

**Doc. 01**

**-**

**Laudo de  
Avaliação dos  
Bens e Ativos**

# PARECER TÉCNICO

## VALOR JUSTO DE MERCADO

### IMÓVEIS

#### I. TÉCNICOS RESPONSÁVEIS – QUALIFICAÇÃO

Engenheiro = Rómulo Fernandes Barreto, CPF 124.134.547-30, CREA 20.111.352-40;

Engenheiro = Willian Luiz David Nascimento, CPF 407.678.588-67, CREA 20.111.044-64 e;

Todos igualmente habilitados a prestar serviços desta natureza.

#### II. CONTRATANTE

REGINAVES INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AVES LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada Caribu, n.º 418 – Parte – bairro de Jacarepaguá, CEP: 22.765-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.234.005/0001-29, neste ato, representada nos termos de seu Contrato Social por seu Sócio Administrador Luis Alexandre Igayara, inscrito no CPF/MF sob o nº 126.949.757-04, com domicílio no endereço da sede da Sociedade.

#### III. OBJETIVO DO PARECER

O presente Parecer Técnico tem como objetivo oferecer Análise de Avaliação dos Imóveis abaixo elencados, especificamente a determinação do Valor Justo de Mercado para possíveis compra ou venda além de subsidiar em outras questões.

#### Imóveis:

Bem/Descrição	Endereço
6726 - Caribú (Abatedouro-CD)	Estrada Caribu, 418 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro/RJ
6727 - Teixeiras (Ind. de Carnes)	Estrada dos Teixeiras, 1091 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro/RJ
6728 - Granja Passa Três	Antiga Estrada Rio/São Paulo, Km 107 - Passa Três - Rio Claro/RJ
6729 - Granja Dorândia	Rodovia Lucio Meira, s/nº, Km 275 - Dorândia - Barra do Pirai/RJ
6730 - Granja Vargem Alegre	Rodovia Lucio Meira, s/nº, Km 272 - Dorândia - Barra do Pirai/RJ
6731 - Granja Lídice	Sítio Vargem Grande, s/nº - Lídice - Rio Claro/RJ
6732 - Granja Lambari	Rodovia Saturnino Braga, s/nº, Km 31 - Lambari - Rio Claro/RJ
6733- Fábrica de Ração Bananal	Antiga Estrada Rio/São Paulo, s/nº - Ranho Grande - Bananal/SP

# PARECER TÉCNICO

## VALOR JUSTO DE MERCADO

---

### IV. ELABORAÇÃO DO PARECER

O Parecer Técnico foi elaborado tomando-se por base o valor médio unitário do metro quadrado (m<sup>2</sup>) ou hectare (ha), conforme o caso, praticados nas operações de compra e venda, no mercado imobiliário da região em que se encontram os imóveis, o qual foi multiplicado pelo tamanho total do imóvel, chegando-se ao valor total estimado da terra nua e de construções para cada imóvel, expressos em reais.

### V. RESULTADO DO PARECER

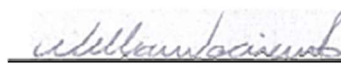
#### VALOR JUSTO DE MERCADO

Baseado nos valores médio unitário do metro quadrado (m<sup>2</sup>) e do hectare (ha), praticados nas operações de compra e venda, no mercado imobiliário da região em que se encontram os imóveis, estimamos, que o somatório dos Valores Justos de Mercado dos imóveis elencados no item II, totalizam o montante de R\$ 263.769.284,00 (duzentos e sessenta e três milhões, setecentos e sessenta e nove mil e duzentos e oitenta e quatro reais), conforme descritos nos anexos a esse Parecer:

Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2024

#### Técnicos Responsáveis

  
Rômulo Fernandes Barreto  
CREA 20.111.352-40

  
Willian Luiz David Nascimento  
CREA 20.111.044-64



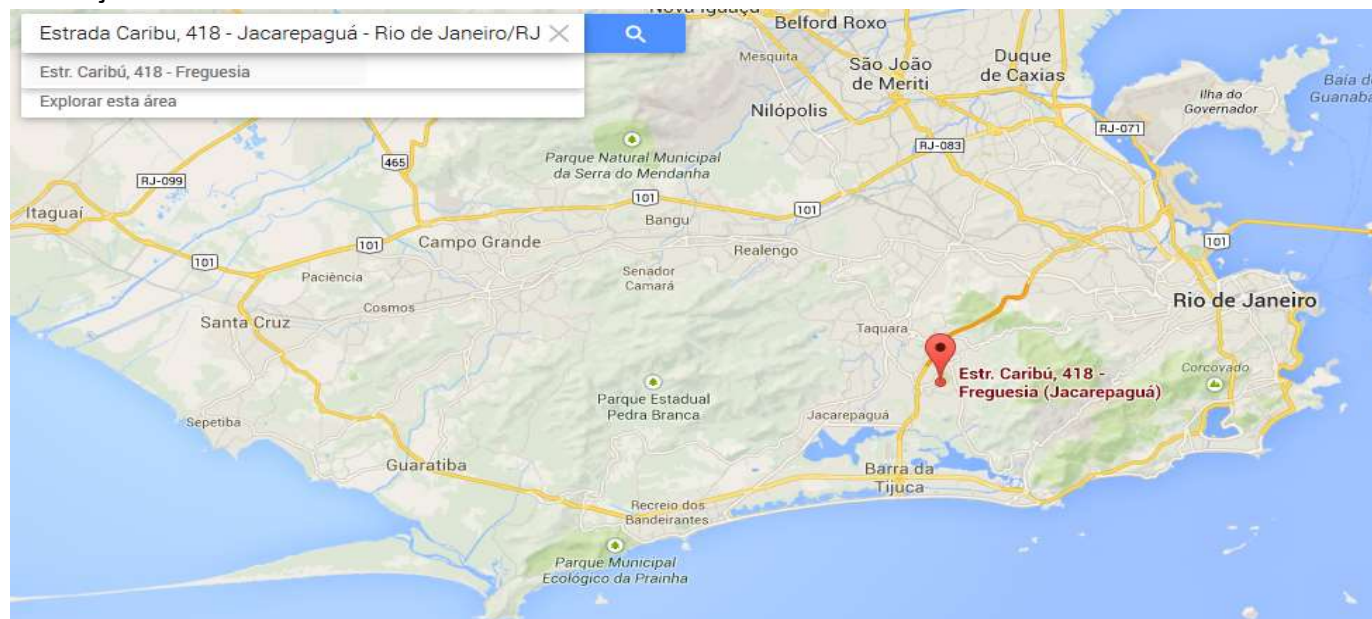
## Resumo

Bem - Descrição	Endereço	Status	Avaliação
6726 - Caribú (Abatedouro-CD)	Estrada Caribu, 418 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro/RJ	Sede da empresa	57.834.500,00
6727 - Teixeira (Ind. de Carnes)	Estrada dos Teixeiras, 1091 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro/RJ	Industria Carnes	5.695.750,00
6728 - Granja Passa Três	Antiga Estrada Rio/São Paulo, Km 107 - Passa Três - Rio Claro/RJ	Granja Engorda/Frango	45.039.897,00
6729 - Granja Dorândia	Rodovia Lucio Meira, s/nº, Km 275 - Dorândia - Barra do Pirai/RJ	Granja Engorda/Frango	27.350.332,00
6730 - Granja Vargem Alegre	Rodovia Lucio Meira, s/nº, Km 272 - Dorândia - Barra do Pirai/RJ	Granja Engorda/Frango	57.396.125,00
6731 - Granja Lídice	Sítio Vargem Grande, s/nº - Lídice - Rio Claro/RJ	Granja Engorda/Frango	51.248.730,00
6732 - Granja Lambari	Rodovia Saturnino Braga, s/nº, Km 31 - Lambari - Rio Claro/RJ	Granja Engorda/Frango	15.102.450,00
6733- Fábrica de Ração Bananal	Antiga Estrada Rio/São Paulo, s/nº - Ranho Grande - Bananal/SP	Fábrica Rações	4.101.500,00
		<b>Total</b>	<b>263.769.284,00</b>



<b>Unidade:</b>	<b>6726 - Caribú (Abatedouro-CD)</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Estrada Caribu, 418 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro/RJ</b>
<b>Área do Terreno m<sup>2</sup>:</b>	<b>30.994</b>
<b>Tipo (Próprio / Arrendado):</b>	<b>Próprio</b>
<b>Valor do m<sup>2</sup>:</b>	<b>1.500,00</b>
<b>Valor do Terreno:</b>	<b>46.491.000,00</b>
<b>Área Construída m<sup>2</sup>:</b>	<b>16.205</b>
<b>Valor construção m<sup>2</sup>:</b>	<b>700,00</b>
<b>Valor das Edificações:</b>	<b>11.343.500,00</b>
<b>Total R\$ :</b>	<b>57.834.500,00</b>

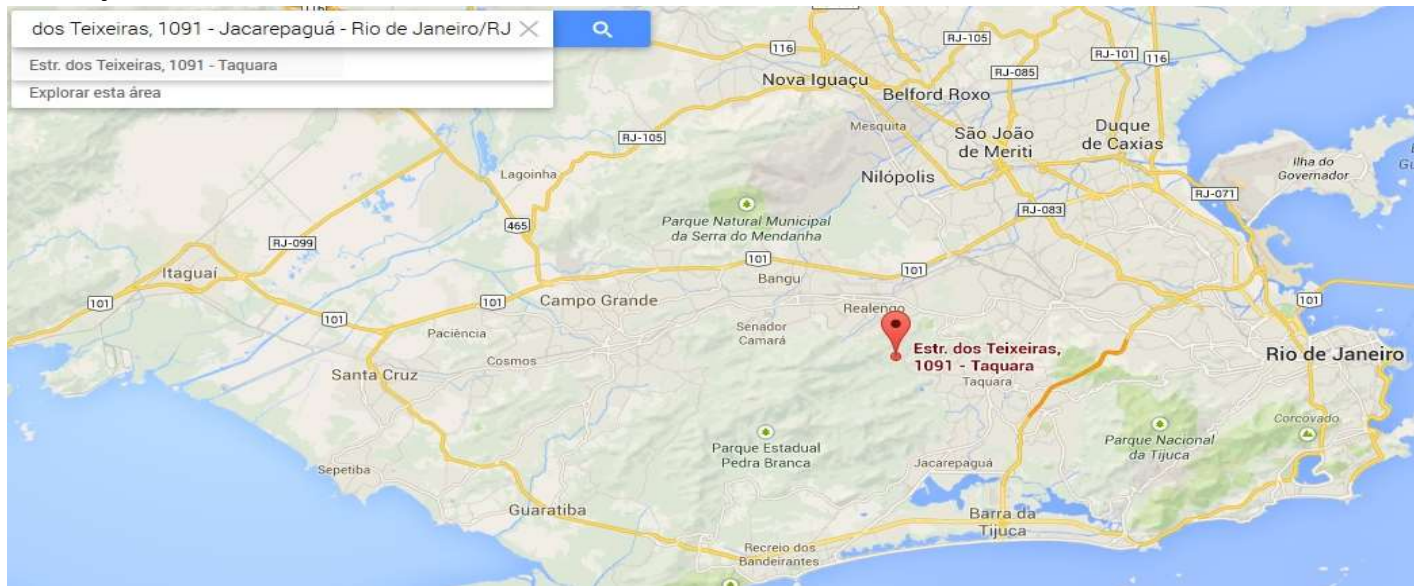
#### Localização: Caribú





<b>Unidade:</b>	<b>6727 - Teixeira (Ind. de Carnes)</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Estrada dos Teixeiras, 1091 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro/RJ</b>
<b>Área do Terreno m²:</b>	<b>12.055</b>
<b>Tipo (Próprio / Arrendado):</b>	<b>Próprio</b>
<b>Valor do m²:</b>	<b>250,00</b>
<b>Valor do Terreno:</b>	<b>3.013.750,00</b>
<b>Área Construída m²:</b>	<b>4.470</b>
<b>Valor construção m²:</b>	<b>600,00</b>
<b>Valor das Edificações:</b>	<b>2.682.000,00</b>
<b>Total R\$ :</b>	<b>5.695.750,00</b>

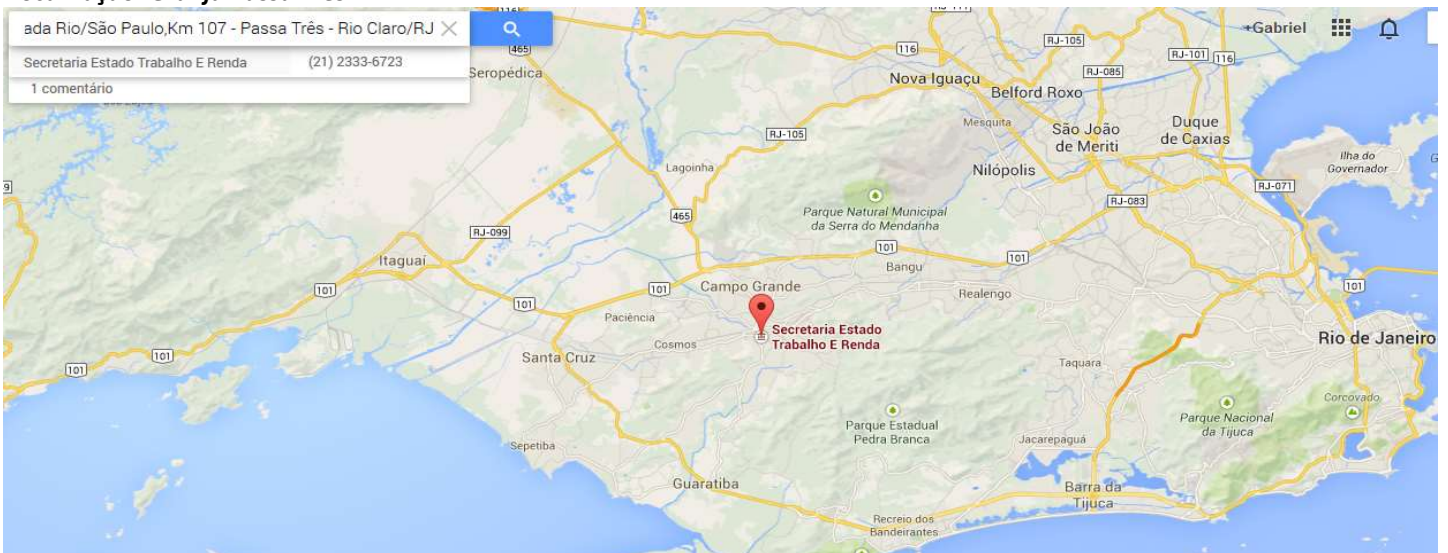
#### Localização: Teixeira





<b>Unidade:</b>	<b>6728 - Granja Passa Três</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Antiga Estrada Rio/São Paulo,Km 107 - Passa Três - Rio Claro/RJ</b>
<b>Área do Terreno ha:</b>	<b>170,37</b>
<b>Tipo (Próprio / Arrendado):</b>	<b>Próprio</b>
<b>Valor do ha:</b>	<b>12.500,00</b>
<b>Valor do Terreno:</b>	<b>2.129.625,00</b>
<b>Área Construída m²:</b>	<b>77.736</b>
<b>Valor construção m²:</b>	<b>552,00</b>
<b>Galpões de Aves</b>	<b>42.910.272,00</b>
<b>Total R\$ :</b>	<b>45.039.897,00</b>

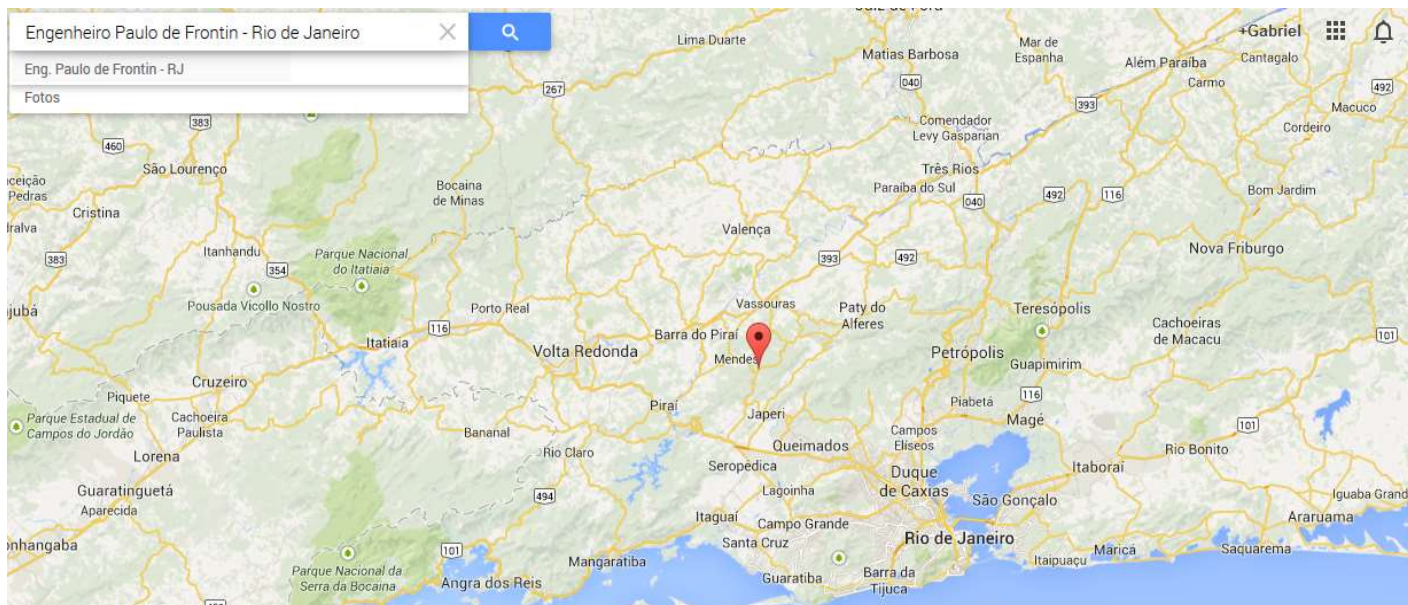
### Localização: Granja Passa Três





<b>Unidade:</b>	<b>6729 - Granja Dorândia</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Rodovia Lucio Meira, s/nº, Km 275 - Dorândia - Barra do Pirai/RJ</b>
<b>Área do Terreno ha:</b>	<b>155,96</b>
<b>Tipo (Próprio / Arrendado):</b>	<b>Próprio</b>
<b>Valor do ha:</b>	<b>12.500,00</b>
<b>Valor do Terreno:</b>	<b>1.949.500,00</b>
<b>Área Construída m²:</b>	<b>46.016</b>
<b>Valor construção m²:</b>	<b>552,00</b>
<b>Valor das Edificações:</b>	<b>25.400.832,00</b>
<b>*Total R\$ :</b>	<b>27.350.332,00</b>

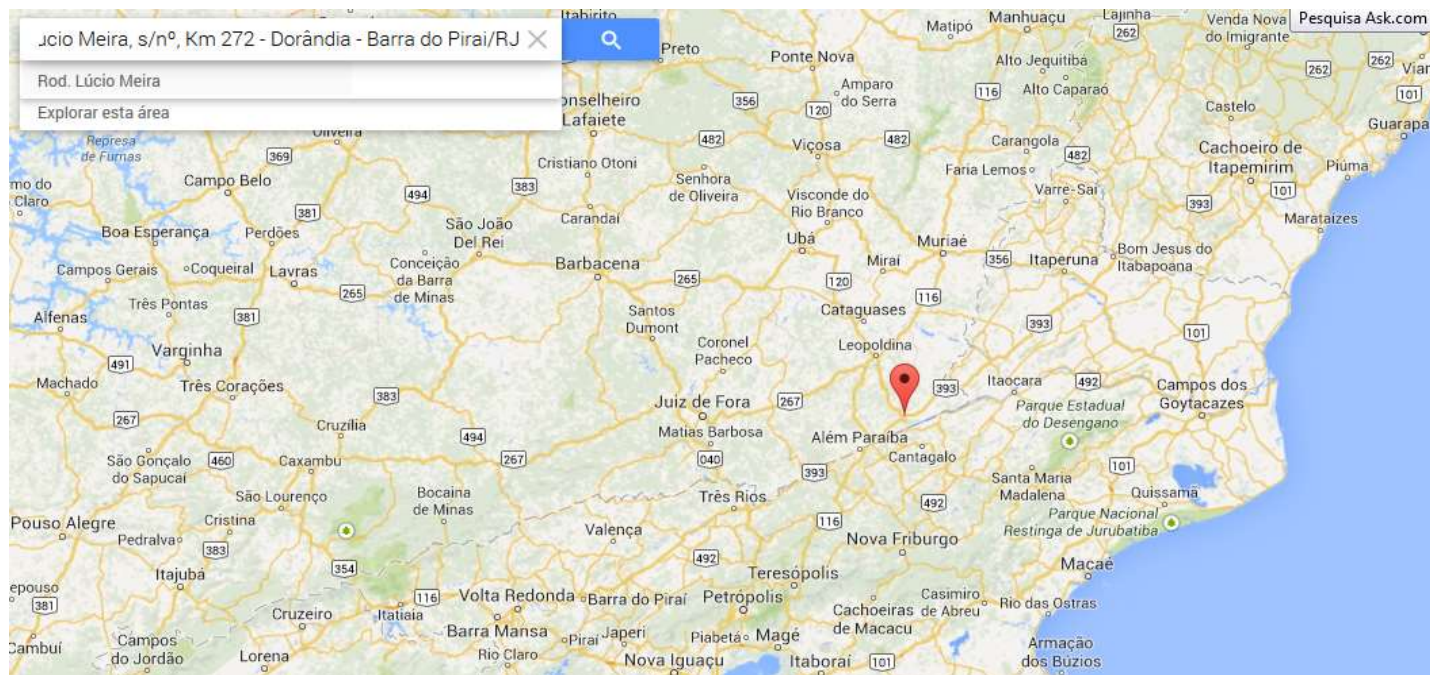
#### Localização: Granja Dorândia





<b>Unidade:</b>	<b>6730 - Granja Vargem Alegre</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Rodovia Lucio Meira, s/nº, Km 272 - Dorândia - Barra do Pirai/RJ</b>
<b>Área do Terreno ha:</b>	<b>352,33</b>
<b>Tipo (Próprio / Arrendado):</b>	<b>Próprio</b>
<b>Valor do ha:</b>	<b>12.500,00</b>
<b>Valor do Terreno:</b>	<b>4.404.125,00</b>
<b>Área Construída m²:</b>	<b>96.000</b>
<b>Valor construção m²:</b>	<b>552,00</b>
<b>Valor das Edificações:</b>	<b>52.992.000,00</b>
<b>*Total R\$ :</b>	<b>57.396.125,00</b>

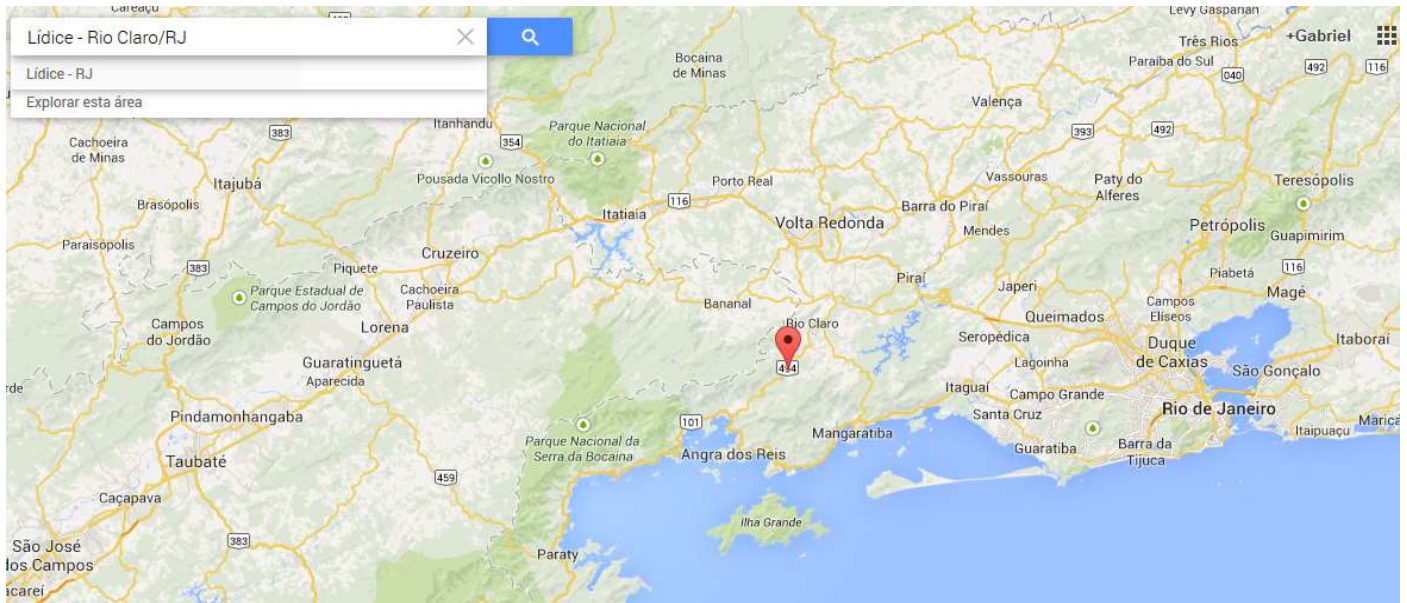
**Localização: Granja Vargem Alegre**





<b>Unidade:</b>	<b>6731 - Granja Lídice</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Sítio Vargem Grande, s/nº - Lídice - Rio Claro/RJ</b>
<b>Área do Terreno ha:</b>	<b>114,90</b>
<b>Tipo (Próprio / Arrendado):</b>	<b>Próprio</b>
<b>Valor do ha:</b>	<b>12.500,00</b>
<b>Valor do Terreno:</b>	<b>1.436.250,00</b>
<b>Área Construída:</b>	<b>90.240</b>
<b>Valor construção m²:</b>	<b>552,00</b>
<b>Valor das Edificações:</b>	<b>49.812.480,00</b>
<b>*Total R\$ :</b>	<b>51.248.730,00</b>

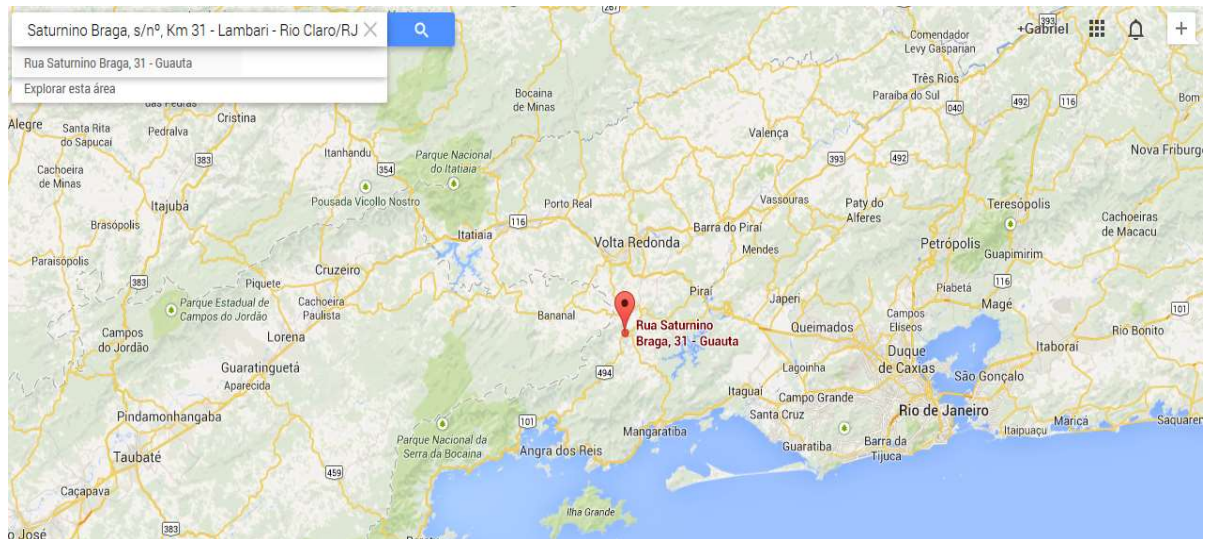
#### Localização: Granja Lídice





<b>Unidade:</b>	<b>6732 - Granja Lambari</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Rodovia Saturnino Braga, s/nº, Km 31 - Lambari - Rio Claro/RJ</b>
<b>Área do Terreno ha:</b>	<b>33,54</b>
<b>Tipo (Próprio / Arrendado):</b>	<b>Próprio</b>
<b>Valor do ha:</b>	<b>12.500,00</b>
<b>Valor do Terreno:</b>	<b>419.250,00</b>
<b>Área Construída m²:</b>	<b>26.600</b>
<b>Valor construção m²:</b>	<b>552,00</b>
<b>Valor das Edificações:</b>	<b>14.683.200,00</b>
<b>*Total R\$ :</b>	<b>15.102.450,00</b>

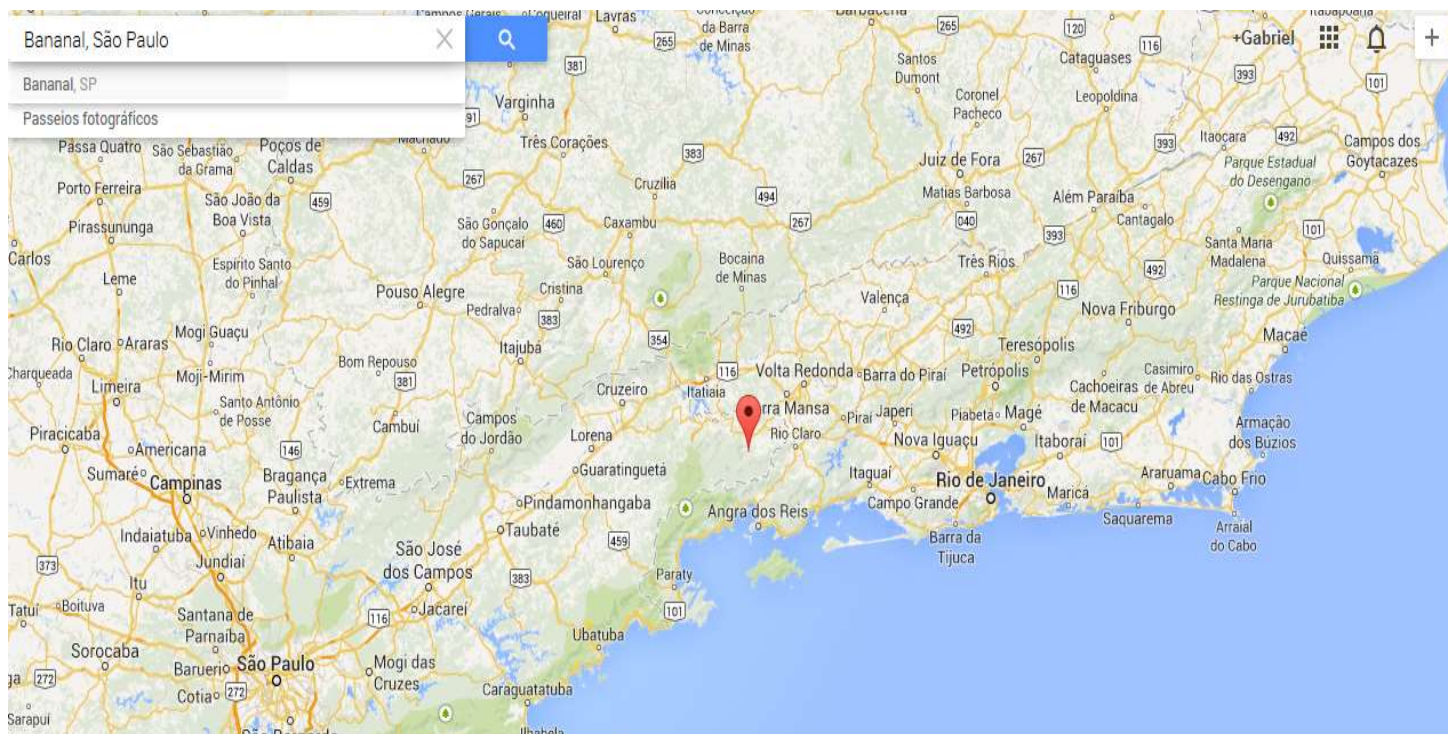
### Localização: Granja Lambari





<b>Unidade:</b>	<b>6733- Fábrica de Ração Bananal</b>
<b>Endereço:</b>	<b>Antiga Estrada Rio/São Paulo, s/nº Ranho Grande - Bananal/SP</b>
<b>Área do Terreno m²:</b>	<b>48.400</b>
<b>Tipo (Próprio / Arrendado):</b>	<b>Próprio</b>
<b>Valor do m²:</b>	<b>30,00</b>
<b>Valor do Terreno:</b>	<b>1.452.000,00</b>
<b>Área Construída m²:</b>	<b>3.785</b>
<b>Valor construção m²:</b>	<b>700</b>
<b>Valor das Edificações:</b>	<b>2.649.500,00</b>
<b>*Total R\$ :</b>	<b>4.101.500,00</b>

### Localização: Fábrica de Ração Bananal



# **PARECER TÉCNICO FUNDIÁRIO**

## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

# **FAZENDA PROGRESSO-I**

**Moju (PA), 08 Agosto de 2024**

- **CONTRATANTE:**

**REGINAVES INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AVES LTDA**

**CNPJ: 42.234.005/0001-29**

Endereço: Estrada Caribu, n.º 418 – Freguesia – Jacarepaguá – Rio de Janeiro.

- **RESPONSABILIDADE TÉCNICA:**

**ANTONIO RAIMUNDO SOUZA GOUVÊA**

Técnico em Agrimensura e em Estradas

CFT-BR nº 15921239291

CFT – Conselho Federal dos Técnicos Industriais

Credencial INCRA código B29

E-mail de Contato: [gouveatopog@hotmail.com](mailto:gouveatopog@hotmail.com)

Telefone/ Celular: (91) 99182-0703

**DAVID VALE DOS REIS**

Geógrafo - Especialista:

Perícia, Fiscalização, Consultoria, Auditoria e Gestão Ambiental.

CREA-PA nº 150792519-0

E-mail de Contato: [vale.geoambiente@gmail.com](mailto:vale.geoambiente@gmail.com)

Telefone/ Celular: (91) 98167-3137 / 99212-2082

## 1.0 PROÊMIO:

De acordo com as atribuições definidas na Lei nº 6.664, de 26 de junho de 1979 e Resolução do CONFEA nº 1.010, de 22 de agosto de 2005. Emite-se este parecer.

De acordo com as atribuições conforme estabelecido na Lei 5.524 de 5 de novembro de 1968, no Decreto 90.922 de 6 de fevereiro de 1985 e no Decreto 4.560 de 30 de dezembro de 2002. Emite-se este parecer.

## 2.0 – OBJETIVO E JUSTIFICATIVA:

Tem o presente Parecer Técnico Fundiário a finalidade de oferecer Análise de Avaliação de Imóvel Rural, especificamente para determinar o valor da terra nua (VTN) do imóvel para possível compra ou venda e subsidiar questões fundiárias.

## 3.0 – INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel rural com área total de 35.000,0000 ha, localizado na margem da Rodovia PA-150, nos Municípios de Moju e Tailândia, Estado do Pará, de acordo com quadro descritivo abaixo.

Este imóvel teve sua origem justificada pela Certidão de Carta de Seismaria requerida por **REGINAVES IND. E COM. DE AVES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 42.234.005/0001-29, conforme petição protocolada no Instituto de Terras do Pará – ITERPA sob número do processo: 2007/92984 datado de 30/05/2007, em que pede especificamente por **CERTIDÃO A CARTA DE SEISMARIA** passada a **VERRISIMO GOMEZ**. A Certidão solicitada foi expedida pelo ITERPA sob nº **CERTIDÃO: 26; LV: 02: FLS: 01-03** em 04/04/2008 e assinada pelo Coordenador de Documentação e Informação e pelo Presidente do ITERPA. (Certidão em Anexo).

<b>PROPRIEDADE TOTAL</b>	<b>Fazenda Progresso-I</b>
Proprietários	<b>Reginaves Indústria e Comércio de Aves Ltda</b>
Certificação/Incra	<b>XX</b>
Área Medida	<b>35.000,0000 ha</b>
Matrícula Cartório: Igarapé-Miri-PA	<b>637; Lv: 2-AD (Registro de Imóveis - Samuel Almeida)</b>

**O imóvel em questão descrito acima foi reduzido em uma parte menor descrito abaixo:**

Trata-se de um imóvel rural com área total de 2.178,00 ha, localizado na margem direita do Rio Moju, no Município de Moju, Estado do Pará, de acordo com quadro descritivo abaixo.

<b>PROPRIEDADE ENCONTRADA</b>	<b>Fazenda Progresso-I</b>
Proprietários	<b>Reginaves Indústria e Comércio de Aves Ltda</b>
Certificação/INCRA	<b>ce2020c-245d-4673-b9a0-d9cbdc983960</b>
Área Medida	<b>2.178,00 ha</b>
Matrícula Cartório: Moju-PA	<b>3.007; Lv: 2-AT (Registro de Imóveis – Comarca de Moju-PA)</b>

**NOTA TÉCNICA:** Os critérios para redução do imóvel com área total de 35.000,0000 há para o imóvel com área ENCONTRADA de 2.178,00 há foram os seguintes:

Estudo e análise de ausência de SOBREPOSIÇÃO (incidência) do perímetro do imóvel nas seguintes classes temáticas rurais:

- **Áreas Protegidas (Terra Indígena; Unidade de Conservação);**
- **Terras Quilombolas;**
- **Terras de Projeto de Assentamento (Estadual/ Federal);**
- **Áreas embargadas (SEMAS-PA/ IBAMA)**
- **Imóveis com: CAR – Cadastro Ambiental Rural (SEMAS-PA)**
- **Imóveis com: Certificação (SIGEF/ INCRA)**
- **Imóveis com: Processos Fundiários (ITERPA/ INCRA)**

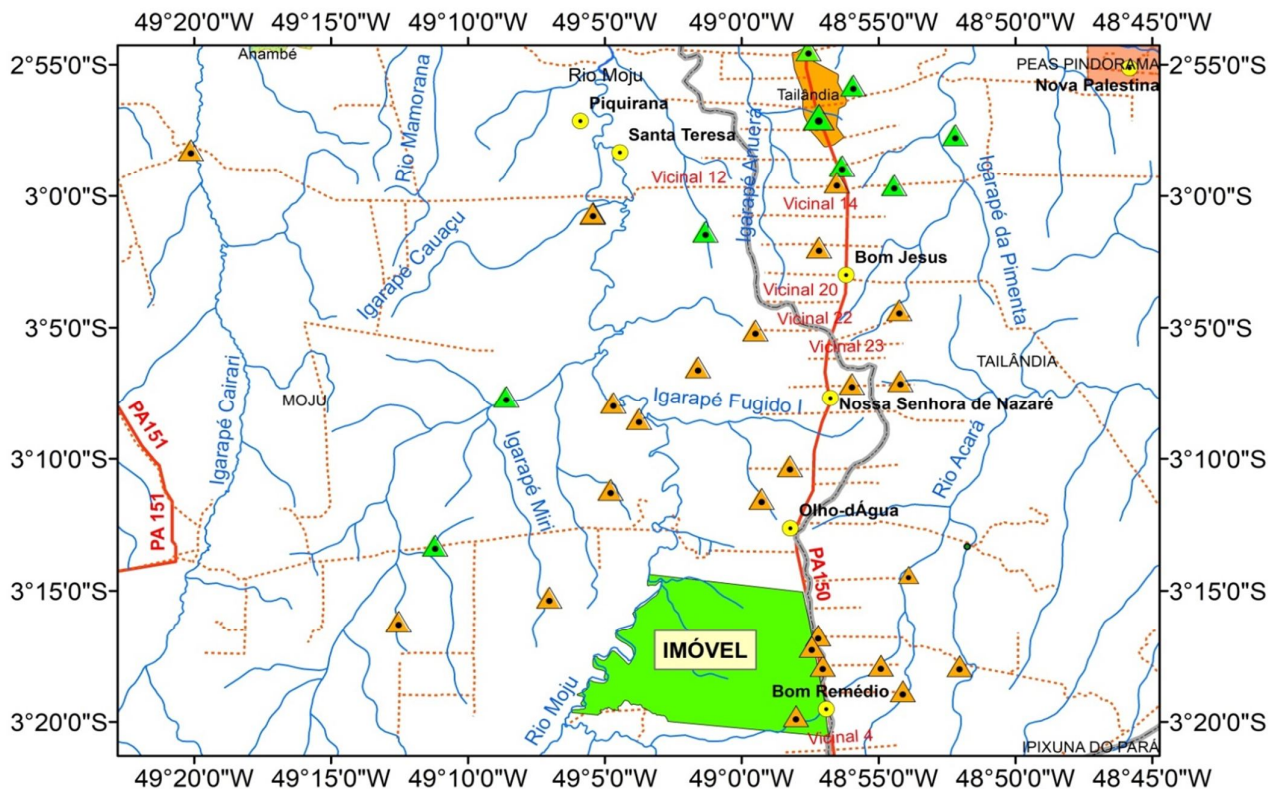
### 3.1 ACESSO AO IMÓVEL:

Partindo da Sede Municipal de Tailândia pela Rodovia PA-150 (Sentido para Goianésia do Pará) até a Vicinal Rajada, com distância de 41,5 Km; deste segue pela Vicinal Rajada até o Imóvel, com distância de 5,0 Km.

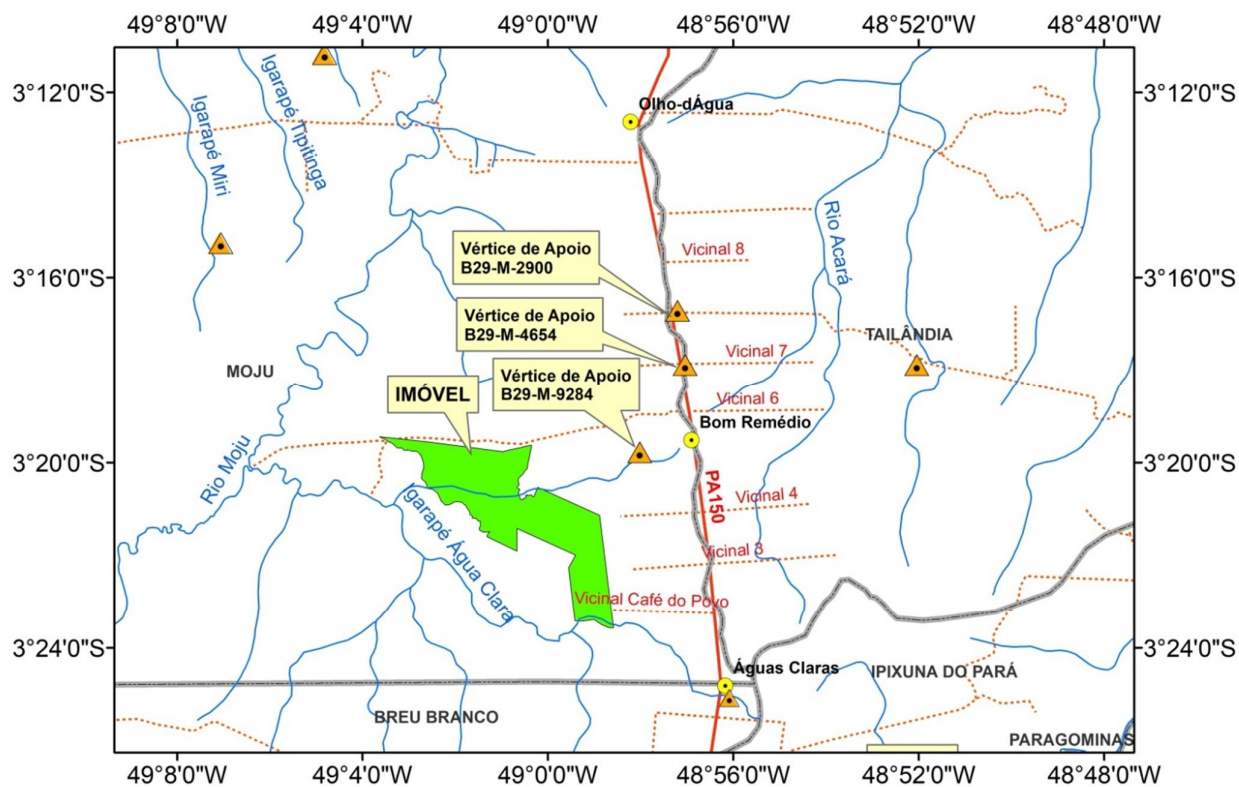
### 3.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado na margem Direita do Rio Moju, Margem da Vicinal Rajada e Margem da Rodovia PA-150, no Município de Tailândia e Moju, Estado do Pará.

**Croqui de Localização do Imóvel: PROPRIEDADE TOTAL: 35.000,0000 há:**



**Croqui de Localização do Imóvel: PROPRIEDADE ENCONTRADA: 2.178,00 há:**



#### **4 – PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS ADOTADOS:**

Para a elaboração deste parecer técnico fundiário com definição do cálculo do Valor da Terra será dotado os fatores de distância, ancianidade, acesso e dimensão de área (tamanho do imóvel) para definir um valor de terra nua por hectare e multiplicar pelo tamanho total do imóvel, concluindo o valor total da terra nua do imóvel expresso em reais.

##### **4.1 – FATOR DE DISTÂNCIA:**

O fator de distância da área expressa influência sobre o valor do imóvel decorrente de sua localização em relação a Sede do Município ou ao núcleo urbano mais próximo.

##### **4.2 – FATOR DE ACESSO**

O fator de acesso à área expressa influência sobre o valor do imóvel rural decorrente da via de acesso (navegação, estradas, Rodovias).

##### **4.3 – FATOR DE ANCIANIDADE**

O fator de ancianidade leva em conta o tempo de ocupação da área objeto de definição de valor.

##### **4.4 - FATOR DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

O fator de Regularização fundiária considera se o imóvel rural é uma propriedade com Registro em Cartório devidamente matriculado ou uma Posse mansa e pacífica ainda em processo de Regularização. Neste caso se trata de uma Propriedade.

##### **4.5 - FATOR DE DIMENSÃO**

O fator de Dimensão considera o tamanho do imóvel (minifúndio, médio porte ou latifúndio).

## 5. - TERMOS CONCLUSIVOS

Por fim considerando os fatores de distância, ancianidade, acesso e dimensão de área (tamanho do imóvel) para definir um valor de terra nua por hectare e multiplicar pelo tamanho total do imóvel, **AFIRMÁ-SE** que:

<b>PROPRIEDADE TOTAL</b>	<b>Fazenda Progresso-I</b>
Proprietários	<b>Reginaves Indústria e Comércio de Aves Ltda</b>
Matrícula Cartório: Igarapé-Miri-PA	<b>637; Lv: 2-AD (Registro de Imóveis - Samuel Almeida)</b>
Área Medida	<b>35.000,0000 ha</b>
Valor VTN: Moju-PA	<b>R\$ 1.559,00</b>
<b>Valor VTN do Imóvel</b>	<b>35.000,0000 há x R\$ 1.559,00= 54.565.000R\$ (Cinquenta e Quatro Milhões, Quinhentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)</b>

<b>PROPRIEDADE ENCONTRADA</b>	<b>Fazenda Progresso-I</b>
Proprietários	<b>Reginaves Indústria e Comércio de Aves Ltda</b>
Matrícula Cartório: Igarapé-Miri-PA	<b>3.007; Lv: 2-AT (Registro de Imóveis – Comarca de Moju-PA)</b>
Área Medida	<b>2.178,00 ha</b>
Valor VTN: Moju-PA	<b>R\$ 1.559,00</b>
<b>Valor VTN do Imóvel</b>	<b>2.178,00 ha x R\$ 1.559,00 = 3.395.502 R\$ (Três Milhões, Trezentos e Noventa e Cinco Mil Reais e Quinhentos e Dois Reais)</b>

**NOTA TÉCNICA 01:** O valor da PROPRIEDADE TOTAL (35.000,0000 há) foi estimado em 54.565.000R\$ (Cinquenta e Quatro Milhões, Quinhentos e Sessenta e Cinco Mil Reais) e o valor da PROPRIEDADE ENCONTRADA (2.178,00 há) foi estimado em **3.395.502 R\$ (Três Milhões, Trezentos e Noventa e Cinco Mil Reais e Quinhentos e Dois Reais).**

Dessa forma ocorreu um déficit negativo de: R\$ 51.169,498 (Cinquenta e Um Milhões, Cento e Sessenta e Nove Mil Reais e Quatrocentos e Noventa e Oito Reais)

**NOTA TÉCNICA 02:** Os Valores descritos acima se referem ao valor da terra nua (VTN) de cada imóvel em questão, podem ser acrescidos a este valor variáveis para compor o valor de mercado como, por exemplo: madeiras nobres, benfeitorias (cercas, casas, represas), pecuária existente (criação de bovinos), agricultura existente (plantios de grãos) entre outros.

**NOTA TÉCNICA 03:** de acordo com a Lei nº 13.639, de 26 de Março de 2018, Emite-se o **Termo de Responsabilidade Técnica - TRT nº CFT2403742902**, junto ao Conselho Federal dos Técnicos Industriais (em anexo).

Tailândia (PA), 08 de Agosto de 2024.

ANTONIO RAIMUNDO DE SOUZA  
GOUVEA:1592123929  
1

Assinado de forma digital por  
ANTONIO RAIMUNDO DE  
SOUZA GOUVEA:15921239291  
Dados: 2024.08.09 10:56:22  
-03'00'

---

**Antonio Raimundo de Souza Gouvêa**  
Técnico em Agrimensura e em Estradas  
CFT-BR nº 15921239291  
CFT – Conselho Federal dos Técnicos Industriais  
Credencial INCRA código B29

*David Vale dos Reis*

---

**David Vale dos Reis**  
Geógrafo: Especialista: Perícia, Fiscalização,  
Consultoria, Auditoria e Gestão Ambiental.  
CREA-PA nº 150792519-0



**Termo de Responsabilidade Técnica - TRT  
Lei nº 13.639, de 26 de MARÇO de 2018**

**CRT 02**

**TRT OBRA / SERVIÇO  
Nº CFT2403742902**

**Conselho Regional dos Técnicos Industriais 02**

INICIAL

**1. Responsável Técnico(a)**

**ANTONIO RAIMUNDO DE SOUZA GOUVEA**

Título profissional: **TÉCNICO EM ESTRADAS, TÉCNICO EM AGRIMENSURA**

Registro: **15921239291**

**2. Contratante**

Contratante: **REGINAVES INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AVES LTDA**

CPF/CNPJ: **42.234.005/0001-29**

Logradouro: **ESTRADA CARIBU**

Nº: **418**

Complemento:

Bairro: **FREGUESIA (JACAREPAGUÁ)**

Cidade: **RIO DE JANEIRO**

UF: **RJ**

CEP: **22765010**

País: **Brasil**

Telefone:

Email:

Contrato: **2024/33**

Celebrado em: **01/08/2024**

Valor: **R\$ 10.000,00**

Tipo de contratante: **PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO**

Ação Institucional: **NENHUM**

**3. Dados da Obra/Serviço**

Logradouro: **FAZENDA PROGRESSO-I**

Nº: **S/N**

Complemento: **Margem Direita do Rio Moju**

Bairro: **ZONA RURAL**

Cidade: **MOJU**

UF: **PA**

CEP: **68450000**

Telefone:

Email:

Coordenadas Geográficas: **Latitude: 03°20'00.00"S Longitude: 49°02'00.00"W**

Data de Início: **08/08/2024**

Previsão de término: **27/12/2024**

Finalidade: **Rural**

Proprietário(a): **REGINAVES INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AVES LTDA**

CPF/CNPJ: **42.234.005/0001-29**

**4. Atividade Técnica**

1 - DIRETA

Quantidade

Unidade

21 - LAUDO > CFT -> OBRAS E SERVIÇOS - AGRIMENSURA -> LAUDO TÉCNICO -> #3472 -  
AVALIAÇÃO DE TERRAS

35.000,0000

ha

4 - CONSULTORIA

Quantidade

Unidade

45 - ANÁLISE > CFT -> OBRAS E SERVIÇOS - AGRIMENSURA -> MEDIÇÃO DE TERRA ->  
LEITURA E INTERPRETAÇÃO -> #0617 - DADOS E INFORMAÇÕES TOPOGRÁFICAS

35.000,0000

ha

Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa deste TRT

**5. Observações**

Parecer Técnico Fundiário a finalidade de oferecer Análise de Avaliação de Imóvel Rural, especificamente para determinar o valor da terra nua (VTN) do imóvel para possível compra ou venda e subsidiar questões fundiárias, do imóvel: FAZENDA PROGRESSO-I, de Coordenadas Geográficas: -03°20'00.00" S e -49°02'00.00" W, com uma área total de 35.000,0000 ha (O imóvel em questão descrito acima foi reduzido em uma parte menor descrito abaixo: Trata-se de um imóvel rural com área de 2.178,00 ha), localizado na Margem Direita do Rio Moju, no Município de Moju, Estado do Pará. O referido serviço objeto desta TRT é peça técnica, para qualquer pleito, junto ao INCRA, ITERPA, FUNAI, IBAMA, SEMAS-PA, PREFEITURA e outros.

**6. Informações Adicionais**

Valor do TRT: **R\$ 62,57**

Pago em: **08/08/2024**

Boleto: **8242211274**

Registrada em: **08/08/2024**

**7. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ANTONIO RAIMUNDO  
DE SOUZA  
GOUVEA:15921239291

Assinado de forma digital por  
ANTONIO RAIMUNDO DE SOUZA  
GOUVEA:15921239291  
Dados: 2024.08.09 10:56:48 -03'00'

Responsável Técnico: **ANTONIO RAIMUNDO DE SOUZA GOUVEA**  
CPF: **159.212.392-91**

Contratante: **REGINAVES INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AVES LTDA**  
CNPJ: **42.234.005/0001-29**

A validade deste TRT pode ser verificada em: <https://corporativo.sinceti.net.br/publico/>, com a chave: Z6zDb  
Impresso em: 09/08/2024 às 10:47:23 pelo usuário corporativo: , ip: 2804:7ecc:5601:746:6c7b:6ce9:a335:c636

**CFT**  
Conselho Federal dos Técnicos  
Industriais



# PARECER TÉCNICO

## VALOR JUSTO DE MERCADO

---

### BENS MÓVEIS

### MÁQUINAS/EQUIPAMENTOS E VEÍCULOS

#### I. TÉCNICO RESPONSÁVEL – QUALIFICAÇÃO

Engenheiro = Rómulo Fernandes Barreto, CPF 124.134.547-30, CREA 20.111.352-40, profissional habilitado a prestar serviços desta natureza.

#### II. CONTRATANTE

REGINAVES INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AVES LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada Caribu, n.º 418 – Parte – bairro de Jacarepaguá, CEP: 22.765-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.234.005/0001-29, neste ato, representada nos termos de seu Contrato Social por seu Sócio Administrador Luis Alexandre Igayara, inscrito no CPF/MF sob o nº 126.949.757-04, com domicílio no endereço da sede da Sociedade.

#### III. OBJETIVO DO PARECER

O presente Parecer Técnico tem como objetivo oferecer Análise de Avaliação das Máquinas/Equipamentos e dos Veículos, anexo relacionados, especificamente a determinação do Valor Justo de Mercado para possíveis compra ou venda além de subsidiar em outras questões.

#### IV. ELABORAÇÃO DO PARECER

##### MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

O Parecer Técnico foi elaborado partindo do Inventário Físico, feito através de visitas técnicas às unidades produtivas da Contratante, tendo como finalidade principal, a verificação do estado em que se encontram os bens.

Para a determinação do Valor Justo de Mercado, tomou-se por base os valores médios unitários, praticados nas operações de compra e venda desses bens, no mercado de usados, da região em que se encontram.

# PARECER TÉCNICO

## VALOR JUSTO DE MERCADO

---

### VEÍCULOS

O Parecer Técnico foi elaborado partindo do Inventário Físico, feito através de visitas técnicas às unidades produtivas da Contratante, tendo como finalidade principal, a verificação do estado em que se encontram os bens.

Considerou-se na classificação, os veículos e seus acessórios.

Para a determinação do Valor Justo de Mercado, tomou-se por base os valores médios unitários, divulgados pela Tabela da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, combinados com os praticados nas operações de compra e venda desses bens, no mercado de usados, da região em que se encontram.


### **V. RESULTADO DO PARECER**

#### VALOR JUSTO DE MERCADO

Baseado nos valores médios unitários, praticados nas operações de compra e venda de usados, conforme metodologia acima definida, estimamos, que o somatório dos Valores Justos de Mercado das Máquinas/Equipamentos e Veículos da Contratante, totalizam o montante de R\$ 8.156.036,82 (oito milhões, cento e cinquenta e seis mil, trinta e seis reais e oitenta e dois centavos), conforme descritos e individualizados nos anexos a esse Parecer:

Rio de Janeiro, 11 de setembro de 2024

Técnico Responsável



Rômulo Fernandes Barreto  
CREA 20.111.352-40

## 01 - REGINAVES INDUSTRIA E COMERCIO DE AVES LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ANEXO

PARECER TÉCNICO DE 11/09/2024

### RESUMO

#### MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Unidade		Valor Justo
Unidade de Caribú (Abatedouro - CD)	=>	476.458,20
		<b>476.458,20</b>

#### VEÍCULOS

Unidade		Valor Justo
Unidade de Caribú (Abatedouro - CD)	=>	6.289.183,00
Unidade de Teixeira (Indústria de Carnes)	=>	6.300,00
Unidade de Bananal (Fábrica de Ração)	=>	395.461,00
Unidade de Dorândia (Granja)	=>	2.550,00
Unidade de Lambarí (Granja)	=>	27.000,00
Unidade de Passa Três (Granja)	=>	835.751,00
Unidade de Queimados (Fábrica de Farinha e Óleo)	=>	123.333,62
		<b>7.679.578,62</b>

<b>Total Geral</b>	<b>=&gt;</b>	<b>8.156.036,82</b>
--------------------	--------------	---------------------

