

**EXMO. (A) SR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 2ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE - MG**

**Autos nº 5150565-78.2020.8.13.0024**

**EXPRESSO GARDÊNIA LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, já qualificada nos autos da **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seus advogados, em atendimento ao despacho que deferiu o processamento da Recuperação Judicial em documento de id. nº 1333419831, requerer a juntada do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** anexo, para que, cumpridas as formalidades legais, seja aprovado pelos credores e homologado por V. Exa.

Por oportuno, ressalta-se que a apresentação do Plano se mostra inteiramente tempestiva, uma vez que a leitura da intimação sobre a decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial deu-se em 18/11/2020, sendo o termo final do prazo de 60 dias, conferido pela Lei 11.101/2005 em seu artigo 53, o dia 18/01/2021.

Nestes termos  
**PEDE DEFERIMENTO.**

Belo Horizonte - MG, 18 de janeiro de 2021.

**DAVID GONÇALVES DE ANDRADE SILVA**  
**OAB/MG 52.334**  
**OAB/SP 160.031-A**  
**OAB/DF 29.006**

**RODRIGO ROCHA DE SÁ MACEDO**  
**OAB/MG 139.463**  
**OAB/DF 57.528**

# PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL



Janeiro de 2021

## ÍNDICE

### 1 SUMÁRIO

#### 1.1 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

#### 1.2 COMENTÁRIOS INICIAIS E OBJETIVOS BÁSICOS DO PLANO

#### 1.3 SUMÁRIO DA MEDIDA RECUPERACIONAL

### 2 BREVE HISTÓRICO DA EXPRESSO GARDÊNIA

### 3 CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES

### 4 FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

#### 4.1 REESCALONAMENTO DO VALOR, PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

##### 4.1.1 CRÉDITOS TRABALHISTAS

##### 4.1.2 CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

##### 4.1.3 CRÉDITOS ME/EPP

### 5 VIABILIDADE ECONÔMICA

### 6 RESUMO – DISPOSIÇÕES FINAIS

### 7 CONCLUSÃO

### 8 ANEXOS

#### 8.1 ANEXO I – LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICA

#### 8.2 ANEXO II – LAUDOS ECONÔMICO-FINANCEIRO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS

## 1 SUMÁRIO

### 1.1 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

Este Plano deverá ser interpretado com base nos seguintes princípios:

a) o Preâmbulo e os Anexos integram este Plano e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo do presente Plano;

b) os cabeçalhos e títulos dos Capítulos contidos neste Plano constituem meras referências e são irrelevantes para efeitos de interpretação e/ou análise deste Plano;

c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Plano serão aplicadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa, sem alteração de significado;

d) os termos “incluindo”, “inclusive”, “inclui”, “incluído” e suas derivações e termos análogos serão interpretados como se estivessem acompanhados pela frase “entre outros”;

e) as referências a quaisquer documentos e/ou instrumentos incluem todos os seus respectivos aditamentos, alterações, substituições, consolidações e/ou adições, conforme o caso, salvo expressa disposição em sentido contrário;

f) todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma prevista no artigo 132 e respectivos parágrafos do Código Civil Brasileiro, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

### 1.2 COMENTÁRIOS INICIAIS E OBJETIVOS BÁSICOS DO PLANO

**EXPRESSO GARDÊNIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o no 49.914.641/0001-40, com sede em Belo Horizonte – MG, na Rua Porto, no 630, Bairro São Francisco, CEP 31.255-080, com endereço eletrônico em <https://expressogardenia.com.br>, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar seu **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, nos exatos termos do que determina os artigos 50 e 53, ambos da Lei nº 11.101/2005.

O presente **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** tem como objetivo precípuo permitir à **EXPRESSO GARDÊNIA** a superação da crise econômico-financeira enfrentada, dando continuidade aos seus negócios, às atividades exercidas, permanecendo no mercado como fonte de empregos, arrecadadora de tributos e cumpridora de suas obrigações com seus colaboradores, parceiros comerciais e clientes.



Os interesses de todas as partes envolvidas, tais como credores, empregados, fornecedores, parceiros ou clientes foram aqui tratados de forma justa, razoável e equilibrada, permitindo à **EXPRESSO GARDÊNIA**, por meio de suas operações, usufruir da viabilidade econômica existente, equacionando suas dívidas e demais obrigações, no estrito cumprimento do objetivo final previsto na lei 11.101/2005, qual seja, a preservação da empresa, estímulo à função social e à atividade econômica (Art. 47 da Lei 11.101/2005).

### 1.3 SUMÁRIO DA MEDIDA RECUPERACIONAL

As projeções financeiras e obrigacionais aqui apresentadas foram desenvolvidas em expectativa de crescimento contínuo no mercado em que a empresa atua, conforme o Laudo de Viabilidade Econômica comprova.

Para tanto, foi utilizada técnica de análise da expectativa para que o presente plano possa ser cumprido, evitando prazos e formas de cumprimento demasiadamente conservadores ou, ainda, demasiadamente otimistas, evitando, assim, criar expectativas errôneas a todos os envolvidos.

Antes disso, para que pudesse ser apresentado o presente plano, a **EXPRESSO GARDÊNIA** contratou assessores em diversas áreas de atuação, para assegurar que tenha condições de alcançar um lucro operacional adequado e sustentável.

**A medida recomendada à presente Recuperação Judicial constitui, em resumo, a continuação do exercício das atividades, obtenção de recursos com a prestação de seus serviços, o reescalonamento do seu endividamento, alterando o prazo e forma de pagamento aos credores, nos termos do artigo 50, inciso I da Lei 11.101/2005.**

## 2 BREVE HISTÓRICO DA EXPRESSO GARDÊNIA

A trajetória da **EXPRESSO GARDÊNIA** teve início em 1964, vindo a se tornar uma das mais importantes empresas do segmento de transporte rodoviário de passageiros dos Estados de Minas Gerais e de São Paulo, empregando cerca de 1.500 colaboradores, diretos e indiretos, além de utilizar uma frota de 400 veículos, com idade média de sete anos, distribuídos na gestão das 18 garagens próprias.

Em um passado recente, a **EXPRESSO GARDÊNIA** chegou a transportar cerca de 600 mil passageiros em aproximadamente 2 milhões e 200 mil quilômetros, tudo em apenas um mês, levando pessoas a cerca de 200 cidades em Minas Gerais e São Paulo.

Ao longo de todos esses anos, a empresa investiu massivamente na sua frota, formando seus profissionais por meio de consultorias e cursos externos voltados ao setor de transporte, sendo uma das poucas empresas do seu segmento que possui um Serviço

de Atendimento ao Consumidor (SAC) próprio, funcionando 24hs, visando um atendimento personalizado, ágil e satisfatório.

Além disso, implantou o SRVP (Sistema Integrado de Passagem), reforçando a sua presença no ambiente digital, redes sociais, aplicativos de viagens, telemetria, CFTV e no moderno processo de emissão de bilhetes eletrônicos (Bp-e), facilitando a compra e venda de seu principal produto, os bilhetes de passagens rodoviárias.

Não obstante todos os esforços ao longo desses anos, alguns acontecimentos conduziram a empresa ao atual momento de crise.

Nos últimos anos houve um considerável aumento do número de transportes clandestinos nas regiões em que opera, além da mudança no hábito de alguns consumidores, que passaram a usar com mais intensidade os meios de transporte via aplicativos.

Outro importante e decisivo capítulo na história da **EXPRESSO GARDÊNIA** se deu com os pagamentos das outorgas, em montante de aproximadamente R\$ 30 milhões, feitos aos órgãos concedentes, em função de um contrato firmado com a Secretaria de Estado de Transportes e Obras Públicas (SETOP), por meio do qual foi possível a manutenção das atuais concessões, pelo prazo de 30 anos.

Embora à época referido acordo fosse indispensável para a manutenção das atividades da Gardênia (e das demais empresas do setor), fato é que, para cumprimento dessa obrigação, a empresa teve que se valer de capital de terceiros (bancos), contraindo uma dívida que, ao longo do tempo, em conjunto com todas as demais dificuldades de mercado, prejudicou severamente o negócio.

Aliado a tudo isso, a inesperada situação da pandemia da COVID-19, que impôs à população a necessidade de se afastar dos encontros sociais, reduziu drasticamente o volume de passageiros ao longo de 2020, o que ainda vem se estendendo no início de 2021, dado o avanço da pandemia e até que se tenha uma vacina para a população.

Embora o cenário de solução desse problema já esteja no horizonte, a normalização do convívio social e da circulação de passageiros entre os estados e municípios ainda levará um bom tempo.

Sabe-se que o setor de transporte de pessoas, especialmente o transporte rodoviário, atividade preponderante da devedora, encontra-se em 4º lugar no ranking divulgado pelo Ministério da Fazenda sobre os 10 setores que mais foram afetados pela COVID-19, por força dos decretos municipais que impediram a entrada de pessoas nos municípios, nas rodoviárias, suspendendo grande parte das atividades comerciais, turísticas, de hotelaria etc., o que ainda ocorre em inúmeras localidades.

Em decorrência da COVID-19, portanto, houve um agravamento severo da crise, com a drástica queda no faturamento da Empresa, não havendo outro caminho senão, após 56 anos de uma bem-sucedida história, buscar o apoio da Recuperação Judicial.

Diante do quadro existente, os propósitos da empresa se concentram em, de forma transparente e com as alternativas postas pela legislação, na solução dos problemas de ordem financeira, a geração de empregos e a circulação de riquezas, cumprindo o papel social que desempenhou, com sucesso, ao longo de mais de cinco décadas.

**É de fundamental importância salientar que, não obstante seja a crise presente e relevante, não significa, de qualquer maneira, ser irreversível.**

**O serviço prestado pela autora é capaz de demonstrar, cabalmente, o relevante mercado em que atua, bem como a consolidada atividade, já amplamente reconhecida no mercado há mais de 56 anos.**

**Se a autora busca, portanto, neste momento, a aprovação do Plano de Recuperação Judicial é porque está ciente de que conta com justas razões e expectativas claras e objetivas de superar a crise, diga-se, pela atividade próspera e viável.**

Calcada nesta viabilidade é que, em tempo, busca a composição com seus credores e o provimento jurisdicional apto a dirimir a crise, em proteção ao interesse todos os envolvidos, dentre os quais encontram-se não apenas os credores, mas também os colaboradores, fornecedores, prestadores de serviço, parceiros e a própria sociedade.

Superado esse período e demonstrado por meio do presente Plano e seus anexos a viabilidade de sua atividade, sobretudo diante da nova estratégia para o equacionamento de suas dívidas, a **EXPRESSO GARDÊNIA** confia que, por meio do presente Plano de Recuperação Judicial, conseguirá honrar com todas as suas obrigações, dando continuidade às suas operações.

### **3 CLASSIFICAÇÃO DOS CREDITORES**

Como se verá a seguir, o rol de credores da empresa é predominantemente composto por Funcionários, Prestadores de Serviço, Fornecedores e Instituições Financeiras.

O presente Plano foi elaborado em referência à “Relação de Credores” apresentada nos autos pela recuperanda no documento de id. nº 1463419802.

Explicita-se, contudo, que todos os pagamentos serão efetuados com base no Quadro Geral de Credores a ser oportunamente homologado pelo Juízo nos termos do artigo 18 da Lei 11.101/2005, o que, enquanto não ocorrer, deverá ser interpretado, quando for o caso, conforme as condições previstas relativamente a cada classe de credores.

**Desse modo, viabiliza-se desde já o cumprimento das medidas aqui propostas, ainda que eventualmente ocorra algum retardamento na consolidação do Quadro Geral de Credores, o que dependerá do julgamento dos eventuais incidentes de habilitação e impugnação de crédito.**

Para tanto, cuida-se a seguir de todos os créditos existentes à data do pedido, categorizados de forma segregada.

A este respeito, é de fundamental importância destacar que a separação dos credores por classes não importa, sob qualquer viés que se analise, violação ao princípio da *par conditio creditorum*, mesmo porque em uma Recuperação Judicial não se cuida de concurso de credores sobre patrimônio de devedor insolvente, mas sim em convergência de vontades pelos interessados no caráter negocial daquilo que se propõem.

A 1ª Jornada de Direito Comercial, promovida pelo Conselho da Justiça Federal, resultou no enunciado nº 57, do qual se extrai que:

Enunciado n. 57. O plano de recuperação judicial deve prever **tratamento igualitário para os membros da mesma classe de credores** que possuam interesses homogêneos, sejam estes delineados em função da natureza do crédito, da importância do crédito ou de outro critério de similitude justificado pelo proponente do plano e homologado pelo magistrado. (g.n.)

E, nestes exatos contornos que se procede a seguir à divisão das classes no presente Plano, levando-se em consideração a natureza das obrigações, as disposições legais aplicáveis a cada uma, a importância dos créditos e garantias, bem como o perfil dos credores.

A seguir são especificadas as subclasses dos créditos que orientarão o plano de pagamentos. Veja-se:

Em relação aos Funcionários, cujos créditos são categorizados como **Créditos Trabalhistas**, observa-se que se tratam de créditos de natureza salarial e indenizatória, grade parte que deixou de ser honrada a tempo quando da dispensa dos empregados, totalizando o montante de **R\$ 12.160.473,94** (doze milhões, cento e sessenta mil, quatrocentos e setenta e três reais e noventa e quatro centavos), conforme comprova a relação de credores juntada aos autos.

Em relação às Instituições Financeiras, Prestadores de Serviço e Fornecedores, parte de seus créditos são categorizados como **Créditos Quirografários**, totalizando o montante de **R\$ 40.473.670,88** (quarenta milhões, quatrocentos e setenta e três mil, seiscentos e setenta reais e oitenta e oito centavos), conforme comprova a relação de credores juntada aos autos.

Há também credores Prestadores de Serviço e Fornecedores que, em razão do porte, são classificados pela Lei de forma diversa, caso em que seus créditos são classificados como **Créditos de Microempresa e Empresa de Pequeno Porte (ME/EPP)**, cujo montante totaliza **R\$ 1.797.941,58** (um milhão, setecentos e noventa e sete mil, novecentos e quarenta e um reais e cinquenta e oito centavos), conforme comprova a relação de credores juntada aos autos.

## 4 FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

A recuperação da **EXPRESSO GARDÊNIA** que se busca a partir do presente Plano, envolverá como medida o reescalonamento do seu passivo, mediante a **alteração das condições, prazo e meio de pagamento dos créditos** sujeitos à Lei 11.101/2005, em especial conforme previsto no seu artigo 50, inciso I.

### 4.1 REESCALONAMENTO DO VALOR, PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

#### 4.1.1 CRÉDITOS TRABALHISTAS

**Deságio:** 0% (zero por cento).

**Amortização – parcelas salariais:** Serão pagas as parcelas salariais reconhecidas a cada funcionário constante do rol de credores, limitadas ao montante de 05 (cinco) salários-mínimos, em parcela única, em 30 (trinta) dias a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial.

**Amortização – parcelas não salariais:** As demais verbas reconhecidas a cada funcionário constante do rol de credores, serão quitadas em 11 parcelas iguais e consecutivas, sendo a primeira vencível em 60 (sessenta) dias a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial.

As amortizações acima descritas seguem estritamente o disposto no artigo 54 e parágrafo único da Lei 11.101/2005.

**Atualização:** O valor total do débito será atualizado anualmente pela variação da taxa SELIC, conforme Laudo de Viabilidade Econômica e planilhas de projeção anexas.

**Forma de pagamento:** Os pagamentos aqui previstos serão efetuados por meio de depósito, transferência bancária, cheque ou dinheiro, sendo que os depósitos ou transferências bancárias deverão ser realizadas em conta de titularidade de cada credor, os quais deverão informar os respectivos dados bancários à recuperanda em 05 (cinco) dias a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial. Realizada a transferência, o depósito ou o pagamento – em cheque ou dinheiro, considerar-se-á integralmente adimplida a obrigação.

#### 4.1.2 CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

**Deságio:** 70% (setenta por cento).

**Amortização:** Com carência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial, será pago o remanescente do crédito, em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, conforme se infere das projeções financeiras apresentadas junto ao Laudo de Viabilidade Econômica (anexo I).

**Atualização:** O valor total do débito inserido no quadro geral de credores será atualizado anualmente pela variação da taxa SELIC. No 25º mês, o valor será dividido nas 120 parcelas mensais. Cada parcela será corrigida mensalmente, desta data em diante, pela variação do mesmo índice (Taxa SELIC).

**Forma de pagamento:** Os pagamentos aqui previstos serão efetuados através de depósito, transferência bancária, cheque ou dinheiro, sendo que os depósitos ou transferências bancárias deverão ser realizadas em conta de titularidade de cada credor, os quais deverão informar os respectivos dados bancários à recuperanda em 05 (cinco) dias a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial aqui proposto. Realizada a transferência, o depósito ou o pagamento – em cheque ou dinheiro, considerar-se-á integralmente adimplida a obrigação.

#### 4.1.3 CRÉDITOS ME/EPP

**Deságio:** 70% (setenta por cento).

**Amortização:** Com carência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial, será pago o remanescente do crédito, em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, conforme se infere das projeções financeiras apresentadas junto ao Laudo de Viabilidade Econômica (anexo I).

**Atualização:** O valor total do débito inserido no quadro geral de credores será atualizado anualmente pela variação da taxa SELIC. No 25º mês, o valor será dividido nas 120 parcelas mensais. Cada parcela será corrigida mensalmente, desta data em diante, pela variação do mesmo índice (Taxa SELIC).

**Forma de pagamento:** Os pagamentos aqui previstos serão efetuados através de depósito, transferência bancária, cheque ou dinheiro, sendo que os depósitos ou transferências bancárias deverão ser realizadas em conta de titularidade de cada credor, os quais deverão informar os respectivos dados bancários à recuperanda em 05 (cinco) dias a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial aqui proposto. Realizada a transferência, o depósito ou o pagamento – em cheque ou dinheiro, considerar-se-á integralmente adimplida a obrigação.

## 5 VIABILIDADE ECONÔMICA

Cumprido ressaltar que o **Laudo de Viabilidade Econômica e Laudo Econômico-Financeiro de Avaliação dos Bens e Ativos** apresentados como anexos, foram elaborados por empresa especializada, por meio de profissionais com larga experiência e cuja formação lhes permitiu chegar à conclusão de forma isenta, técnica e racional, cumprindo o objetivo previsto no artigo 53, incisos II e III da Lei 11.101/2005.

Todas as informações e constatações estão integralmente lastreadas em argumentos técnicos de natureza financeira, contábil e econômica.

Os laudos foram projetados com base nas informações fornecidas pela direção da empresa e demonstram plena coerência e consistência técnica, restando demonstrado que é plenamente possível o cumprimento do presente Plano de Recuperação Judicial e a continuidade das atividades da **EXPRESSO GARDÊNIA**.

## **6 RESUMO – DISPOSIÇÕES FINAIS E OUTROS MEIOS DE RECUPERAÇÃO**

Em atenção ao disposto no artigo 53, inciso I da Lei 11.101/2005, passa-se ao resumo dos meios de recuperação acima descritos, bem como as consequentes implicações em comum.

Aos **credores trabalhistas**, em quaisquer das hipóteses previstas no item 4, propõe-se o pagamento da totalidade dos seus créditos. Em relação às parcelas salariais, estas serão pagas em parcela única, em 30 (trinta) dias a contar da data em que a eventual aprovação do plano for homologada pelo juízo, limitadas ao montante de 05 (cinco) salários mínimos. Em relação ao restante, demais verbas não salariais, serão quitadas em 11 parcelas iguais e consecutivas, sendo a primeira vencível em 60 (sessenta) dias a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial, por meio de depósito ou transferência à conta bancária de titularidade do credor, cheque ou dinheiro, pela variação da taxa Selic.

Aos **credores quirografários e credores ME/EPP**, em quaisquer das hipóteses previstas no item 4, propõe-se o pagamento de seus créditos com deságio de 70%, o pagamento será efetuado respeitando-se a carência de 24 (vinte e quatro) meses, sendo pago o valor remanescente do crédito em 96 (noventa e seis) parcelas, conforme se infere das projeções financeiras apresentadas junto ao Laudo de Viabilidade Econômica (anexo I). A atualização ocorrerá pelo valor total do débito inserido no quadro geral de credores será atualizado pela variação da Taxa Selic, no período de carência e no 25º mês em diante, o valor será dividido nas 96 parcelas mensais. Cada parcela será corrigida mensalmente, desta data em diante, pela variação da Taxa Selic. Os pagamentos serão realizados por meio de depósito ou transferência à conta bancária de titularidade do credor, cheque ou dinheiro.

**Em todos os casos, realizados os pagamentos, considerar-se-ão integralmente adimplidas as obrigações.**

A aprovação do plano em assembleia ou na hipótese prevista no artigo 58 da Lei 11.101/05, obrigará a recuperanda, os credores sujeitos à recuperação, assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título. Além disso, implicará em novação de todas as obrigações sujeitas, nos termos da Lei e para os efeitos propostos no presente Plano e, em consequência:

a) Manutenção de todas as garantias originalmente previstas e vinculadas às obrigações repactuadas por meio do presente Plano, as quais, por força da novação



ocorrida em decorrência do previsto no artigo 59 e seguintes da Lei 11.101/05, somente serão demandadas na hipótese de inadimplência da Recuperanda.

b) Extinção de todas as ações e execuções movidas em desfavor da recuperanda e coobrigados de qualquer natureza, sem responderem por custas processuais dos processos em que tenham tomado parte no polo passivo, honorários advocatícios e de sucumbência.

c) Concordância à baixa de todos os protestos, bem como anotações em quaisquer cadastros restritivos de crédito, em desfavor da recuperanda, seus respectivos sócios, administradores e/ou garantidores, a qualquer título;

d) Concordância à alienação ou oneração de bens que componham o ativo imobilizado, ainda que não previstos nas cláusulas do Plano de Recuperação Judicial, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Credores, desde que reconhecida a utilidade da medida pelo juízo recuperacional e utilizado o fruto da venda ou oneração ao cumprimento das obrigações pactuadas por meio do presente instrumento, inclusive por meio de antecipações das parcelas previstas no Plano aprovado, com a aplicação do deságio correspondente à redução proporcional dos encargos financeiros, em caso de quitação antecipada, seja total ou parcial, sendo da opção da **EXPRESSO GARDÊNIA** a escolha das parcelas que deverão ser antecipadas, se a liquidação for parcial.

e) Concordância com a alteração do presente Plano de Recuperação Judicial a qualquer tempo, em Assembleia Geral de Credores convocada para essa finalidade, observados os critérios previstos nos artigos 45 e 58 da Lei 11.101/2005, devendo ser deduzidos os pagamentos porventura já realizados em sua forma original.

A **EXPRESSO GARDÊNIA** poderá prospectar e adotar outras medidas, inclusive durante sua recuperação judicial, visando a obtenção de novos recursos, e por meio de captação de investimentos privados, inclusive através de novos sócios ou investidores, para fins de aumento de seu capital social, com vistas tanto ao cumprimento do plano e de suas obrigações quanto à execução de seus projetos de reestruturação e soerguimento.

De igual modo, poderá a **EXPRESSO GARDÊNIA** realizar reestruturação ou reorganização societária, objetivando alcançar estruturas de governança mais eficientes visando, sempre, o cumprimento das obrigações previstas no presente Plano e a sua plena recuperação.

A **EXPRESSO GARDÊNIA** poderá, ainda, instaurar procedimentos de mediação/conciliação com seus Credores, no curso do procedimento, diante do prevalente entendimento dos Tribunais a este respeito.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Entendimento assentado em 2016, através da I Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios e da Recomendação nº 58 do CNJ - A mediação e conciliação são compatíveis com a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, bem como em casos de superendividamento, observadas as restrições legais.



Fica desde já ressalvado que compete ao Juízo da Recuperação dirimir todas e quaisquer controvérsias decorrentes deste plano, sua aprovação, alteração e o cumprimento, inclusive em relação à tutela de bens e ativos essenciais para sua implementação, até o encerramento da Recuperação Judicial.

## 7 CONCLUSÃO

O Plano de Recuperação Judicial ora proposto atende expressamente todos os princípios e comandos legislativos contidos na Lei 11.101/2005, com foco na tomada de medidas plenamente aptas e aplicáveis à recuperação financeira e comercial da **EXPRESSO GARDÊNIA**.

Ademais, cumpre a finalidade prevista na lei, uma vez que restou exposto de forma detalhada e minuciosa as formas de cumprimento das obrigações, mediante análise das planilhas financeiras e de fluxo de caixa que instruem o presente plano, bem como demonstra de forma indubitável a viabilidade econômica e financeira da recuperanda e do plano proposto, desde que respeitados os novos prazos e condições de pagamento aos seus credores, tratados no tópico 4.1 do presente plano.

Desta forma, conclui-se que a viabilidade da recuperanda depende de uma reestruturação do seu passivo, de modo a permitir o retorno do crescimento e do desenvolvimento da empresa, com a geração de resultados positivos que permitirão a satisfação das obrigações sujeitas e não sujeitas à recuperação judicial.

Considerando que a recuperação financeira da autora trará benefícios à sociedade como um todo, pela manutenção e criação de novos empregos, perpetuação da atividade, arrecadação de tributos e fomento à economia, tem-se que o presente plano é, sem sombra de dúvidas, a melhor solução para a continuidade da **EXPRESSO GARDÊNIA**, uma vez que foi elaborado em estrita atenção ao disposto no artigo 47 da Lei 11.101/2005.

**Cumpre frisar, por fim, que o presente plano foi elaborado sob a égide da lei 11.101/2005 e utiliza-se de meio legalmente previsto no artigo 50 da referida lei.**

Nestes termos  
**PEDE DEFERIMENTO.**

Belo Horizonte - MG, 18 de janeiro de 2021.

**DAVID GONÇALVES DE ANDRADE SILVA**  
**OAB/MG 52.334**  
**OAB/SP 160.031-A**  
**OAB/DF 29.006**

**RODRIGO ROCHA DE SÁ MACEDO**  
**OAB/MG 139.463**  
**OAB/DF 57.528**

Belo Horizonte - MG, 13 de janeiro de 2021.

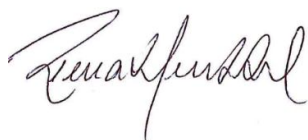
**A**  
**EXPRESSO GARDÊNIA LTDA.**  
*At.: Sr. Antônio Afonso da Silva*  
**BELO HORIZONTE - MG**

Prezado Senhor,

Cumprindo o ajustado em nosso contrato de prestação de serviços, apresentamos nosso parecer técnico sobre o plano de recuperação a ser apresentado em juízo pela empresa **EXPRESSO GARDÊNIA LTDA.**

Ficamos, como nos cumpre, ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Cordialmente,



**JPAC SERVIÇOS CONTÁBEIS LTDA.**  
RENATO NERY LUCAS DA SILVA

## 1. APRESENTAÇÃO

Neste relatório denominaremos **GARDÊNIA** a empresa:

**EXPRESSO GARDÊNIA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 49.914.641/0001-40, estabelecida em Belo Horizonte - MG, na Rua Porto, nº 630, bairro São Francisco, CEP 31.255-000,

Que, conforme cláusula terceira de seu ato constitutivo, tem por objeto a exploração das atividades de *“transporte rodoviário e coletivo, urbano, municipal, intermunicipal e internacional de passageiros, transporte de encomendas e cargas, bem como a prestação de transporte turístico de superfície, também por via rodoviária, conforme previsto na legislação em vigor.”*

## 2. DO ENTENDIMENTO DA SITUAÇÃO E ABORDAGEM DO TRABALHO

A **GARDÊNIA** ingressou nos últimos anos em um processo de crise econômico-financeira e, como forma de buscar viabilizar a superação desta crise e a manutenção de sua atividade, distribuiu, na data de 05/11/2020, ação de recuperação judicial – Processo nº 5150565-78.2020.8.13.0024 em trâmite na 2ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte MG – cujo processamento foi deferido na data de 18/11/2020.

Cumprindo ao disposto no art. 53 da Lei 11.101/2005, nosso trabalho será analisar, de forma independente, a viabilidade econômica do plano de recuperação a ser elaborado pela **GARDÊNIA**, para ser apresentado em juízo. Esta análise consistirá em verificar se as projeções dos demonstrativos financeiros são consistentes e foram elaboradas com cautela e de forma conservadora, assim como se o reescalonamento do seu endividamento será compatível com o fluxo de caixa esperado, equacionando, portanto, o pagamento das dívidas.

Os valores apresentados neste relatório são resultantes da análise de dados históricos e de projeções disponibilizados pela administração da **GARDÊNIA** e que consideramos como verdadeiros, uma vez que não faz parte deste trabalho qualquer procedimento de auditoria.

Também faz parte deste laudo a avaliação de bens e ativos, a valor contábil.

O laudo que consolida o nosso trabalho é de uso exclusivo da **GARDÊNIA**.

## 3. BENS DO ATIVO IMOBILIZADO

Conforme Balanço Patrimonial emitido em 31/10/2020, a **GARDÊNIA** tem contabilizado, naquela data, o valor de **R\$ 107.018.440,00 (cento e sete milhões, dezoito mil, quatrocentos e quarenta reais)** de bens e direitos no ativo imobilizado, conforme demonstrado abaixo:

Investimentos	2.855.007
Intangível	16.460.281
Imobilizado	87.703.152
	<hr/>
	<b>107.018.440</b>

## 4. O PLANO DE RECUPERAÇÃO

### 4.1. ENDIVIDAMENTO

Conforme relação de credores apresentada nos autos – id. nº 1463419802 – o endividamento da **GARDÊNIA**, na data base de 05/11/2020, é no valor total de **R\$ 54.432.086,40 (cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e trinta e dois mil, oitenta e seis reais e quarenta centavos)** assim composto:

- **Créditos Trabalhistas**, de natureza salarial e indenizatória, no montante de R\$ 12.160.473,94 (doze milhões, cento e sessenta mil, quatrocentos e setenta e três reais e noventa e quatro centavos).
- **Créditos Quirografários**, em relação às Instituições Financeiras, Prestadores de Serviço e Fornecedores, no montante de R\$ 40.473.670,88 (quarenta milhões, quatrocentos e setenta e três mil, seiscentos e setenta reais e oitenta e oito centavos).
- **Créditos de Microempresa e Empresa de Pequeno Porte (ME/EPP)**, em relação aos credores Prestadores de Serviço e Fornecedores enquadrados como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, no montante de R\$ 1.797.941,58 (um milhão, setecentos e noventa e sete mil, novecentos e quarenta e um reais e cinquenta e oito centavos).

### 4.2. PROPOSTA DE REESCALONAMENTO DO VALOR E PRAZO

A proposta apresentada no plano de recuperação é de:

#### A) CRÉDITOS TRABALHISTAS

**Deságio:** 0% (zero por cento).

**Amortização – parcelas salariais:** Serão pagas as parcelas salariais reconhecidas a cada funcionário constante do rol de credores, limitadas ao montante de 05 (cinco) salários-mínimos, em parcela única, em 30 (trinta) dias a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial.

**Amortização – parcelas não salariais:** As demais verbas reconhecidas a cada funcionário constante do rol de credores, serão quitadas em 11 parcelas iguais e consecutivas, sendo a primeira vencível em 60 (sessenta) dias a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial.

**Atualização:** O valor total do débito será atualizado anualmente pela variação da taxa SELIC, conforme Laudo de Viabilidade Econômica e planilhas de projeção anexas.

**Forma de pagamento:** Os pagamentos aqui previstos serão efetuados por meio de depósito, transferência bancária, cheque ou dinheiro, sendo que os depósitos ou transferências bancárias deverão ser realizadas em conta de titularidade de cada credor, os quais deverão informar os respectivos dados bancários à recuperanda em 05 (cinco) dias a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial. Realizada a transferência, o depósito ou o pagamento – em cheque ou dinheiro, considerar-se-á integralmente adimplida a obrigação.

## B) CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

**Deságio:** 70% (setenta por cento).

**Amortização:** Com carência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial, será pago o remanescente do crédito, em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, conforme se infere das projeções financeiras apresentadas junto ao Laudo de Viabilidade Econômica (anexo I).

**Atualização:** O valor total do débito inserido no quadro geral de credores será atualizado anualmente pela variação da taxa SELIC. No 25º mês, o valor será dividido nas 120 parcelas mensais. Cada parcela será corrigida mensalmente, desta data em diante, pela variação do mesmo índice (Taxa SELIC).

**Forma de pagamento:** Os pagamentos aqui previstos serão efetuados através de depósito, transferência bancária, cheque ou dinheiro, sendo que os depósitos ou transferências bancárias deverão ser realizadas em conta de titularidade de cada credor, os quais deverão informar os respectivos dados bancários à recuperanda em 05 (cinco) dias a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial aqui proposto. Realizada a transferência, o depósito ou o pagamento – em cheque ou dinheiro, considerar-se-á integralmente adimplida a obrigação.

## C) CRÉDITOS ME/EPP

**Deságio:** 70% (setenta por cento).

**Amortização:** Com carência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial, será pago o remanescente do crédito, em 120 (cento e vinte) parcelas mensais, conforme se infere das projeções financeiras apresentadas junto ao Laudo de Viabilidade Econômica (anexo I).

**Atualização:** O valor total do débito inserido no quadro geral de credores será atualizado anualmente pela variação da taxa SELIC. No 25º mês, o valor será dividido nas 120 parcelas mensais. Cada parcela será corrigida mensalmente, desta data em diante, pela variação do mesmo índice (Taxa SELIC).

**Forma de pagamento:** Os pagamentos aqui previstos serão efetuados através de depósito, transferência bancária, cheque ou dinheiro, sendo que os depósitos ou transferências bancárias deverão ser realizadas em conta de titularidade de cada credor, os quais deverão informar os respectivos dados bancários à recuperanda em 05 (cinco) dias a contar da publicação do despacho judicial homologando o plano de recuperação judicial aqui proposto. Realizada a transferência, o depósito ou o pagamento – em cheque ou dinheiro, considerar-se-á integralmente adimplida a obrigação.

Portanto, com a proposta de deságio, os créditos passam a ter a seguinte composição:

Natureza	Valor do crédito (R\$)	(-) Deságio (R\$)	Saldo a pagar (R\$)
Trabalhista	12.160.473,94	0,00	12.160.473,94
Quirografário	40.473.670,88	(28.331.569,62)	12.142.101,26
ME/EPP	1.797.941,58	(1.258.559,11)	539.382,47
<b>Totais</b>	<b>54.432.086,40</b>	<b>(29.590.128,72)</b>	<b>24.841.957,68</b>

### 4.3. FLUXO DE CAIXA

A administração da **GARDÊNIA** nos apresentou o fluxo de caixa descontado para um período de projeção de 12 (doze) anos. Neste fluxo de caixa, foi considerado o reescalonamento do valor e prazo de pagamento da dívida.

Segundo a administração, foi aplicado o percentual de 3% ao ano de crescimento do faturamento, com a correção nos valores de pagamento da dívida, considerando os prazos de carência e o deságio propostos no plano de recuperação, conforme item 4.2 acima.

Ao final deste relatório, apresentamos a projeção do fluxo de caixa, elaborada pela empresa.

### 4.4. DO MERCADO

O Brasil tornou-se um país predominantemente rodoviário em sua estrutura logística, com a ampliação da malha rodoviária e a intensificação da indústria automobilística nos governos de Getúlio Vargas e Juscelino Kubitschek, sendo, desde sempre, o principal meio de locomoção em território nacional.

Os grandes investimentos feitos no passado para a expansão da malha rodoviária, em detrimento da malha ferroviária e hidroviária, contribuiu muito para a consolidação do setor de transporte rodoviário de pessoas e cargas, como a principal via de deslocamento de carga e passageiros do país, situação que se estende até os dias atuais.

Sobretudo quando se analisa as localidades nas quais a **GARDÊNIA** opera suas linhas, percebe-se ainda mais forte a indicação desse meio de transporte como o mais adequado, em razão da grande concentração populacional, custo e distâncias percorridas, considerando que entre a capital mineira, cidades da região sul de Minas Gerais e de São Paulo, o transporte aéreo não é a opção mais acessível e rápida, dada a logística complexa e onerosa para a grande parte da população, além de não haver opções de transporte ferroviário e hidroviário.

Segundo dados do IPEA<sup>1</sup>, o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, o Brasil possui média de 1,03km de rodovia pavimentada por habitante, sendo o Estado de Minas Gerais o que mais possui rodovias federais cortando o seu extenso território.

Soma-se a isso o fato de que não há, em qualquer prazo, expectativa de investimento do setor público no desenvolvimento de outras formas de deslocamento nessas regiões, mostrando-se ao mercado de transporte rodoviário da região um cenário de perenidade, não obstante as oscilações dos resultados nos últimos anos.

Por não haver pesquisas do setor acerca das expectativas para esse mercado a médio ou longo prazo, sobretudo passados os inesperados acontecimentos dos últimos anos, analisa-se os números da **GARDÊNIA** e, estima-se, com base no histórico ao longo de seus 56 anos, uma expectativa de crescimento na ordem de 3% ao ano, o que não pode ser considerado demasiadamente conservador ou mesmo demasiadamente progressista, evitando, portanto, interpretações equivocadas.

---

<sup>1</sup> [https://www.ipea.gov.br/presenca/index.php?option=com\\_content&view=article&id=26&Itemid=19](https://www.ipea.gov.br/presenca/index.php?option=com_content&view=article&id=26&Itemid=19)

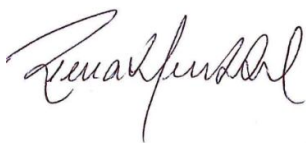
#### 4.5. CONCLUSÃO

Portanto, considerando que:

- a) As premissas e pressupostos adotados nas projeções dos fluxos de caixa da **GARDÊNIA** demonstram cautela, coerência e consistência técnica, dentro de um cenário plausível;
- b) As atividades desenvolvidas pela **GARDÊNIA** são economicamente viáveis e possíveis de continuação;
- c) Os recursos que serão gerados pela **GARDÊNIA**, conforme demonstrado pelos fluxos de caixa, serão suficientes para cumprir o programa de pagamento aos seus credores, como proposto no Plano de Recuperação Judicial; e
- d) A proposta de recuperação da **GARDÊNIA** é a melhor alternativa para os credores,

Nosso parecer que o Plano de Recuperação Judicial proposto pela **GARDÊNIA** é viável economicamente, sendo plenamente possível o seu cumprimento.

Belo Horizonte, 13 de janeiro de 2.021.



**JPAC SERVIÇOS CONTÁBEIS LTDA.**

EMPRESA CONTÁBIL CRC/MG 007.573/O-4

CNPJ 05.998.602/0001-01

**RENATO NERY LUCAS DA SILVA**

CONTADOR CRC/MG 068.192/O-7

CPF 747.354.036-04

Av. ALVARES CABRAL, Nº 593, CONJUNTO 1.501, CENTRO, CEP 30.170-912, BELO HORIZONTE/MG

[renato@gesconbh.com.br](mailto:renato@gesconbh.com.br)

**EXPRESSO GARDENIA LTDA****Fluxo de caixa**

	<b>out/20</b>	<b>nov/20</b>	<b>dez/20</b>
<b>ENTRADAS</b>	<b>4.447.383,00</b>	<b>4.240.568,00</b>	<b>5.033.189,00</b>
01 - Receita	4.447.383,00	4.240.568,00	5.033.189,00
01.01 - Receita Passagem	2.881.466,00	2.716.409,00	3.455.436,00
01.02 - Receita Urbana	439.893,00	454.948,00	566.460,00
01.03 -Receita Cargas	822.524,00	765.711,00	707.793,00
01.04 -Outras Receitas	303.500,00	303.500,00	303.500,00
<b>SAIDAS</b>	<b>- 4.172.120,69 -</b>	<b>- 4.047.049,21 -</b>	<b>- 4.925.341,05</b>
02 - (-) Despesas com Pessoal	- 1.267.337,22 -	- 1.545.005,34 -	- 1.940.476,75
04 - (-) Despesas Operacionais	- 1.935.812,98 -	- 1.803.222,65 -	- 2.223.350,08
05 - (-) Impostos	- 130.561,53 -	- 159.980,52 -	- 174.112,99
06 - (-) Despesas Administrativas	- 352.256,58 -	- 197.938,26 -	- 245.902,74
07 - (-) Despesas Jurídicas	- 218.597,35 -	- 184.586,65 -	- 102.398,85
10 - (-) Parcelamento Federal	- 83.966,82 -	- 72.996,13 -	- 119.015,68
15- (-) Despesas Financeiras	- 29.525,07 -	- 19.067,45 -	- 33.992,07
16 - (-) Parcelamento ICMS	- 3.079,56 -	- 1.539,78 -	- 1.539,78
17 - (-) Outros pagamentos	- 150.983,58 -	- 62.712,43 -	- 84.552,11
<b>CAIXA GERADO NO MÊS</b>	<b>275.262,31</b>	<b>193.518,79</b>	<b>107.847,95</b>
<b>(+) SALDO DE CAIXA DO MÊS ANTERIOR</b>	<b>-</b>	<b>275.262,31</b>	<b>468.781,10</b>
<b>(+) SALDO DE CAIXA NO MÊS</b>	<b>275.262,31</b>	<b>468.781,10</b>	<b>576.629,05</b>
18 - (-) Pagto - Plano RJ - Trabalhista			
19 - (-) Pagto - Plano RJ - Quirografários			
20 - (-) Pagto - Plano RJ - ME/EPP			
<b>(+) SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>275.262,31</b>	<b>468.781,10</b>	<b>576.629,05</b>



**EXPRESSO GARDENIA LTDA**  
Fluxo de caixa

	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
<b>ENTRADAS</b>	<b>5.233.540,00</b>	<b>5.241.100,40</b>	<b>5.502.993,71</b>	<b>5.598.979,22</b>	<b>5.653.304,41</b>	<b>5.753.005,25</b>	<b>5.854.618,45</b>	<b>5.958.181,45</b>	<b>6.063.732,42</b>	<b>6.171.310,28</b>	<b>6.280.954,72</b>	<b>6.392.706,24</b>
01 - Receita	5.233.540,00	5.241.100,40	5.502.993,71	5.598.979,22	5.653.304,41	5.753.005,25	5.854.618,45	5.958.181,45	6.063.732,42	6.171.310,28	6.280.954,72	6.392.706,24
01.01 - Receita Passagem	3.524.544,72	3.595.035,61	3.666.936,33	3.740.275,05	3.815.080,55	3.891.382,17	3.969.209,81	4.048.594,00	4.129.565,88	4.212.157,20	4.296.400,35	4.382.328,35
01.02 - Receita Urbana	605.059,29	550.053,90	732.121,39	746.763,82	761.699,09	776.933,08	792.471,74	808.321,17	824.487,60	840.977,35	857.796,89	874.952,83
01.03 -Receita Cargas	800.435,99	792.510,89	800.435,99	808.440,35	816.524,76	824.690,00	832.936,90	841.266,27	849.678,94	858.175,73	866.757,48	875.425,06
01.04 -Outras Receitas	303.500,00	303.500,00	303.500,00	303.500,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00
<b>SAIDAS</b>	<b>- 5.431.864,86</b>	<b>- 5.607.182,42</b>	<b>- 5.813.339,61</b>	<b>- 5.651.880,94</b>	<b>- 5.667.887,52</b>	<b>- 5.681.312,03</b>	<b>- 5.694.930,93</b>	<b>- 5.708.798,18</b>	<b>- 5.775.420,71</b>	<b>- 5.738.698,10</b>	<b>- 6.253.791,54</b>	<b>- 6.308.876,55</b>
02 - (-) Despesas com Pessoal	- 2.084.408,68	- 2.058.464,63	- 2.141.689,24	- 2.160.787,23	- 2.171.125,89	- 2.178.789,06	- 2.186.551,43	- 2.194.414,86	- 2.202.381,22	- 2.210.452,46	- 2.717.646,85	- 2.655.501,16
04 - (-) Despesas Operacionais	- 2.306.202,98	- 2.306.202,98	- 2.423.104,86	- 2.267.378,20	- 2.267.401,78	- 2.267.425,61	- 2.267.449,69	- 2.267.474,02	- 2.407.498,60	- 2.407.523,45	- 2.407.548,55	- 2.407.573,92
05 - (-) Impostos	- 237.571,98	- 260.051,59	- 264.670,74	- 269.377,92	- 274.174,83	- 279.063,24	- 284.044,93	- 289.121,71	- 294.295,45	- 299.568,03	- 304.941,40	- 310.417,51
06 - (-) Despesas Administrativas	- 247.438,99	- 246.871,55	- 247.438,99	- 247.438,99	- 247.438,99	- 247.438,99	- 247.438,99	- 247.438,99	- 247.438,99	- 247.438,99	- 247.438,99	- 247.438,99
07 - (-) Despesas Juridicas	- 161.327,59	- 161.327,59	- 161.327,59	- 161.327,59	- 161.327,59	- 161.327,59	- 161.327,59	- 161.327,59	- 79.869,80	- 79.869,80	- 81.461,45	- 81.461,45
10 - (-) Parcelamento Federal	- 84.615,70	- 263.630,35	- 264.139,00	- 264.648,63	- 265.159,26	- 265.670,87	- 266.183,48	- 266.697,09	- 267.211,69	- 267.727,29	- 268.243,89	- 379.580,40
15 - (-) Despesas Financeiras	- 33.164,91	- 33.164,91	- 33.164,91	- 33.164,91	- 33.164,91	- 33.164,91	- 33.164,91	- 33.164,91	- 27.164,91	- 27.164,91	- 27.164,91	- 27.164,91
16 - (-) Parcelamento ICMS	- 167.162,05	- 167.496,83	- 167.832,29	- 168.168,42	- 168.505,23	- 168.842,71	- 169.180,86	- 169.569,98	- 169.959,99	- 170.350,90	- 170.743,22	- 171.135,93
17 - (-) Outros pagamentos	- 109.971,98	- 109.971,98	- 109.971,98	- 79.589,05	- 79.589,05	- 79.589,05	- 79.589,05	- 79.589,05	- 79.600,06	- 28.602,27	- 28.602,27	- 28.602,27
<b>CAIXA GERADO NO MÊS</b>	<b>- 198.324,85</b>	<b>- 366.082,02</b>	<b>- 310.345,90</b>	<b>- 52.901,72</b>	<b>- 14.583,12</b>	<b>- 71.693,22</b>	<b>- 159.687,53</b>	<b>- 249.383,27</b>	<b>- 288.311,71</b>	<b>- 432.612,18</b>	<b>- 27.163,18</b>	<b>- 83.829,70</b>
<b>(+) SALDO DE CAIXA DO MÊS ANTERIOR</b>	<b>576.629,05</b>	<b>378.304,20</b>	<b>12.222,17</b>	<b>- 298.123,72</b>	<b>- 351.025,44</b>	<b>- 365.608,56</b>	<b>- 293.915,34</b>	<b>- 134.227,81</b>	<b>115.155,46</b>	<b>403.467,16</b>	<b>836.079,35</b>	<b>863.242,53</b>
<b>(+) SALDO DE CAIXA NO MÊS</b>	<b>378.304,20</b>	<b>12.222,17</b>	<b>- 298.123,72</b>	<b>- 351.025,44</b>	<b>- 365.608,56</b>	<b>- 293.915,34</b>	<b>- 134.227,81</b>	<b>115.155,46</b>	<b>403.467,16</b>	<b>836.079,35</b>	<b>863.242,53</b>	<b>947.072,23</b>
<b>18 - (-) Pagto - Plano RJ - Trabalhista</b>												
<b>19 - (-) Pagto - Plano RJ - Quirografários</b>												
<b>20 - (-) Pagto - Plano RJ - ME/EPP</b>												
<b>(+) SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>378.304,20</b>	<b>12.222,17</b>	<b>- 298.123,72</b>	<b>- 351.025,44</b>	<b>- 365.608,56</b>	<b>- 293.915,34</b>	<b>- 134.227,81</b>	<b>115.155,46</b>	<b>403.467,16</b>	<b>836.079,35</b>	<b>863.242,53</b>	<b>947.072,23</b>

	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
<b>ENTRADAS</b>	<b>6.405.363,75</b>	<b>6.360.664,00</b>	<b>6.465.178,22</b>	<b>6.571.782,73</b>	<b>6.680.519,33</b>	<b>6.791.430,66</b>	<b>6.904.560,21</b>	<b>7.019.952,36</b>	<b>6.877.652,35</b>	<b>6.997.706,34</b>	<b>7.120.161,41</b>	<b>7.245.065,58</b>
01 - Receita	6.405.363,75	6.360.664,00	6.465.178,22	6.571.782,73	6.680.519,33	6.791.430,66	6.904.560,21	7.019.952,36	6.877.652,35	6.997.706,34	7.120.161,41	7.245.065,58
01.01 - Receita Passagem	4.469.974,92	4.425.275,17	4.513.780,67	4.604.056,29	4.696.137,41	4.790.060,16	4.885.861,37	4.983.578,59	5.083.250,16	5.184.915,17	5.288.613,47	5.394.385,74
01.02 - Receita Urbana	874.952,83	874.952,83	874.952,83	874.952,83	874.952,83	874.952,83	874.952,83	874.952,83	874.952,83	874.952,83	874.952,83	874.952,83
01.03 -Receita Cargas	800.435,99	800.435,99	816.444,71	832.773,61	849.429,08	866.417,66	883.746,02	901.420,94	919.449,35	937.838,34	956.595,11	975.727,01
01.04 -Outras Receitas	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00	260.000,00
<b>SAIDAS</b>	<b>- 6.043.590,74</b>	<b>- 6.009.845,50</b>	<b>- 6.053.275,00</b>	<b>- 6.113.807,77</b>	<b>- 6.149.681,42</b>	<b>- 6.186.267,11</b>	<b>- 6.223.579,06</b>	<b>- 6.261.631,79</b>	<b>- 6.300.440,11</b>	<b>- 6.340.019,11</b>	<b>- 6.862.384,20</b>	<b>- 6.909.051,09</b>
02 - (-) Despesas com Pessoal	- 2.189.719,06	- 2.150.387,72	- 2.170.412,68	- 2.207.078,23	- 2.218.612,74	- 2.230.377,94	- 2.242.378,45	- 2.254.618,97	- 2.267.104,29	- 2.279.839,32	- 2.774.829,06	- 2.793.578,59
04 - (-) Despesas Operacionais	- 2.615.894,01	- 2.615.894,01	- 2.624.693,69	- 2.633.669,36	- 2.642.824,55	- 2.652.162,84	- 2.661.687,89	- 2.671.403,45	- 2.681.313,32	- 2.691.421,39	- 2.701.731,61	- 2.712.248,05
05 - (-) Impostos	- 296.118,37	- 301.014,26	- 306.888,54	- 312.880,31	- 318.991,92	- 325.225,76	- 331.584,27	- 338.069,96	- 344.685,36	- 351.433,06	- 358.315,72	- 365.336,04
06 - (-) Despesas Administrativas	- 255.714,35	- 255.714,35	- 255.714,35	- 255.714,35	- 255.714,35	- 255.714,35	- 255.714,35	- 255.714,35	- 255.714,35	- 255.714,35	- 255.714,35	- 255.714,35
07 - (-) Despesas Juridicas	- 77.322,15	- 77.322,15	- 77.322,15	- 77.322,15	- 77.322,15	- 77.322,15	- 77.322,15	- 77.322,15	- 77.322,15	- 77.322,15	- 77.322,15	- 77.322,15
10 - (-) Parcelamento Federal	- 375.952,67	- 376.252,92	- 381.070,34	- 385.978,70	- 390.979,80	- 396.075,48	- 401.267,63	- 406.558,16	- 411.949,03	- 417.442,24	- 423.039,82	- 428.743,86
15 - (-) Despesas Financeiras	- 33.164,91	- 33.164,91	- 33.648,21	- 34.141,17	- 34.644,00	- 35.156,88	- 35.680,01	- 36.213,61	- 36.757,89	- 37.313,04	- 37.879,30	- 38.456,89
16 - (-) Parcelamento ICMS	- 171.102,95	- 171.492,91	- 174.922,77	- 178.421,22	- 181.989,65	- 185.629,44	- 189.342,03	- 193.128,87	- 196.991,45	- 200.931,27	- 204.949,90	- 209.048,90
17 - (-) Outros pagamentos	- 28.602,27	- 28.602,27	- 28.602,27	- 28.602,27	- 28.602,27	- 28.602,27	- 28.602,27	- 28.602,27	- 28.602,27	- 28.602,27	- 28.602,27	- 28.602,27
<b>CAIXA GERADO NO MÊS</b>	<b>361.773,01</b>	<b>350.818,50</b>	<b>411.903,22</b>	<b>457.974,96</b>	<b>530.837,91</b>	<b>605.163,55</b>	<b>680.981,15</b>	<b>758.320,57</b>	<b>577.212,24</b>	<b>657.687,23</b>	<b>257.777,21</b>	<b>336.014,49</b>
<b>(+) SALDO DE CAIXA DO MÊS ANTERIOR</b>	<b>947.072,23</b>	<b>1.308.845,24</b>	<b>1.659.663,74</b>	<b>2.071.566,96</b>	<b>2.529.541,92</b>	<b>3.060.379,82</b>	<b>3.665.543,37</b>	<b>4.346.524,53</b>	<b>5.104.845,10</b>	<b>5.682.057,34</b>	<b>6.339.744,57</b>	<b>6.597.521,78</b>
<b>(+) SALDO DE CAIXA NO MÊS</b>	<b>1.308.845,24</b>	<b>1.659.663,74</b>	<b>2.071.566,96</b>	<b>2.529.541,92</b>	<b>3.060.379,82</b>	<b>3.665.543,37</b>	<b>4.346.524,53</b>	<b>5.104.845,10</b>	<b>5.682.057,34</b>	<b>6.339.744,57</b>	<b>6.597.521,78</b>	<b>6.933.536,27</b>
<b>18 - (-) Pagto - Plano RJ - Trabalhista</b>												
<b>19 - (-) Pagto - Plano RJ - Quirografários</b>												
<b>20 - (-) Pagto - Plano RJ - ME/EPP</b>												
<b>(+) SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>1.308.845,24</b>	<b>1.659.663,74</b>	<b>2.071.566,96</b>	<b>2.529.541,92</b>	<b>3.060.379,82</b>	<b>3.665.543,37</b>	<b>4.346.524,53</b>	<b>5.104.845,10</b>	<b>5.682.057,34</b>	<b>6.339.744,57</b>	<b>6.597.521,78</b>	<b>6.933.536,27</b>

## EXPRESSO GARDENIA LTDA

## Fluxo de caixa

	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
<b>ENTRADAS</b>	<b>7.487.417,55</b>	<b>7.487.417,55</b>	<b>7.487.417,55</b>	<b>7.487.417,55</b>	<b>7.487.417,55</b>	<b>7.487.417,55</b>	<b>7.487.417,55</b>	<b>7.487.417,55</b>	<b>7.487.417,55</b>	<b>7.487.417,55</b>	<b>7.487.417,55</b>	<b>7.487.417,55</b>
01 - Receita	7.487.417,55	7.487.417,55	7.487.417,55	7.487.417,55	7.487.417,55	7.487.417,55	7.487.417,55	7.487.417,55	7.487.417,55	7.487.417,55	7.487.417,55	7.487.417,55
01.01 - Receita Passagem	5.581.217,31	5.581.217,31	5.581.217,31	5.581.217,31	5.581.217,31	5.581.217,31	5.581.217,31	5.581.217,31	5.581.217,31	5.581.217,31	5.581.217,31	5.581.217,31
01.02 - Receita Urbana	901.201,42	901.201,42	901.201,42	901.201,42	901.201,42	901.201,42	901.201,42	901.201,42	901.201,42	901.201,42	901.201,42	901.201,42
01.03 - Receita Cargas	1.004.998,82	1.004.998,82	1.004.998,82	1.004.998,82	1.004.998,82	1.004.998,82	1.004.998,82	1.004.998,82	1.004.998,82	1.004.998,82	1.004.998,82	1.004.998,82
01.04 - Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SAIDAS</b>	<b>- 7.037.043,75</b>	<b>- 7.037.043,75</b>	<b>- 7.037.043,75</b>	<b>- 7.037.043,75</b>	<b>- 7.037.043,75</b>	<b>- 7.037.043,75</b>	<b>- 7.037.043,75</b>	<b>- 7.037.043,75</b>	<b>- 7.037.043,75</b>	<b>- 7.037.043,75</b>	<b>- 7.037.043,75</b>	<b>- 7.037.043,75</b>
02 - (-) Despesas com Pessoal	- 2.835.482,26	- 2.835.482,26	- 2.835.482,26	- 2.835.482,26	- 2.835.482,26	- 2.835.482,26	- 2.835.482,26	- 2.835.482,26	- 2.835.482,26	- 2.835.482,26	- 2.835.482,26	- 2.835.482,26
04 - (-) Despesas Operacionais	- 2.752.931,77	- 2.752.931,77	- 2.752.931,77	- 2.752.931,77	- 2.752.931,77	- 2.752.931,77	- 2.752.931,77	- 2.752.931,77	- 2.752.931,77	- 2.752.931,77	- 2.752.931,77	- 2.752.931,77
05 - (-) Impostos	- 395.172,97	- 395.172,97	- 395.172,97	- 395.172,97	- 395.172,97	- 395.172,97	- 395.172,97	- 395.172,97	- 395.172,97	- 395.172,97	- 395.172,97	- 395.172,97
06 - (-) Despesas Administrativas	- 259.550,07	- 259.550,07	- 259.550,07	- 259.550,07	- 259.550,07	- 259.550,07	- 259.550,07	- 259.550,07	- 259.550,07	- 259.550,07	- 259.550,07	- 259.550,07
07 - (-) Despesas Juridicas	- 78.481,98	- 78.481,98	- 78.481,98	- 78.481,98	- 78.481,98	- 78.481,98	- 78.481,98	- 78.481,98	- 78.481,98	- 78.481,98	- 78.481,98	- 78.481,98
10 - (-) Parcelamento Federal	- 435.175,01	- 435.175,01	- 435.175,01	- 435.175,01	- 435.175,01	- 435.175,01	- 435.175,01	- 435.175,01	- 435.175,01	- 435.175,01	- 435.175,01	- 435.175,01
15 - (-) Despesas Financeiras	- 39.033,74	- 39.033,74	- 39.033,74	- 39.033,74	- 39.033,74	- 39.033,74	- 39.033,74	- 39.033,74	- 39.033,74	- 39.033,74	- 39.033,74	- 39.033,74
16 - (-) Parcelamento ICMS	- 212.184,63	- 212.184,63	- 212.184,63	- 212.184,63	- 212.184,63	- 212.184,63	- 212.184,63	- 212.184,63	- 212.184,63	- 212.184,63	- 212.184,63	- 212.184,63
17 - (-) Outros pagamentos	- 29.031,31	- 29.031,31	- 29.031,31	- 29.031,31	- 29.031,31	- 29.031,31	- 29.031,31	- 29.031,31	- 29.031,31	- 29.031,31	- 29.031,31	- 29.031,31
<b>CAIXA GERADO NO MÊS</b>	<b>450.373,80</b>	<b>450.373,80</b>	<b>450.373,80</b>	<b>450.373,80</b>	<b>450.373,80</b>	<b>450.373,80</b>	<b>450.373,80</b>	<b>450.373,80</b>	<b>450.373,80</b>	<b>450.373,80</b>	<b>450.373,80</b>	<b>450.373,80</b>
<b>(+) SALDO DE CAIXA DO MÊS ANTERIOR</b>	<b>6.933.536,27</b>	<b>7.383.910,08</b>	<b>5.690.870,59</b>	<b>5.187.378,50</b>	<b>4.683.886,42</b>	<b>4.180.394,33</b>	<b>3.676.902,25</b>	<b>3.173.410,16</b>	<b>2.669.918,08</b>	<b>2.166.425,99</b>	<b>1.662.933,91</b>	<b>1.159.441,82</b>
<b>(+) SALDO DE CAIXA NO MÊS</b>	<b>7.383.910,08</b>	<b>7.834.283,88</b>	<b>6.141.244,39</b>	<b>5.637.752,31</b>	<b>5.134.260,22</b>	<b>4.630.768,14</b>	<b>4.127.276,05</b>	<b>3.623.783,97</b>	<b>3.120.291,88</b>	<b>2.616.799,80</b>	<b>2.113.307,71</b>	<b>1.609.815,62</b>
<b>18 - (-) Pagto - Plano RJ - Trabalhista</b>	-	- 2.033.464,83	- 843.917,43	- 843.917,43	- 843.917,43	- 843.917,43	- 843.917,43	- 843.917,43	- 843.917,43	- 843.917,43	- 843.917,43	- 843.917,43
<b>19 - (-) Pagto - Plano RJ - Quirografários</b>	-	- 105.272,02	- 105.272,02	- 105.272,02	- 105.272,02	- 105.272,02	- 105.272,02	- 105.272,02	- 105.272,02	- 105.272,02	- 105.272,02	- 105.272,02
<b>20 - (-) Pagto - Plano RJ - ME/EPP</b>	-	- 4.676,45	- 4.676,45	- 4.676,45	- 4.676,45	- 4.676,45	- 4.676,45	- 4.676,45	- 4.676,45	- 4.676,45	- 4.676,45	- 4.676,45
<b>(+) SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>7.383.910,08</b>	<b>5.690.870,59</b>	<b>5.187.378,50</b>	<b>4.683.886,42</b>	<b>4.180.394,33</b>	<b>3.676.902,25</b>	<b>3.173.410,16</b>	<b>2.669.918,08</b>	<b>2.166.425,99</b>	<b>1.662.933,91</b>	<b>1.159.441,82</b>	<b>655.949,73</b>

	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
<b>ENTRADAS</b>	<b>7.887.040,08</b>	<b>7.887.040,08</b>	<b>7.887.040,08</b>	<b>7.887.040,08</b>	<b>7.887.040,08</b>	<b>7.887.040,08</b>	<b>7.887.040,08</b>	<b>7.887.040,08</b>	<b>7.887.040,08</b>	<b>7.887.040,08</b>	<b>7.887.040,08</b>	<b>7.887.040,08</b>
01 - Receita	7.887.040,08	7.887.040,08	7.887.040,08	7.887.040,08	7.887.040,08	7.887.040,08	7.887.040,08	7.887.040,08	7.887.040,08	7.887.040,08	7.887.040,08	7.887.040,08
01.01 - Receita Passagem	5.848.653,83	5.848.653,83	5.848.653,83	5.848.653,83	5.848.653,83	5.848.653,83	5.848.653,83	5.848.653,83	5.848.653,83	5.848.653,83	5.848.653,83	5.848.653,83
01.02 - Receita Urbana	958.237,46	958.237,46	958.237,46	958.237,46	958.237,46	958.237,46	958.237,46	958.237,46	958.237,46	958.237,46	958.237,46	958.237,46
01.03 - Receita Cargas	1.080.148,78	1.080.148,78	1.080.148,78	1.080.148,78	1.080.148,78	1.080.148,78	1.080.148,78	1.080.148,78	1.080.148,78	1.080.148,78	1.080.148,78	1.080.148,78
01.04 - Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SAIDAS</b>	<b>- 7.410.128,29</b>	<b>- 7.410.128,29</b>	<b>- 7.410.128,29</b>	<b>- 7.410.128,29</b>	<b>- 7.410.128,29</b>	<b>- 7.410.128,29</b>	<b>- 7.410.128,29</b>	<b>- 7.410.128,29</b>	<b>- 7.410.128,29</b>	<b>- 7.410.128,29</b>	<b>- 7.410.128,29</b>	<b>- 7.410.128,29</b>
02 - (-) Despesas com Pessoal	- 2.878.014,50	- 2.878.014,50	- 2.878.014,50	- 2.878.014,50	- 2.878.014,50	- 2.878.014,50	- 2.878.014,50	- 2.878.014,50	- 2.878.014,50	- 2.878.014,50	- 2.878.014,50	- 2.878.014,50
04 - (-) Despesas Operacionais	- 2.794.225,74	- 2.794.225,74	- 2.794.225,74	- 2.794.225,74	- 2.794.225,74	- 2.794.225,74	- 2.794.225,74	- 2.794.225,74	- 2.794.225,74	- 2.794.225,74	- 2.794.225,74	- 2.794.225,74
05 - (-) Impostos	- 668.629,45	- 668.629,45	- 668.629,45	- 668.629,45	- 668.629,45	- 668.629,45	- 668.629,45	- 668.629,45	- 668.629,45	- 668.629,45	- 668.629,45	- 668.629,45
06 - (-) Despesas Administrativas	- 263.443,32	- 263.443,32	- 263.443,32	- 263.443,32	- 263.443,32	- 263.443,32	- 263.443,32	- 263.443,32	- 263.443,32	- 263.443,32	- 263.443,32	- 263.443,32
07 - (-) Despesas Juridicas	- 79.659,21	- 79.659,21	- 79.659,21	- 79.659,21	- 79.659,21	- 79.659,21	- 79.659,21	- 79.659,21	- 79.659,21	- 79.659,21	- 79.659,21	- 79.659,21
10 - (-) Parcelamento Federal	- 441.702,64	- 441.702,64	- 441.702,64	- 441.702,64	- 441.702,64	- 441.702,64	- 441.702,64	- 441.702,64	- 441.702,64	- 441.702,64	- 441.702,64	- 441.702,64
15 - (-) Despesas Financeiras	- 39.619,25	- 39.619,25	- 39.619,25	- 39.619,25	- 39.619,25	- 39.619,25	- 39.619,25	- 39.619,25	- 39.619,25	- 39.619,25	- 39.619,25	- 39.619,25
16 - (-) Parcelamento ICMS	- 215.367,40	- 215.367,40	- 215.367,40	- 215.367,40	- 215.367,40	- 215.367,40	- 215.367,40	- 215.367,40	- 215.367,40	- 215.367,40	- 215.367,40	- 215.367,40
17 - (-) Outros pagamentos	- 29.466,78	- 29.466,78	- 29.466,78	- 29.466,78	- 29.466,78	- 29.466,78	- 29.466,78	- 29.466,78	- 29.466,78	- 29.466,78	- 29.466,78	- 29.466,78
<b>CAIXA GERADO NO MÊS</b>	<b>476.911,78</b>	<b>476.911,78</b>	<b>476.911,78</b>	<b>476.911,78</b>	<b>476.911,78</b>	<b>476.911,78</b>	<b>476.911,78</b>	<b>476.911,78</b>	<b>476.911,78</b>	<b>476.911,78</b>	<b>476.911,78</b>	<b>476.911,78</b>
<b>(+) SALDO DE CAIXA DO MÊS ANTERIOR</b>	<b>655.949,73</b>	<b>176.796,66</b>	<b>302.356,41</b>	<b>62.407,94</b>	<b>427.172,29</b>	<b>791.936,64</b>	<b>1.156.700,99</b>	<b>1.521.465,34</b>	<b>1.886.229,69</b>	<b>2.250.994,05</b>	<b>2.615.758,40</b>	<b>2.980.522,75</b>
<b>(+) SALDO DE CAIXA NO MÊS</b>	<b>1.132.861,52</b>	<b>653.708,44</b>	<b>174.555,37</b>	<b>539.319,72</b>	<b>904.084,07</b>	<b>1.268.848,42</b>	<b>1.633.612,78</b>	<b>1.998.377,13</b>	<b>2.363.141,48</b>	<b>2.727.905,83</b>	<b>3.092.670,18</b>	<b>3.457.434,53</b>
<b>18 - (-) Pagto - Plano RJ - Trabalhista</b>	-	- 843.917,43	- 843.917,43	-	- 107.377,46	- 4.769,97	- 4.769,97	- 4.769,97	- 4.769,97	- 4.769,97	- 4.769,97	- 4.769,97
<b>19 - (-) Pagto - Plano RJ - Quirografários</b>	-	- 107.377,46	- 107.377,46	- 107.377,46	- 107.377,46	- 107.377,46	- 107.377,46	- 107.377,46	- 107.377,46	- 107.377,46	- 107.377,46	- 107.377,46
<b>20 - (-) Pagto - Plano RJ - ME/EPP</b>	-	- 4.769,97	- 4.769,97	- 4.769,97	- 4.769,97	- 4.769,97	- 4.769,97	- 4.769,97	- 4.769,97	- 4.769,97	- 4.769,97	- 4.769,97
<b>(+) SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>176.796,66</b>	<b>302.356,41</b>	<b>62.407,94</b>	<b>427.172,29</b>	<b>791.936,64</b>	<b>1.156.700,99</b>	<b>1.521.465,34</b>	<b>1.886.229,69</b>	<b>2.250.994,05</b>	<b>2.615.758,40</b>	<b>2.980.522,75</b>	<b>3.345.287,10</b>

## EXPRESSO GARDENIA LTDA

## Fluxo de caixa

	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
<b>ENTRADAS</b>	<b>8.098.651,28</b>	<b>8.098.651,28</b>	<b>8.098.651,28</b>	<b>8.098.651,28</b>	<b>8.098.651,28</b>	<b>8.098.651,28</b>	<b>8.098.651,28</b>	<b>8.098.651,28</b>	<b>8.098.651,28</b>	<b>8.098.651,28</b>	<b>8.098.651,28</b>	<b>8.098.651,28</b>
01 - Receita	8.098.651,28	8.098.651,28	8.098.651,28	8.098.651,28	8.098.651,28	8.098.651,28	8.098.651,28	8.098.651,28	8.098.651,28	8.098.651,28	8.098.651,28	8.098.651,28
01.01 - Receita Passagem	5.999.113,45	5.999.113,45	5.999.113,45	5.999.113,45	5.999.113,45	5.999.113,45	5.999.113,45	5.999.113,45	5.999.113,45	5.999.113,45	5.999.113,45	5.999.113,45
01.02 - Receita Urbana	986.984,58	986.984,58	986.984,58	986.984,58	986.984,58	986.984,58	986.984,58	986.984,58	986.984,58	986.984,58	986.984,58	986.984,58
01.03 - Receita Cargas	1.112.553,25	1.112.553,25	1.112.553,25	1.112.553,25	1.112.553,25	1.112.553,25	1.112.553,25	1.112.553,25	1.112.553,25	1.112.553,25	1.112.553,25	1.112.553,25
01.04 - Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SAIDAS</b>	<b>- 7.521.280,22</b>	<b>- 7.521.280,22</b>	<b>- 7.521.280,22</b>	<b>- 7.521.280,22</b>	<b>- 7.521.280,22</b>	<b>- 7.521.280,22</b>	<b>- 7.521.280,22</b>	<b>- 7.521.280,22</b>	<b>- 7.521.280,22</b>	<b>- 7.521.280,22</b>	<b>- 7.521.280,22</b>	<b>- 7.521.280,22</b>
02 - (-) Despesas com Pessoal	- 2.921.184,72	- 2.921.184,72	- 2.921.184,72	- 2.921.184,72	- 2.921.184,72	- 2.921.184,72	- 2.921.184,72	- 2.921.184,72	- 2.921.184,72	- 2.921.184,72	- 2.921.184,72	- 2.921.184,72
04 - (-) Despesas Operacionais	- 2.836.139,13	- 2.836.139,13	- 2.836.139,13	- 2.836.139,13	- 2.836.139,13	- 2.836.139,13	- 2.836.139,13	- 2.836.139,13	- 2.836.139,13	- 2.836.139,13	- 2.836.139,13	- 2.836.139,13
05 - (-) Impostos	- 678.658,89	- 678.658,89	- 678.658,89	- 678.658,89	- 678.658,89	- 678.658,89	- 678.658,89	- 678.658,89	- 678.658,89	- 678.658,89	- 678.658,89	- 678.658,89
06 - (-) Despesas Administrativas	- 267.394,97	- 267.394,97	- 267.394,97	- 267.394,97	- 267.394,97	- 267.394,97	- 267.394,97	- 267.394,97	- 267.394,97	- 267.394,97	- 267.394,97	- 267.394,97
07 - (-) Despesas Juridicas	- 80.854,10	- 80.854,10	- 80.854,10	- 80.854,10	- 80.854,10	- 80.854,10	- 80.854,10	- 80.854,10	- 80.854,10	- 80.854,10	- 80.854,10	- 80.854,10
10 - (-) Parcelamento Federal	- 448.328,18	- 448.328,18	- 448.328,18	- 448.328,18	- 448.328,18	- 448.328,18	- 448.328,18	- 448.328,18	- 448.328,18	- 448.328,18	- 448.328,18	- 448.328,18
15 - (-) Despesas Financeiras	- 40.213,54	- 40.213,54	- 40.213,54	- 40.213,54	- 40.213,54	- 40.213,54	- 40.213,54	- 40.213,54	- 40.213,54	- 40.213,54	- 40.213,54	- 40.213,54
16 - (-) Parcelamento ICMS	- 218.597,91	- 218.597,91	- 218.597,91	- 218.597,91	- 218.597,91	- 218.597,91	- 218.597,91	- 218.597,91	- 218.597,91	- 218.597,91	- 218.597,91	- 218.597,91
17 - (-) Outros pagamentos	- 29.908,78	- 29.908,78	- 29.908,78	- 29.908,78	- 29.908,78	- 29.908,78	- 29.908,78	- 29.908,78	- 29.908,78	- 29.908,78	- 29.908,78	- 29.908,78
<b>CAIXA GERADO NO MÊS</b>	<b>577.371,06</b>	<b>577.371,06</b>	<b>577.371,06</b>	<b>577.371,06</b>	<b>577.371,06</b>	<b>577.371,06</b>	<b>577.371,06</b>	<b>577.371,06</b>	<b>577.371,06</b>	<b>577.371,06</b>	<b>577.371,06</b>	<b>577.371,06</b>
(+) SALDO DE CAIXA DO MÊS ANTERIOR	3.345.287,10	3.808.267,78	4.271.248,46	4.734.229,14	5.197.209,82	5.660.190,50	6.123.171,18	6.586.151,86	7.049.132,54	7.512.113,23	7.975.093,91	8.438.074,59
(+) SALDO DE CAIXA NO MÊS	3.922.658,16	4.385.638,84	4.848.619,52	5.311.600,20	5.774.580,88	6.237.561,57	6.700.542,25	7.163.522,93	7.626.503,61	8.089.484,29	8.552.464,97	9.015.445,65
<b>18 - (-) Pagto - Plano RJ - Trabalhista</b>												
<b>19 - (-) Pagto - Plano RJ - Quirografários</b>	- 109.525,01	- 109.525,01	- 109.525,01	- 109.525,01	- 109.525,01	- 109.525,01	- 109.525,01	- 109.525,01	- 109.525,01	- 109.525,01	- 109.525,01	- 109.525,01
<b>20 - (-) Pagto - Plano RJ - ME/EPP</b>	- 4.865,37	- 4.865,37	- 4.865,37	- 4.865,37	- 4.865,37	- 4.865,37	- 4.865,37	- 4.865,37	- 4.865,37	- 4.865,37	- 4.865,37	- 4.865,37
<b>(+) SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>3.808.267,78</b>	<b>4.271.248,46</b>	<b>4.734.229,14</b>	<b>5.197.209,82</b>	<b>5.660.190,50</b>	<b>6.123.171,18</b>	<b>6.586.151,86</b>	<b>7.049.132,54</b>	<b>7.512.113,23</b>	<b>7.975.093,91</b>	<b>8.438.074,59</b>	<b>8.901.055,27</b>

	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
<b>ENTRADAS</b>	<b>8.306.610,82</b>	<b>8.306.610,82</b>	<b>8.306.610,82</b>	<b>8.306.610,82</b>	<b>8.306.610,82</b>	<b>8.306.610,82</b>	<b>8.306.610,82</b>	<b>8.306.610,82</b>	<b>8.306.610,82</b>	<b>8.306.610,82</b>	<b>8.306.610,82</b>	<b>8.306.610,82</b>
01 - Receita	8.306.610,82	8.306.610,82	8.306.610,82	8.306.610,82	8.306.610,82	8.306.610,82	8.306.610,82	8.306.610,82	8.306.610,82	8.306.610,82	8.306.610,82	8.306.610,82
01.01 - Receita Passagem	6.144.086,85	6.144.086,85	6.144.086,85	6.144.086,85	6.144.086,85	6.144.086,85	6.144.086,85	6.144.086,85	6.144.086,85	6.144.086,85	6.144.086,85	6.144.086,85
01.02 - Receita Urbana	1.016.594,12	1.016.594,12	1.016.594,12	1.016.594,12	1.016.594,12	1.016.594,12	1.016.594,12	1.016.594,12	1.016.594,12	1.016.594,12	1.016.594,12	1.016.594,12
01.03 - Receita Cargas	1.145.929,85	1.145.929,85	1.145.929,85	1.145.929,85	1.145.929,85	1.145.929,85	1.145.929,85	1.145.929,85	1.145.929,85	1.145.929,85	1.145.929,85	1.145.929,85
01.04 - Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SAIDAS</b>	<b>- 7.634.099,42</b>	<b>- 7.634.099,42</b>	<b>- 7.634.099,42</b>	<b>- 7.634.099,42</b>	<b>- 7.634.099,42</b>	<b>- 7.634.099,42</b>	<b>- 7.634.099,42</b>	<b>- 7.634.099,42</b>	<b>- 7.634.099,42</b>	<b>- 7.634.099,42</b>	<b>- 7.634.099,42</b>	<b>- 7.634.099,42</b>
02 - (-) Despesas com Pessoal	- 2.965.002,49	- 2.965.002,49	- 2.965.002,49	- 2.965.002,49	- 2.965.002,49	- 2.965.002,49	- 2.965.002,49	- 2.965.002,49	- 2.965.002,49	- 2.965.002,49	- 2.965.002,49	- 2.965.002,49
04 - (-) Despesas Operacionais	- 2.878.681,22	- 2.878.681,22	- 2.878.681,22	- 2.878.681,22	- 2.878.681,22	- 2.878.681,22	- 2.878.681,22	- 2.878.681,22	- 2.878.681,22	- 2.878.681,22	- 2.878.681,22	- 2.878.681,22
05 - (-) Impostos	- 688.838,78	- 688.838,78	- 688.838,78	- 688.838,78	- 688.838,78	- 688.838,78	- 688.838,78	- 688.838,78	- 688.838,78	- 688.838,78	- 688.838,78	- 688.838,78
06 - (-) Despesas Administrativas	- 271.405,89	- 271.405,89	- 271.405,89	- 271.405,89	- 271.405,89	- 271.405,89	- 271.405,89	- 271.405,89	- 271.405,89	- 271.405,89	- 271.405,89	- 271.405,89
07 - (-) Despesas Juridicas	- 82.066,91	- 82.066,91	- 82.066,91	- 82.066,91	- 82.066,91	- 82.066,91	- 82.066,91	- 82.066,91	- 82.066,91	- 82.066,91	- 82.066,91	- 82.066,91
10 - (-) Parcelamento Federal	- 455.053,10	- 455.053,10	- 455.053,10	- 455.053,10	- 455.053,10	- 455.053,10	- 455.053,10	- 455.053,10	- 455.053,10	- 455.053,10	- 455.053,10	- 455.053,10
15 - (-) Despesas Financeiras	- 40.816,74	- 40.816,74	- 40.816,74	- 40.816,74	- 40.816,74	- 40.816,74	- 40.816,74	- 40.816,74	- 40.816,74	- 40.816,74	- 40.816,74	- 40.816,74
16 - (-) Parcelamento ICMS	- 221.876,88	- 221.876,88	- 221.876,88	- 221.876,88	- 221.876,88	- 221.876,88	- 221.876,88	- 221.876,88	- 221.876,88	- 221.876,88	- 221.876,88	- 221.876,88
17 - (-) Outros pagamentos	- 30.357,41	- 30.357,41	- 30.357,41	- 30.357,41	- 30.357,41	- 30.357,41	- 30.357,41	- 30.357,41	- 30.357,41	- 30.357,41	- 30.357,41	- 30.357,41
<b>CAIXA GERADO NO MÊS</b>	<b>672.511,40</b>	<b>672.511,40</b>	<b>672.511,40</b>	<b>672.511,40</b>	<b>672.511,40</b>	<b>672.511,40</b>	<b>672.511,40</b>	<b>672.511,40</b>	<b>672.511,40</b>	<b>672.511,40</b>	<b>672.511,40</b>	<b>672.511,40</b>
(+) SALDO DE CAIXA DO MÊS ANTERIOR	8.901.055,27	9.456.888,48	10.012.721,68	10.568.554,89	11.124.388,10	11.680.221,31	12.236.054,52	12.791.887,72	13.347.720,93	13.903.554,14	14.459.387,35	15.015.220,56
(+) SALDO DE CAIXA NO MÊS	9.573.566,66	10.129.399,87	10.685.233,08	11.241.066,29	11.796.899,50	12.352.732,71	12.908.565,91	13.464.399,12	14.020.232,33	14.576.065,54	15.131.898,75	15.687.731,95
<b>18 - (-) Pagto - Plano RJ - Trabalhista</b>												
<b>19 - (-) Pagto - Plano RJ - Quirografários</b>	- 111.715,51	- 111.715,51	- 111.715,51	- 111.715,51	- 111.715,51	- 111.715,51	- 111.715,51	- 111.715,51	- 111.715,51	- 111.715,51	- 111.715,51	- 111.715,51
<b>20 - (-) Pagto - Plano RJ - ME/EPP</b>	- 4.962,68	- 4.962,68	- 4.962,68	- 4.962,68	- 4.962,68	- 4.962,68	- 4.962,68	- 4.962,68	- 4.962,68	- 4.962,68	- 4.962,68	- 4.962,68
<b>(+) SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>9.456.888,48</b>	<b>10.012.721,68</b>	<b>10.568.554,89</b>	<b>11.124.388,10</b>	<b>11.680.221,31</b>	<b>12.236.054,52</b>	<b>12.791.887,72</b>	<b>13.347.720,93</b>	<b>13.903.554,14</b>	<b>14.459.387,35</b>	<b>15.015.220,56</b>	<b>15.571.053,76</b>

**EXPRESSO GARDENIA LTDA**  
Fluxo de caixa

	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
<b>ENTRADAS</b>	<b>8.510.809,14</b>	<b>8.510.809,14</b>	<b>8.510.809,14</b>	<b>8.510.809,14</b>	<b>8.510.809,14</b>	<b>8.510.809,14</b>	<b>8.510.809,14</b>	<b>8.510.809,14</b>	<b>8.510.809,14</b>	<b>8.510.809,14</b>	<b>8.510.809,14</b>	<b>8.510.809,14</b>
01 - Receita	8.510.809,14	8.510.809,14	8.510.809,14	8.510.809,14	8.510.809,14	8.510.809,14	8.510.809,14	8.510.809,14	8.510.809,14	8.510.809,14	8.510.809,14	8.510.809,14
01.01 - Receita Passagem	6.283.409,46	6.283.409,46	6.283.409,46	6.283.409,46	6.283.409,46	6.283.409,46	6.283.409,46	6.283.409,46	6.283.409,46	6.283.409,46	6.283.409,46	6.283.409,46
01.02 - Receita Urbana	1.047.091,94	1.047.091,94	1.047.091,94	1.047.091,94	1.047.091,94	1.047.091,94	1.047.091,94	1.047.091,94	1.047.091,94	1.047.091,94	1.047.091,94	1.047.091,94
01.03 - Receita Cargas	1.180.307,74	1.180.307,74	1.180.307,74	1.180.307,74	1.180.307,74	1.180.307,74	1.180.307,74	1.180.307,74	1.180.307,74	1.180.307,74	1.180.307,74	1.180.307,74
01.04 - Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SAIDAS</b>	<b>- 7.748.610,91</b>	<b>- 7.748.610,91</b>	<b>- 7.748.610,91</b>	<b>- 7.748.610,91</b>	<b>- 7.748.610,91</b>	<b>- 7.748.610,91</b>	<b>- 7.748.610,91</b>	<b>- 7.748.610,91</b>	<b>- 7.748.610,91</b>	<b>- 7.748.610,91</b>	<b>- 7.748.610,91</b>	<b>- 7.748.610,91</b>
02 - (-) Despesas com Pessoal	- 3.009.477,52	- 3.009.477,52	- 3.009.477,52	- 3.009.477,52	- 3.009.477,52	- 3.009.477,52	- 3.009.477,52	- 3.009.477,52	- 3.009.477,52	- 3.009.477,52	- 3.009.477,52	- 3.009.477,52
04 - (-) Despesas Operacionais	- 2.921.861,44	- 2.921.861,44	- 2.921.861,44	- 2.921.861,44	- 2.921.861,44	- 2.921.861,44	- 2.921.861,44	- 2.921.861,44	- 2.921.861,44	- 2.921.861,44	- 2.921.861,44	- 2.921.861,44
05 - (-) Impostos	- 699.171,36	- 699.171,36	- 699.171,36	- 699.171,36	- 699.171,36	- 699.171,36	- 699.171,36	- 699.171,36	- 699.171,36	- 699.171,36	- 699.171,36	- 699.171,36
06 - (-) Despesas Administrativas	- 275.476,98	- 275.476,98	- 275.476,98	- 275.476,98	- 275.476,98	- 275.476,98	- 275.476,98	- 275.476,98	- 275.476,98	- 275.476,98	- 275.476,98	- 275.476,98
07 - (-) Despesas Juridicas	- 83.297,92	- 83.297,92	- 83.297,92	- 83.297,92	- 83.297,92	- 83.297,92	- 83.297,92	- 83.297,92	- 83.297,92	- 83.297,92	- 83.297,92	- 83.297,92
10 - (-) Parcelamento Federal	- 461.878,90	- 461.878,90	- 461.878,90	- 461.878,90	- 461.878,90	- 461.878,90	- 461.878,90	- 461.878,90	- 461.878,90	- 461.878,90	- 461.878,90	- 461.878,90
15 - (-) Despesas Financeiras	- 41.428,99	- 41.428,99	- 41.428,99	- 41.428,99	- 41.428,99	- 41.428,99	- 41.428,99	- 41.428,99	- 41.428,99	- 41.428,99	- 41.428,99	- 41.428,99
16 - (-) Parcelamento ICMS	- 225.205,03	- 225.205,03	- 225.205,03	- 225.205,03	- 225.205,03	- 225.205,03	- 225.205,03	- 225.205,03	- 225.205,03	- 225.205,03	- 225.205,03	- 225.205,03
17 - (-) Outros pagamentos	- 30.812,77	- 30.812,77	- 30.812,77	- 30.812,77	- 30.812,77	- 30.812,77	- 30.812,77	- 30.812,77	- 30.812,77	- 30.812,77	- 30.812,77	- 30.812,77
<b>CAIXA GERADO NO MÊS</b>	<b>762.198,23</b>	<b>762.198,23</b>	<b>762.198,23</b>	<b>762.198,23</b>	<b>762.198,23</b>	<b>762.198,23</b>	<b>762.198,23</b>	<b>762.198,23</b>	<b>762.198,23</b>	<b>762.198,23</b>	<b>762.198,23</b>	<b>762.198,23</b>
(+) SALDO DE CAIXA DO MÊS ANTERIOR	15.571.053,76	16.214.240,24	16.857.426,72	17.500.613,20	18.143.799,67	18.786.986,15	19.430.172,63	20.073.359,11	20.716.545,59	21.359.732,06	22.002.918,54	22.646.105,02
(+) SALDO DE CAIXA NO MÊS	16.333.252,00	16.976.438,47	17.619.624,95	18.262.811,43	18.905.997,91	19.549.184,38	20.192.370,86	20.835.557,34	21.478.743,82	22.121.930,29	22.765.116,77	23.408.303,25
<b>18 - (-) Pagto - Plano RJ - Trabalhista</b>												
<b>19 - (-) Pagto - Plano RJ - Quirografários</b>	- 113.949,82	- 113.949,82	- 113.949,82	- 113.949,82	- 113.949,82	- 113.949,82	- 113.949,82	- 113.949,82	- 113.949,82	- 113.949,82	- 113.949,82	- 113.949,82
<b>20 - (-) Pagto - Plano RJ - ME/EPP</b>	- 5.061,94	- 5.061,94	- 5.061,94	- 5.061,94	- 5.061,94	- 5.061,94	- 5.061,94	- 5.061,94	- 5.061,94	- 5.061,94	- 5.061,94	- 5.061,94
<b>(+) SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>16.214.240,24</b>	<b>16.857.426,72</b>	<b>17.500.613,20</b>	<b>18.143.799,67</b>	<b>18.786.986,15</b>	<b>19.430.172,63</b>	<b>20.073.359,11</b>	<b>20.716.545,59</b>	<b>21.359.732,06</b>	<b>22.002.918,54</b>	<b>22.646.105,02</b>	<b>23.289.291,50</b>

	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
<b>ENTRADAS</b>	<b>8.711.133,42</b>	<b>8.711.133,42</b>	<b>8.711.133,42</b>	<b>8.711.133,42</b>	<b>8.711.133,42</b>	<b>8.711.133,42</b>	<b>8.711.133,42</b>	<b>8.711.133,42</b>	<b>8.711.133,42</b>	<b>8.711.133,42</b>	<b>8.711.133,42</b>	<b>8.711.133,42</b>
01 - Receita	8.711.133,42	8.711.133,42	8.711.133,42	8.711.133,42	8.711.133,42	8.711.133,42	8.711.133,42	8.711.133,42	8.711.133,42	8.711.133,42	8.711.133,42	8.711.133,42
01.01 - Receita Passagem	6.416.911,74	6.416.911,74	6.416.911,74	6.416.911,74	6.416.911,74	6.416.911,74	6.416.911,74	6.416.911,74	6.416.911,74	6.416.911,74	6.416.911,74	6.416.911,74
01.02 - Receita Urbana	1.078.504,70	1.078.504,70	1.078.504,70	1.078.504,70	1.078.504,70	1.078.504,70	1.078.504,70	1.078.504,70	1.078.504,70	1.078.504,70	1.078.504,70	1.078.504,70
01.03 - Receita Cargas	1.215.716,97	1.215.716,97	1.215.716,97	1.215.716,97	1.215.716,97	1.215.716,97	1.215.716,97	1.215.716,97	1.215.716,97	1.215.716,97	1.215.716,97	1.215.716,97
01.04 - Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SAIDAS</b>	<b>- 7.864.840,08</b>	<b>- 7.864.840,08</b>	<b>- 7.864.840,08</b>	<b>- 7.864.840,08</b>	<b>- 7.864.840,08</b>	<b>- 7.864.840,08</b>	<b>- 7.864.840,08</b>	<b>- 7.864.840,08</b>	<b>- 7.864.840,08</b>	<b>- 7.864.840,08</b>	<b>- 7.864.840,08</b>	<b>- 7.864.840,08</b>
02 - (-) Despesas com Pessoal	- 3.054.619,69	- 3.054.619,69	- 3.054.619,69	- 3.054.619,69	- 3.054.619,69	- 3.054.619,69	- 3.054.619,69	- 3.054.619,69	- 3.054.619,69	- 3.054.619,69	- 3.054.619,69	- 3.054.619,69
04 - (-) Despesas Operacionais	- 2.965.689,36	- 2.965.689,36	- 2.965.689,36	- 2.965.689,36	- 2.965.689,36	- 2.965.689,36	- 2.965.689,36	- 2.965.689,36	- 2.965.689,36	- 2.965.689,36	- 2.965.689,36	- 2.965.689,36
05 - (-) Impostos	- 709.658,93	- 709.658,93	- 709.658,93	- 709.658,93	- 709.658,93	- 709.658,93	- 709.658,93	- 709.658,93	- 709.658,93	- 709.658,93	- 709.658,93	- 709.658,93
06 - (-) Despesas Administrativas	- 279.609,14	- 279.609,14	- 279.609,14	- 279.609,14	- 279.609,14	- 279.609,14	- 279.609,14	- 279.609,14	- 279.609,14	- 279.609,14	- 279.609,14	- 279.609,14
07 - (-) Despesas Juridicas	- 84.547,38	- 84.547,38	- 84.547,38	- 84.547,38	- 84.547,38	- 84.547,38	- 84.547,38	- 84.547,38	- 84.547,38	- 84.547,38	- 84.547,38	- 84.547,38
10 - (-) Parcelamento Federal	- 468.807,08	- 468.807,08	- 468.807,08	- 468.807,08	- 468.807,08	- 468.807,08	- 468.807,08	- 468.807,08	- 468.807,08	- 468.807,08	- 468.807,08	- 468.807,08
15 - (-) Despesas Financeiras	- 42.050,43	- 42.050,43	- 42.050,43	- 42.050,43	- 42.050,43	- 42.050,43	- 42.050,43	- 42.050,43	- 42.050,43	- 42.050,43	- 42.050,43	- 42.050,43
16 - (-) Parcelamento ICMS	- 228.583,11	- 228.583,11	- 228.583,11	- 228.583,11	- 228.583,11	- 228.583,11	- 228.583,11	- 228.583,11	- 228.583,11	- 228.583,11	- 228.583,11	- 228.583,11
17 - (-) Outros pagamentos	- 31.274,96	- 31.274,96	- 31.274,96	- 31.274,96	- 31.274,96	- 31.274,96	- 31.274,96	- 31.274,96	- 31.274,96	- 31.274,96	- 31.274,96	- 31.274,96
<b>CAIXA GERADO NO MÊS</b>	<b>846.293,34</b>	<b>846.293,34</b>	<b>846.293,34</b>	<b>846.293,34</b>	<b>846.293,34</b>	<b>846.293,34</b>	<b>846.293,34</b>	<b>846.293,34</b>	<b>846.293,34</b>	<b>846.293,34</b>	<b>846.293,34</b>	<b>846.293,34</b>
(+) SALDO DE CAIXA DO MÊS ANTERIOR	23.289.291,50	24.014.192,85	24.739.094,20	25.463.995,55	26.188.896,91	26.913.798,26	27.638.699,61	28.363.600,97	29.088.502,32	29.813.403,67	30.538.305,03	31.263.206,38
(+) SALDO DE CAIXA NO MÊS	24.135.584,84	24.860.486,19	25.585.387,54	26.310.288,90	27.035.190,25	27.760.091,60	28.484.992,96	29.209.894,31	29.934.795,66	30.659.697,02	31.384.598,37	32.109.499,72
<b>18 - (-) Pagto - Plano RJ - Trabalhista</b>												
<b>19 - (-) Pagto - Plano RJ - Quirografários</b>	- 116.228,81	- 116.228,81	- 116.228,81	- 116.228,81	- 116.228,81	- 116.228,81	- 116.228,81	- 116.228,81	- 116.228,81	- 116.228,81	- 116.228,81	- 116.228,81
<b>20 - (-) Pagto - Plano RJ - ME/EPP</b>	- 5.163,17	- 5.163,17	- 5.163,17	- 5.163,17	- 5.163,17	- 5.163,17	- 5.163,17	- 5.163,17	- 5.163,17	- 5.163,17	- 5.163,17	- 5.163,17
<b>(+) SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>24.014.192,85</b>	<b>24.739.094,20</b>	<b>25.463.995,55</b>	<b>26.188.896,91</b>	<b>26.913.798,26</b>	<b>27.638.699,61</b>	<b>28.363.600,97</b>	<b>29.088.502,32</b>	<b>29.813.403,67</b>	<b>30.538.305,03</b>	<b>31.263.206,38</b>	<b>31.988.107,73</b>

## EXPRESSO GARDENIA LTDA

## Fluxo de caixa

	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
<b>ENTRADAS</b>	<b>8.907.467,42</b>	<b>8.907.467,42</b>	<b>8.907.467,42</b>	<b>8.907.467,42</b>	<b>8.907.467,42</b>	<b>8.907.467,42</b>	<b>8.907.467,42</b>	<b>8.907.467,42</b>	<b>8.907.467,42</b>	<b>8.907.467,42</b>	<b>8.907.467,42</b>	<b>8.907.467,42</b>
01 - Receita	8.907.467,42	8.907.467,42	8.907.467,42	8.907.467,42	8.907.467,42	8.907.467,42	8.907.467,42	8.907.467,42	8.907.467,42	8.907.467,42	8.907.467,42	8.907.467,42
01.01 - Receita Passagem	6.544.419,09	6.544.419,09	6.544.419,09	6.544.419,09	6.544.419,09	6.544.419,09	6.544.419,09	6.544.419,09	6.544.419,09	6.544.419,09	6.544.419,09	6.544.419,09
01.02 - Receita Urbana	1.110.859,84	1.110.859,84	1.110.859,84	1.110.859,84	1.110.859,84	1.110.859,84	1.110.859,84	1.110.859,84	1.110.859,84	1.110.859,84	1.110.859,84	1.110.859,84
01.03 - Receita Cargas	1.252.188,48	1.252.188,48	1.252.188,48	1.252.188,48	1.252.188,48	1.252.188,48	1.252.188,48	1.252.188,48	1.252.188,48	1.252.188,48	1.252.188,48	1.252.188,48
01.04 - Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SAIDAS</b>	<b>- 7.982.812,68</b>	<b>- 7.982.812,68</b>	<b>- 7.982.812,68</b>	<b>- 7.982.812,68</b>	<b>- 7.982.812,68</b>	<b>- 7.982.812,68</b>	<b>- 7.982.812,68</b>	<b>- 7.982.812,68</b>	<b>- 7.982.812,68</b>	<b>- 7.982.812,68</b>	<b>- 7.982.812,68</b>	<b>- 7.982.812,68</b>
02 - (-) Despesas com Pessoal	- 3.100.438,98	- 3.100.438,98	- 3.100.438,98	- 3.100.438,98	- 3.100.438,98	- 3.100.438,98	- 3.100.438,98	- 3.100.438,98	- 3.100.438,98	- 3.100.438,98	- 3.100.438,98	- 3.100.438,98
04 - (-) Despesas Operacionais	- 3.010.174,70	- 3.010.174,70	- 3.010.174,70	- 3.010.174,70	- 3.010.174,70	- 3.010.174,70	- 3.010.174,70	- 3.010.174,70	- 3.010.174,70	- 3.010.174,70	- 3.010.174,70	- 3.010.174,70
05 - (-) Impostos	- 720.303,81	- 720.303,81	- 720.303,81	- 720.303,81	- 720.303,81	- 720.303,81	- 720.303,81	- 720.303,81	- 720.303,81	- 720.303,81	- 720.303,81	- 720.303,81
06 - (-) Despesas Administrativas	- 283.803,27	- 283.803,27	- 283.803,27	- 283.803,27	- 283.803,27	- 283.803,27	- 283.803,27	- 283.803,27	- 283.803,27	- 283.803,27	- 283.803,27	- 283.803,27
07 - (-) Despesas Juridicas	- 85.815,59	- 85.815,59	- 85.815,59	- 85.815,59	- 85.815,59	- 85.815,59	- 85.815,59	- 85.815,59	- 85.815,59	- 85.815,59	- 85.815,59	- 85.815,59
10 - (-) Parcelamento Federal	- 475.839,19	- 475.839,19	- 475.839,19	- 475.839,19	- 475.839,19	- 475.839,19	- 475.839,19	- 475.839,19	- 475.839,19	- 475.839,19	- 475.839,19	- 475.839,19
15 - (-) Despesas Financeiras	- 42.681,18	- 42.681,18	- 42.681,18	- 42.681,18	- 42.681,18	- 42.681,18	- 42.681,18	- 42.681,18	- 42.681,18	- 42.681,18	- 42.681,18	- 42.681,18
16 - (-) Parcelamento ICMS	- 232.011,86	- 232.011,86	- 232.011,86	- 232.011,86	- 232.011,86	- 232.011,86	- 232.011,86	- 232.011,86	- 232.011,86	- 232.011,86	- 232.011,86	- 232.011,86
17 - (-) Outros pagamentos	- 31.744,09	- 31.744,09	- 31.744,09	- 31.744,09	- 31.744,09	- 31.744,09	- 31.744,09	- 31.744,09	- 31.744,09	- 31.744,09	- 31.744,09	- 31.744,09
<b>CAIXA GERADO NO MÊS</b>	<b>924.654,74</b>	<b>924.654,74</b>	<b>924.654,74</b>	<b>924.654,74</b>	<b>924.654,74</b>	<b>924.654,74</b>	<b>924.654,74</b>	<b>924.654,74</b>	<b>924.654,74</b>	<b>924.654,74</b>	<b>924.654,74</b>	<b>924.654,74</b>
(+) SALDO DE CAIXA DO MÊS ANTERIOR	31.988.107,73	32.788.942,65	33.589.777,56	34.390.612,48	35.191.447,39	35.992.282,31	36.793.117,22	37.593.952,14	38.394.787,05	39.195.621,97	39.996.456,88	40.797.291,80
(-) SALDO DE CAIXA NO MÊS	32.912.762,48	33.713.597,39	34.514.432,31	35.315.267,22	36.116.102,13	36.916.937,05	37.717.771,96	38.518.606,88	39.319.441,79	40.120.276,71	40.921.111,62	41.721.946,54
<b>18 - (-) Pagto - Plano RJ - Trabalhista</b>												
<b>19 - (-) Pagto - Plano RJ - Quirografários</b>	- 118.553,39	- 118.553,39	- 118.553,39	- 118.553,39	- 118.553,39	- 118.553,39	- 118.553,39	- 118.553,39	- 118.553,39	- 118.553,39	- 118.553,39	- 118.553,39
<b>20 - (-) Pagto - Plano RJ - ME/EPP</b>	- 5.266,44	- 5.266,44	- 5.266,44	- 5.266,44	- 5.266,44	- 5.266,44	- 5.266,44	- 5.266,44	- 5.266,44	- 5.266,44	- 5.266,44	- 5.266,44
<b>(+) SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>32.788.942,65</b>	<b>33.589.777,56</b>	<b>34.390.612,48</b>	<b>35.191.447,39</b>	<b>35.992.282,31</b>	<b>36.793.117,22</b>	<b>37.593.952,14</b>	<b>38.394.787,05</b>	<b>39.195.621,97</b>	<b>39.996.456,88</b>	<b>40.797.291,80</b>	<b>41.598.126,71</b>

	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
<b>ENTRADAS</b>	<b>9.074.691,44</b>	<b>9.074.691,44</b>	<b>9.074.691,44</b>	<b>9.074.691,44</b>	<b>9.074.691,44</b>	<b>9.074.691,44</b>	<b>9.074.691,44</b>	<b>9.074.691,44</b>	<b>9.074.691,44</b>	<b>9.074.691,44</b>	<b>9.074.691,44</b>	<b>9.074.691,44</b>
01 - Receita	9.074.691,44	9.074.691,44	9.074.691,44	9.074.691,44	9.074.691,44	9.074.691,44	9.074.691,44	9.074.691,44	9.074.691,44	9.074.691,44	9.074.691,44	9.074.691,44
01.01 - Receita Passagem	6.640.751,67	6.640.751,67	6.640.751,67	6.640.751,67	6.640.751,67	6.640.751,67	6.640.751,67	6.640.751,67	6.640.751,67	6.640.751,67	6.640.751,67	6.640.751,67
01.02 - Receita Urbana	1.144.185,64	1.144.185,64	1.144.185,64	1.144.185,64	1.144.185,64	1.144.185,64	1.144.185,64	1.144.185,64	1.144.185,64	1.144.185,64	1.144.185,64	1.144.185,64
01.03 - Receita Cargas	1.289.754,14	1.289.754,14	1.289.754,14	1.289.754,14	1.289.754,14	1.289.754,14	1.289.754,14	1.289.754,14	1.289.754,14	1.289.754,14	1.289.754,14	1.289.754,14
01.04 - Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SAIDAS</b>	<b>- 8.222.297,06</b>	<b>- 8.222.297,06</b>	<b>- 8.222.297,06</b>	<b>- 8.222.297,06</b>	<b>- 8.222.297,06</b>	<b>- 8.222.297,06</b>	<b>- 8.222.297,06</b>	<b>- 8.222.297,06</b>	<b>- 8.222.297,06</b>	<b>- 8.222.297,06</b>	<b>- 8.222.297,06</b>	<b>- 8.222.297,06</b>
02 - (-) Despesas com Pessoal	- 3.193.452,15	- 3.193.452,15	- 3.193.452,15	- 3.193.452,15	- 3.193.452,15	- 3.193.452,15	- 3.193.452,15	- 3.193.452,15	- 3.193.452,15	- 3.193.452,15	- 3.193.452,15	- 3.193.452,15
04 - (-) Despesas Operacionais	- 3.100.479,94	- 3.100.479,94	- 3.100.479,94	- 3.100.479,94	- 3.100.479,94	- 3.100.479,94	- 3.100.479,94	- 3.100.479,94	- 3.100.479,94	- 3.100.479,94	- 3.100.479,94	- 3.100.479,94
05 - (-) Impostos	- 741.912,93	- 741.912,93	- 741.912,93	- 741.912,93	- 741.912,93	- 741.912,93	- 741.912,93	- 741.912,93	- 741.912,93	- 741.912,93	- 741.912,93	- 741.912,93
06 - (-) Despesas Administrativas	- 292.317,37	- 292.317,37	- 292.317,37	- 292.317,37	- 292.317,37	- 292.317,37	- 292.317,37	- 292.317,37	- 292.317,37	- 292.317,37	- 292.317,37	- 292.317,37
07 - (-) Despesas Juridicas	- 88.390,06	- 88.390,06	- 88.390,06	- 88.390,06	- 88.390,06	- 88.390,06	- 88.390,06	- 88.390,06	- 88.390,06	- 88.390,06	- 88.390,06	- 88.390,06
10 - (-) Parcelamento Federal	- 490.114,36	- 490.114,36	- 490.114,36	- 490.114,36	- 490.114,36	- 490.114,36	- 490.114,36	- 490.114,36	- 490.114,36	- 490.114,36	- 490.114,36	- 490.114,36
15 - (-) Despesas Financeiras	- 43.961,62	- 43.961,62	- 43.961,62	- 43.961,62	- 43.961,62	- 43.961,62	- 43.961,62	- 43.961,62	- 43.961,62	- 43.961,62	- 43.961,62	- 43.961,62
16 - (-) Parcelamento ICMS	- 238.972,21	- 238.972,21	- 238.972,21	- 238.972,21	- 238.972,21	- 238.972,21	- 238.972,21	- 238.972,21	- 238.972,21	- 238.972,21	- 238.972,21	- 238.972,21
17 - (-) Outros pagamentos	- 32.696,41	- 32.696,41	- 32.696,41	- 32.696,41	- 32.696,41	- 32.696,41	- 32.696,41	- 32.696,41	- 32.696,41	- 32.696,41	- 32.696,41	- 32.696,41
<b>CAIXA GERADO NO MÊS</b>	<b>852.394,39</b>	<b>852.394,39</b>	<b>852.394,39</b>	<b>852.394,39</b>	<b>852.394,39</b>	<b>852.394,39</b>	<b>852.394,39</b>	<b>852.394,39</b>	<b>852.394,39</b>	<b>852.394,39</b>	<b>852.394,39</b>	<b>852.394,39</b>
(+) SALDO DE CAIXA DO MÊS ANTERIOR	41.598.126,71	42.324.224,87	43.050.323,03	43.776.421,19	44.502.519,35	45.228.617,51	45.954.715,67	46.680.813,83	47.406.911,99	48.133.010,15	48.859.108,31	49.585.206,47
(-) SALDO DE CAIXA NO MÊS	42.450.521,09	43.176.619,26	43.902.717,42	44.628.815,58	45.354.913,74	46.081.011,90	46.807.110,06	47.533.208,22	48.259.306,38	48.985.404,54	49.711.502,70	50.437.600,86
<b>18 - (-) Pagto - Plano RJ - Trabalhista</b>												
<b>19 - (-) Pagto - Plano RJ - Quirografários</b>	- 120.924,46	- 120.924,46	- 120.924,46	- 120.924,46	- 120.924,46	- 120.924,46	- 120.924,46	- 120.924,46	- 120.924,46	- 120.924,46	- 120.924,46	- 120.924,46
<b>20 - (-) Pagto - Plano RJ - ME/EPP</b>	- 5.371,77	- 5.371,77	- 5.371,77	- 5.371,77	- 5.371,77	- 5.371,77	- 5.371,77	- 5.371,77	- 5.371,77	- 5.371,77	- 5.371,77	- 5.371,77
<b>(+) SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>42.324.224,87</b>	<b>43.050.323,03</b>	<b>43.776.421,19</b>	<b>44.502.519,35</b>	<b>45.228.617,51</b>	<b>45.954.715,67</b>	<b>46.680.813,83</b>	<b>47.406.911,99</b>	<b>48.133.010,15</b>	<b>48.859.108,31</b>	<b>49.585.206,47</b>	<b>50.311.304,64</b>

**EXPRESSO GARDENIA LTDA**  
Fluxo de caixa

	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
<b>ENTRADAS</b>	<b>9.246.932,19</b>	<b>9.246.932,19</b>	<b>9.246.932,19</b>	<b>9.246.932,19</b>	<b>9.246.932,19</b>	<b>9.246.932,19</b>	<b>9.246.932,19</b>	<b>9.246.932,19</b>	<b>9.246.932,19</b>	<b>9.246.932,19</b>	<b>9.246.932,19</b>	<b>9.246.932,19</b>
01 - Receita	9.246.932,19	9.246.932,19	9.246.932,19	9.246.932,19	9.246.932,19	9.246.932,19	9.246.932,19	9.246.932,19	9.246.932,19	9.246.932,19	9.246.932,19	9.246.932,19
01.01 - Receita Passagem	6.739.974,22	6.739.974,22	6.739.974,22	6.739.974,22	6.739.974,22	6.739.974,22	6.739.974,22	6.739.974,22	6.739.974,22	6.739.974,22	6.739.974,22	6.739.974,22
01.02 - Receita Urbana	1.178.511,21	1.178.511,21	1.178.511,21	1.178.511,21	1.178.511,21	1.178.511,21	1.178.511,21	1.178.511,21	1.178.511,21	1.178.511,21	1.178.511,21	1.178.511,21
01.03 - Receita Cargas	1.328.446,76	1.328.446,76	1.328.446,76	1.328.446,76	1.328.446,76	1.328.446,76	1.328.446,76	1.328.446,76	1.328.446,76	1.328.446,76	1.328.446,76	1.328.446,76
01.04 - Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SAIDAS</b>	<b>- 8.468.965,97</b>	<b>- 8.468.965,97</b>	<b>- 8.468.965,97</b>	<b>- 8.468.965,97</b>	<b>- 8.468.965,97</b>	<b>- 8.468.965,97</b>	<b>- 8.468.965,97</b>	<b>- 8.468.965,97</b>	<b>- 8.468.965,97</b>	<b>- 8.468.965,97</b>	<b>- 8.468.965,97</b>	<b>- 8.468.965,97</b>
02 - (-) Despesas com Pessoal	- 3.289.255,72	- 3.289.255,72	- 3.289.255,72	- 3.289.255,72	- 3.289.255,72	- 3.289.255,72	- 3.289.255,72	- 3.289.255,72	- 3.289.255,72	- 3.289.255,72	- 3.289.255,72	- 3.289.255,72
04 - (-) Despesas Operacionais	- 3.193.494,34	- 3.193.494,34	- 3.193.494,34	- 3.193.494,34	- 3.193.494,34	- 3.193.494,34	- 3.193.494,34	- 3.193.494,34	- 3.193.494,34	- 3.193.494,34	- 3.193.494,34	- 3.193.494,34
05 - (-) Impostos	- 764.170,32	- 764.170,32	- 764.170,32	- 764.170,32	- 764.170,32	- 764.170,32	- 764.170,32	- 764.170,32	- 764.170,32	- 764.170,32	- 764.170,32	- 764.170,32
06 - (-) Despesas Administrativas	- 301.086,89	- 301.086,89	- 301.086,89	- 301.086,89	- 301.086,89	- 301.086,89	- 301.086,89	- 301.086,89	- 301.086,89	- 301.086,89	- 301.086,89	- 301.086,89
07 - (-) Despesas Juridicas	- 91.041,76	- 91.041,76	- 91.041,76	- 91.041,76	- 91.041,76	- 91.041,76	- 91.041,76	- 91.041,76	- 91.041,76	- 91.041,76	- 91.041,76	- 91.041,76
10 - (-) Parcelamento Federal	- 504.817,79	- 504.817,79	- 504.817,79	- 504.817,79	- 504.817,79	- 504.817,79	- 504.817,79	- 504.817,79	- 504.817,79	- 504.817,79	- 504.817,79	- 504.817,79
15 - (-) Despesas Financeiras	- 45.280,47	- 45.280,47	- 45.280,47	- 45.280,47	- 45.280,47	- 45.280,47	- 45.280,47	- 45.280,47	- 45.280,47	- 45.280,47	- 45.280,47	- 45.280,47
16 - (-) Parcelamento ICMS	- 246.141,38	- 246.141,38	- 246.141,38	- 246.141,38	- 246.141,38	- 246.141,38	- 246.141,38	- 246.141,38	- 246.141,38	- 246.141,38	- 246.141,38	- 246.141,38
17 - (-) Outros pagamentos	- 33.677,30	- 33.677,30	- 33.677,30	- 33.677,30	- 33.677,30	- 33.677,30	- 33.677,30	- 33.677,30	- 33.677,30	- 33.677,30	- 33.677,30	- 33.677,30
<b>CAIXA GERADO NO MÊS</b>	<b>777.966,22</b>	<b>777.966,22</b>	<b>777.966,22</b>	<b>777.966,22</b>	<b>777.966,22</b>	<b>777.966,22</b>	<b>777.966,22</b>	<b>777.966,22</b>	<b>777.966,22</b>	<b>777.966,22</b>	<b>777.966,22</b>	<b>777.966,22</b>
(+) SALDO DE CAIXA DO MÊS ANTERIOR	50.311.304,64	50.960.448,70	51.609.592,77	52.258.736,84	52.907.880,91	53.557.024,97	54.206.169,04	54.855.313,11	55.504.457,18	56.153.601,24	56.802.745,31	57.451.889,38
(+) SALDO DE CAIXA NO MÊS	51.089.270,85	51.738.414,92	52.387.558,99	53.036.703,05	53.685.847,12	54.334.991,19	54.984.135,26	55.633.279,32	56.282.423,39	56.931.567,46	57.580.711,53	58.229.855,59
<b>18 - (-) Pagto - Plano RJ - Trabalhista</b>												
<b>19 - (-) Pagto - Plano RJ - Quirografários</b>	- 123.342,95	- 123.342,95	- 123.342,95	- 123.342,95	- 123.342,95	- 123.342,95	- 123.342,95	- 123.342,95	- 123.342,95	- 123.342,95	- 123.342,95	- 123.342,95
<b>20 - (-) Pagto - Plano RJ - ME/EPP</b>	- 5.479,20	- 5.479,20	- 5.479,20	- 5.479,20	- 5.479,20	- 5.479,20	- 5.479,20	- 5.479,20	- 5.479,20	- 5.479,20	- 5.479,20	- 5.479,20
<b>(+) SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>50.960.448,70</b>	<b>51.609.592,77</b>	<b>52.258.736,84</b>	<b>52.907.880,91</b>	<b>53.557.024,97</b>	<b>54.206.169,04</b>	<b>54.855.313,11</b>	<b>55.504.457,18</b>	<b>56.153.601,24</b>	<b>56.802.745,31</b>	<b>57.451.889,38</b>	<b>58.101.033,45</b>

	jan/32	fev/32	mar/32	abr/32	mai/32	jun/32	jul/32	ago/32	set/32	out/32	nov/32	dez/32
<b>ENTRADAS</b>	<b>9.524.340,15</b>	<b>9.524.340,15</b>	<b>9.524.340,15</b>	<b>9.524.340,15</b>	<b>9.524.340,15</b>	<b>9.524.340,15</b>	<b>9.524.340,15</b>	<b>9.524.340,15</b>	<b>9.524.340,15</b>	<b>9.524.340,15</b>	<b>9.524.340,15</b>	<b>9.524.340,15</b>
01 - Receita	9.524.340,15	9.524.340,15	9.524.340,15	9.524.340,15	9.524.340,15	9.524.340,15	9.524.340,15	9.524.340,15	9.524.340,15	9.524.340,15	9.524.340,15	9.524.340,15
01.01 - Receita Passagem	6.942.173,44	6.942.173,44	6.942.173,44	6.942.173,44	6.942.173,44	6.942.173,44	6.942.173,44	6.942.173,44	6.942.173,44	6.942.173,44	6.942.173,44	6.942.173,44
01.02 - Receita Urbana	1.213.866,55	1.213.866,55	1.213.866,55	1.213.866,55	1.213.866,55	1.213.866,55	1.213.866,55	1.213.866,55	1.213.866,55	1.213.866,55	1.213.866,55	1.213.866,55
01.03 - Receita Cargas	1.368.300,16	1.368.300,16	1.368.300,16	1.368.300,16	1.368.300,16	1.368.300,16	1.368.300,16	1.368.300,16	1.368.300,16	1.368.300,16	1.368.300,16	1.368.300,16
01.04 - Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SAIDAS</b>	<b>- 8.723.034,95</b>	<b>- 8.723.034,95</b>	<b>- 8.723.034,95</b>	<b>- 8.723.034,95</b>	<b>- 8.723.034,95</b>	<b>- 8.723.034,95</b>	<b>- 8.723.034,95</b>	<b>- 8.723.034,95</b>	<b>- 8.723.034,95</b>	<b>- 8.723.034,95</b>	<b>- 8.723.034,95</b>	<b>- 8.723.034,95</b>
02 - (-) Despesas com Pessoal	- 3.387.933,39	- 3.387.933,39	- 3.387.933,39	- 3.387.933,39	- 3.387.933,39	- 3.387.933,39	- 3.387.933,39	- 3.387.933,39	- 3.387.933,39	- 3.387.933,39	- 3.387.933,39	- 3.387.933,39
04 - (-) Despesas Operacionais	- 3.289.299,17	- 3.289.299,17	- 3.289.299,17	- 3.289.299,17	- 3.289.299,17	- 3.289.299,17	- 3.289.299,17	- 3.289.299,17	- 3.289.299,17	- 3.289.299,17	- 3.289.299,17	- 3.289.299,17
05 - (-) Impostos	- 787.095,43	- 787.095,43	- 787.095,43	- 787.095,43	- 787.095,43	- 787.095,43	- 787.095,43	- 787.095,43	- 787.095,43	- 787.095,43	- 787.095,43	- 787.095,43
06 - (-) Despesas Administrativas	- 310.119,50	- 310.119,50	- 310.119,50	- 310.119,50	- 310.119,50	- 310.119,50	- 310.119,50	- 310.119,50	- 310.119,50	- 310.119,50	- 310.119,50	- 310.119,50
07 - (-) Despesas Juridicas	- 93.773,02	- 93.773,02	- 93.773,02	- 93.773,02	- 93.773,02	- 93.773,02	- 93.773,02	- 93.773,02	- 93.773,02	- 93.773,02	- 93.773,02	- 93.773,02
10 - (-) Parcelamento Federal	- 519.962,33	- 519.962,33	- 519.962,33	- 519.962,33	- 519.962,33	- 519.962,33	- 519.962,33	- 519.962,33	- 519.962,33	- 519.962,33	- 519.962,33	- 519.962,33
15 - (-) Despesas Financeiras	- 46.638,88	- 46.638,88	- 46.638,88	- 46.638,88	- 46.638,88	- 46.638,88	- 46.638,88	- 46.638,88	- 46.638,88	- 46.638,88	- 46.638,88	- 46.638,88
16 - (-) Parcelamento ICMS	- 253.525,62	- 253.525,62	- 253.525,62	- 253.525,62	- 253.525,62	- 253.525,62	- 253.525,62	- 253.525,62	- 253.525,62	- 253.525,62	- 253.525,62	- 253.525,62
17 - (-) Outros pagamentos	- 34.687,62	- 34.687,62	- 34.687,62	- 34.687,62	- 34.687,62	- 34.687,62	- 34.687,62	- 34.687,62	- 34.687,62	- 34.687,62	- 34.687,62	- 34.687,62
<b>CAIXA GERADO NO MÊS</b>	<b>801.305,20</b>	<b>801.305,20</b>	<b>801.305,20</b>	<b>801.305,20</b>	<b>801.305,20</b>	<b>801.305,20</b>	<b>801.305,20</b>	<b>801.305,20</b>	<b>801.305,20</b>	<b>801.305,20</b>	<b>801.305,20</b>	<b>801.305,20</b>
(+) SALDO DE CAIXA DO MÊS ANTERIOR	58.101.033,45	58.770.940,06	59.440.846,67	60.110.753,28	60.780.659,89	61.450.566,50	62.120.473,11	62.790.379,72	63.460.286,33	64.130.192,94	64.800.099,56	65.470.006,17
(+) SALDO DE CAIXA NO MÊS	58.902.338,65	59.572.245,26	60.242.151,87	60.912.058,48	61.581.965,09	62.251.871,70	62.921.778,31	63.591.684,93	64.261.591,54	64.931.498,15	65.601.404,76	66.271.311,37
<b>18 - (-) Pagto - Plano RJ - Trabalhista</b>												
<b>19 - (-) Pagto - Plano RJ - Quirografários</b>	- 125.809,81	- 125.809,81	- 125.809,81	- 125.809,81	- 125.809,81	- 125.809,81	- 125.809,81	- 125.809,81	- 125.809,81	- 125.809,81	- 125.809,81	- 125.809,81
<b>20 - (-) Pagto - Plano RJ - ME/EPP</b>	- 5.588,79	- 5.588,79	- 5.588,79	- 5.588,79	- 5.588,79	- 5.588,79	- 5.588,79	- 5.588,79	- 5.588,79	- 5.588,79	- 5.588,79	- 5.588,79
<b>(+) SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>58.770.940,06</b>	<b>59.440.846,67</b>	<b>60.110.753,28</b>	<b>60.780.659,89</b>	<b>61.450.566,50</b>	<b>62.120.473,11</b>	<b>62.790.379,72</b>	<b>63.460.286,33</b>	<b>64.130.192,94</b>	<b>64.800.099,56</b>	<b>65.470.006,17</b>	<b>66.139.912,78</b>

**EXPRESSO GARDENIA LTDA****Fluxo de caixa**

	<b>jan/33</b>
<b>ENTRADAS</b>	<b>9.494.675,52</b>
01 - Receita	9.494.675,52
01.01 - Receita Passagem	6.835.043,80
01.02 - Receita Urbana	1.250.282,54
01.03 -Receita Cargas	1.409.349,17
01.04 -Outras Receitas	-
<b>SAIDAS</b>	<b>- 8.984.726,00</b>
02 - (-) Despesas com Pessoal	- 3.489.571,39
04 - (-) Despesas Operacionais	- 3.387.978,14
05 - (-) Impostos	- 810.708,29
06 - (-) Despesas Administrativas	- 319.423,09
07 - (-) Despesas Jurídicas	- 96.586,21
10 - (-) Parcelamento Federal	- 535.561,20
15 - (-) Despesas Financeiras	- 48.038,05
16 - (-) Parcelamento ICMS	- 261.131,39
17 - (-) Outros pagamentos	- 35.728,25
<b>CAIXA GERADO NO MÊS</b>	<b>509.949,52</b>
<b>(+) SALDO DE CAIXA DO MÊS ANTERIOR</b>	<b>66.139.912,78</b>
<b>(+) SALDO DE CAIXA NO MÊS</b>	<b>66.649.862,30</b>
18 - (-) Pagto - Plano RJ - Trabalhista	
19 - (-) Pagto - Plano RJ - Quirografários	- 125.809,81
20 - (-) Pagto - Plano RJ - ME/EPP	- 5.588,79
<b>(+) SALDO FINAL DE CAIXA</b>	<b>66.518.463,71</b>



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## DESCRIÇÃO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

EXPRESSO GARDENIA LTDA.

LOCALIDADE	VALOR DE AVALIAÇÃO (CONSTRUÇÃO+TERRENO)
ALFENAS (MG)	R\$ 5.010.238,00
BH/MATRIZ(MG)	R\$ 24.883.763,00
BARBACENA (MG)	R\$ 4.629.466,00
BOA ESPERANÇA (MG)	R\$ 468.814,69
GUAXUPÉ (MG)	R\$ 283.318,22
ITAJUBÁ (MG)	R\$ 11.034.357,00
OURO FINO (MG)	R\$ 1.156.861,32
PASSOS (MG)	R\$ 5.102.977,00
POUSO ALEGRE (MG)	R\$ 10.632.751,00
POÇOS DE CALDAS (MG)	R\$ 1.446.774,29
STA. RITA DE CALDAS (MG)	R\$ 1.111.004,97
PIUMHI (MG)	R\$ 295.441,00
SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO (MG)	R\$ 366.035,57
SÃO JOÃO DEL REI (MG)	R\$ 4.090.468,74
SÃO JOAQUIM DE BICAS (MG)	R\$ 141.901,92
SÃO LOURENÇO (MG)	R\$ 1.844.431,50
LAVRAS (MG)	R\$ 1.957.266,57
FRANCA (SP)	R\$ 2.575.116,17
SOMA	R\$ 77.030.986,96

**(SETENTA E SETE MILHÕES, TRINTA MIL, NOVECENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS)**

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021

Sérgio Caldeira Brant  
Sócio-Gerente-RT  
CREA/MG 50344D

Pedro Furtado de Araújo  
Sócio-Gerente-RT  
CRECI 807 4ª, Região MG



2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

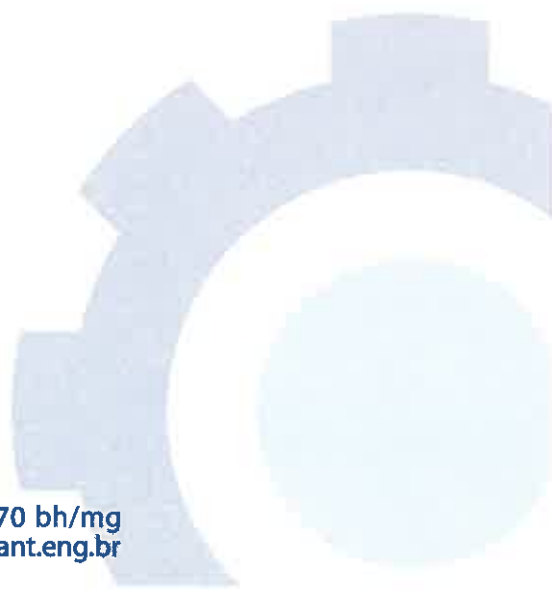
Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

Alfenas MG





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Garagem e área de manutenção de ônibus intermunicipais	Avenida Alberto Vieira Romão, 425	Cidade de Alfenas MG -- Distrito Industrial	Terreno – 9.866,44 m <sup>2</sup> Construções diversas - 1.114,93 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel relativo ao Termo de Cessão e Transferência lavrado em 25/04/95 – Registro 01 – Matrícula 10302, do livro 02 do RGI da Comarca de Alfenas MG





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...* Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>dos dados analisados</i>	<i>dos dados analisados</i>	<i>correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### **4. Descrição da Região**

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### **5. Descrições do Imóvel**

Tratam-se de construções conjugadas (galpão e prédio administrativo), formadas em blocos distintos, estruturadas e com vedações em alvenarias.

As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado.

#### **6. Avaliação**

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### **7. Diagnóstico do Mercado**

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta

#### **8. Conclusão**

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação do imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada.

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel, para janeiro de 2021, será:

**R\$5.010.238,00 (Cinco milhões, dez mil, duzentos e trinta e oito reais)**

Identificação: Garagem Alfenas

Tipo: Auto simplificado

Solicitante: Expresso Gardenia Ltda

Lograd.: Av. Alberto Vieira Ramos

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Nº: 425

Complemento:

Bairro: DI

Cidade: Alfenas

Estado: Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....( R\$ ):	2.387.678,48
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....( % ):	0,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ):	12,00
Taxa de administração da obra.....( % ):	12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ):	10,00
Lucro ou remuneração da construtora.....( % ):	30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....(anos):	20,00
Vida útil total provável.....(anos):	70,00
Idade em % da vida.....(%):	28,57
Fator C ( estado da construção ).....(%):	2,52
Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal):	20,42
Fator de depreciação.....( decimal ):	0,79576

Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/12/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( $A_p$ ).....( m <sup>2</sup> ):	1.114,93
Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m <sup>2</sup> ):	1.612,43

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

I	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( $A_q$ ) ( m <sup>2</sup> )	CUB ( R\$/m <sup>2</sup> )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



### SÉRGIO CALDEIRA BRANT

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + .... + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

- Ae = Área equivalente de construção ( m2 );
- Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );
- Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );
- Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 1.114,93

### 1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	pavimentação	200.000,00	10	_____	_____
2	muros	60.000,00	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 260.000,00

## 2) CONCLUSÕES:

### 2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

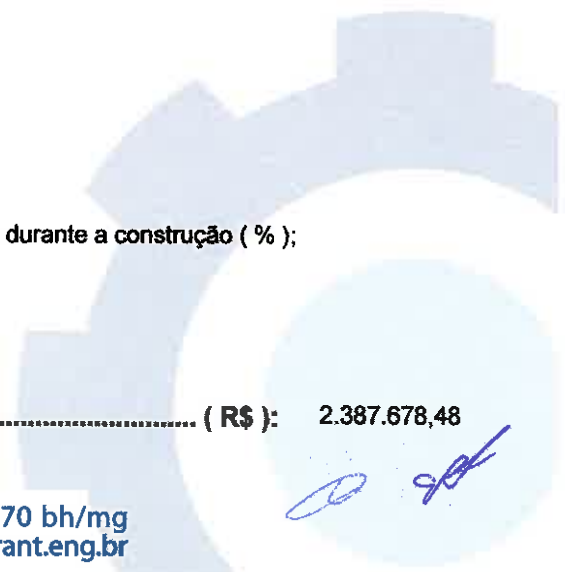
$$VFT = Valor do terreno * ( 1 + CFT )$$

onde:

- CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );
- VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 2.387.678,48





**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:  $VFC = ((Ae \cdot CUB \text{ padrão}) + CT) \cdot (1 + A) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L) \cdot FD$ , onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m<sup>2</sup> );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

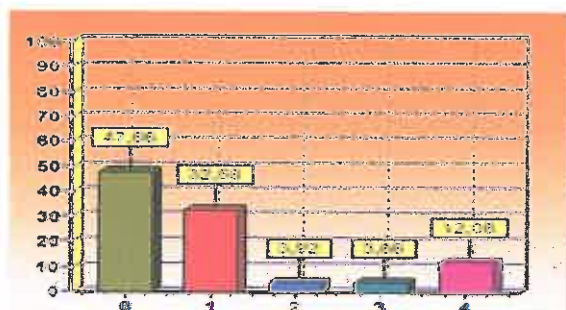
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

Valor final das construções.....( R\$ ): 2.622.559,68

**Legenda**

47,66 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)

32,88 % Custo da construção (considerando a depreciação)

3,92 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

3,65 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

12,08 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo:  $VF = (VFT + VFC) \cdot FAT$ , onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );

VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );

VFC = Valor Final das construções ( R\$ );

FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 5.010.238,16

cinco milhões, dez mil, duzentos e trinta e oito reais e dezesseis centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valor unitário do terreno para uma avaliação expedida R\$242,00/m<sup>2</sup>

15/01/2021



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG



2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA · AVALIAÇÕES · PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

Belo Horizonte MG







**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Garagem, alojamentos e área de manutenção de ônibus intermunicipais	Rua Porto, 630/670 Bairro São Francisco	Belo Horizonte MG	Terreno – 7.500,00 m <sup>2</sup> Construções diversas - 2.478,96 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel registrado no Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, livro número 2-WZ/99, sob o R-2, da matrícula nº 71658 de 11/06/1997 e matrículas nº 19.452 de 14/08/1979 e 96.085 de 07/03/2007 do referido cartório



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...* Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as	Apresentação de informações relativas a todas as	Apresentação de informações relativas a todas as características



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>características dos dados analisados</i>	<i>características dos dados analisados</i>	<i>dos dados correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;*
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;*
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.*

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<b>Pontos Mínimos</b>	10	6	4
<b>Itens obrigatórios</b>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### 4. Descrição da Região

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### 5. Descrições do Imóvel

Tratam-se de construções conjugadas (galpão, prédio administrativo, alojamentos e outras).

As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado, e o pátio para tráfego de veículos é pavimentado com piso intertravado em aproximadamente 6.000,00 m<sup>2</sup>.

#### 6. Avaliação

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### 7. Diagnóstico do Mercado

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### 8. Conclusão

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$24.883.763,00 (vinte e quatro milhões, oitocentos e oitenta e três mil, setecentos e sessenta e três reais)**





Identificação: Garagem BH

Tipo: Auto simplificado

Solicitante: Expresso Gardenia Ltda

Lograd.: Rua Porto

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Nº: 630

Complemento:

Bairro: São Francisco

Cidade: Belo Horizonte

Estado: Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....( R\$ ):	18.787.500,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....( % ):	0,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ):	12,00
Taxa de administração da obra.....( % ):	12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ):	10,00
Lucro ou remuneração da construtora.....( % ):	30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....(anos):	25,00
Vida útil total provável.....(anos):	80,00
Idade em % da vida.....(%):	31,25
Fator C ( estado da construção ).....(%):	2,52
Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal):	22,51
Fator de depreciação.....( decimal ):	0,77489

Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/12/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ):	2.478,96
Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ):	1.800,00

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



## SÉRGIO CALDEIRA BRANT

### 1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 2.478,96

### 1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	muro divisório	150.000,00	10	_____	_____
2	pavimentação	300.000,00	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 450.000,00

## 2) CONCLUSÕES:

### 2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 18.787.500,00

**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**



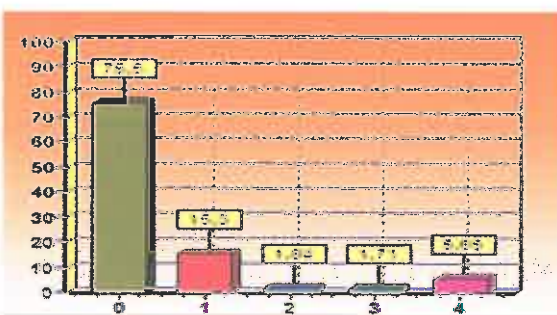
**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:  $VFC = (((Ae \cdot CUB_{padr\tilde{a}o}) + CT) \cdot (1 + A) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L)) \cdot FD$ , onde:

- VFC = Valor final das construções ( R\$ );
- Ae = Área equivalente de construção ( m2 );
- CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );
- A = Taxa de administração da obra ( % );
- F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );
- L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );
- FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

**Valor final das construções.....( R\$ ): 6.096.263,13**



**Legenda**

- 75,60 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)
- 15,30 % Custo da construção (considerando a depreciação)
- 1,84 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)
- 1,71 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)
- 5,65 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo:  $VF = ( VFT + VFC ) \cdot FAT$ , onde:

- VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );
- VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );
- VFC = Valor Final das construções ( R\$ );
- FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00
- Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

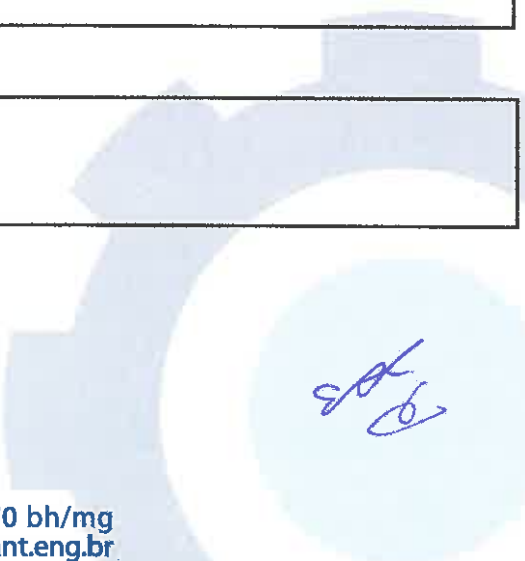
**Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 24.883.763,13**

vinte e quatro milhões, oitocentos e oitenta e três mil, setecentos e sessenta e três reais e treze centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valor unitário do terreno para uma avaliação expedita R\$2.505,00/m²

15/01/2021





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG



2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA, AVALIAÇÕES, PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardénia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

Barbacena MG







# SÉRGIO CALDEIRA BRANT

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Garagem, alojamento e área de manutenção de ônibus intermunicipais	Avenida Prefeito Simão Tamm Bias Fortes, 284 Bairro Grogotó	Barbacena MG	Terreno – 3.570,00 m <sup>2</sup> Construções diversas - 974,92 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barbacena, matrícula nº 5962 de 04/05/1981.



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...* Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>dos dados analisados</i>	<i>dos dados analisados</i>	<i>correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;*
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;*
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.*

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### 4. Descrição da Região

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### 5. Descrições do Imóvel

Tratam-se de construções conjugadas (galpão, prédio administrativo, alojamentos e outras).

As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado, e o pátio para tráfego de veículos é pavimentado com piso intertravado em aproximadamente 6.000,00 m<sup>2</sup>.

#### 6. Avaliação

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### 7. Diagnóstico do Mercado

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### 8. Conclusão

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$4.629.466,00,00 (quatro milhões, seiscentos e vinte e nove mil e quatrocentos e sessenta e seis reais)**

**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**



**SERGIO CALDEIRA BRANT**

Identificação: Garagem Barb.

Tipo: Método simplificado

Solicitante: Expresso Gardenia Ltda

Lograd.: Av. Prefeito Simão Tamm Bias Fortes

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Nº: 284

Complemento:

Bairro: Grogoto

Cidade: Barbacena

Estado: Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....( R\$ ):	2.320.500,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....( % ):	0,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ):	12,00
Taxa de administração da obra.....( % ):	12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ):	10,00
Lucro ou remuneração da construtora.....( % ):	30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....(anos):	25,00
Vida útil total provável.....(anos):	70,00
Idade em % da vida.....(%):	35,71
Fator C ( estado da construção ).....(%):	2,52
Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal):	26,14
Fator de depreciação.....( decimal ):	0,73856

Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/12/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ):

974,92

Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ):

1.612,43

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



## SÉRGIO CALDEIRA BRANT

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 974,92

### 1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	Arrimo	80.000,00	10	_____	_____
2	Terraplanagem	300.000,00	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 380.000,00

## 2) CONCLUSÕES:

### 2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 2.320.500,00

**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:  $VFC = \left( \left( \frac{Ae \cdot CUB \cdot CT}{100} \right) \cdot (1 + A) \right) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L) \cdot FD$ , onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m<sup>2</sup> );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

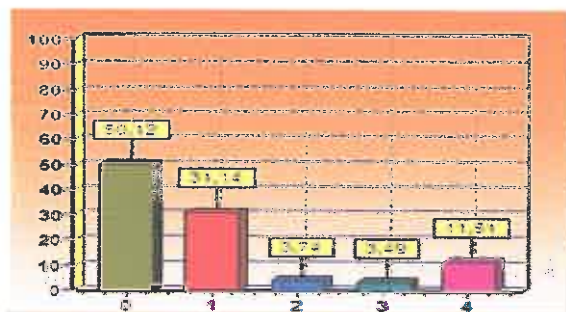
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

**Valor final das construções.....( R\$ ): 2.308.966,37**

**Legenda**

- 60,12 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)
- 31,14 % Custo da construção (considerando a depreciação)
- 3,74 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)
- 3,49 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)
- 11,51 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo:  $VF = (VFT + VFC) \cdot FAT$ , onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );

VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );

VFC = Valor Final das construções ( R\$ );

FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

**Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 4.629.466,37**

quatro milhões, seiscentos e vinte e nove mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e trinta e sete centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valor unitário do terreno para uma avaliação expedida R\$650,00/m<sup>2</sup>

15/01/2021



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG



2021

janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT

ENGENHARIA · AVALIAÇÕES · PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 19914641/0001-10

Boa Esperança MG









**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Garagem e alojamentos de ônibus intermunicipais	Rua José Constantino Barbosa, 531 Bairro Sinara	Boa Esperança MG	Terreno -1.180,00 m <sup>2</sup> Construções 70,00 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel registrado no Cartório de Registro Geral da Comarca de Boa Esperança nº 12769 – livro 2.



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...* Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		dos dados analisados	dos dados analisados	correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### 4. Descrição da Região

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### 5. Descrições do Imóvel

Trata-se de construção única com padrão construtivo específico. As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado, e o pátio para tráfego de veículos possui 1.110,00 m<sup>2</sup>.

#### 6. Avaliação

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### 7. Diagnóstico do Mercado

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### 8. Conclusão

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$468.814,69 (quatrocentos e sessenta e oito mil, oitocentos e quatorze reais e sessenta e nove centavos)**

Identificação: Garagem BS

Tipo: auto simplificado

**SERGIO CALDEIRA BRANT**

Solicitante: Expresso Gardenia Ltda

Lograd.: Rua José Constantino Barbosa

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Nº: 531

Complemento:

Bairro: Sinara

Cidade: Boa Esperança

Estado: Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....( R\$ ):	398.840,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....( % ):	0,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ):	12,00
Taxa de administração da obra.....( % ):	12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ):	10,00
Lucro ou remuneração da construtora.....( % ):	30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....(anos):	25,00
Vida útil total provável.....(anos):	70,00
Idade em % da vida.....(%):	35,71
Fator C ( estado da construção ).....(%):	2,52
Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal):	26,14
Fator de depreciação.....( decimal ):	0,73856

Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/12/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ):
 70,00 |
Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ):
 845,09 |**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 70,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	_____	_____	10	_____	_____
2	_____	_____	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 0,00

2) CONCLUSÕES:2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 398.840,00



**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**



**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

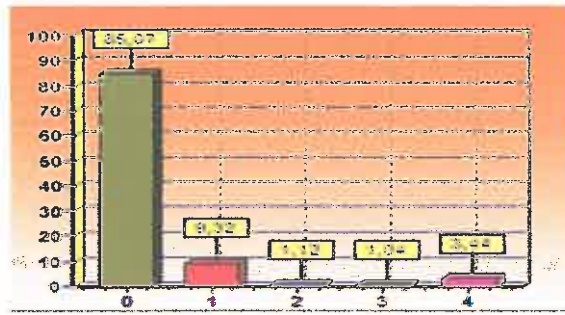
**SERGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA, AVALIAÇÕES, PERÍCIAS

Sendo:  $VFC = ((( Ae * CUB\ padrão ) + CT ) * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L )) * FD$  , onde:

- VFC = Valor final das construções ( R\$ );
- Ae = Área equivalente de construção ( m2 );
- CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );
- A = Taxa de administração da obra ( % );
- F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );
- L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );
- FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

**Valor final das construções.....( R\$ ): 69.974,69**



**Legenda**

- 85,07 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)
- 9,32 % Custo da construção (considerando a depreciação)
- 1,12 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)
- 1,04 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)
- 3,44 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

- Sendo:  $VF = ( VFT + VFC ) * FAT$  , onde:
- VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );
- VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );
- VFC = Valor Final das construções ( R\$ );
- FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00
- Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

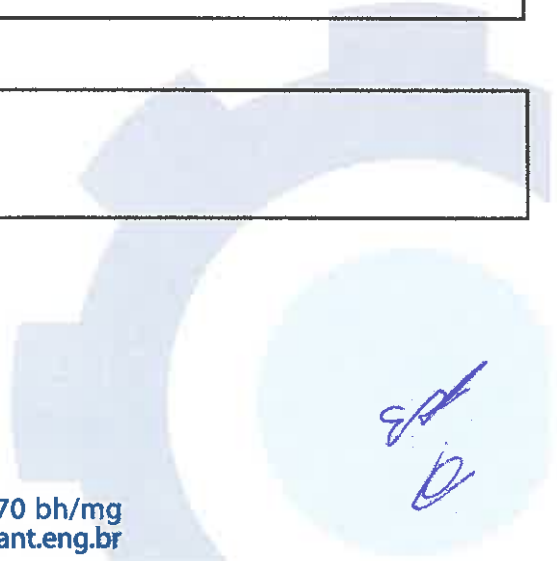
**Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 468.814,69**

quatrocentos e sessenta e oito mil, oitocentos e quatorze reais e sessenta e nove centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

O valor unitário do terreno para uma avaliação expedita R\$338,00/m²

15/01/2021







**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG



2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

Guaxupé MG







**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Garagem e alojamentos de ônibus intermunicipais	Rua Antonio Giunti, 42 Bairro Jardim Herminio	Guaxupé MG	Terreno -300,00 m <sup>2</sup> Construções 82,00 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel registrado no Cartório de Registro Geral da Comarca de Guaxupé matrícula 2851,





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...* Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>dos dados analisados</i>	<i>dos dados analisados</i>	<i>correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;*
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;*
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.*

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### 4. Descrição da Região

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### 5. Descrições do Imóvel

Trata-se de construção única com padrão construtivo específico.  
As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado.

#### 6. Avaliação

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### 7. Diagnóstico do Mercado

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### 8. Conclusão

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$283.318,22 (duzentos e oitenta e três mil, trezentos e dezoito reais e vinte e dois centavos)**

Identificação: Garagem Gx

Tipo: Laudo simplificado

Solicitante: Expresso Gardenia Ltda

Lograd.: Rua Antonio Giunti

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Nº: 42

Complemento:

Bairro: Jardim Hermínio

Cidade: Guaxupé

Estado: Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....( R\$ ):	195.000,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....( % ):	0,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ):	12,00
Taxa de administração da obra.....( % ):	12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ):	10,00
Lucro ou remuneração da construtora.....( % ):	30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....(anos):	20,00
Vida útil total provável.....(anos):	70,00
Idade em % da vida.....(%):	28,57
Fator C ( estado da construção ).....(%):	2,52
Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal):	20,42
Fator de depreciação.....( decimal ):	0,79576

Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/12/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ):	82,00
Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ):	845,09

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



## SÉRGIO CALDEIRA BRANT

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO  
ENGENHARIA - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + .... + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 82,00

### 1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	_____	_____	10	_____	_____
2	_____	_____	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 0,00

## 2) CONCLUSÕES:

### 2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 195.000,00

**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**



**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

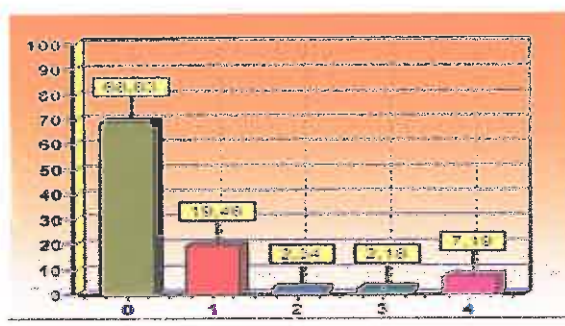
**SERGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA, AVALIAÇÕES, PERÍCIAS

Sendo:  $VFC = ((Ae + CUB\ padrão) + CT) * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)$  \* FD , onde:

- VFC = Valor final das construções ( R\$ );
- Ae = Área equivalente de construção ( m2 );
- CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );
- A = Taxa de administração da obra ( % );
- F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );
- L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );
- FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

**Valor final das construções.....( R\$ ): 88.318,22**



**Legenda**

- 68,83 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)
- 19,46 % Custo da construção (considerando a depreciação)
- 2,34 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)
- 2,18 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)
- 7,19 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

- Sendo:  $VF = ( VFT + VFC ) * FAT$  , onde:
- VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );
  - VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );
  - VFC = Valor Final das construções ( R\$ );
  - FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00
  - Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

**Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 283.318,22**

duzentos e oitenta e três mil, trezentos e dezoito reais e vinte e dois centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valor unitário do terreno para uma avaliação expedida R\$650,00/m<sup>2</sup>

15/01/2021



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG





2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA · AVALIAÇÕES · PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

Itajubá MG







**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Garagem, oficina, sede e alojamentos de ônibus intermunicipais	Rua Domingos Lamoglia, 122 Bairro Santos Dumont	Itajuba MG	Terreno -60.877,00 m <sup>2</sup> Construções diversas - 4.104,00 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel registrado no Cartório de Registro Geral da Comarca de Itajubá matrícula 28277, livro 2.



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...* Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as	Apresentação de informações relativas a todas as	Apresentação de informações relativas a todas as características



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		características dos dados analisados	características dos dados analisados	dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### **4. Descrição da Região**

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### **5. Descrições do Imóvel**

Tratam-se de construções conjugadas (oficina, alojamentos, sede e almoxarifado). As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado e há 40.000,00 m<sup>2</sup> de área de estacionamento.

#### **6. Avaliação**

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### **7. Diagnóstico do Mercado**

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### **8. Conclusão**

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$11.034.357,00 (onze milhões, trinta e quatro mil, trezentos e cinquenta e sete reais)**



**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**

**Identificação:**Garagem Itajuba      **Tipo:**Laudo simplificado      **Solicitante:**Expresso Gardenia Ltda  
**Lograd.:**Rua Domingos Lamoglia      **ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS**      **Nº:**122      **Complemento:**  
**Bairro:**Santos Dumont      **Cidade:**Itajuba      **Estado:**Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....( R\$ ): 5.783.315,00  
 Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....( % ): 0,00  
 Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ): 12,00  
 Taxa de administração da obra.....( % ): 12,00  
 Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ): 10,00  
 Lucro ou remuneração da construtora.....( % ): 30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:**

Idade Real.....(anos): 20,00  
 Vida útil total provável.....(anos): 80,00  
 Idade em % da vida.....(%): 25,00  
 Fator C ( estado da construção ).....(%): 0,32  
 Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal): 15,89  
 Fator de depreciação.....( decimal ): 0,84105

Onde C = Entre Novo e Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG  
 Data de referência CUB: 31/12/2020  
 Padrão de acabamento: Alto / Normal  
 Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ): 4.104,00  
 Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ): 845,09

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão







## SÉRGIO CALDEIRA BRANT

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m<sup>2</sup> );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m<sup>2</sup> );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m<sup>2</sup> );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m<sup>2</sup> ): 4.104,00

### 1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	Patio	350.000,00	10	_____	_____
2	Obras Complementares	80.000,00	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 430.000,00

## 2) CONCLUSÕES:

### 2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 5.783.315,00



**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**

**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

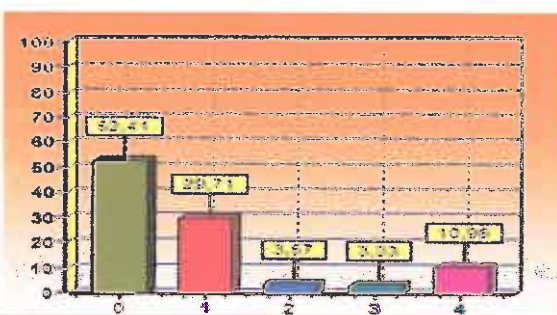
**SERGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA, AVALIAÇÕES, PERÍCIAS

Sendo:  $VFC = ((Ae * CUB + CT) * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)) * FD$ , onde:

- VFC = Valor final das construções ( R\$ );
- Ae = Área equivalente de construção ( m2 );
- CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );
- A = Taxa de administração da obra ( % );
- F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );
- L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );
- FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

**Valor final das construções.....( R\$ ): 5.251.041,99**



**Legenda**

- 52,41 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)
- 29,71 % Custo da construção (considerando a depreciação)
- 3,57 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)
- 3,33 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)
- 10,98 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

- Sendo:  $VF = ( VFT + VFC ) * FAT$ , onde:
- VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );
- VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );
- VFC = Valor Final das construções ( R\$ );
- FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00
- Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

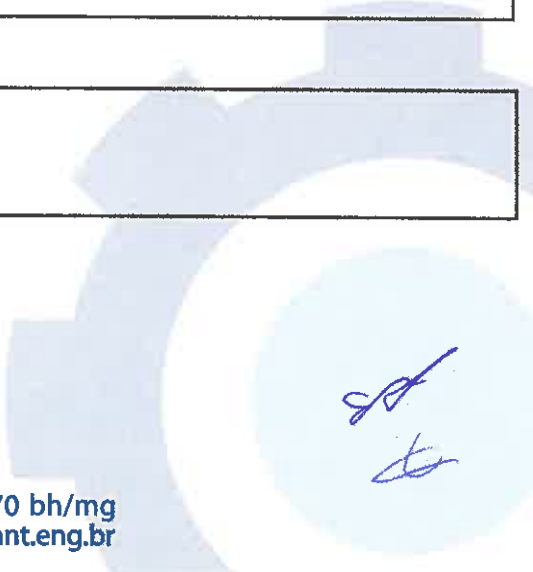
**Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 11.034.356,99**

onze milhões, trinta e quatro mil, trezentos e cinquenta e seis reais e noventa e nove centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valor unitário do terreno para uma avaliação expedita R\$95,00/m²

15/01/2021





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG



2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

Ouro Fino MG







**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Garagem, alojamentos e gerência de ônibus intermunicipais	Rua Joaquim Chavasco, 134 Bairro São Judas Tadeu	Ouro Fino MG	Terreno - 1.345,90 m <sup>2</sup> Construções diversas - 548,30 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel escriturado no 2º Ofício de Notas de Ouro Fino, livro 189N, fls. 187/188





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...* Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		dos dados analisados	dos dados analisados	correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### **4. Descrição da Região**

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### **5. Descrições do Imóvel**

Tratam-se de construções conjugadas (oficina, alojamentos e gerência)  
As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado.

#### **6. Avaliação**

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### **7. Diagnóstico do Mercado**

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### **8. Conclusão**

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$1.156.861,32 (um milhão, cento e cinquenta e seis mil, oitocentos e sessenta e um reais e trinta e dois centavos)**



**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**

Identificação: Garagem O.F.      Tipo: Laudo simplificado      Solicitante: Expresso Gardenia Ltda  
 Lograd.: Rua Joaquim Chavasco      Nº: 134      Complemento:  
 Bairro: São Judas Tadeu      Cidade: Ouro Fino      Estado: Minas Gerais

**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....( R\$ ): 444.147,00  
 Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....( % ): 0,00  
 Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ): 12,00  
 Taxa de administração da obra.....( % ): 12,00  
 Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ): 10,00  
 Lucro ou remuneração da construtora.....( % ): 30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:  
**Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:**  
 Idade Real.....(anos): 20,00  
 Vida útil total provável.....(anos): 70,00  
 Idade em % da vida.....(%): 28,57  
 Fator C ( estado da construção ).....(%): 8,09  
 Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal): 24,97  
 Fator de depreciação.....( decimal ): 0,75029  
 Onde C = Entre Regular e Reparos Simples

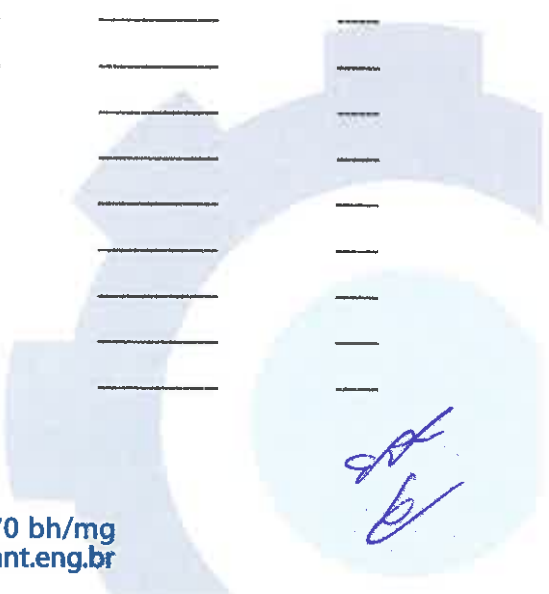
**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG  
 Data de referência CUB: / /  
 Padrão de acabamento: Normal  
 Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ): 548,00  
 Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ): 845,09

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

I	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



*Sergio Caldeira Brant*



### SÉRGIO CALDEIRA BRANT

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + .... + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 548,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	Patio	100.000,00	10	_____	_____
2	Obras Complementares	30.000,00	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 130.000,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = Valor do terreno * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 444.147,00



**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**

**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

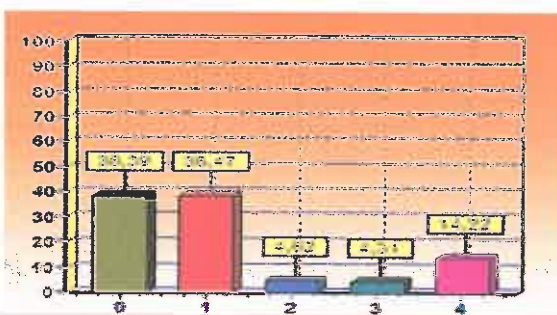
**SERGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA, AVALIAÇÕES, PERÍCIAS

Sendo:  $VFC = \{[(Ae * CUB\ padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)\} * FD$ , onde:

- VFC = Valor final das construções ( R\$ );
- Ae = Área equivalente de construção ( m2 );
- CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );
- A = Taxa de administração da obra ( % );
- F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );
- L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );
- FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

**Valor final das construções.....( R\$ ): 712.714,32**



**Legenda**

- 38,39 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)
- 38,47 % Custo da construção (considerando a depreciação)
- 4,62 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)
- 4,31 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)
- 14,22 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

- Sendo:  $VF = ( VFT + VFC ) * FAT$ , onde:
- VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );
- VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );
- VFC = Valor Final das construções ( R\$ );
- FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00
- Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

**Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 1.156.861,32**

Um milhão, cento e cinquenta e seis mil, oitocentos e sessenta e um reais e trinta e dois centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valo unitário do terreno para uma avaliação expedita R\$330,00/m²

15/01/2021





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG



2021  
janeiro

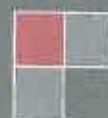


SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA · AVALIAÇÕES · PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

Passos MG





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Garagem, alojamentos e gerência de ônibus intermunicipais	Avenida Juca Stockler, 2.511 Bairro Belo Horizonte	Passos MG	Terreno -6.208,00 m <sup>2</sup> Construções diversas – 1.281,50 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel escriturado na Comarca de Passos, livro 237, fls. 77V.





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado... Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:*

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>dos dados analisados</i>	<i>dos dados analisados</i>	<i>correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

*Para atingir o grau III são obrigatórios:*

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;*
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;*
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.*

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### **4. Descrição da Região**

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### **5. Descrições do Imóvel**

Tratam-se de construções conjugadas (oficina, alojamentos e gerência)  
As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado.

#### **6. Avaliação**

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### **7. Diagnóstico do Mercado**

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### **8. Conclusão**

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$5.102.977,00 (cinco milhões, cento e dois mil, novecentos e setenta e sete reais).**



Identificação: Garagem Passos

Tipo: Método simplificado

Solicitante: Expresso Gardenia Ltda

Lograd.: Av. Juca Stockler

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Nº: 2.511

Complemento:

Bairro: Belo Horizonte

Cidade: Passos

Estado: Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....	( R\$ ):	2.979.840,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....	( % ):	0,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....	( meses ):	12,00
Taxa de administração da obra.....	( % ):	12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....	( % ):	10,00
Lucro ou remuneração da construtora.....	( % ):	30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....	(anos):	25,00
Vida útil total provável.....	(anos):	80,00
Idade em % da vida.....	(%):	31,25
Fator C ( estado da construção ).....	(%):	0,32
Fator K ( Ross - Heidecke ).....	(decimal):	20,76
Fator de depreciação.....	( decimal ):	0,79238

Onde C = Entre Novo e Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/12/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) (  $A_p$  )..... ( m<sup>2</sup> ):Valor do CUB ( Custo unitário básico )..... ( R\$/m<sup>2</sup> ):**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( $A_q$ ) ( m <sup>2</sup> )	CUB ( R\$/m <sup>2</sup> )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



### SÉRGIO CALDEIRA BRANT

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + .... + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 1.281,50

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	patio	500.000,00	10	_____	_____
2	Obras Complementares	90.000,00	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 590.000,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = Valor do terreno * ( 1 + CFT )$$

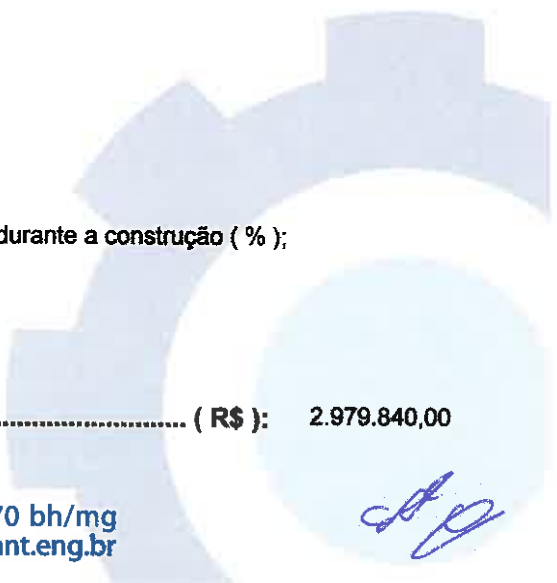
onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 2.979.840,00



**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )****2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:  $VFC = \frac{((Ae \cdot CUB_{padrão}) + CT) \cdot (1 + A) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L)}{100} \cdot FD$ , onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

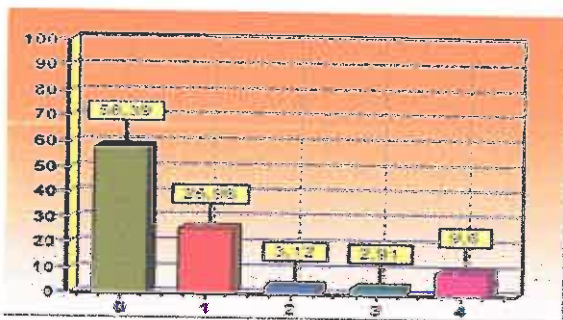
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

**Valor final das construções.....( R\$ ): 2.123.137,02**

**Legenda**

58,39 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)

25,98 % Custo da construção (considerando a depreciação)

3,12 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

2,91 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

9,60 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo:  $VF = (VFT + VFC) \cdot FAT$ , onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );

VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );

VFC = Valor Final das construções ( R\$ );

FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

**Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 5.102.977,02**

cinco milhões, cento e dois mil, novecentos e setenta e sete reais e dois centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

O valor unitário do terreno para uma avaliação expedita R\$480,00/m²

15/01/2021



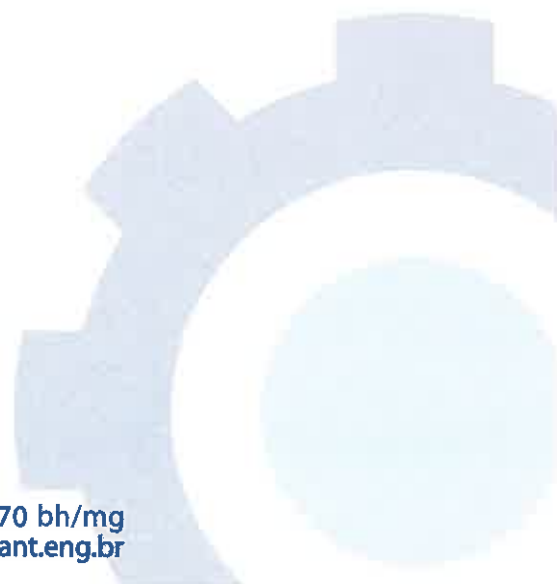
**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG





2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA · AVALIAÇÕES · PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

Pouso Alegre MG









**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Garagem, oficina, alojamentos e gerência de ônibus intermunicipais	Avenida Erickson Flávio da Silva, 2.318 Bairro São João	Pouso Alegre MG	Terreno -9.395,00 m <sup>2</sup>  Construções diversas – 4.584,00 m <sup>2</sup> + 121,00 m <sup>2</sup> de casa residencial

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel registrado na Comarca de Pouso Alegre, matrículas 15.564 lote 01, matrícula 18.115 lote 01 ao 16 da quadra 01 e matrícula 15.653.



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:*

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>dos dados analisados</i>	<i>dos dados analisados</i>	<i>correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;*
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;*
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.*

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### 4. Descrição da Região

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### 5. Descrições do Imóvel

Tratam-se de construções conjugadas (oficina, alojamentos e escritório). As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado, e o padrão construtivo é do tipo normal a alto.

#### 6. Avaliação

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### 7. Diagnóstico do Mercado

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### 8. Conclusão

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$10.632.751,00 (dez milhões, seiscentos e trinta e dois mil, setecentos e cinquenta e um reais)**





Identificação: Garagem P. A.

Tipo: Estudo simplificado

Solicitante: Expresso Gardenia Ltda

Lograd.: Avenida Erickson Flavia da Silva

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Nº: 2318

Complemento:

Bairro: São João

Cidade: Pouso Alegre

Estado: Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....	( R\$ ):	2.536.650,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....	( % ):	0,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....	( meses ):	12,00
Taxa de administração da obra.....	( % ):	12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....	( % ):	10,00
Lucro ou remuneração da construtora.....	( % ):	30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....	(anos):	20,00
Vida útil total provável.....	(anos):	80,00
Idade em % da vida.....	(%):	25,00
Fator C ( estado da construção ).....	(%):	2,52
Fator K ( Ross - Heidecke ).....	(decimal):	17,75
Fator de depreciação.....	( decimal ):	0,82249

Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/20/2020

Padrão de acabamento: Alto / Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....	( m2 ):	4.705,00
Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....	( R\$/m2 ):	1.200,00

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

I	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão





### SÉRGIO CALDEIRA BRANT

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 4.705,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	patio	450.000,00	10	_____	_____
2	Obras Complementares	50.000,00	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 500.000,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = Valor do terreno * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 2.536.650,00



**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**

**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

**SERGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA, AVALIAÇÕES, PERÍCIAS

Sendo:  $VFC = (((Ae \cdot CUB\ padrão) + CT) \cdot (1 + A) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L)) \cdot FD$ , onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

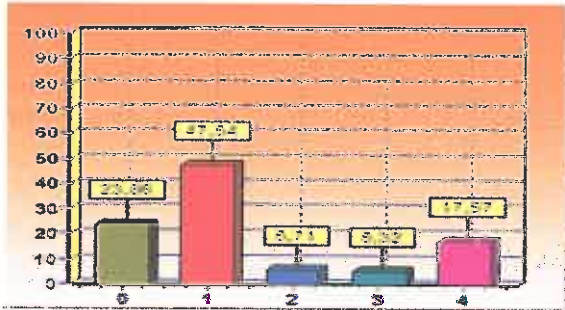
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

Valor final das construções.....( R\$ ): **8.096.101,09**



**Legenda**

23,86 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)

47,54 % Custo da construção (considerando a depreciação)

5,71 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

5,32 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

17,57 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo:  $VF = ( VFT + VFC ) \cdot FAT$ , onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );

VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );

VFC = Valor Final das construções ( R\$ );

FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): **10.632.751,09**

dez milhões, seiscentos e trinta e dois mil, setecentos e cinquenta e um reais e nove centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valor unitário do terreno para uma avaliação expedida R\$270,00/m²

15/01/2021



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG



2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA · AVALIAÇÕES · PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

Poços de Caldas MG







**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Oficina, alojamentos e escritório de ônibus intermunicipais	Rua Antônio Iguaggiato, 9 Bairro Santa Margarida	Poços de Caldas MG	Terreno -1.611,00 m <sup>2</sup> Construções diversas – 322,00 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel registrado na Comarca de Poços de Caldas matrículas 621 e 18073 – lotes 11, 12, 13 e 14 da quadra B.





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...* Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>dos dados analisados</i>	<i>dos dados analisados</i>	<i>correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;*
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;*
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.*

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

*est 6*



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### 4. Descrição da Região

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### 5. Descrições do Imóvel

Tratam-se de construções conjugadas (oficina, alojamentos e escritório). As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado, e o padrão construtivo é do tipo normal a alto.

#### 6. Avaliação

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### 7. Diagnóstico do Mercado

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### 8. Conclusão

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$1.446.774,29 (um milhão, quatrocentos e quarenta e seis mil, setecentos e setenta e quatro reais e vinte e nove centavos)**

**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**

Identificação: Garagem P.C.

Tipo: Laudo simplificado

**SERGIO CALDEIRA BRANT**

Solicitante: Expresso Gardenia Ltda

Lograd.: Rua Antonio Iguaggiato

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Nº: 9

Complemento:

Bairro: Santa Margarida

Cidade: Poços de Caldas

Estado: Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....	( R\$ ):	840.000,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....	( % ):	0,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....	( meses ):	12,00
Taxa de administração da obra.....	( % ):	12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....	( % ):	10,00
Lucro ou remuneração da construtora.....	( % ):	30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....	(anos):	25,00
Vida útil total provável.....	(anos):	70,00
Idade em % da vida.....	(%):	35,71
Fator C ( estado da construção ).....	(%):	2,52
Fator K ( Ross - Heidecke ).....	(decimal):	26,14
Fator de depreciação.....	( decimal ):	0,73856

Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/12/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....	( m2 ):	322,00
Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....	( R\$/m2 ):	845,09

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
 ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m<sup>2</sup> );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m<sup>2</sup> );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m<sup>2</sup> );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m<sup>2</sup> ): 322,00

**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	patio	200.000,00	10	_____	_____
2	Obras Complementares	40.000,00	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 240.000,00

**2) CONCLUSÕES:**

**2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:**

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 840.000,00



**Avaliurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )****2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:  $VFC = \frac{1}{1} (Ae \cdot CUB \text{ padrão}) + CT \cdot 1 \cdot (1 + A) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L) \cdot FD$ , onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m<sup>2</sup> );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

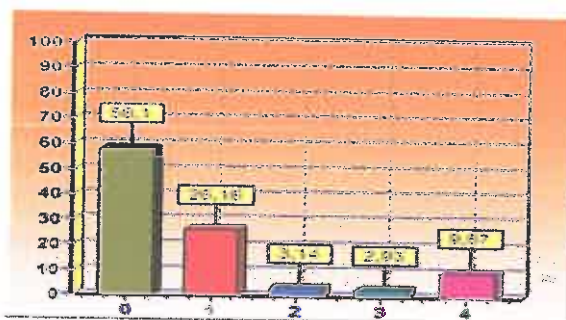
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

**Valor final das construções.....( R\$ ): 605.774,29**

**Legenda**

58,10 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)

26,16 % Custo da construção (considerando a depreciação)

3,14 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

2,93 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

9,67 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo:  $VF = (VFT + VFC) \cdot FAT$ , onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );

VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );

VFC = Valor Final das construções ( R\$ );

FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

**Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 1.445.774,29**

um milhão, quatrocentos e quarenta e cinco mil, setecentos e setenta e quatro reais e vinte e nove centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valor unitário do terreno para uma avaliação expedida R\$520,00/m<sup>2</sup>

15/01/2021



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG

2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

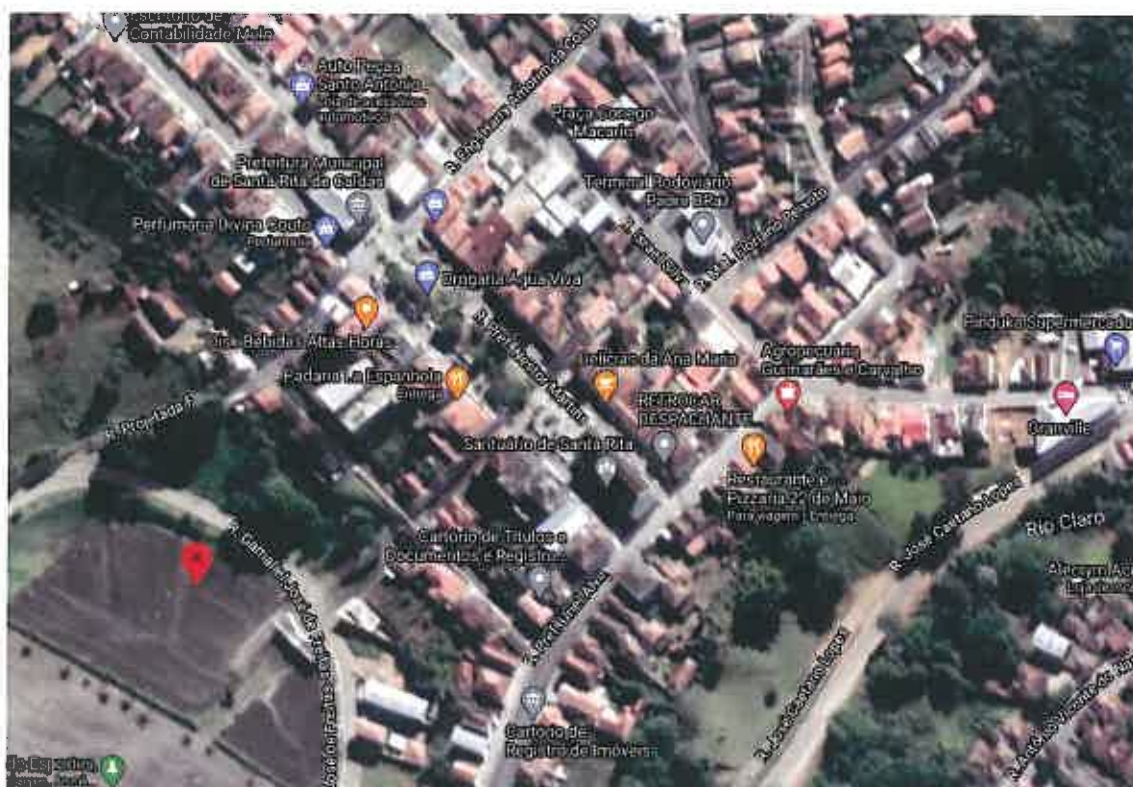
Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

Santa Rita de Caldas MG





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS







**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Alojamentos e escritório de ônibus intermunicipais	Rua Machado de Assis, 7 Bairro Vila Nova	Santa Rita de Caldas MG	Terreno -8.211,10 m <sup>2</sup> Construção -- 69,92 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel registrado na Comarca de Santa Rita de Caldas - matrículas 4121, 2834 e 2833.



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado..* Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>dos dados analisados</i>	<i>dos dados analisados</i>	<i>correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;*
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;*
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.*

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### **4. Descrição da Região**

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### **5. Descrições do Imóvel**

Tratam-se de construções apenas para apoio logístico (alojamentos e escritório)  
As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado.

#### **6. Avaliação**

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### **7. Diagnóstico do Mercado**

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### **8. Conclusão**

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$1.111.004,97 (um milhão, cento e onze mil, quatro reais e noventa e sete centavos)**

**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**

Identificação:Garagem S.R.C

Tipo:Laudo simplificado

**SERGIO CALDEIRA BRANT**

Solicitante:Expresso Gardenia Ltda

Lograd.:Rua Machado de Assis

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Nº:7

Complemento:

Bairro:Vila Nova

Cidade:Santa Rita de Caldas

Estado:Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....	( R\$ ):	492.666,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....	( % ):	0,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....	( meses ):	12,00
Taxa de administração da obra.....	( % ):	12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....	( % ):	10,00
Lucro ou remuneração da construtora.....	( % ):	30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....	(anos):	25,00
Vida útil total provável.....	(anos):	70,00
Idade em % da vida.....	(%):	35,71
Fator C ( estado da construção ).....	(%):	2,52
Fator K ( Ross - Heidecke ).....	(decimal):	26,14
Fator de depreciação.....	( decimal ):	0,73856

Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/12/2020

Padrão de acabamento: Alto / Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ): 69,92

Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ): 1.612,43

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**

**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + .... + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 69,92

**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	Pátio	400.000,00	10	_____	_____
2	Obras Complementares	10.000,00	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 410.000,00

**2) CONCLUSÕES:**

**2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:**

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 492.666,00

**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )****2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:  $VFC = (Ae \cdot CUB_{padrão} \cdot CT) \cdot (1 + A) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L) \cdot FD$ , onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m<sup>2</sup> );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

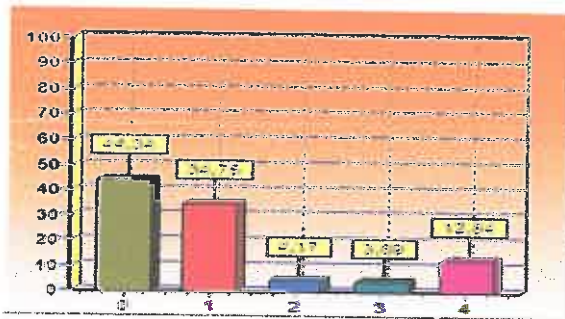
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

Valor final das construções.....( R\$ ): 618.338,97

**Legenda**

44,34 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)

34,75 % Custo da construção (considerando a depreciação)

4,17 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

3,89 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

12,84 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo:  $VF = (VFT + VFC) \cdot FAT$ , onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );

VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );

VFC = Valor Final das construções ( R\$ );

FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 1.111.004,97

um milhão, cento e onze mil, quatro reais e noventa e sete centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valo unitário do terreno para uma avaliação expedita R\$60,00/m<sup>2</sup>

15/01/2021





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG

2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

Piumhi MG







**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Alojamentos e apoio de ônibus intermunicipais	Rua Antônio Esmério 92 Bairro São Francisco	Piumhi MG	Terreno - 360,00 m <sup>2</sup> Construção – 43,52 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel escriturado na Comarca de Piumhi - livro 216 fls. 110 – lote 23 da quadra 10.





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...* Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>dos dados analisados</i>	<i>dos dados analisados</i>	<i>correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	<i>0,80 a 1,25</i>	<i>0,50 a 2,00</i>	<i>0,40 a 2,50</i>

*Para atingir o grau III são obrigatórios:*

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;*
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;*
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.*

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### 4. Descrição da Região

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### 5. Descrições do Imóvel

Trata-se de construção apenas para apoio logístico.  
As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado.

#### 6. Avaliação

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### 7. Diagnóstico do Mercado

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### 8. Conclusão

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$295.441,00 (duzentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e quarenta e um reais)**

**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**

Identificação: Garagem Piumhi

Tipo: Leudo simplificado

**SERGIO CALDEIRA BRANT**

Solicitante: Expresso Gardenia Ltda

Lograd.: Rua Anronio Esmerio

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Nº: 92

Complemento:

Bairro: São Francisco

Cidade: Piumhi

Estado: Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....	( R\$ ):	171.120,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....	( % ):	0,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....	( meses ):	12,00
Taxa de administração da obra.....	( % ):	12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....	( % ):	10,00
Lucro ou remuneração da construtora.....	( % ):	30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....	(anos):	25,00
Vida útil total provável.....	(anos):	80,00
Idade em % da vida.....	(%):	31,25
Fator C ( estado da construção ).....	(%):	2,52
Fator K ( Ross - Heidecke ).....	(decimal):	22,51
Fator de depreciação.....	( decimal ):	0,77489

Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/12/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap )..... ( m2 ): 43,52

Valor do CUB ( Custo unitário básico )..... ( R\$/m2 ): 1.612,43

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

I	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
 1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO  
 ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae ) ..... ( m2 ): 43,52

**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	Pátio	30.000,00	10	_____	_____
2	_____	_____	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 30.000,00

**2) CONCLUSÕES:**

**2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:**

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT ) ..... ( R\$ ): 171.120,00

**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )****2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:  $VFC = \{ [( Ae * CUB_{padrão}) + CT ] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$ , onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m<sup>2</sup> );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

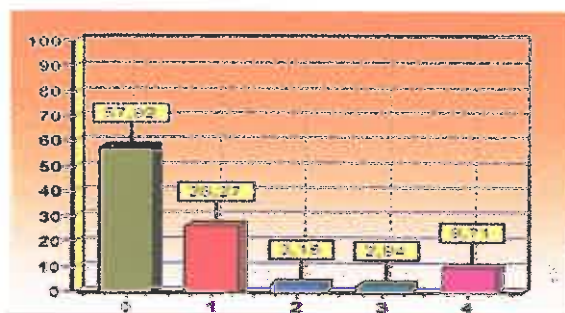
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

**Valor final das construções.....( R\$ ): 124.321,00**

**Legenda**

57,92 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)

28,27 % Custo da construção (considerando a depreciação)

3,15 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

2,94 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

9,71 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo:  $VF = ( VFT + VFC ) * FAT$ , onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );

VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );

VFC = Valor Final das construções ( R\$ );

FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

**Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 295.441,00**

duzentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e quarenta e um reais

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valor unitário do terreno para uma avaliação expedida R\$480,00/m<sup>2</sup>

15/01/2021





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG



2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA · AVALIAÇÕES · PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

São Sebastião do Paraíso MG





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Alojamentos e apoio de ônibus intermunicipais	Rua Antônio Nunes Libório, 85 Bairro Jardim Planalto	São Sebastião do Paraíso MG	Terreno - 600,00 m <sup>2</sup> Construção – 76,19 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel registrado na Comarca de São Sebastião do Paraíso – Matrícula 7844 lote 15, matrícula 7843 lote 14, da quadra 23.



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...* Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>dos dados analisados</i>	<i>dos dados analisados</i>	<i>correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;*
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;*
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.*

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<b>Pontos Mínimos</b>	10	6	4
<b>Itens obrigatórios</b>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### **4. Descrição da Região**

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### **5. Descrições do Imóvel**

Trata-se de construção apenas para apoio logístico.  
As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado.

#### **6. Avaliação**

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### **7. Diagnóstico do Mercado**

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### **8. Conclusão**

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$366.035,57 (trezentos e sessenta e seis mil, trinta e cinco reais e cinquenta e sete centavos)**



Identificação: Garagem S.S.P.      Tipo: Laudo simplificado      Solicitante: Expresso Gardenia Ltda  
 Lograd.: Rua Antonio Nunes Libório      ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS      Nº: 85      Complemento:  
 Bairro: Jardim Planalto      Cidade: São Sebastião do Paraíso      Estado: Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....( R\$ ): 144.000,00  
 Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....( % ): 0,00  
 Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ): 12,00  
 Taxa de administração da obra.....( % ): 12,00  
 Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ): 10,00  
 Lucro ou remuneração da construtora.....( % ): 30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....(anos): 25,00  
 Vida útil total provável.....(anos): 75,00  
 Idade em % da vida.....(%): 33,33  
 Fator C ( estado da construção ).....(%): 2,52  
 Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal): 24,18  
 Fator de depreciação.....( decimal ): 0,75818

Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/12/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ): 76,19

Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ): 1.612,43

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

I	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



## SÉRGIO CALDEIRA BRANT

### 1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae ) ..... ( m2 ): 76,19

### 1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	Pátio	60.000,00	10	_____	_____
2	_____	_____	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB ..... ( R\$ ): 60.000,00

## 2) CONCLUSÕES:

### 2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT ) ..... ( R\$ ): 144.000,00

**Avaliurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )****2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:  $VFC = (Ae \cdot CUB_{padrão} + CT) \cdot (1 + A)^n \cdot (1 + F)^n \cdot (1 + L)^n \cdot FD$ , onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

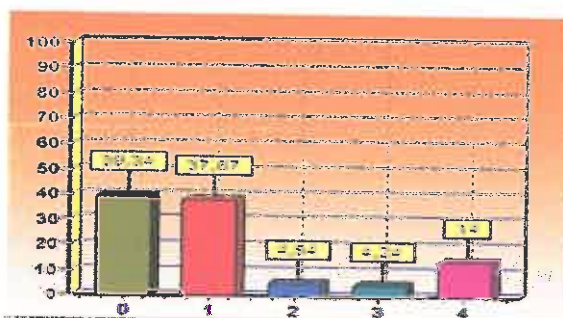
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

Valor final das construções.....( R\$ ): 222.035,57

**Legenda**

39,34 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)

37,87 % Custo da construção (considerando a depreciação)

4,54 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

4,24 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

14,00 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo:  $VF = (VFT + VFC) \cdot FAT$ , onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );

VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );

VFC = Valor Final das construções ( R\$ );

FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 366.035,57

trezentos e sessenta e seis mil, trinta e cinco reais e cinquenta e sete centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valo unitário do terreno para uma avaliação expedita R\$240,00/m²

15/01/2021

*Sergio Brant*



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG





2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

São João Del Rei MG





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Garagem, oficina e alojamentos de ônibus intermunicipais	Avenida Josué de Queiroz, 2.555	São João Del Rei MG	Terreno – 5.000,00 m <sup>2</sup> Construções diversas – 1.350,00 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel registrado na Comarca de São João Del Rei – Matrícula 6.457 de 17/07/1980, fls. 156 do livro 2-AH.





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:*

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

#### **Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>dos dados analisados</i>	<i>dos dados analisados</i>	<i>correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

*Para atingir o grau III são obrigatórios:*

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;*
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;*
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.*

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### 4. Descrição da Região

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### 5. Descrições do Imóvel

Trata-se de construções conjugadas (garagem, alojamentos, oficina e escritório)  
As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado.

#### 6. Avaliação

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### 7. Diagnóstico do Mercado

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### 8. Conclusão

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$4.090,468,74 (quatro milhões, noventa mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e setenta e quatro centavos)**



**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**

Identificação: Garagem SJDR      Tipo: Laudo simplificado      Solicitante: Expresso Gardenia Ltda  
 Lograd.: Avenida Josué de Queiroz      Nº: 2.555      Complemento:  
 Bairro:      Cidade: São João Del Rei      Estado: Minas Gerais

**SERGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....( R\$ ): 1.350.000,00  
 Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....( % ): 0,00  
 Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ): 12,00  
 Taxa de administração da obra.....( % ): 12,00  
 Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ): 10,00  
 Lucro ou remuneração da construtora.....( % ): 30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:  
**Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:**  
 Idade Real.....(anos): 25,00  
 Vida útil total provável.....(anos): 70,00  
 Idade em % da vida.....(%): 35,71  
 Fator C ( estado da construção ).....(%): 2,52  
 Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal): 26,14  
 Fator de depreciação.....( decimal ): 0,73856  
 Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG  
 Data de referência CUB: 31/12/2020  
 Padrão de acabamento: Normal  
 Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ): 1.350,00  
 Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ): 1.612,43

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



### SÉRGIO CALDEIRA BRANT

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + .... + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 1.350,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	Muro	40.000,00	10	_____	_____
2	Terraplanagem	100.000,00	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 140.000,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = Valor do terreno * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 1.350.000,00

**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**



**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

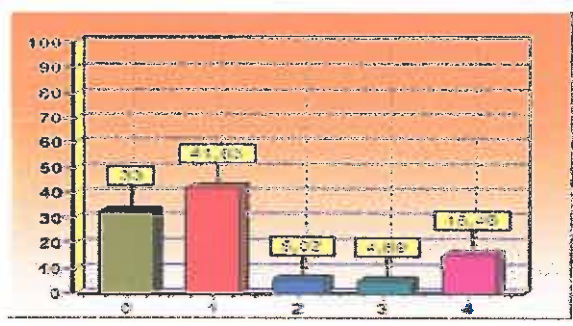
**SERGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

Sendo:  $VFC = ((Ae * CUB_{padrão} + CT) * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)) * FD$ , onde:

- VFC = Valor final das construções ( R\$ );
- Ae = Área equivalente de construção ( m2 );
- CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );
- A = Taxa de administração da obra ( % );
- F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );
- L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );
- FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

**Valor final das construções.....( R\$ ): 2.740.468,74**



**Legenda**

- 33,00 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)
- 41,83 % Custo da construção (considerando a depreciação)
- 5,02 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)
- 4,69 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)
- 15,46 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

- Sendo:  $VF = ( VFT + VFC ) * FAT$ , onde:
- VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );
- VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );
- VFC = Valor Final das construções ( R\$ );
- FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00
- Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

**Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 4.090.468,74**

quatro milhões, noventa mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e setenta e quatro centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valor unitário para o terreno para uma avaliação expedita R\$270,00/m²

15/01/2021



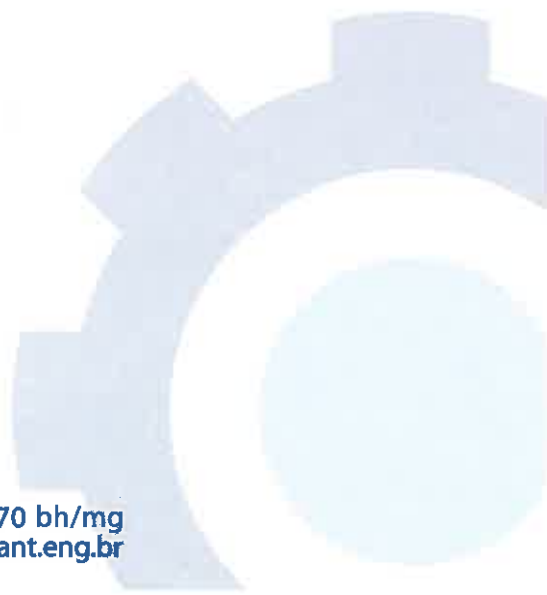
**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG





2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA · AVALIAÇÕES · PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

São Joaquim de Bicas MG



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Apoio de ônibus intermunicipais	Rua Pernambuco Bairro Tereza Cristina	São Joaquim de Bicas MG	Terreno – 360,00 m <sup>2</sup> Construção – 60,00 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel registrado na Comarca de Betim 6- matrícula 36672 do RGI.



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:*

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>dos dados analisados</i>	<i>dos dados analisados</i>	<i>correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;*
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;*
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.*

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

SP/6



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### **4. Descrição da Região**

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### **5. Descrições do Imóvel**

Trata-se de construção de apoio.

As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado.

#### **6. Avaliação**

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### **7. Diagnóstico do Mercado**

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### **8. Conclusão**

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$141.901,92 (cento e quarenta e um mil, novecentos e um reais e noventa e dois centavos)**



**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**



**Identificação:**Garagem S.J.B.      **Tipo:**Laudo simplificado      **Solicitante:** Expresso Gardenia Ltda  
**Lograd.:**Rua Pernambuco      **ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS**      **Nº:**s/n      **Complemento:**lote18 Q.77  
**Bairro:**Tereza Cristina      **Cidade:**São Joaquim de Bicas      **Estado:**Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

- Valor do terreno.....( R\$) : 43.200,00
- Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....( % ) : 0,00
- Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ) : 12,00
- Taxa de administração da obra.....( % ) : 12,00
- Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ) : 10,00
- Lucro ou remuneração da construtora.....( % ) : 30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:**

- Idade Real.....(anos): 25,00
- Vida útil total provável.....(anos): 75,00
- Idade em % da vida.....(%): 33,33
- Fator C ( estado da construção ).....(%): 18,10
- Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal): 36,30
- Fator de depreciação.....( decimal ) : 0,63700

Onde C = Reparos Simples

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/12/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ) : 60,00

Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ) : 1.612,43

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



## SÉRGIO CALDEIRA BRANT

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + .... + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 60,00

### 1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	_____	_____	10	_____	_____
2	_____	_____	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 0,00

## 2) CONCLUSÕES:

### 2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 43.200,00



**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**

**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

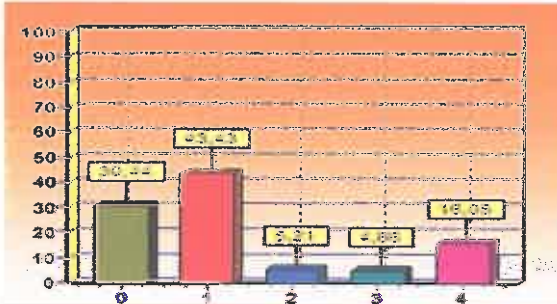
**SERGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Sendo:  $VFC = \{ [( Ae \cdot CUB \text{ padrão} ) + CT ] \cdot (1 + A) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L) \} \cdot FD$ , onde:

- VFC = Valor final das construções ( R\$ );
- Ae = Área equivalente de construção ( m2 );
- CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );
- A = Taxa de administração da obra ( % );
- F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );
- L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );
- FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

**Valor final das construções.....( R\$ ): 98.701,92**



**Legenda**

- 30,44 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)
- 43,43 % Custo da construção (considerando a depreciação)
- 5,21 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)
- 4,86 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)
- 16,05 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

- Sendo:  $VF = ( VFT + VFC ) \cdot FAT$ , onde:
- VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );
- VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );
- VFC = Valor Final das construções ( R\$ );
- FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00
- Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

**Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 141.901,92**

cento e quarenta e um mil, novecentos e um reais e noventa e dois centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valo do terreno para uma avaliação expedita R\$120,00/m²

15/01/2021



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG



2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA · AVALIAÇÕES · PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

São Lourenço MG





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Área de carga e descarga, gerência, alojamentos e oficina de ônibus intermunicipais	Rua Santo Eloi, 148 Bairro Nossa senhora de Fátima	São Lourença MG	Terreno – 4.000,00 m <sup>2</sup> Construções diversas – 1.085,00 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel escriturado no Cartório do 1º Ofício da Comarca de São Lourenço – livro de notas 161 fls. 180/181.



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...* Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>dos dados analisados</i>	<i>dos dados analisados</i>	<i>correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;*
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;*
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.*

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### **4. Descrição da Região**

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### **5. Descrições do Imóvel**

Tratam-se de construções conjugadas.

As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado.

#### **6. Avaliação**

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### **7. Diagnóstico do Mercado**

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### **8. Conclusão**

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$1.844,431.50 (um milhão, oitocentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e um reais e cinquenta centavos)**





Identificação: Garagem S.L.

Tipo: Auto simplificado

Solicitante: Expresso Gardenia Ltda

Lograd.: Rua Santo Elói

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Nº: 148

Complemento:

Bairro: Nossa Senhora de Fatima

Cidade: São Lourenço

Estado: Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....( R\$ ):	600.000,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....( % ):	0,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ):	12,00
Taxa de administração da obra.....( % ):	12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ):	10,00
Lucro ou remuneração da construtora.....( % ):	30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....(anos):	25,00
Vida útil total provável.....(anos):	75,00
Idade em % da vida.....(%):	33,33
Fator C ( estado da construção ).....(%):	8,09
Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal):	28,51
Fator de depreciação.....( decimal ):	0,71486

Onde C = Entre Regular e Reparos Simples

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/12/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ):

Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ):

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

I	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



### SÉRGIO CALDEIRA BRANT

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + .... + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 1.085,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	Pátio	150.000,00	10	_____	_____
2	Obras Complementares	20.000,00	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 170.000,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = Valor do terreno * ( 1 + CFT )$$

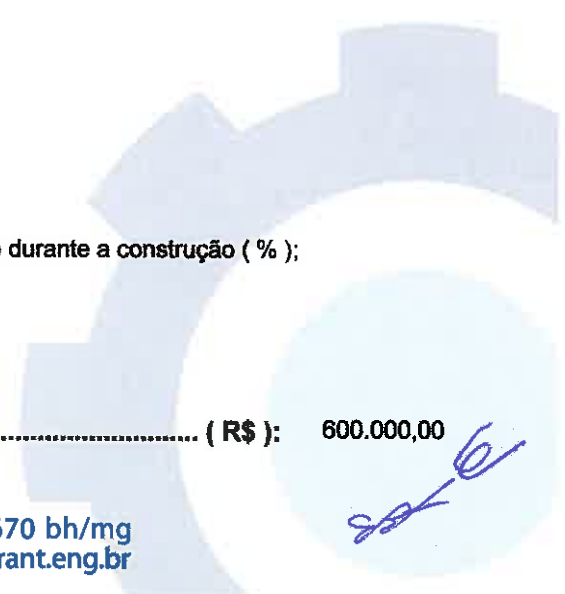
onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 600.000,00



**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:  $VFC = \{ [(Ae * CUB_{padrão}) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$ , onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m<sup>2</sup> );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

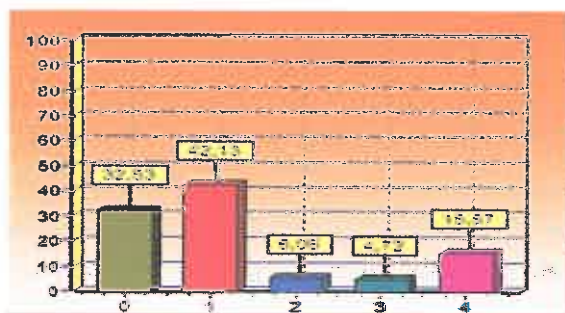
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

Valor final das construções.....( R\$ ): 1.244.431,50

**Legenda**

32,53 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)

42,13 % Custo da construção (considerando a depreciação)

6,06 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

4,72 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

15,57 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo:  $VF = (VFT + VFC) * FAT$ , onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );

VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );

VFC = Valor Final das construções ( R\$ );

FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 1.844.431,50

um milhão, oitocentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e um reais e cinquenta centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valor unitário do terreno para uma avaliação expedida R\$150,00/m<sup>2</sup>

15/01/2021

sergio



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG



2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA · AVALIAÇÕES · PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

Lavras MG







**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Gerência, alojamentos e oficina de ônibus intermunicipais	Avenida Ernesto Matioli, 1.575 Bairro Aeroporto	Lavras MG	Terreno – 4.023,00 m <sup>2</sup> Construções diversas – 719,00 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel registrado no Cartório de RGI da Comarca de Lavras (R1 25010 – Livro 2 IF –fls. 01).



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...* Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>dos dados analisados</i>	<i>dos dados analisados</i>	<i>correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;*
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;*
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.*

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### **4. Descrição da Região**

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### **5. Descrições do Imóvel**

Tratam-se de construções conjugadas (oficina, alojamentos e gerência).  
As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado.

#### **6. Avaliação**

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### **7. Diagnóstico do Mercado**

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### **8. Conclusão**

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$1.957.266,57 (um milhão, novecentos e cinquenta e sete mil, duzentos e sessenta e seis reais e cinquenta e sete centavos)**





Identificação: Garagem Lavras

Tipo: Laudo simplificado

Solicitante: Expresso Gardenia Ltda

Lograd.: Rua Ernesto Matioli

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Nº: 1.575

Complemento:

Bairro: Aeroporto

Cidade: Lavras

Estado: Minas Gerais

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....	( R\$ ):	952.290,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....	( % ):	0,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....	( meses ):	12,00
Taxa de administração da obra.....	( % ):	12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....	( % ):	10,00
Lucro ou remuneração da construtora.....	( % ):	30,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....	(anos):	25,00
Vida útil total provável.....	(anos):	75,00
Idade em % da vida.....	(%):	33,33
Fator C ( estado da construção ).....	(%):	2,52
Fator K ( Ross - Heidecke ).....	(decimal):	24,18
Fator de depreciação.....	( decimal ):	0,75818

Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/12/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap )..... ( m2 ):

719,00

Valor do CUB ( Custo unitário básico )..... ( R\$/m2 ):

845,09

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

I	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



## SÉRGIO CALDEIRA BRANT

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae ) ..... ( m2 ): 719,00

### 1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	Pátio	180.000,00	10	_____	_____
2	Obras Complementares	40.000,00	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB ..... ( R\$ ): 220.000,00

## 2) CONCLUSÕES:

### 2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT ) ..... ( R\$ ): 952.290,00



**Avalurb 3.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = ( TERRENO + BENFEITORIAS )**

**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

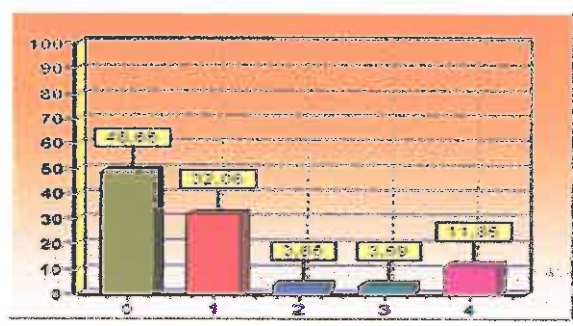
**SERGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Sendo:  $VFC = \{[(Ae * CUB + CT) * (1 + A)] * (1 + F) * (1 + L)\} * FD$ , onde:

- VFC = Valor final das construções ( R\$ );
- Ae = Área equivalente de construção ( m2 );
- CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );
- A = Taxa de administração da obra ( % );
- F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );
- L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );
- FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

**Valor final das construções.....( R\$ ): 1.004.976,57**



**Legenda**

- 48,65 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)
- 32,06 % Custo da construção (considerando a depreciação)
- 3,85 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)
- 3,59 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)
- 11,85 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

- Sendo:  $VF = ( VFT + VFC ) * FAT$ , onde:
- VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );
- VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );
- VFC = Valor Final das construções ( R\$ );
- FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00
- Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

**Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 1.957.266,57**

um milhão, novecentos e cinquenta e sete mil, duzentos e sessenta e seis reais e cinquenta e sete centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valo unitário do terreno para uma avaliação expedita R\$230,00/m<sup>2</sup>

15/01/2021



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG



2021  
janeiro



SÉRGIO CALDEIRA BRANT  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

# Laudo de Avaliação Técnica

Interessado pelo trabalho: Expresso Gardenia Ltda  
CNPJ 49914641/0001-40

Franca SP









**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

## 1. Considerações Preliminares

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado devidamente registrado e cadastrado:

Número	Unidade	Endereço	Localização	Área
1	Gerência, alojamentos e oficina de ônibus intermunicipais	Rua Elpidio Benedito Pinto, 650 Bairro Chácara Santo Antônio	Franca SP	Terreno – 4.482,00 m <sup>2</sup> Construções diversas – 1.025,00,00 m <sup>2</sup>

### 1.2 Finalidade

A finalidade do laudo é apurar o valor do imóvel composto por terrenos e benfeitorias, seguindo-se os critérios e as diretrizes definidos pela Norma específica – 14653.2 *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

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

### 1.3 Ressalvas e Limitações

Para elaboração do trabalho, foram consultados dados e informações fornecidas por terceiros, bem como aqueles obtidos do mercado imobiliário, todos considerados corretos, de boa fé e confiáveis.

Não foram realizadas investigações no que concerne a títulos, hipotecas, posses e providências de ordem jurídica, por fugirem ao objetivo do trabalho.

## 2. Histórico

Imóvel escriturado na Comarca de Franca (SP).



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

### 3. Metodologia e Critério de Avaliação

Conforme recomendação da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), em seu item 7.5. *sempre que possível preferir o método comparativo de dados de mercado...Portanto, partindo-se da pesquisa realizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seria o recomendado no presente trabalho para a avaliação do terreno, e tem a seguinte conceituação:*

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*

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

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

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos):

**Tabela 3**

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

		<i>dos dados analisados</i>	<i>dos dados analisados</i>	<i>correspondentes aos fatores utilizados</i>
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Para atingir o grau III são obrigatórios:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;*
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado bem como das fontes de informação;*
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.*

**Tabela 4**

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Grau</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, como os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

**Tabela 5**

**Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

#### **4. Descrição da Região**

A região onde se localiza o imóvel é caracterizada pelo uso industrial com densidade demográfica média. Dispõem de infraestrutura urbana básica, vias pavimentadas, redes de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, telefone, transporte coletivo, etc.

#### **5. Descrições do Imóvel**

Tratam-se de construções conjugadas (oficina, alojamentos e gerência).  
As instalações elétricas e hidráulicas aparentemente encontram-se em bom estado.

#### **6. Avaliação**

Para a avaliação do terreno foi adotado a expedita em função da sua localização, da sua área e da conjuntura, em que fatores alheios ao mercado imobiliário tendem a uma negociação direta entre as partes e a finalidade pretendida.

Para a avaliação total do imóvel, que compõe terreno e benfeitorias, foi adotado o método evolutivo composto pelos dados informados e tratados estatisticamente.

#### **7. Diagnóstico do Mercado**

A elevada dispersão reflete o momento do mercado imobiliário, onde a variação de valores em oferta é alta.

#### **8. Conclusão**

Conforme definido pela Norma o resultado da avaliação imóvel será o valor calculado pela metodologia adotada

Portanto, dos resultados obtidos e analisando todos os fatores influenciáveis, tais como: a área total do terreno e as benfeitorias, o valor total do imóvel para janeiro de 2021, será

**R\$2.575.116,17 (dois milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, cento e dezesseis reais e dezessete centavos)**





Identificação: Garagem Franca

Tipo: Laudo simplificado

Solicitante: Expresso Gardenia Ltda

Lograd.: Rua Elpídio Benedito Pinto

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS Nº: 650

Complemento: lote 10

Bairro: Chácara Santo Antonio

Cidade: Franca

Estado: São Paulo

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno.....( R\$ ):	1.344.600,00
Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção.....( % ):	0,00
Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ):	12,00
Taxa de administração da obra.....( % ):	12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ):	10,00
Lucro ou remuneração da construtora.....( % ):	12,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:

Idade Real.....(anos):	25,00
Vida útil total provável.....(anos):	75,00
Idade em % da vida.....(%):	33,33
Fator C ( estado da construção ).....(%):	2,52
Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal):	24,18
Fator de depreciação.....( decimal ):	0,75818

Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon MG

Data de referência CUB: 31/12/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ): 1.025,00

Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ): 845,09

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

I	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão



## SÉRGIO CALDEIRA BRANT

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:  
 ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + .... + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 1.025,00

### 1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	Pátio	250.000,00	10	_____	_____
2	Obras Complementares	60.000,00	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 310.000,00

## 2) CONCLUSÕES:

### 2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * ( 1 + CFT )$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção ( % );

VFT = Valor final do terreno ( R\$ ).

Logo:

Valor final do terreno ( VFT )..... ( R\$ ): 1.344.600,00

**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:  $VFC = ((Ae * CUB + CT) * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)) * FD$ , onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m<sup>2</sup> );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

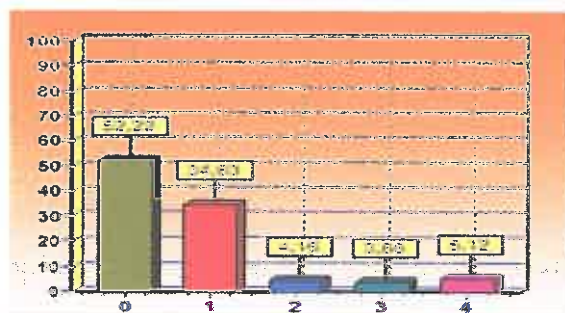
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).

Logo:

Valor final das construções.....( R\$ ): 1.230.516,17

**Legenda**

52,22 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)

34,63 % Custo da construção (considerando a depreciação)

4,16 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

3,88 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

5,12 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo:  $VF = (VFT + VFC) * FAT$ , onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando ( R\$ );

VFT = Valor Final do terreno ( R\$ );

VFC = Valor Final das construções ( R\$ );

FAT = Fator de atualização de mercado ( decimal ) = 1,00

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Logo:

Valor Final do imóvel ( VF ).....( R\$ ): 2.575.116,17

dois milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, cento e dezesseis reais e dezessete centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Valor unitário do terreno para uma avaliação expedita R\$300,00/m<sup>2</sup>

15/01/2021



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

O presente trabalho consta de 08 (oito) laudas digitadas e rubricadas, ficando vedada a sua reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos signatários.

Belo Horizonte, 15 de janeiro de 2021.

Eng. Sérgio Caldeira Brant  
CREA MG 50.344/D  
Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

Pedro Furtado de Araújo  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

# **AVALIAÇÃO DA FROTA**

**EXPRESSO GARDENIA LTDA**







**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

EXPRESSO GARDENIA - VEICULOS														
ORDEM	FAB/MOD	Nº Ordem	Placa	Chassi	Modelo	Carroc.	Modelo	Lug.	Eixo	Ar	San.	Renavan	Chassis	valor do veiculo
1	00/01	2100	GSW 9627	M. BENZ	OF 1417	COMIL	CAMPIONE	44	2	N	N	762598751	98M384078241356	R\$ 30.000,00
2	01/01	2172	LNJ8531	M. BENZ	OF 1721	MARCOPOLO	TORINO	44	2	N	N	762598751	98M38407318273596	R\$ 20.000,00
3	01/01	7869	GZK7869	FORD	FIESTA		FIESTA	4	2	N	N	766655369	98F85ZFDA18374068	R\$ 10.000,00
4	01/01	1001	GZM4838	FORD	FIESTA		FIESTA	4	2	N	N	766655369	98F85ZFDA18386906	R\$ 10.000,00
5	02/02	2350	GSW9963	M. BENZ	OF 1721	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	786455624	98M38407328304933	R\$ 50.000,00
6	02/02	2360	GSW9964	M. BENZ	OF 1721	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	786455624	98M38407328305021	R\$ 50.000,00
7	02/02	2365	GSW9961	M. BENZ	OF 1721	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	786336862	98M38407328305030	R\$ 50.000,00
8	02/02	2408	GKS7773	M. BENZ	OF 1721	MARCOPOLO	TORINO	50	2	N	N	783210426	98M38407328296786	R\$ 30.000,00
9	03/03	2318	CVP5901	M. BENZ	OF 1417	CAIO	APACHE A	42	2	N	N	817593900	98M38406738352264	R\$ 30.000,00
10	03/03	2312	CVP5908	M. BENZ	OF 1417	CAIO	APACHE A	42	2	N	N	817593900	98M38406738352287	R\$ 30.000,00
11	03/03	2314	CVP5916	M. BENZ	OF 1417	CAIO	APACHE A	42	2	N	N	817593900	98M38406738352299	R\$ 30.000,00
12	03/03	2316	CVP5998	M. BENZ	OF 1417	CAIO	APACHE A	42	2	N	N	817262326	98M38406738352952	R\$ 30.000,00
13	03/03	2318	CVP5911	M. BENZ	OF 1417	CAIO	APACHE A	42	2	N	N	817593900	98M38406738352858	R\$ 30.000,00
14	03/03	2322	CVP5918	M. BENZ	OF 1417	CAIO	APACHE A	42	2	N	N	818724510	98M38406738352846	R\$ 30.000,00
15	03/03	2326	CVP5960	M. BENZ	OF 1417	CAIO	APACHE A	42	2	N	N	817593900	98M38406738353529	R\$ 30.000,00
16	03/03	2328	CVP5913	M. BENZ	OF 1417	CAIO	APACHE A	42	2	N	N	817712631	98M38406738353898	R\$ 30.000,00
17	04/05	2575	GZV5775	M. BENZ	OF 1418	MARCOPOLO	ALLEGRO	45	2	N	N	838021670	98M38406748379791	R\$ 55.000,00
18	04/05	2580	GZV5782	M. BENZ	OF 1418	MARCOPOLO	ALLEGRO	45	2	N	N	838416241	98M38406748379329	R\$ 55.000,00
19	04/05	2585	GZV5777	M. BENZ	OF 1418	MARCOPOLO	ALLEGRO	45	2	N	N	837899699	98M38406748379758	R\$ 55.000,00
20	04/05	2605	HAM9733	M. BENZ	OF 1418	MARCOPOLO	ALLEGRO	42	2	N	N	846722313	98M38406748404387	R\$ 55.000,00
21	04/05	2615	GZV5848	M. BENZ	OF 1418	MARCOPOLO	ALLEGRO	42	2	N	N	846737728	98M38406748404758	R\$ 55.000,00
22	04/05	2620	GZV5855	M. BENZ	OF 1418	MARCOPOLO	ALLEGRO	42	2	N	N	847114635	98M38406748404744	R\$ 55.000,00
23	04/05	2625	GZV5854	M. BENZ	OF 1418	MARCOPOLO	ALLEGRO	42	2	N	N	807114341	98M38406748404751	R\$ 55.000,00
24	04/05	2630	GZV5852	M. BENZ	OF 1418	MARCOPOLO	ALLEGRO	42	2	N	N	847098753	98M38406748404791	R\$ 55.000,00
25	04/05	2660	GZV5872	M. BENZ	OF 1418	COMIL	SVELTO	42	2	N	N	848945395	98M38406748404830	R\$ 55.000,00
26	04/05	2665	GZV5873	M. BENZ	OF 1418	COMIL	SVELTO	42	2	N	N	848945395	98M38406748404830	R\$ 55.000,00
27	04/05	2670	GZV5870	M. BENZ	OF 1418	COMIL	SVELTO	42	2	N	N	848927168	98M38406748404817	R\$ 45.000,00
28	04/05	2675	GZV5871	M. BENZ	OF 1418	COMIL	SVELTO	42	2	N	N	848945182	98M38406748404839	R\$ 45.000,00
29	05/06	2705	HBN4318	M. BENZ	OF 1722	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	869633384	98M38407866454606	R\$ 70.000,00
30	06/06	2835	HBN 4406	SCANIA	K340	MARCOPOLO	PARADISO	40	2	S	S	901581925	98SK428063581636	R\$ 115.000,00
31	06/07	2745	DTB2348	M. BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	VIALE U	48	2	N	N	901583871	98M3840787506216	R\$ 70.000,00
32	06/07	2750	DTB2349	M. BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	VIALE U	48	2	N	N	901583871	98M3840787506216	R\$ 70.000,00
33	06/07	2775	DTB2350	M. BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	VIALE U	48	2	N	N	901582255	98M3840787506232	R\$ 70.000,00
34	06/07	2780	DTB2351	M. BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	VIALE U	48	2	N	N	901584193	98M3840787506243	R\$ 70.000,00
35	06/07	2800	HBN4399	SCANIA	K340	MARCOPOLO	PARADISO	40	2	S	S	891496653	98SK428063582328	R\$ 115.000,00
36	06/07	2810	HBN 4402	SCANIA	K340	MARCOPOLO	PARADISO	40	2	S	S	891498257	98SK428063582345	R\$ 115.000,00
37	06/07	2820	HBN4423	SCANIA	K340	MARCOPOLO	PARADISO	40	2	S	S	892277874	98SK428063583558	R\$ 115.000,00
38	06/07	2825	HBN4404	SCANIA	K340	MARCOPOLO	PARADISO	40	2	S	S	891505733	98SK428063580867	R\$ 115.000,00
39	06/07	2840	HBN4408	SCANIA	K340	MARCOPOLO	PARADISO	40	2	S	S	891508538	98SK428063581639	R\$ 115.000,00
40	06/07	2850	HBN4410	SCANIA	K340	MARCOPOLO	PARADISO	40	2	S	S	891509518	98SK428063581647	R\$ 115.000,00
41	06/07	2855	HBN4409	SCANIA	K340	MARCOPOLO	PARADISO	40	2	S	S	891509046	98SK428063581660	R\$ 115.000,00
42	06/07	2860	HBN4412	SCANIA	K340	MARCOPOLO	PARADISO	40	2	S	S	891512322	98SK428063581664	R\$ 115.000,00
43	06/07	2865	HBN4411	SCANIA	K340	MARCOPOLO	PARADISO	40	2	S	S	891511288	98SK428063581668	R\$ 115.000,00
44	06/07	2870	HBN4413	SCANIA	K340	MARCOPOLO	PARADISO	40	2	S	S	891512764	98SK428063581671	R\$ 115.000,00
45	07/07	2900	HBN4533	SCANIA	K380	MARCOPOLO	PARADISO	42	3	S	S	924205628	98SK6X28073603043	R\$ 150.000,00
46	07/07	2905	HBN4534	SCANIA	K380	MARCOPOLO	PARADISO	42	3	S	S	924214635	98SK6X28073603045	R\$ 150.000,00



# SÉRGIO CALDEIRA BRANT

ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

ORDEN#	FAB/MOD	Nº Ordem	Placa	Chassi	Modelo	Carroc.	Modelo	Lug	Eixo	Ar	Sar.	Renovar	Chassis	valor do veículo
47	07.07	2910	HBM4535	SCANIA	K380	MARCOPOLO	PARADISO	42	3	S	S	924215364	9BSK6X2B073603046	R\$ 150.000,00
48	07.07	2915	HBM4536	SCANIA	K380	MARCOPOLO	PARADISO	42	3	S	S	924216174	9BSK6X2B073603048	R\$ 150.000,00
49	07.07	2920	HBM4546	SCANIA	K380	MARCOPOLO	PARADISO	42	3	S	S	924821833	9BSK6X2B073603049	R\$ 150.000,00
50	07.07	2925	HBM4537	SCANIA	K380	MARCOPOLO	PARADISO	42	3	S	S	924217006	9BSK6X2B073603051	R\$ 150.000,00
51	07.07	2930	HBM4538	SCANIA	K380	MARCOPOLO	PARADISO	42	3	S	S	924217456	9BSK6X2B073603052	R\$ 150.000,00
52	07.07	2935	HBM4539	SCANIA	K380	MARCOPOLO	PARADISO	42	3	S	S	924218118	9BSK6X2B073603054	R\$ 150.000,00
53	07.07	2940	HBM4540	SCANIA	K380	MARCOPOLO	PARADISO	42	3	S	S	9242199684	9BSK6X2B073603057	R\$ 150.000,00
54	07.07	2945	HBM4547	SCANIA	K380	MARCOPOLO	PARADISO	42	3	S	S	9242199684	9BSK6X2B073603055	R\$ 150.000,00
55	07.07	3040	HBM4575	M.BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	VIALE U	48	2	N	N	929307576	9BM38407878538104	R\$ 70.000,00
56	07.07	1009	HFV3399	TOYOTA	HILUX		SRV 4XA	5	2	S	N	8A1VZ596873014715		R\$ 60.000,00
57	07.08	3030	HBM4567	M.BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	VIALE U	48	2	N	N	9288115528	9BM38407878538093	R\$ 70.000,00
58	07.08	3035	HBM4568	M.BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	VIALE U	48	2	N	N	9288116036	9BM38407878538099	R\$ 70.000,00
59	07.08	3045	HBM4569	M.BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	VIALE U	48	2	N	N	9288116451	9BM38407878538110	R\$ 70.000,00
60	07.08	3050	HBM4570	M.BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	VIALE U	48	2	N	N	928816915	9BM38407878538116	R\$ 70.000,00
61	07.08	3055	HBM4649	M.BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	VIALE U	48	2	N	N	948074230	9BM38407888566829	R\$ 70.000,00
62	07.08	3060	HBM4647	M.BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	VIALE U	48	2	N	N	947997695	9BM38407888566875	R\$ 70.000,00
63	07.08	3065	HBM4648	M.BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	VIALE U	48	2	N	N	948064277	9BM38407888566790	R\$ 70.000,00
64	07.08	3070	HBM4650	M.BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	VIALE U	48	2	N	N	948075171	9BM38407888566820	R\$ 70.000,00
65	07.08	3075	HFV5416	M.BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	VIALE U	48	2	N	N	948072512	9BM38407888566804	R\$ 70.000,00
66	07.08	3080	HFV7134	M.BENZ	O500	BUSSCAR	VIS BUSS	42	2	S	S	948043547	9BM3821788856552	R\$ 130.000,00
67	07.08	3085	HFV7132	M.BENZ	O500	BUSSCAR	VIS BUSS	42	2	S	S	948041137	9BM38217888541974	R\$ 130.000,00
68	07.08	3105	HBM4751	SCANIA	K 310	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	1	S	S	966750845	9BSK4X2B073610814	R\$ 200.000,00
69	07.08	3125	HBM4716	SCANIA	K 310	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	1	S	S	962754412	9BSK4X2B073613423	R\$ 200.000,00
70	07.08	3150	HBM4674	M.BENZ	OF 1722	MARCOPOLO	IDEALE	48	2	N	N	952560763	9BM38407888566816	R\$ 80.000,00
71	07.08	3155	HBM4932	VOLVO	B9R	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	119534673	9BV55152181321320	R\$ 180.000,00
72	07.08	3160	HBM4933	VOLVO	B9R	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	118508512	9BV55152381321321	R\$ 180.000,00
73	08.09	3165	HJ0038	VOLVO	B9R	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	153342765	9BV5515208321373	R\$ 180.000,00
74	08.09	3170	HJ0034	VOLVO	B9R	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	153193964	9BV5515229321490	R\$ 180.000,00
75	09.09	3225	CUB2799	SCANIA	K340	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	194931749	9BSK4X20093650423	R\$ 200.000,00
76	09.09	3460	NYB6265	M.BENZ	OF 1418	COMIL	SVELTO	42	2	N	N	465079938	9BM38406796660546	R\$ 80.000,00
77	09.09	3465	NYB6265	M.BENZ	OF 1418	COMIL	SVELTO	42	2	N	N	464472539	9BM38406796664101	R\$ 80.000,00
78	09.09	4333	HFH4333	GM	MONTANA								9BGX180P09C172106	R\$ 15.000,00
79	09.10	3205	CUB2811	SCANIA	K340	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	194931889	9BSK4X200A3650684	R\$ 200.000,00
80	09.10	3220	CUB2820	SCANIA	K340	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	194927253	9BSK4X200A3650679	R\$ 200.000,00
81	09.10	3230	CUB2822	SCANIA	K340	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	194927245	9BSK4X200A3650677	R\$ 200.000,00
82	09.10	3235	CUB2805	SCANIA	K340	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	195331001	9BSK4X200A3650697	R\$ 200.000,00
83	09.10	3240	CUB2803	SCANIA	K340	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	195980137	9BSK4X200A3650701	R\$ 200.000,00
84	09.10	3245	CUB2804	SCANIA	K340	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	195990790	9BSK4X200A3651007	R\$ 200.000,00
85	09.10	3250	CUB2807	SCANIA	K340	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	197511937	9BSK4X200A3651012	R\$ 200.000,00
86	10.10	3252	EJW1835	M.BENZ	MB/1418	COMIL	SVELTO	36	2	N	N	203677927	9BM384067AB7020442	R\$ 100.000,00
87	10.10	3256	EJW1837	M.BENZ	MB/1418	COMIL	SVELTO	36	2	N	N	203678460	9BM384067AB703712	R\$ 100.000,00
88	10.10	3258	EJW1827	M.BENZ	MB/1418	COMIL	SVELTO	36	2	N	N	203661792	9BM384067AB703066	R\$ 100.000,00
89	10.10	3262	EJW1836	M.BENZ	MB/1418	COMIL	SVELTO	36	2	N	N	203618076	9BM384067AB702020	R\$ 100.000,00
90	10.10	3264	EJW1830	M.BENZ	MB/1418	COMIL	SVELTO	36	2	N	N	203678982	9BM384067AB702044	R\$ 100.000,00
91	10.10	3265	CUB3914	SCANIA	K270	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	27265295	9BSF4X200B3669978	R\$ 130.000,00
92	10.10	3270	CUB3927	SCANIA	K270	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	272656054	9BSF4X200B3669987	R\$ 130.000,00



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

ORDEM	FAB/MOD	Nº Ordem	Placa	Chassi	Modelo	Carroç.	Modelo	Lug.	Enx.	Ar	San.	Retnavan	Chassis	valor do veículo
93	10.10	3290	GYW6580	M.BENZ	O500	MARCOPOLO	VIAGGIO 1050	46	2	S	S	2577/9744	98M382176A8738128	R\$ 250.000,00
94	10.10	3295	GYW6520	M.BENZ	O500	MARCOPOLO	VIAGGIO 1050	46	2	S	S	260318310	98M382176A8737773	R\$ 250.000,00
95	10.10	3300	CUB3920	SCANIA	K310	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	270818936	98SK4X200A3668065	R\$ 250.000,00
96	10.10	3305	CUB3916	SCANIA	K310	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	271537586	98SK4X200A3668068	R\$ 250.000,00
97	10.10	3315	CUB3915	SCANIA	K310	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	271150319	98SK4X200A3668553	R\$ 250.000,00
98	10.10	3325	CUB3925	SCANIA	K310	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	271210587	98SK4X200A3669066	R\$ 250.000,00
99	10.10	3255	EIZ 9225	SCANIA	K270	MARCOPOLO	VIAGGIO	48	2	N	N		98SF4X200A3656078	R\$ 130.000,00
100	10.11	3275	CUB3917	SCANIA	K270	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	273086979	98SF4X200B3670452	R\$ 130.000,00
101	10.11	3330	CUB3922	VOLVO	B9R	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	271979734	98V55L528B321967	R\$ 230.000,00
102	10.11	3335	CUB3923	VOLVO	B9R	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	279795556	98V55L528B321968	R\$ 230.000,00
103	10.11	3340	CUB3918	VOLVO	B9R	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	279773064	98V55L528B321969	R\$ 230.000,00
104	10.11	3345	CUB4712	VOLVO	B9R	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	279770596	98V55L528B321970	R\$ 230.000,00
105	10.11	3350	CUB4721	VOLVO	B9R	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	279770979	98V55L528B321971	R\$ 230.000,00
106	11.11	3355	ESU5333	M.BENZ	OF 1722	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	342930001	98M3840788805671	R\$ 130.000,00
107	11.11	3360	ESU5330	M.BENZ	OF 1722	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	340916982	98M3840788805625	R\$ 130.000,00
108	11.11	3365	ESU5335	M.BENZ	OF 1722	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	339994681	98M3840788805650	R\$ 130.000,00
109	11.11	3370	ESU5334	M.BENZ	OF 1722	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	343285177	98M3840788805634	R\$ 130.000,00
110	11.11	3375	ESU5337	M.BENZ	OF 1722	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	344295028	98M3840788805613	R\$ 130.000,00
111	11.11	3380	ESU5331	M.BENZ	OF 1722	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	343285070	98M3840788805615	R\$ 130.000,00
112	11.11	3385	ESU5338	M.BENZ	OF 1722	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	348201109	98M3840788805649	R\$ 130.000,00
113	11.11	3390	ESU5332	M.BENZ	OF 1722	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	348199430	98M3840788805645	R\$ 130.000,00
114	11.11	3400	ESU5340	M.BENZ	OF 1722/59	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	342980556	98M3840788805676	R\$ 130.000,00
115	11.11	3395	ESU 5345	M.BENZ	OF 1722/59	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	393281655	98V75T52KCE400269	R\$ 140.000,00
116	11.12	3430	ESU5348	VOLVO	F 260	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	393295926	98V75T52KCE400320	R\$ 140.000,00
117	11.12	3435	ESU5351	VOLVO	F 260	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	393297993	98V75T52KCE400319	R\$ 140.000,00
118	11.12	3440	ESU5341	VOLVO	F 260	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	390209287	98V75T52KCE400317	R\$ 140.000,00
119	11.12	3445	ESU5327	VOLVO	F 260	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	393299708	98V75T52KCE400318	R\$ 140.000,00
120	11.12	3450	ESU5344	VOLVO	F 260	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	393303160	98V75T52KCE400317	R\$ 140.000,00
121	11.12	3455	ESU5347	VOLVO	F 260	COMIL	CAMPIONE	46	3	S	S	399821842	98VR2J623BE381262	R\$ 275.000,00
122	11.12	3475	ESU5336	VOLVO	B 12	MARCOPOLO	PARADISO	46	3	S	S	399905146	98VR2J623BE381263	R\$ 275.000,00
123	11.12	3480	ESU5339	VOLVO	B 12	MARCOPOLO	PARADISO	42	2	S	S	348202148	98SK4X200B3680687	R\$ 250.000,00
124	11.12	3485	ESU5346	SCANIA	K 310	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	347538800	98SK4X200B3680687	R\$ 250.000,00
125	11.12	3490	ESU5329	SCANIA	K 310	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	451253469	9532A62R9CR221662	R\$ 110.000,00
126	11.12	3525	BFZ4950	VOLKS	9150	COMIL	PIA	28	2	S	N	451253469	9532A62R9CR221662	R\$ 110.000,00
127	11.12	3530	BFZ4990	VOLKS	9150	COMIL	PIA	28	2	S	N	451253469	9532A62R9CR221662	R\$ 110.000,00
128	11.12	3535	DL54297	VOLVO	B9R	MARCOPOLO	VIAGGIO	42	2	S	S	474283895	98V55L529CE322417	R\$ 270.000,00
129	11.12	3550	NYB6944	M.BENZ	9150	MASCARELLO	GRAN MIDI	28	2	S	N	464402344	98M688277CB843704	R\$ 110.000,00
130	11.12	3555	NYB4982	M.BENZ	9150	MASCARELLO	GRAN MIDI	28	2	S	N	464404410	98M688277CB843704	R\$ 110.000,00
131	11.12	3560	HNH2951	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	457615460	98V75T520CE400300	R\$ 140.000,00
132	11.12	3565	HNH4802	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	457613807	98V75T522CE400301	R\$ 140.000,00
133	11.12	3570	HNH4822	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	457627956	98V75T522CE400593	R\$ 140.000,00
134	11.12	3575	HNH2998	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	457655070	98V75T52KCE400594	R\$ 140.000,00
135	11.12	3580	HNH4811	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	457639393	98V75T521CE400595	R\$ 140.000,00
136	11.12	3585	HNH8955	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459994317	98V75T520CE400605	R\$ 140.000,00
137	11.12	3590	HNH8995	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459947664	98V75T529CE400635	R\$ 140.000,00
138	11.12	3595	HNH8967	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459892797	98V75T522CE400606	R\$ 140.000,00



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

ORDEM	FAB/MOD	Nº Ordem	Placa	Chassi	Modelo	Carrac.	Modelo	Lug.	Eixo	Ar	Ssn.	Renavan	Chassis	valor do veiculo
139	11.12	3600	HN3965	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459880896	98V75T52ACE400607	R\$ 140.000,00
140	11.12	3605	HN7653	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459817221	98V75T528CE400660	R\$ 140.000,00
141	11.12	3610	HN2742	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459949624	98V75T526CE400656	R\$ 140.000,00
142	11.12	3615	HN79039	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459941127	98V75T523CE400632	R\$ 140.000,00
143	11.12	3620	HN78774	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459878700	98V75T526CE400608	R\$ 140.000,00
144	11.12	3625	HN2650	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459936328	98V75T525CE400633	R\$ 140.000,00
145	11.12	3630	HN2733	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459948900	98V75T520CE400636	R\$ 140.000,00
146	11.12	3635	HN2698	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	469921750	98V75T521CE400659	R\$ 140.000,00
147	11.12	3640	HN7642	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459825615	98V75T52XCE400658	R\$ 140.000,00
148	11.12	3645	HN7634	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459943847	98V75T522CE400631	R\$ 140.000,00
149	11.12	3650	HN79018	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459986112	98V75T521CE400657	R\$ 140.000,00
150	11.12	3655	HN2766	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459829041	98V75T524CE400610	R\$ 140.000,00
151	11.12	3660	HN7623	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	S	N	459938827	98V75T529CE400604	R\$ 140.000,00
152	11.12	3665	HN78920	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	S	N	459987704	98V75T52XCE400661	R\$ 140.000,00
153	11.12	3670	HN2771	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459987704	98V75T52XCE400661	R\$ 140.000,00
154	11.12	3675	HN2657	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459945700	98V75T52XCE400634	R\$ 140.000,00
155	11.12	3680	HN7617	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE	48	2	N	N	459831909	98V75T528CE400609	R\$ 140.000,00
156	11.12	3725	NYG9269	VOLVO	B270	COMIL	SVELTO	47	2	N	N	470550295	98V75T528CE400822	R\$ 110.000,00
157	11.12	3730	NYG9263	VOLVO	B270	COMIL	SVELTO	47	2	N	N	470553768	98V75T52XCE400823	R\$ 110.000,00
158	11.12	3735	NYG9276	VOLVO	B270	COMIL	SVELTO	47	2	N	N	470467762	98V75T521CE400824	R\$ 110.000,00
159	11.12	3740	NYG9285	VOLVO	B270	COMIL	SVELTO	47	2	N	N	470621338	98V75T523CE400825	R\$ 110.000,00
160	11.12	3745	NYG9121	VOLVO	B270	COMIL	SVELTO	47	2	N	N	478399472	98V75T523CE400826	R\$ 110.000,00
161	11.12	3750	OLW4953	VOLKS	9150	COMIL	PIA	28	2	S	N	478670311	9532A6283RCR236514	R\$ 110.000,00
162	11.12	3755	OLX8474	VOLKS	9150	COMIL	PIA	28	2	S	N	478670311	9532A6283RCR236513	R\$ 110.000,00
163	11.12	3760	OLW8013	VOLKS	9150	COMIL	PIA	28	2	S	N	478670311	9532A6283RCR236620	R\$ 110.000,00
164	11.12	3765	OLW4955	VOLKS	9150	COMIL	PIA	28	2	S	N	478670311	9532A6283RCR236608	R\$ 110.000,00
165	11.12	3785	OLT4124	VOLVO	B270	COMIL	SVELTO	47	2	N	N	475551745	98V75T521CE400516	R\$ 110.000,00
166	11.12	3790	OLT3943	VOLVO	B270	COMIL	SVELTO	47	2	N	N	475018079	98V75T528CE400819	R\$ 110.000,00
167	11.12	3795	OLT3910	VOLVO	B270	COMIL	SVELTO	47	2	N	N	475575970	98V75T524CE400820	R\$ 110.000,00
168	11.12	3800	OLT3647	VOLVO	B270	COMIL	SVELTO	47	2	N	N	475547870	98V75T52XCE400515	R\$ 110.000,00
169	11.12	3805	OLT3928	VOLVO	B270	COMIL	SVELTO	47	2	N	N	475579623	98V75T526CE400821	R\$ 110.000,00
170	11.12	3840	AUA1645	VOLKS	9152	COMIL	PIA	28	2	S	N	328574821	9532A5283BR142755	R\$ 110.000,00
171	11.12	3910	OWQ5708	VOLVO	B340	IRIZAR	PB R	46	2	S	S	598803389	98V721625CE381573	R\$ 250.000,00
172	11.12	3920	ORA5681	VOLVO	B380	IRIZAR	PB R	46	3	S	S	587090600	98V725820CE381567	R\$ 300.000,00
173	11.12	3925	AUV2889	M.BENZ	O500	IRIZAR	PP R	46	2	S	S	408359277	98M382185CB828282	R\$ 250.000,00
174	11.12	3930	AUV2886	M.BENZ	O500	IRIZAR	PP R	46	2	S	S	408377755	98M382185CB828302	R\$ 270.000,00
175	11.12	3935	HNH3632	M.BENZ	O500R	MARCOPOLO	VIAGGIO 1050	44	2	S	S	457744502	98M382176CB849828	R\$ 250.000,00
176	11.12	3945	HNH3647	M.BENZ	O500R	MARCOPOLO	VIAGGIO 1050	44	2	S	S	457745622	98M382176CB849828	R\$ 250.000,00
177	12.12	3810	FDC2497	M.BENZ	LO-915/48	MASCARELLO	GRAN MICRO	22	2	S	N	508005264	98M68877CB827549	R\$ 110.000,00
178	12.12	3815	FDC2498	M.BENZ	LO-915/48	MASCARELLO	GRAN MICRO	22	2	S	N	508005990	98M68877CB827549	R\$ 110.000,00
179	12.12	3840	OPI3301	M.BENZ	O500	COMIL	CAMPIONE R	42	2	S	S	512931704	98M634011CB851855	R\$ 220.000,00
180	12.12	3950	OPM4768	VOLVO	B11R	MARCOPOLO	PARADISO R	42	3	S	S	526672056	98V725820CE382055	R\$ 330.000,00
181	12.12	3960	OCT2658	VOLVO	B270	COMIL	CAMPIONE R	44	2	N	S	568982843	98V751721CE400951	R\$ 140.000,00
182	12.12	4005	OPI9828	VOLVO	B420R	COMIL	CAMPIONE LD	46	4	S	S	515518808	98V725920CE382409	R\$ 450.000,00
183	12.12	4010	OPM6501	VOLVO	B420R	COMIL	CAMPIONE LD	46	4	S	S	515634077	98V725920CE382410	R\$ 450.000,00
184	12.12	4055	OWT3375	VOLVO	B270R	COMIL	CAMPIONE R	48	2	N	N	992708982	98V75T72XCE401256	R\$ 165.000,00





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

ORDEN	FAB/MOD	Nº Ordem	Placa	Chassi	Modelo	Carrac.	Modelo	Lug.	Elxo	Ar	San	Renovar	Chassis	valor do veiculo
185	12.13	4015	OW53283	VOLVO	B270F	COMIL	CAMPIONE R	48	2	N	N	991923074	9BV151724DE401707	R\$ 165.000,00
186	12.13	4020	OWT2458	VOLVO	B270F	COMIL	CAMPIONE R	48	2	N	N	992175852	9BV151724DE401710	R\$ 165.000,00
187	12.13	4025	OW53293	VOLVO	B270F	COMIL	CAMPIONE R	48	2	N	N	991920619	9BV15172DFE401706	R\$ 165.000,00
188	12.13	4030	OW53289	VOLVO	B270F	COMIL	CAMPIONE R	48	2	N	N	991918762	9BV151726DE401708	R\$ 165.000,00
189	12.13	4035	OW53574	VOLVO	B270F	COMIL	CAMPIONE R	48	2	N	N	991919602	9BV151726DE401711	R\$ 165.000,00
190	12.13	4040	OWT2464	VOLVO	B270F	COMIL	CAMPIONE R	48	2	N	N	992706602	9BV151728DE401709	R\$ 165.000,00
191	12.13	4045	OW53276	VOLVO	B270R	COMIL	CAMPIONE R	48	2	N	N	991924347	9BV151720DE401705	R\$ 165.000,00
192	12.13	4050	OWT2471	VOLVO	B270R	COMIL	CAMPIONE R	48	2	N	N	1000528631	9BV151728DE401712	R\$ 165.000,00
193	12.13	4060	OWU5743	VOLVO	B270R	COMIL	CAMPIONE R	48	2	N	N	1000527856	9BV15172XDE401713	R\$ 165.000,00
194	12.13	4065	OWU5733	VOLVO	B270R	COMIL	CAMPIONE R	48	2	N	N	996495509	9BV151728DE401464	R\$ 200.000,00
195	12.13	4070	OWX7222	VOLVO	B270F	CAIO	INDUSCAR APACHE U	48	2	N	N	996495509	9BV151728DE401547	R\$ 200.000,00
196	12.13	4075	OWY2201	VOLVO	B270F	CAIO	INDUSCAR APACHE U	48	2	N	N	996495509	9BV151728DE401547	R\$ 200.000,00
197	12.13	4080	OWY2182	VOLVO	B270F	CAIO	INDUSCAR APACHE U	48	2	N	N	996495509	9BV151728DE401547	R\$ 200.000,00
198	12.13	4105	OWR4573	VOLVO	B340R	NEOBUS	INDUSCAR APACHE U	48	2	N	N	996500260	9BV172625DE382496	R\$ 300.000,00
199	13.13	4110	OWR18194	VOLVO	B340R	NEOBUS	NEW ROAD 360 R	48	2	S	S	679552120	9BV172625DE382496	R\$ 300.000,00
200	13.13	4115	OWX8497	VOLVO	B340R	COMIL	CAMPIONE R	48	2	S	S	100030897	9BV172625DE383528	R\$ 300.000,00
201	13.13	4120	OWX7538	VOLVO	B340R	COMIL	CAMPIONE R	48	2	S	S	995595623	9BV172625DE383528	R\$ 300.000,00
202	13.13	4145	PUV4421	M.BENZ	OF1721	MARCOPOLO	AUDACE	42	2	S	S	995595623	9BV172625DE383528	R\$ 300.000,00
203	13.13	4150	PUV4427	M.BENZ	OF1721	MARCOPOLO	AUDACE	42	2	S	S	1021678248	9BM384078DB914547	R\$ 300.000,00
204	13.13	4155	FZD6188	M.BENZ	0500M	MARCOPOLO	VIAGGIO 1050	48	2	N	N	1016519913	9BM382185DB8989865	R\$ 250.000,00
205	13.13	4160	FUW9113	M.BENZ	0500M	MARCOPOLO	VIAGGIO 1050	48	2	N	N	1016519913	9BM382185DB8989865	R\$ 250.000,00
206	13.13	4165	FZ92777	M.BENZ	0500M	MARCOPOLO	VIAGGIO 1050	48	2	N	N	1016519913	9BM382185DB8989865	R\$ 250.000,00
207	13.13	4170	FYD5119	M.BENZ	0500R	MARCOPOLO	VIAGGIO 1050	48	2	N	N	1016519913	9BM382185DB8989865	R\$ 250.000,00
208	13.13	4175	F507047	M.BENZ	0500R	MARCOPOLO	VIAGGIO 1050	42	3	S	S	1016519913	9BM382177DB908725	R\$ 250.000,00
209	13.13	4180	PYV0992	M.BENZ	0500R	MARCOPOLO	VIAGGIO 1050	42	3	S	S	1016519913	9BM382177DB908725	R\$ 250.000,00
210	13.13	4185	PUS9366	M.BENZ	OF1721	MARCOPOLO	VIAGGIO 1050	42	3	S	S	1016519913	9BM382177DB908725	R\$ 250.000,00
211	13.13	4195	FZ77701	M.BENZ	0500	COMIL	TORINO U	39	2	N	N	1017586591	9BM384078DB901806	R\$ 150.000,00
212	13.14	4135	OXF1079	VOLVO	B380R	COMIL	CAMPIONE DD	60	3	S	S	1161214965	9BM634061DB890197	R\$ 550.000,00
213	13.14	4245	PVC7639	VOLVO	B340R	COMIL	CAMPIONE LD	46	3	S	S	1003390126	9BV172625DE384245	R\$ 350.000,00
214	14.14	4190	LMA9810	VOLVO	B270	MARCOPOLO	VIAGGIO 1050	44	2	S	S	1007910669	9BV172625DE384240	R\$ 350.000,00
215	14.14	4200	PVD8004	SCANIA	K400B	COMIL	IDEALE R	48	2	S	S	1007910669	9BV172625DE384241	R\$ 350.000,00
216	14.14	4210	FJQ1228	SCANIA	K310	COMIL	CAMPIONE LD 4.05	44	3	S	S	1031778036	9BSK6X200E3865312	R\$ 400.000,00
217	14.14	4215	FIB1914	SCANIA	K310	COMIL	CAMPIONE 3.45	42	2	N	S	1030881887	9BSK4X200E3865354	R\$ 280.000,00
218	14.14	4220	FRW7765	SCANIA	K310	COMIL	CAMPIONE 3.45	42	2	N	S	1030881887	9BSK4X200E3865354	R\$ 280.000,00
219	14.14	4230	PUK7584	VOLVO	B340R	MARCOPOLO	CAMPIONE 3.45	44	2	S	S	1145053448	9BV172625DE384245	R\$ 350.000,00
220	14.14	4235	PUK7588	VOLVO	B340R	MARCOPOLO	VIAGGIO 1050	44	2	S	S	1145053448	9BV172625DE384245	R\$ 350.000,00
221	14.14	4240	PUK7594	VOLVO	B340R	MARCOPOLO	VIAGGIO 1050	44	2	S	S	1145053448	9BV172625DE384245	R\$ 350.000,00
222	14.15	4205	FGP6886/FGP6186	SCANIA	K310	COMIL	VIAGGIO 1050	44	2	S	S	1125051954	9BV172625DE384241	R\$ 350.000,00
223	14.15	4225	PWJ6510	VOLVO	B270F	MARCOPOLO	CAMPIONE 3.45	42	2	N	S	1030198192	9BSK4X200F3865830	R\$ 280.000,00
224	15.16	4250	PV22961	VOLVO	1730	COMIL	TORINO U	47	2	N	N	1056678620	9BV15172XFE403111	R\$ 150.000,00
225	19.20	6699	QXK6699	M.BENZ	OF3350	COMIL	SVELTO	47	2	N	N	1044595504	9537682WJFR15061	R\$ 150.000,00
226	52/52	5252	HBN_4393	IMP/GMC	JARDINEIRA		GEN. MOTORES	25	2	N	N	248165007	WDDU5158W9L074838	R\$ 30.000,00
227	62/62	6262	GXG-8668	M.BENZ	LP 321		GRASSI	35	2	N	N	3210530712994,00		R\$ 30.000,00
228	63/63	6360	QOAX5992	WILLIYS	AERO		AERO WILLIYS					3114512609		R\$ 30.000,00
229	63/63	6363	GNV 2341	CHEVROLET	GM		CAMIONET	2	2	N	N	663A718M		R\$ 30.000,00
230	64/64	6464	GNV.9971	M.BENZ	LP 321		METROPOLITANA	26	2	N	N	32105709142288REM		R\$ 30.000,00





**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

ORDEM	FAB/MDD	Nº Ordem	Placa	Chassi	Modelo	Carrot	Modelo	Lug	Eixo	Ar	San.	Reravian	Chassis	valor do veículo
231	66/66	6666	GVH 9826	M.BENZ	OH 321		MONOBLOCO	37	2	N	N	3212200310005947		R\$ 30.000,00
232	66/66	6667	GRM7701	VWAGEN	FUSCA		1200					B6275507		R\$ 30.000,00
233	69/69	6969	GOA.8285	M.BENZ	LP 321		NICOLA	38	2	N	N	321053130529488REM		R\$ 30.000,00
234	71/71	7172	GSY 4519	FORD	GALAXIE		LANDAU					1A64U603076		R\$ 30.000,00
235	71/71	7171	GMQ 1111	CHEVROLET	OPALA		71.71	5	2	N	N	51369A8123985		R\$ 30.000,00
236	71/71	7777	6TS 2934	VWAGEN	PUMA GT		71.77					SP1022070REM		R\$ 30.000,00
237	79.80	1174	GTZ1174	VWAGEN	BRASILIA							BA871109		R\$ 30.000,00
238	87.87	8760	GOM5128	TOYOTA	BANDEIR.		CAMIONET	4	2	N	N	0J82092		R\$ 10.000,00
239	87.87	8770	GPK6615	TOYOTA	BANDEIR.		CAMIONET	4	2	N	N	0J82191		R\$ 10.000,00
240	87/87	8787	GSH-7136	M.BENZ	OF.114	MARCOPOLO	VIAGGIO						9BM34059HB754068	R\$ 30.000,00
241	89/89	8989	GMP2928	GM	MONZA	CLASSIC	SE	5	2	N	N		9BGJ169TKB058394	R\$ 30.000,00
242	90.90	9090	GLU2248	VOLVO	B10M								98V1MKCJ0E311067	R\$ 30.000,00
243	90.91	2154	BOK2154	FORD	DEL REY			2	2	N	N		98ZZ5Z5LB057782	R\$ 30.000,00
244	92/92	9292	HTV5321	M.BENZ	O 371		MONOBLOCO						98M364287NC075027	R\$ 30.000,00
245	93.93	9350	ADM9216	PAMPA L	FORD		CAMIONET	2	2	N	N		98FZZ5Z5ZP8210159	R\$ 30.000,00
246	94.94	9400	GQU1597	TOYOTA	BANDEIR.		CAMIONET	4	2	N	N		98RBJ0040R1001512	R\$ 20.000,00
247	97.98	9950	GV11826	TOYOTA	BANDEIR.		C.DUPLA	5	2	N	N		98RBJ0160V1013905	R\$ 30.000,00
248	98.98	2018	GSH-5778	M.BENZ	MB/1318	MARCOPOLO	VIAGGIO						98M384088WB173999	R\$ 30.000,00
<b>TOTAL</b>														
													<b>R\$ 35.085.000,00</b>	



**SÉRGIO CALDEIRA BRANT**  
ENGENHARIA . AVALIAÇÕES . PERÍCIAS

**Valor total**  
**RS\$ 35.085.000,00**

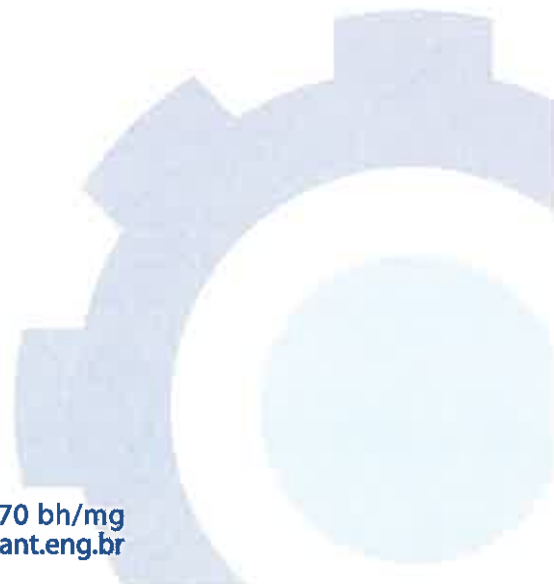
**Trinta e cinco milhões e  
oitenta e cinco mil reais**

**Eng. Sérgio Caldeira Brant**  
**CREA MG 50.344/D**

Membro do IBAPE MG  
Membro de ASPEJUDI MG

**Pedro Furtado de Araújo**  
Técnico em avaliações patrimoniais  
CRECI 807 4ª Região MG

**Hugo Otero Silva**  
**Eng. Mecânica**  
CREA MG 76389/D - MG  
ENGENHEIRO MECÂNICO



Belo Horizonte – MG, 15 de janeiro de 2021.

**À EXPRESSO GARDÊNIA LTDA.**

**At.: Sr. Antônio Afonso da Silva**

Rua Porto, nº 630, B. São Francisco,  
Belo Horizonte – MG, CEP 31.255-000

**Ref.: Atualização de valor de bem componente do ativo de Expresso Gardênia Ltda.**

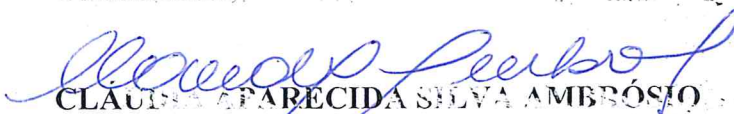
Por solicitação de V. Sa., apresento, abaixo, valor atualizado do bem que integra o ativo da empresa **Expresso Gardênia Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o número 49.914.641/0001-40.

Trata-se de bem de concessão de linhas do Sistema de Transporte Coletivo Intermunicipal de passageiros do estado de Minas Gerais, registrado na conta contábil nº 124.01.01.001.0001, cujo valor, trazido à presente data, o foi levando-se em conta o valor de aquisição, atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC-IBGE.

Ano	Vr Original	Valor atualizado	INPC_IBGE	Correção	Valor Corrigido
12/2012	24.586.223,54		6,20%	1.524.345,86	<b>26.110.569,40</b>
12/2013	24.586.223,54	26.110.569,40	5,56%	1.451.747,66	<b>27.562.317,06</b>
12/2014	24.586.223,54	27.562.317,06	6,23%	1.717.132,35	<b>29.279.449,41</b>
12/2015	24.586.223,54	29.279.449,41	11,28%	3.302.721,89	<b>32.582.171,30</b>
12/2016	24.586.223,54	32.582.171,30	6,58%	2.143.906,87	<b>34.726.078,18</b>
12/2017	24.586.223,54	34.726.078,18	2,07%	718.829,82	<b>35.444.907,99</b>
12/2018	24.586.223,54	35.444.907,99	3,43%	1.215.760,34	<b>36.660.668,34</b>
12/2019	24.586.223,54	36.660.668,34	4,48%	1.642.397,94	<b>38.303.066,28</b>
12/2020	24.586.223,54	38.303.066,28	5,45%	2.087.517,11	<b>40.390.583,39</b>

Sendo o que me cumpria para o momento, coloco-me à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Cordialmente,



**CLAUDES APARECIDA SILVA AMBRÓSIO**

**Contabilista CRC MG 068869**

**CPF 793.227.276-91**