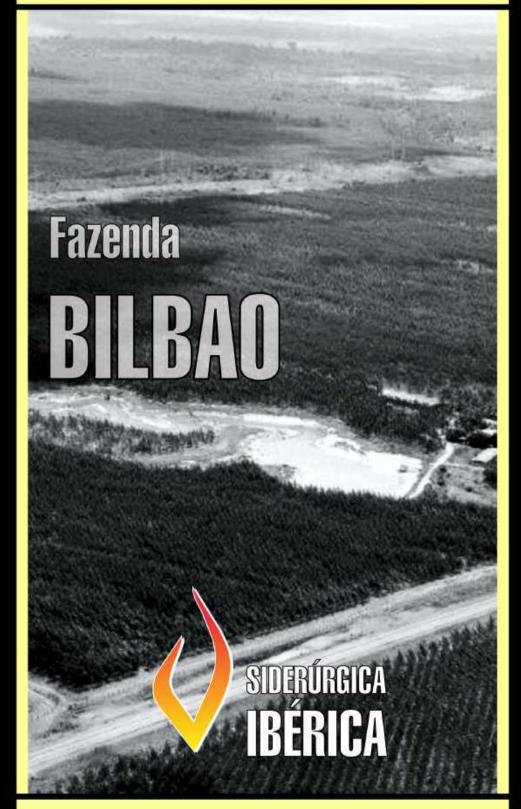
EXATA
AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS



LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Valor Justo das TERRAS

2018



Roteiro do Laudo

1	INTRODUÇÃO
2	METODOLOGIA
3	CARACTERIZAÇÃO
4	CÁLCULOS
5	CONCLUSÃO



1

INTRODUÇÃO



INTRODUÇÃO

OBJETIVO

O presente trabalho, detalhado a seguir, refere-se à **Avaliação Patrimonial de Imóveis Rurais**, realizada com base em dados técnicos, levantados e calculados, de acordo com os critérios consagrados pela Engenharia de Avaliações.

O Laudo resultante é delimitado na íntegra pelas regras e conceitos da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do **IBAPE** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Brasil).

Objetivo:

Determinação do <u>Valor Justo</u> e do <u>Valor de Liquidação</u> de Propriedades Rurais (Terras) da SIDERÚRGICA IBÉRICA S/A, localizados na seguinte região:

Fazendas BILBAO I, II e III.

Localizada no Município de Goianésia do Pará - PARÁ

Proprietária: SIDERÚRGICA IBÉRICA S/A

CNPJ: 04.212.158/0001-86

Data Base da Avaliação: Dezembro de 2018.

Nota: Para fins de análise e cálculos avaliatórios, tem-se como premissa que a propriedade dos bens em questão esteja legalmente regularizada e que os mesmos se encontram livres de cauções, hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores e quaisquer outros ônus ou embaraços que prejudiquem a livre comercialização.



CONSIDERAÇÕES GERAIS

O Laudo de Avaliação do imóvel a seguir enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais dos avaliadores não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Laudo.
- Os avaliadores n\u00e3o t\u00e8m no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum nos bens objetos desta avalia\u00e7\u00e3o.
- Os avaliadores não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Com as aproximações admissíveis, entendemos que as informações prestadas por terceiros são corretas e confiáveis.
- O Laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia citada, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.
- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do **CONFEA** Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura, Agronomia, **CREA**, **CAU**, **IBAPE** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) e do **IEL** Instituto de Engenharia Legal.













Conceitos Preliminares

- **1) JUSTO VALOR** é o valor médio das transações correntes num Mercado ativo, entre itens iguais ou similares, advindo de pesquisas homogeneizadas, não sendo consideradas vendas forçadas e observados os volumes das transações e liquidez do mercado;
- **2) JUSTO VALOR** em mercados sem liquidez, não publicados ou inexistentes apurase por meio do custo atual de reposição depreciado;
 - 3) O Valor de Reprodução é o custo de um ativo idêntico;
- **4)** O **Valor de Reposição** é o custo para aquisição de um ativo similar em função, desempenho operacional e estrutura construtiva;
- **5)** O **Valor de Liquidação** corresponde ao valor para venda num prazo menor do que o prazo médio de absorção pelo mercado;
- **6)** O **Valor de Liquidação Forçada** corresponde ao valor para venda num determinado momento (Leilão);
- **7)** O **Valor de Seguros** é o valor indenizado pela seguradora no caso de sinistro. JUSTO VALOR em mercados sem liquidez, não publicados ou inexistentes apura-se por meio do custo atual de reposição depreciado;
- **8) Mercado Líquido e Divulgado**: Aquele onde existem diversas transações que são divulgadas através de ofertas de compra e venda ao público interessado e os valores normalmente se referem para pagamento à vista;
- **9) Mercado Ilíquido:** Ou "menos líquido" ocorre quando a atividade de negociação é reduzida faltando compradores e vendedores (ex: crises, recessões, durante importantes anúncios políticos e econômicos);
- **10) Mercado "não divulgado"**: É restrito a negociadores que não desejam ou não necessitam da divulgação de informações para o público;
- **11) Mercado Inexistente :** Normalmente abrange um local ou uma região e possui o potencial de desenvolvimento futuro.



Condições Limites

- A) Os valores podem variar de acordo com as condições econômicas gerais, com o grau de otimismo ou pessimismo na época da avaliação, com possíveis variações dos riscos e expectativas de ganhos futuros, sendo que os avaliadores devem justificar todos os fatores que afetam os valores;
- **B)** Consideramos que os bens em estudo são negociáveis, mas não foram efetuadas investigações no concernente a penhor civil, alienação fiduciária ou outros ônus que recaiam sobre eles, com exceção daqueles informados;
- C) Consideramos que os preços de mercado podem mudar de forma abrupta sem que tenha surgido qualquer informação que justifique a alteração do preço, principalmente entre os ativos de baixa liquidez;
- **D)** Consideramos que ajustes extremos nos preços dos ativos, caso durem pouco tempo, não tem efeito sobre a economia real. A persistência das disfunções financeiras, no entanto, é um fator que influencia e afeta o mercado;
- **E)** Consideramos que o mercado pode sofrer influência das autoridades governamentais, visando à defesa dos interesses comuns;
- F) O valor avaliado está fundamentado no poder de compra da unidade monetária na data desta avaliação;
- **G)** Quando avaliamos diversos imóveis consideramos que estes serão vendidos independentemente uns dos outros e não como um grupo. Se todos os imóveis ou um substancial número de imóveis forem ofertados ao mesmo tempo, isto poderá causa uma flutuação no valor final.
- H) Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios adotados e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando descrições e fundamentações prolixas dos dados colhidos e analisados.





CERTIFICADO DE VALOR

Com base nos procedimentos técnicos empregados no Laudo de Avaliação Patrimonial e após procedidas às indispensáveis diligências e cálculos, de acordo com as recomendações contidas nas Normas Brasileiras de Avaliação da ABNT, os avaliadores concluíram pelo seguinte valor justo de mercado (à vista) para as propriedades rurais referente às Fazendas BILBAO I, II e III de propriedade da SIDERÚRGICA IBÉRICA S/A, tendo como referência o mês de dezembro de 2018:



Valor justo das propriedades rurais (TERRAS)

TOTAL das Terras das Fazendas BILBAO R\$ 28.180.000,00

(Vinte e oito milhões cento e oitenta mil reais)

Belém, 30 de dezembro de 2018.

Arthur Miguel de Bessa Menezes Responsável Técnico: Arquiteto CAU nº A13183-0

Whu 11

EXATA - Arquitetura e Avaliações Patrimoniais Ltda. CREA/RJ nº 1997201835 CNPJ: 22.657.679/0001-29



2

METODOLOGIA



2 METODOLOGIA

Considerações sobre a técnica de Avaliação:

2.1 Além da experiência profissional, os avaliadores não podem deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso e as recomendações das **Normas Brasileiras de Avaliação** da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Com tal procedimento, tem-se as condições necessárias e suficientes para se concluir pelo "VALOR", em avaliação de precisão.

- **2.2** Segundo definição do Instituto de Engenharia Legal, "VALOR DE MERCADO" é:
 - ". . . o preço pelo qual um comprador e um vendedor, ambos desejosos, estão propensos a, num período razoável de tempo, concordar e transacionar, ambas as partes estando plenamente informadas das condições de mercado pertinentes e nenhuma delas sujeita à pressões anormais, necessidades indevidas ou ainda sob constrangimento para agir."

Neste caso, face suas condições específicas, entendem os avaliadores pela utilização do método a seguir enunciado:

2.3 Avaliação de Propriedades Rurais

A avaliação de imóveis rurais é normalizada pela NBR 8799 (antiga NB-613 da ABNT).

As **propriedades rurais** podem ser definidas como aquelas terras não urbanas, de uso agropecuário ou florestal, com todas as suas benfeitorias, aguadas e recursos naturais.

Uma fazenda é um imóvel rural adaptado primariamente e usado para a produção de colheitas agrícolas, para a criação de aves ou gado ou para o cultivo e **exploração de florestas.**



A avaliação precisa de quaisquer tipos de propriedades rurais deverá ser feita pelos métodos clássicos de avaliação, apoiados por variações adaptáveis aos casos.

O **Método Comparativo** é o mais freqüente na Avaliação de propriedades rurais.

Procede-se como no caso de imóveis urbanos, atentando-se porém, a uma homogeneização mais cuidadosa, visto que as produções e a qualidade das terras podem não ser rigorosamente semelhantes, ainda que na mesma Região.

Neste método, as benfeitorias e semoventes são avaliados separadamente.

Pontos relevantes no estudo do Valor das Terras:

a) Situação do imóvel em relação às estradas de escoamento:

Evidentemente que um imóvel cuja produção seja de difícil escoamento será bastante desvalorizado em relação a outro de igual produção e de fácil colocação nos centros consumidores.

b) Recursos naturais:

Os recursos naturais para finalidades agrícolas são as aguadas, cursos d'água, pastagens naturais e matas. Tais recursos não têm custo de produção. É muito importante a existência de aguadas, mananciais naturais que dispensam investimentos em poços ou açudes.

2.3.1 Características físicas das Propriedades Rurais

No exame para avaliação das propriedades rurais deve-se observar certas características físicas que são importantes para a fixação do valor, que se trate de Fazenda, sítio ou chácara.

De início identifica-se destinações referentes à terra nua para fixar se trata-se de áreas para cultivo agrícola, de pastagens, de cerrados, de campos e/ou de matas nativas ou cultivo florestal ou outros fins.

Em seguida devemos observar a **topografia** do terreno, estabelecendo-se se ele é plano, ondulado, levemente ou fortemente acidentado, se possui **cursos d'água e seus volumes**, bem como as **vias de acesso internas e externas**.

E, continuando, também observar as **características físico-químicas do solo**, com relação à acidez e necessidades de adubação.

Outro ponto importantíssimo que deve ser examinado refere-se à **disponibilidade de irrigação natural ou artificial**. A irrigação natural é medida pelo índice pluviométrico anual e a artificial é proporcionada por diversas técnicas que podem ser usadas conforme as características do terreno: por inundação, por gravidade, por bombas de aspersão fixas ou móveis ou por gotejamento.



Na classificação do solo, de acordo com a respectiva **CAPACIDADE de USO**, utilizase para identificação e aferição no Estudo presente, a chamada **Escala de Norton**, que estabelece três categorias, as quais se subdividem em oito, como se segue:

CAPACIDADE DO USO DA TERRA

A) TERRAS CULTIVÁVEIS:

Classe I: Terras cultiváveis sem problemas de conservação, exigindo apenas adubação e manutenção.

Classe II: Terras cultiváveis com pequenos problemas de conservação, exigindo práticas simples de conservação da fertilidade.

Classe III: Terras cultiváveis com problemas sérios de conservação, exigindo práticas conservacionistas complexas

Classe IV: Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação. Não devendo ser usadas para culturas por mais do que dois anos consecutivos, seguindo-se de preferência, a pastagem, por período de três anos.

B) TERRAS CULTIVÁVEIS apenas em CASOS ESPECIAIS de algumas CULTURAS PERMANENTES e ADAPTADAS em geral para PASTAGEM ou REFLORESTAMENTO:

Classe V: Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.

Classe VI: Terras próprias para pastagens, com problemas simples de conservação.

Classe VII: Terras próprias para florestas.

C) TERRAS IMPRÓPRIAS para vegetação produtiva e PRÓPRIAS para PROTEÇÃO de FAUNA SILVESTRE, para RECREAÇÃO ou para FINS de ARMAZENAMENTO de ÁGUA:

Classe VIII: Terras impróprias para culturas, pastagem ou reflorestamento , podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água ou piscicultura.



2.3.2 Situação das Propriedades Rurais

Outro elemento fundamental na avaliação do imóvel rural é a **situação sob o ponto de vista da circulação.**

A situação da propriedade rural, em importância, sucede imediatamente à capacidade de uso do solo na estimativa do valor. A situação é encarada do ponto de vista do maior <u>ou menor afastamento</u> da Sede Municipal, dos mercados principais, ruas, sobretudo, da classe e <u>estado das estradas e servidões de passagem que oferecem acesso ao imóvel</u>, **fatores dos quais depende a viabilidade da circulação em geral.**

Dentro desse critério, muitas vezes, a curta distância da Sede Municipal, cuja ligação se faça através de estrada de terra que não ofereça satisfatórias condições de praticabilidade, confere uma situação menos favorável a determinado imóvel, se comparado a uma propriedade localizada a distância bem maior, mas cuja via de acesso seja representada por uma rodovia dotada de pavimentação asfáltica.

A partir desse fato, aplica-se a **Classificação das propriedades rurai**s de acordo com sua **SITUAÇÃO**, a utilização da chamada **«Escala de Mendes Sobrinho»**, que estabelece seis situações:

Situaç	ção	Características	Escala de Valo	r em %
	ÓTIMA	Imóvel com face para rodovia asfaltada, impodas distâncias.	tância limitada	100%
M	UITO BOA	Imóvel servido por rodovia de primeira pavimentada, importância relativa das distâncias	-	95%
	ВОА	Imóvel servido por rodovia não pavimentada, n seguras condições de praticabilidade, durant importância significativa das distâncias.		90%
DES	FAVORÁVEL	Imóvel servido por estradas e servidões de past oferecem satisfatórias condições de praticab distâncias se equivalendo.		80%
	MÁ	Como a anterior, porém interceptada por fechos com problemas sérios de praticabilidade na es distâncias e classe de estrada equivalendo.		75%
P	PÉSSIMA	Como a anterior, com sérios problemas de mesmo na estação seca, interceptada por córre sem pontes, com vau cativo ao volume das águas	gos e ribeirões,	70%



2.3.3 Homogeneização e Valor das Propriedades Rurais

A partir da **«Escala de Norton»** e da **«Escala de Mendes Sobrinho»**, M.Kosma reuniu numa única tabela os percentuais interpolados, lançados em valores percentuais decrescentes. Tal tabela é a principal referência para Homogeneização de pesquisas para apuração de valores de propriedades rurais, legalmente formalizada nas Normas da ABNT, IEL e IBAPE.

Assim, por essa tabela, desde que, por pesquisas de mercado, for estabelecido o **valor absoluto** para uma **amostra na Classe I e Situação Ótima** (número índice 1,000), o valor de qualquer outra propriedade poderá ser obtido por simples multiplicação pelo número índice correspondente. Ou ainda, poderemos transpor valores relativos a posições de determinadas amostras para a posição do imóvel em questão.

CLASSE de USO	I	II	III	IV	٧	VI	VII	VIII
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
SITUAÇÃO								
Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140



2.4 Fontes de Consulta

- Normas Brasileiras de Avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas):

Procedimentos Gerais: NBR.14.653-1:2004 IMÓVEIS URBANOS: NBR.14.653-2:2004 IMÓVEIS RURAIS: NBR.14.653-3:2004

Máquinas, equip., instal. e bens industriais: NBR.14.653-5:2004

- Ordem de Serviço IAPAS / SEP Nº 33 de 17 de janeiro de 1986.
- Instrução Normativa nº 01, de 26 de Fevereiro de 1993, da SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, publicada no D.O. de 01 de Março de 1993.
- **Manual de Avaliação** Conceitos e Metodologias de Avaliação Técnica de Imóveis, Anexo da Orientação Normativa: **"ON-GEADE-004" da SPU Secretaria do Patrimônio da União**, de 25/02/2003.
- **"Princípios de Engenharia de Avaliações"**, obra literária do engenheiro Alberto Lélio Moreira, Editora PINI.
- "Curso Básico de ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES", obra literária do engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, Editora PINI.

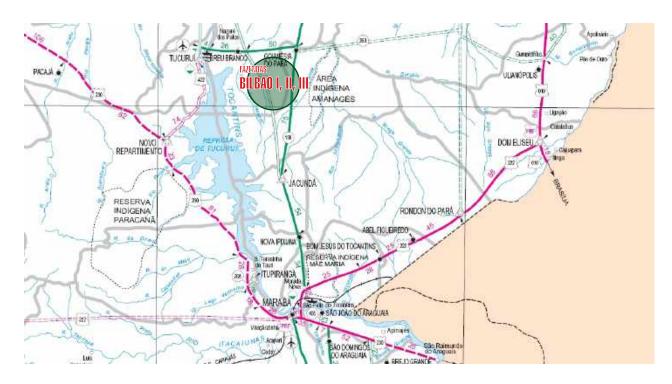


3

CARACTERIZAÇÃO



3 CARACTERIZAÇÃO



O imóvel em questão, as Fazendas BILBAO I, II e III estão situadas no município de Goianésia do Pará, no Estado do PARÁ.

Localiza-se às margens **Rodovia PA 150, km 230,** Vila Jutuba, Município de **Goianésia do Pará-PA.** Nos <u>dois lados da rodovia</u> sentido Marabá-Belém.







As áreas de terras avaliadas possuem as caracterizações conforme tabela abaixo:

Fazenda	Formato	Relevo	Textura	Acessibilidade	Área	Matrícula	
Gleba	Regular /	Plano / Aclive	Arenoso,	Ótima, Muito Boa,	há	Cartório /	
	Irregular	Declive	Argiloso, etc.	Boa, Desfavorável, etc.		número	
BILBAO I e III	Irregular	Plano	Franca	Muito Boa	3.930,89	4494 e 2872	
BILBAO II	Irregular	Plano	Franca	Muito Boa	491,60	3155 e 4380	



13





As áreas em questão caracterizam-se por uma vizinhança e um **zoneamento rural**, possuindo uma **infra-estrutura urbana** que dispõe de **pavimentação asfáltica** e **rede de energia elétrica**.





Conforme informações do contratante não há histórico de multa na fazenda. Além disso, as Fazendas Bilbao I e III, possuem Cadastro Ambiental Rural (CAR) e Bilbao II, Licença Ambiental Rural (LAR) para poder fazer os manejos necessários de interesse do proprietário e as demais estão em processo de tramitação.

Conforme legislação do Pará a área de preservação ambiental é de 80%.

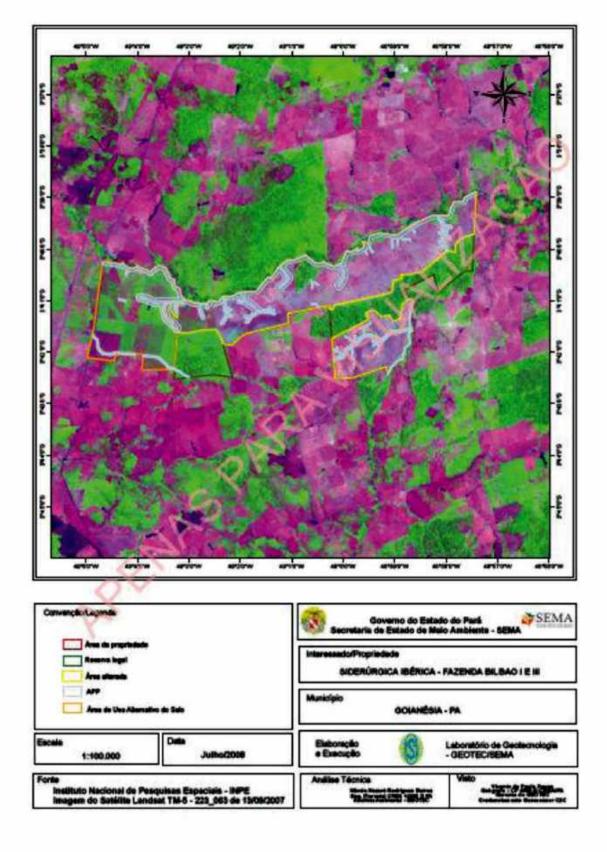




Tipos de Exploração da Área

O estágio de exploração da terra é classificado como: terra bruta e cultivada.

Possui as seguintes explorações: Mista; Não explorada e Silvicultura.













Parte das terras das Fazendas BILBAO, mostrando estágios dos talhões de eucaliptos e vias internas.



18























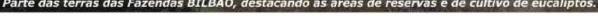
Parte das terras das Fazendas BILBAO, destacando os talhões de eucaliptos, vias internas e matas.



22









Detalhe das terras das Fazendas BILBAO, mostrando as áreas de cultivo de eucaliptos e de matas.



4

CÁLCULOS



4 CÁLCULOS

A localização do imóvel em questão induz os avaliadores a equacionarem seu valor com base em estudos e informações a respeito de elementos pesquisados no mercado imobiliário local. No presente caso, será aplicado o **Método Comparativo Direto de Mercado** para a apuração do valor venal do imóvel em questão.

Entre os métodos avaliatórios consagrados tecnicamente, este método é, indiscutivelmente, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados. Neste método o **valor da terra nua** (no caso) é obtido através de comparação direta com dados unitários de mercado de imóveis semelhantes ou que possam se assemelhar ao objeto da avaliação, devidamente classificados e homogeneizados.

A pesquisa de valores de terra nua é feita entre corretores e fazendeiros da região, onde são considerados fatores como: capacidade do uso do solo, topografia, situação do imóvel do ponto de vista de circulação e acessibilidade, disponibilidade de irrigação natural ou artificial, etc.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

Os imóveis avaliandos, bem como os dados unitários encontrados nas pesquisas foram classificados quanto a dois aspectos principais: **«Solo / Topografia»** e **«Situação».**

Na **Classificação do Solo**, de acordo com a respectiva capacidade de uso, utilizou-se a chamada **«Escala de Norton»**, que estabelece oito Classes de acordo com o tipo de cultura apropriada e nível de exigência e complexidade das práticas de manutenção e conservação de fertilidade. No presente caso a classificação foi feita compatibilizando-se também com informações sobre as topografias.

Quanto à **Situação**, utilizou-se a **«Escala de Mendes Sobrinho»**, que hierarquiza os imóveis do ponto de vista de circulação e acessibilidade, ou seja, maior ou menor afastamento da Sede Municipal; dos mercados principais; tipo de pavimentação e estado de conservação das estradas de acesso e servidões de passagem, além de outros fatores dos quais depende a viabilidade da circulação em geral.



Uma vez procedida esta classificação das propriedades, a homogeneização é feita diretamente segundo a Tabela de **«Valores relativos de terras rústicas segundo a capacidade de uso do solo e a situação do imóvel»**, como consta nas Normas da ABNT para Avaliação de Imóveis rurais.

CLASSE de USO	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
SITUAÇÃO								
Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Determinação do valor médio referencial (VR) p/Fazendas BILBAO:

A pesquisa dados foi realizada através de contatos com corretores e imobiliárias confrontando valores e características aos imóveis semelhantes ao avaliando.

Dentre os dados coletados e homogeneizados os valores variaram de R\$ 3.850,00/ha até R\$7.568,00/ha, dependendo da **Classe de uso do Solo/Topografia** e **Situação** das amostras.

Valores selecionados da Pesquisa p/ Fazendas BILBAO:

E1: R\$ 6.855,00/ha E4: R\$ 5.735,00/ha E7: R\$ 5.950,00/ha E2: R\$ 7.568,00/ha E5: R\$ 7.416,00/ha E8: R\$ 4.750,00/ha

E3: R\$ 5.165,00/ha E4: R\$ 3.850,00/ha

Após os ajustes para **equiparar Classes e Situações** chegamos ao seguinte **Valor referencial médio** (VR básico) para essa região:

Homogeneizado para Classe de Uso I e Situação I (Ótima) ... R\$ 7.056,00/ha.

Fontes de Consulta: Corretor Sr. Atílio Ferri; Sr. João Cataguases; Facilita Imobiliária; Corretor Sr. Gilberto Moreno: Sr. Aldo e Sr. Roberto Teixeira.



Avaliação Valor Justo * Fazendas BILBAO I e III

Área da Propriedade (ha)

Medida de superfície expressa em hectare (ha).

Fazendas BILBAO I e III A = 3.939,89 ha

Capacidade do Uso da Terra

Fazendas BILBAO I e III Classe II (índice de 95%)

Propriedade apresenta área cultivável com problemas simples de conservação. Embora o uso atual para cultura de eucaliptos e a necessidade de uma possível remoção de tocos e adaptações futuras, para o caso de novos de cultivo, temos que considerar o notório o conjunto de características nobres e positivas que reforçam a manutenção dessas terras na Classe II.

Situação da Propriedade Rural

Fazendas BILBAO I e III Situação Muito Boa (índice de 95%)

Por definição: «Imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias». Nota: Apesar da rodovia que corta essas Fazendas ser pavimentada, concluímos que não se aplicaria a situação ÓTIMA, visto que o nível de pavimentação e qualidade dessa estrada de acesso, bem como a distância à Sede municipal ou núcleos urbanos não equivale ao nível máximo da Tabela de Homogeneização.

Índice Relativo na Tabela «Norton x Mendes Sobrinho»

Fazendas BILBAO I e III Índice = 0,903 (Classe II / Situação Muito Boa)

Valor médio atual encontrado para Área Nobre na Região:

Valor Referencial para Propriedade Classe I (100%)

e Situação Ótima (100%) **R\$ 7.056,00 / ha**

Indice Relativo na Tabela «Norton x Mendes Sobrinho»

Média das Amostras (Classe I / Situação I) **Índice = 1,00**

Assim teremos: $(0,903/1,00) \times R\$7.056,00/ha = R\$6.371,57/ha$

aproximadamente igual a R\$ 6.372,00/ha

Logo, o valor da propriedade será de:

3.930,89 ha \times R\$ **6.372,00 /ha** = R\$ 25.047.631,08

Ou, em números redondos igual a **R\$ 25.045.000,00**



Avaliação Valor Justo * Fazenda BILBAO II

Área da Propriedade (ha)

Medida de superfície expressa em hectare (ha).

Fazenda BILBAO II A = 491,60 ha

Capacidade do Uso da Terra

Fazenda BILBAO II Classe II (índice de 95%)

Propriedade apresenta área cultivável com problemas simples de conservação. Embora o uso atual para cultura de eucaliptos e a necessidade de uma possível remoção de tocos e adaptações futuras, para o caso de novos de cultivo, temos que considerar o notório o conjunto de características nobres e positivas que reforçam a manutenção dessas terras na Classe II.

Situação da Propriedade Rural

Fazenda BILBAO II

Situação Muito Boa (índice de 95%)

Por definição: «Imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias». Nota: Apesar da rodovia que corta essas Fazendas ser pavimentada, concluímos que não se aplicaria a situação ÓTIMA, visto que o nível de pavimentação e qualidade dessa estrada de acesso, bem como a distância à Sede municipal ou núcleos urbanos não equivale ao nível máximo da Tabela de Homogeneização.

Índice Relativo na Tabela «Norton x Mendes Sobrinho»

Fazenda BILBAO II Índice = 0,903 (Classe II / Situação Muito Boa)

Valor médio atual encontrado para Área Nobre na Região:

Valor Referencial para Propriedade Classe I (100%)

e Situação Ótima (100%) R\$ 7.056,00 / ha

Índice Relativo na Tabela «Norton x Mendes Sobrinho»

Média das Amostras (Classe I / Situação I) **Índice = 1,00**

Assim teremos: $(0.903/1.00) \times \mathbb{R} \times 7.056,00/\text{ha} = \mathbb{R} \times 6.371,57/\text{ha}$

aproximadamente igual a **R\$ 6.372,00/ha**

Logo, o valor da propriedade será de:

491,60 ha x **R\$ 6.372,00 /ha** = R\$ 3.132.475,20

Ou, em números redondos igual a **R\$3.135.000,00**



Avaliação Valor de Liquidação

Informações Gerais sobre o Cálculo do Valor de Liquidação:

A **Taxa de desconto** utilizada (TMA) calculada para o estudo foi de **12% a.a.** (Taxas semelhantes a essa são praticadas no mercado, frequentemente).

A Taxa mínima de atratividade (TMA) para desconto do fluxo de caixa foi estabelecida a partir dos seguintes parâmetros:

Remuneração mínima do investidor (taxa livre de risco): 6,50% a.a.

Taxa de risco (aproximadamente metade da remuneração mínima): 5,00% a.a.

Logo, teremos: (1+0,065)*(1+0,05)-1 igual a **11,80% a.a.**

Taxa de desconto adotada 12,00% a.a.

Valor de Liquidação da Fazendas BILBAO I e III:

Conforme informado, os seguintes dados foram utilizados para o presente estudo:

Valor justo de Mercado encontrado igual a R\$ 25.045.000,00

Expectativa de Venda Normal: 3 anos;

Expectativa de Venda com atratividade: 1,5 anos (valor de liquidação);

Taxa Mínima de Atratividade: 12% a.a.

O valor justo de mercado de R\$ 25.045.000,00 que, projetado para 1,5 anos, baseado na metade da expectativa de venda de imóveis, trazido a valor presente, através da taxa de desconto informada, resulta em **R\$ 21.130.466,00** para o **Valor de Liquidação da Fazendas BILBAO I e III.**

Houve, portanto, uma redução de 15,63% sobre o valor de mercado do imóvel.

Em números redondos:

Valor de Liquidação da Fazendas BILBAO I e III R\$ 21.130.000,00



Valor de Liquidação da Fazenda BILBAO II:

Conforme informado, os seguintes dados foram utilizados para o presente estudo:

Valor justo de Mercado encontrado igual a R\$ 3.135.000,00

Expectativa de Venda Normal: 3 anos;

Expectativa de Venda com atratividade: 1,5 anos (valor de liquidação);

Taxa Mínima de Atratividade: 12% a.a.

O valor justo de mercado de R\$ 3.135.000,00 que, projetado para 1,5 anos, baseado na metade da expectativa de venda de imóveis, trazido a valor presente, através da taxa de desconto informada, resulta em **R\$ 2.644.999,00** para o **Valor de Liquidação da Fazenda BILBAO II.**

Houve, portanto, uma redução de 15,63% sobre o valor de mercado do imóvel.

Em números redondos:

Valor de Liquidação da Fazenda BILBAO II R\$ 2.645.000,00



5

CONCLUSÃO



5 CONCLUSÃO

Observadas as premissas desta avaliação e as considerações feitas aos imóveis, e de acordo com os melhores conhecimentos, metodologia e informações disponíveis no mercado, certificamos que esta avaliação representa de forma correta e imparcial a realidade do **justo valor e valor de liquidação** destes ativos, como seguem:

Valor Justo de Mercado das Propriedades Rurais:

VALOR JUSTO de MERCADO das Propriedades

R\$ 28.180.000,00

(Vinte e oito milhões cento e oitenta mil reais)

US\$ 7.274.000,00

(Sete milhões duzentos e setenta e quatro mil dólares americanos)

(US\$ a R\$ 3,874 em 31/12/2018)



Valor de Liquidação das Propriedades Rurais:

VALOR de LIQUIDAÇÃO das Propriedades

R\$ 23.775.000,00

(Vinte e três milhões setecentos e setenta e cinco mil reais)

US\$ 6.137.000,00

(Seis milhões cento e trinta e sete mil dólares americanos)

(US\$ a R\$ 3,874 em 31/12/2018)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Dezembro

2018

Avaliadores

O presente trabalho de **Avaliação** de Ativos da **SIDERÚRGICA IBÉRICA S/A**, localizada em **Marabá - PA**, referente às **Propriedades rurais (terras) das Fazendas BILBAO I, II e III**, foi elaborado pela equipe técnica da **EXATA - Arquitetura e Avaliações Patrimoniais Ltda.**, tendo como responsável técnico o profissional abaixo assinado:

Belém, 30 de dezembro de 2018.

Arthur Miguel de Bessa Menezes

Arquiteto - Arquiteto CAU nº A13183-0 Responsabilidade Técnica

EXATA - Arquitetura e Avaliações Patrimoniais Ltda.

CREA/RJ nº 1997201835 - CNPJ: 22.657.679/0001-29

Laudo de Avaliação Patrimonial





Responsabilidade Técnica

Arthur Miguel de Bessa Menezes

Responsável Técnico: Arquiteto CAU nº A13183-0

EXATA - ARQUITETURA e AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS Ltda.

CNPJ: 22.657.679/0001-29 - CREA/RJ nº 1997201835

João da Silva Pedroso

Responsável Técnico: Engenheiro Mecânico CREA/RJ nº 1980105300

APPRAISE - ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES S/C

CNPJ: 39.558.663/0001-61 - CREA/RJ nº 1993200419

Tels.: (22) 2521-8351 * (21) 98030-2643 * (22) 99968-1810

E-mails: exata.rj@gmail.com * exataonline@gmail.com

www.exataonline.com