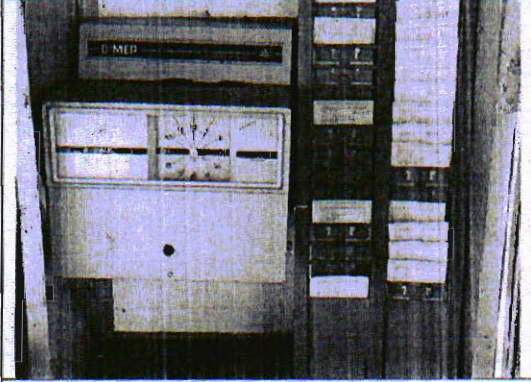


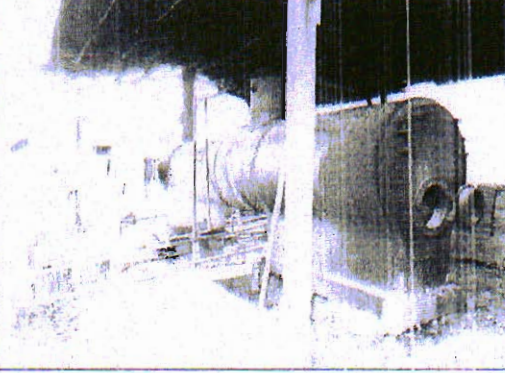
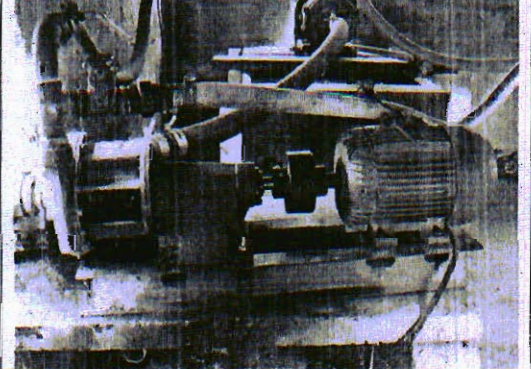
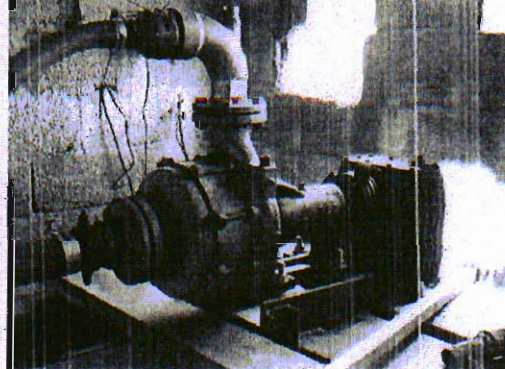
694
7



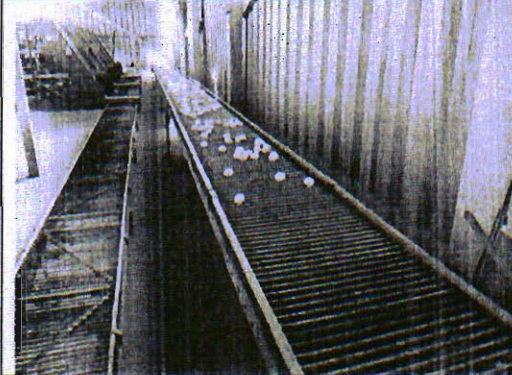
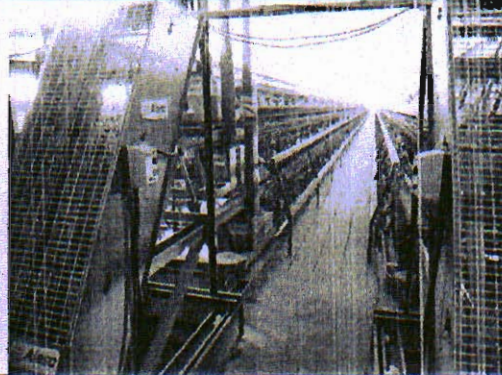
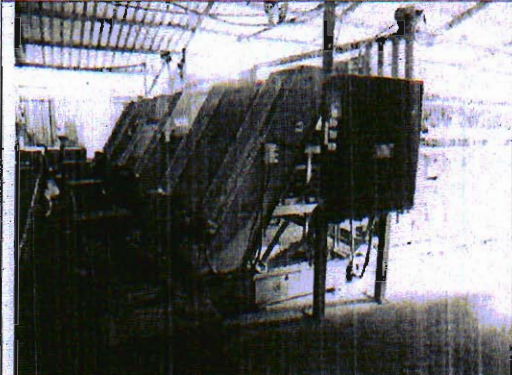

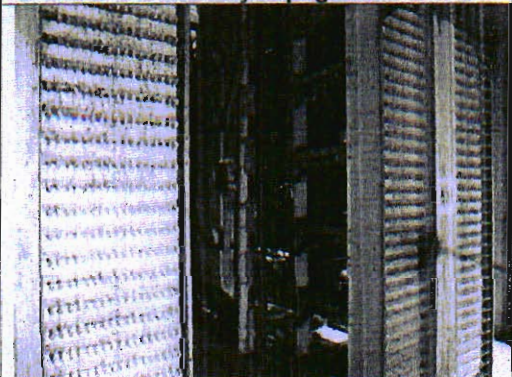
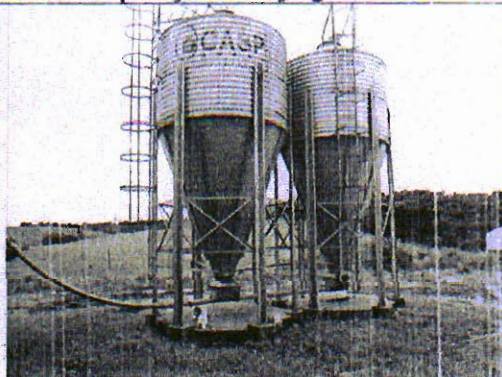
095
/

<p>Compressor para câmara fria</p> 	<p>Gerador 40 KVA c/ redutor</p> 
<p>Máquinas de solda acetileno</p> 	<p>Compressor de água</p> 
<p>Compressor de ar</p> 	<p>Lavadora de bandejas de ovos</p> 







696
/11

<p>Relógio de ponto analógico à pilha</p>  Analog battery-powered time clock with a large dial and a display window.	<p>Embaladora de ovos</p>  A large industrial machine used for packaging eggs, with multiple conveyor belts and rollers.
<p>Paleteira manual hidráulica</p>  A manual hydraulic pallet jack carrying a large stack of egg trays.	<p>Aquecedor de água à lenha</p>  A wood-burning water heater with a large cylindrical tank and a chimney pipe.
<p>Bomba d'água c/ motor eletr. 10 CV</p>  A 10 CV electric water pump with a motor and various pipes.	<p>Bomba d'água c/ redutor</p>  A water pump with a gearbox, mounted on a wooden base.

692
/

<p>Esteira automática p/ recolhimento de ovos</p>	<p>Gaiolas piramidais (3 andares) Semi-automatizada "Alaso"</p>
	
<p>Sistema de automação p/ gaiolas "Alaso"</p>	<p>Gaiolas verticais (6 andares) automatizadas "Aruas"</p>
	
<p>Sistema de automação p/ gaiolas "Aruas"</p>	<p>Silos p/ ração em aço galvanizado</p>
	







698
11

Alimentador de ração semi-automatizado	Silos de fibra de vidro
	
Trator "Massey-Ferguson 50X"	Trator "Valmet 65"
	
Trator "Valmet 980"	Retroescavadeira "CASE"
	

699
/11

<p>Trator de esteira "Komatsu D30"</p>	<p>Reboque fechado transporte de animais</p>
	
<p>Ford F-4000</p>	<p>IVECO/ Euro-Cargo</p>
	
<p>Graneleiro Triel HT 15 Ton. Volvo/ NL 10-320</p>	<p>Mercedes Bens/ L 1215</p>
	

300
17

Granelheiro Triel HT 10 Ton. Volkswagen / 12.140H	Volkswagen / Polo
	
Volkswagen/ Kombi	SCANIA/ P-93H 250
	
Mercedes Bens/ L 608D	Volkswagen/ Gol Power
	

ANEXO 04

FONTE DE CONSULTAS
PARA DETERMINAÇÃO DOS VALORES
DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

702
/

- Maquinas Industriais Polikorte - Fone: (14) 3203-3732 Sra. Cristina
- TECMOV Tecnologia em Movimento - Fone: (11) 4123-5520
- Magazine Stroebe! - Fone (11) 5574-5100
- União Recuperadora de Metais - Fone (11) 5575-5709 Sr. Nelson
- Tekal Equipamentos p/ Agricultura Ltda. - Fone (14) 3478-2402 Sr. Jose Luiz
- SMCAR Comercio de Ferramentas Ltda. - Fone (11) 4044-8486 Sra. Liliane.
- Cyklop do Brasil Embalagens S.A - Fone: (14) 4584-5000 Sr. Marcio
- CASP S/A Industria e Comercio - Fone: (19) 3808-8800 Sr. Rodrigo
- Comercial Marwil Ltda. - Fone: (11) 2215-5411 Sr. Roberto
- Centrão Comercio de Bombas e Assistência Ltda. - Fone: (11) 3229-7300 Sr. Marcelo
- Ebara Industria Mecânica e Comercio Ltda. - Fone (14) 4009-0000 Sr. Alan
- Metalúrgica Jeremias Ltda. - Fone: (54) 2105-3211 Sr. Kleber
- Mequil Equipamentos Industriais Ltda. - Fone: (11) 3621-3599 Sra. Núbia
- Agrupe Distribuidora de Peças Ltda. - Fone: (11) 3595-7977 Sr. Alan
- Weldotron do Brasil Sistema de Embalagem Ltda. - Fone: (19) 3466-2974 Sr. Dilson
- Triel-HT Industrial e Participações S/A - Fone: (54) 3520-1100 Sr. Neto
- Serrano Maquinas - Fone: (48) 3432-3232
- Mercado Maquinas - Fone (47) 3355-5846
- Moreno Tratores - Fone: (15) 3222-7154
- Tratores Transcar - Fone: (11) 3621-3847
- FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
- Ferramentas Gerais Ltda - Fone (11) 32131-7626 Sr. Samuel
- Refrigas Comercio de Peças Ltda. – Fone: (14) 2106-1500 Sr. Leandro
- Balcão.com
- ATI Sangyo Equipamentos Avícola Ltda. – Fone: (18) 3583-2550 Sr. Tom
- Mercado Livre (site vendas)


703
P

ANEXO 05

**ART – ANOTAÇÃO DE
RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA
Perícias e Avaliações de Engenharia

704
[Handwritten signature]

 <p align="center">CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO Av. Brig. Faria Lima, 1059 - Pinheiros - São Paulo - SP CEP 01452-920 Tel.: 0800 17 18 11</p>			
<p align="center">ART</p> <p>Anotação de Responsabilidade Técnica Lei Federal Nº. 6.496 de 07/12/77</p>		<p align="center">1- Nº DA ART</p> <p align="center">92221220110038439</p>	
CONTRATADO			
<p>2 - Nº DO CREAMS DO PROFISSIONAL 0601605991</p>		<p>3 - Nº DO CPF DO PROFISSIONAL 75806169804</p>	
<p>4 - NOME DO PROFISSIONAL EDUARDO DEGHARA</p>		<p>5 - TÍTULO DO PROFISSIONAL Engenheiro Civil</p>	
ART			
<p>6 - TIPO DE ART 1-Obra/Serviço</p>	<p>7 - VINCULADA A ART Nº</p>	<p>8 - HA OUTRAS ARTS VINCULADAS 1 - Não</p>	
<p>9 - ALTERAÇÃO/COMPL./SUBST. DA ART 1 - Não</p>		<p>10 - SUBEMPREGADA 1 - Não</p>	
ANOTAÇÃO			
<p>11 - CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO 1 - Responsabilidade Principal</p>	<p>12 - ÁREA DE ATUAÇÃO 6 - Civil, Fortificação E Construção</p>	<p>13 - TIPO DE CONTRATADO 1- Pessoa Jurídica</p>	
EMPRESA CONTRATADA			
<p>14 - Nº DE REGISTRO NO CREA 0780456</p>	<p>15 - NOME COMPLETO EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA</p>		
<p>16 - CGC/CNPJ 08891670000119</p>	<p>17 - CLASSIFICAÇÃO 1- Empresa Privada</p>		
CONTRATANTE			
<p>18 - NOME DO CONTRATANTE DA OBRA / SERVIÇO GRANJAS TOK LTDA.</p>		<p>19 - TELEFONE P/ CONTATO (11)47993880</p>	<p>20 - CPF/CNPJ 62318936000112</p>
DADOS DA OBRA / SERVIÇO OBJETO DO CONTRATO			
<p>21 - ENDEREÇO DA OBRA / SERVIÇO Rua Barão de Jacuqui n. 509</p>		<p>22 - CEP 08710-160</p>	
CLASSIFICAÇÃO			
<p>23 - NATUREZA 1A1717</p>	<p>24 - UNIDADE 47</p>	<p>25 - QUANTIFICAÇÃO 1</p>	<p>26 - ATIVIDADES TÉCNICAS 2</p>
2			
3			
<p>27 - DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS SOB SUA RESPONSABILIDADE OU DO CARGO/FUNÇÃO Avaliação do imobilizado da empresa contratante.</p>			
RESUMO DO CONTRATO			
<p>Nº E ESCOPO DO CONTRATO, CONDIÇÕES, PRAZO, CUSTOS, ETC... Prazo de 15 dias no valor de R\$ 12.000,00 Data de efetiva participação do profissional: 10/01/2011</p>			
<p>28 - VALOR DO CONTRATO 12.000,00</p>	<p>29 - DATA DO CONTRATO 13/01/2011</p>	<p>30 - DATA INÍCIO DA EXECUÇÃO 13/01/2011</p>	<p>31 - 10% ENTIDADE DE CLASSE 66</p>
			<p>32 - VALOR DA ART A PAGAR 83,00</p>
ASSINATURA			
<p><i>Declaro ser de minha responsabilidade técnica, dentro das atividades assumidas nesta ART e nos termos aqui anotados, o atendimento às regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas de Acessibilidade da ABNT e na legislação específica, em especial o Decreto nº.5.296/2004, para os projetos de construção, reforma ou ampliação de edificações de uso público ou coletivo, nos espaços urbanos ou em mudança de destinação (usos) para estes fins.</i></p>			
<p>33 - LOCAL E DATA Sao Paulo 13/01/2011</p>	<p>PROFISSIONAL <i>[Handwritten Signature]</i> Eduardo Deghara</p>	<p>CONTRATANTE <i>[Handwritten Signature]</i> GRANJAS TOK LTDA.</p>	

Obs:
- O comprovante deverá ser anexado a ART para comprovação de quitação
- A ART deverá ser devidamente assinada pelo profissional
- Linha digital:

EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA
Perícias e Avaliações de Engenharia

705
/

Boleto de Cobrança

Página 1 de 1

BANCO DO BRASIL
CREA-SP CONS. REG. ENG. ARQ. AGRON. DO ESTADO DE SÃO PAULO
Agência/Código do Cedente: 3336-7/401783-8
Nosso Número: 92221220110038439

Recibo do Sacado

SACADO: EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA CRESASP:780456
Profissional: EDUARDO DEGHARA CRESASP:0601605991
Data de Emissão: 13/01/2011 Data de Vencimento: 22/01/2011
ART Nº 92221220110038439
VALOR 83,00

- O comprovante de pagamento deverá ser anexado a ART para comprovação de quitação
- Depósitos ou transferências entre contas não serão reconhecidos por nossos sistemas.
- A quitação do título ocorrerá somente após a informação do crédito bancário.

Autenticação Médica

Corte aqui

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00199.22210 29222.122011 10038.439211 1 48550000008300

Local de Pagamento				Vencimento	
PAGUE PREFERENCIALMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO DO BRASIL				22/01/2011	
Cedente				Agência/Código do Cedente	
CREA-SP CONS. REG. ENG. ARQ. AGRON. DO ESTADO DE SÃO PAULO				3336-7/401783-8	
Data de Emissão	Número do Documento	Especie Doc	Acerto	Data do Processamento	Nosso Número/Código Documento
13/01/2011	92221220110038439	RC	N	13/01/2011	92221220110038439
Uso do Banco	Carteira	Especie Moeda	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento
	18/27	R\$			83,00
Instruções: Texto (ou instruções de responsabilidade do cedente)				(-) Descontos/Abatimento	
BOLETO REFERENTE A ART Nº 92221220110038439				(-) Outras Deduções	
				(+/-) Mora/Multa	
				(+/-) Outros Acréscimos	
				(-) Valor Cobrado	
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO					
Unidade Cedente: 3336					
Sacado				Código de Baixa	
EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA				Ficha de Compensação/Autenticação Médica	
Sacador/Avalista					



http://servonline.creasp.org.br/includes/boleto/boleto_corpo.php

13/1/2011

Rua Araucária nº 459 – São Paulo – CEP: 02338-010 - Fone: (11) 2592-1611
e-mail: deghiara@hotmail.com

706
/



Comprovante de pagamento

Banco Itaú - Comprovante de Pagamento
Títulos Outros Bancos

Dados de conta debitada:

Nome: EDUARDO DEGHIARA
Agência: 1038 Conta: 08104-2

Dados do pagamento:

Código de barras: 00189.22210 29222.122011 10038.438211 1 48860000008300
Valor do documento: R\$ 83,00
Data do vencimento: 22/01/2011

Pagamento efetuado em 13/01/2011 às 14:36:54 via Bankline, CTRL 1735549387.

Autorizado débito de diferenças relativas a informações inexatas.

Autenticação:

1C7E68BC2942021FB61EF60C675EF52E6A31FDDF

Dúvidas, sugestões e reclamações na agência. Se preferir, SAC Itaú 0800 728 0728, todos os dias, 24h, ou Fale Conosco no www.itaubank.com.br. Se não ficar satisfeito, ligue para a Ouvidoria Corporativa Itaú: 0800 570 0011, dias úteis, das 9 às 18 h. Deficientes auditivos: 0800 722 1722, todos os dias, 24h.

ANEXO 06

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS
DE SITIOS E CHÁCARAS.

EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

708
/

Comparativo 01: O sítio fica situado em Mogi das Cruzes, sentido Mogi Bertioga. Preço de venda: R\$480.000,00. Trata-se de um sítio com 6 alqueires, dois lagos com peixes, água própria, pequena quadra para futebol, pasto para animais, mata nativa para exploração ecológica. Existe no sítio uma casa com lanchonete, com três quartos, sala, banheiro, cozinha, espaço para refeições, onde é utilizado como lanchonete, além de banheiros masculino e feminino separados, local ótimo para investimento tanto no setor que já está (pesqueiro), quanto para setor de hotel fazenda, pois possui ótima localização. Bairro Vila Moraes – Imobiliária Bolanho Imóveis - Fone: 46947100



Comparativo 2: Sítio de 89.000 m2, ampla casa sede com 04 dorm, com suítes, sala grande para 03 ambientes, cozinha, wc, quarto para empregado, área com churrasqueira, espaço com mesas e cadeiras, 02 piscinas com vestiário, casa de caseiro, casa de alojamento, pomar, 02 tanques, playground, quadra de esporte, campo de futebol. Valor R\$ 1.050.000,00 - Bairro Biritiba Ussu. - Imobiliária Boalinho Imóveis - Fone: 4694-7100



EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

709
/

Comparativo 03: - Lindo Sítio com área 83.000 metros quadrados, nascente, lago, mata, pasto, pomar, campo, casa sede, casa de caseiro, piscina, salão c/ churrasqueira. Valor R\$ 250.000,00. Biritiba Mirim - Imobiliária Bolanho Imóveis - Fone: 4694-7100



Comparativo 04- Sítio de 105.000 m2, 03 casas de hospedes, lago, piscina, pomar, pasto, parte em mata, 03 km da estrada Mogi Bertioga. Valor R\$ 160.000,00

Bairro Biritiba Ussu - Imobiliária Bolanho Imóveis - Fone: 4694-7100



EDUARDO DEGHARA ENGENHARIA

Perícias e Avaliações de Engenharia

710
/

Comparativo 05 - Sítio com 4 alq. Casa sede, casa de caseiro, lago, nascente, barracão, pasto, piscina, área de churrasqueira, horta, pomar, galinheiro, etc. R\$ 320.000,00. Entre Biritiba e Salezópolis - Imobiliária Nilton - fone: 46921162



Comparativo 06 - Sítio com 4.5 alq. Casa sede, casa de caseiro, lago, nascente, barracão. R\$ 500.000,00. Entre Mogi e Biritiba - Imobiliária Nilton - fone: 46921162

Comparativo 07 - Sítio com 5,5 alq.com casa sede com 04 quartos, avarandada, casa de caseiro, galinheiro, área para lavoura, piscina nova, varias nascentes, muita água, lagos com vários tipos de peixes, mata preservada, 1 km asfalto. R\$ 550.000,00. Entre Mogi e Biritiba - Imobiliária Nilton - fone: 46921162.



Comparativo 8: Chácara de 3 alqueires, de frente a Rodovia Mogi-Biritiba-Mirim Km 66, Valor R\$ 180.000,00 - Imobiliária JOB 4692-1592.

Comparativo 9: Bairro Ihuri, chácara de 5 alqueires, dois Km de estrada de terra, Valor R\$ 150.000,00 - Marcos fone: 4692 1234.