

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR CONTÁBIL DOS BENS DO ATIVO  
IMOBILIZADO APURADO POR MEIO DOS REGISTROS E LIVROS  
CONTÁBEIS EM 31/03/2021.**

**Evandro Dall Agnol**, pessoa física com registro profissional no CRC sob número: RS-066588/O-5, com sede à Rua Guerino Sanvitto nº 704, Sala 912, Caxias do Sul/RS, devidamente inscrita no CPF 683.299.700-00, tendo sido contratado pela Administração da empresa **Empresa Urbanizadora Rodobrás Ltda**, CNPJ nº 88.573.019/0001-78, com sede na Rua Jacob Luchesi, 2615, Caxias do Sul/RS “**Em Recuperação Judicial**”, a atuar como avaliador dos valores dos bens e ativos, apurado por meio dos livros contábeis em 31/03/2021 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, apresentando abaixo o resultado de seus trabalhos, consubstanciado nos seguintes termos:

**1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Em 22 de Janeiro de 2021, **Empresa Urbanizadora Rodobrás Ltda**, ajuizou pedido de Recuperação Judicial nos termos da Lei num. 11.101/2005, que disciplinou a recuperação judicial, recuperação extrajudicial e falência. O diferimento desse pedido foi dado pelo juízo da Vara Civil 1ª VARA CIVIL DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS em 16/03/2021.

Desta forma conforme o artigo 53 da Lei 11.101/2005, entre os documentos exigidos, está a apresentação do presente Laudo de Avaliação dos bens e Ativos da empresa supracitada.

## **2. DATA BASE DA AVALIAÇÃO**

A data base para avaliação dos bens e ativos foi definida como 31 de março de 2021 pela Administração da empresa, tendo em vista que o pedido de ajuizamento contempla o fechamento contábil do mês de Novembro/20.

## **3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS DAS EMPRESAS**

Oportuno mencionar que as empresas onde são desenvolvidas as atividades de incorporação imobiliária, embora classificadas como pertencentes à “indústria da construção civil”, possuem uma característica que as diferenciam das demais indústrias, no que se refere aos bens de ativo.

Exemplificando, enquanto uma indústria que produz bens de consumo em um parque fabril, constitui seu ativo em prédios, máquinas, veículos, e estoque de produtos prontos, processados num ciclo de rápida duração (minutos ou hora); uma empresa da área de urbanizadora imobiliária, desenvolve um empreendimento imobiliário (loteamentos). Cujas construções são terceirizadas, não possuindo então máquinas e equipamentos. A urbanização ocorre num ciclo cujo prazo se estende entre 3 a 5 anos. Período este em que os custos incorridos com materiais e serviços desde a aquisição do terreno até o preparo para comercialização, são contabilizados na conta estoque de construção em andamento e somente após a conclusão efetiva do empreendimento (com o habite-se) são levados à conta de estoque de imóveis concluídos.

Os bens e ativos integrantes do presente laudo estão avaliados ao critério do custo incorrido e representam de forma analítica aqueles bens integrantes das demonstrações financeiras.

Para avaliação dos bens imobilizados das empresas, utilizou-se as práticas contábeis adotadas no Brasil. A avaliação teve como foco principal, identificar o custo incorrido dos bens ativados e conciliados com os registros contábeis, valores depreciados conforme respectivas taxas de depreciação (quando houver) e os saldos contábeis de cada subconta.

A avaliação dos bens desta conta integrante do Ativo Circulante (Estoques e Imóveis Concluídos) e Ativo Não Circulante (Imobilizados) da **Empresa Urbanizadora Rodobrás Ltda**, está composta basicamente por imóveis em fase de implantação, imóveis em fase pré-operacional, empreendimentos a serem desenvolvidos e bens ou conjunto de bens aplicados a estrutura de funcionamento operacional e administrativo da empresa, que tem como atividades principais o loteamento de imóveis próprios, incorporação e empreendimentos imobiliários, construção de edifícios, obras de urbanização e administração de obras e de imóveis.

Ressalva-se que o custo incorrido representa o valor dos ativos até a respectiva data base do presente laudo. Isto não quer dizer que os mesmos são de pronta comercialização, faz-se necessário a continuidade de implementação das obras para sua real efetivação.

Abaixo o quadro resumo da estrutura dos bens e ativo registrado na empresa, aqui apresentados de forma pormenorizada:

	CONTAS CONTÁBEIS	VALOR CONTÁBIL
<b>ESTOQUE</b>	LOT PARQUE STA RITA II	R\$ 133.380,00
	LOT VALE DOS PINHEIROS	R\$ 14.845,91
	TERRENO LINHA PALMIRA	R\$ 397.660,00
	LOT VILLA CRISTINA	R\$ 850.828,14
	LOT PARQUE BELLA VISTA I	R\$ 11.500.330,79
	LOT ARGEMIRO BOFF	R\$ 115.867,85
	LOT LAGOS DE IRACEMA	R\$ 211.300,00
	LOT PARQUE DAS ROSAS III	R\$ 92.150,00
	LOT VILLA DR. SOCRATES	R\$ 1.007.850,00
	LOT PARQUE BELLA VISTA II	R\$ 3.310.083,00
	LOT BETIATTO	R\$ 459.785,08
	LOT TURRA	R\$ 12.889.210,00
	<b>TOTAL ESTOQUE</b>	<b>R\$ 30.983.290,77</b>



# Rodobrás

	CONTAS CONTÁBEIS	VALOR CONTÁBIL
<b>IMÓVEIS CONCLUÍDOS</b>	ED. ELDORADO M 88.975	R\$ 310.587,70
	IM PINHEIRO MACHADO, 2990 M.4.17	R\$ 274.430,00
	LOT CEDRO LOTE 01 M.122.367	R\$ 227.007,00
	LOT CEDRO LOTE 01 M.85.787	R\$ 313.729,99
	LOT CEDRO LOTE 02 M.85.788	R\$ 311.604,95
	LOT CEDRO LOTE 03 M.85.789	R\$ 113.503,50
	LOT CEDRO LOTE 03 M.85.798	R\$ 127.952,50
	LOT CEDRO LOTE 04 M.85.790	R\$ 113.503,50
	LOT CEDRO LOTE 05 M.85.791	R\$ 118.995,56
	LOT CEDRO LOTE 06 M.85.792	R\$ 113.503,50
	LOT CEDRO LOTE 07 M.85.793	R\$ 173.757,21
	LOT CHACARA PERAZZOLO M.46706	R\$ 1.568.980,96
	LOT SANVITTO II M.60011	R\$ 714.523,23
	PREDIO COML KEKO	R\$ 4.416.575,43
	PREDIO LOJA FLORAUTO	R\$ 4.265.443,04
	PREDIO LOJA SCAPINI	R\$ 3.984.973,13
	PREDIO LOJA VOLVO	R\$ 7.835.444,64
	PRDIO RECANTO DO SOL	R\$ 529.689,54
	SALA EDIF. EDELVAIS M.88855	R\$ 13.888,56
	SALA EDIF. EDELVAIS M.88856	R\$ 13.888,56
	TERRENO M. 131706	R\$ 2.890.864,35
	TERRENO M. 138058	R\$ 3.429.135,65
	TERRENO M. 149652	R\$ 5.389.202,18
TERRENO M. 149653	R\$ 2.000.000,00	
<b>TOTAL IMÓVEIS CONCLUÍDOS</b>	<b>R\$ 39.251.184,68</b>	

	CONTAS CONTÁBEIS	VALOR CONTÁBIL
<b>EQUIPAMENTOS</b>	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	R\$ 2.938,00
	FERRAMENTAL	R\$ 3.600,00
	VEICULOS	R\$ 1.230.569,00
	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	R\$ 3.899,67
	MARCAS E PATENTES	R\$ 555,00
	<b>TOTAL EQUIPAMENTOS</b>	<b>R\$ 1.241.561,67</b>

#### 4. ALCANCE DOS TRABALHOS

O Laudo de Avaliação dos Bens do Ativo Imobilizado, em consonância as práticas contábeis adotadas no Brasil, está sendo emitido com base nos registros contábeis do balanço patrimonial levantado em 31/03/2021, elaborado sob a responsabilidade da Administração das empresas **Empresa Urbanizadora Rodobrás Ltda.**

#### 5. CONCLUSÃO

Conforme mencionado, o critério de mensuração utilizado para avaliação dos elementos dos ativos, a qual contempla os bens previstos no inciso III, art 53 da Lei 11.101/2005, definida pela Administração da empresa **Empresa Urbanizadora Rodobrás Ltda.**

A mensuração e classificação dos elementos do ativo da empresa foram realizadas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil que tem como um dos pressupostos básicos o da continuidade. Assim, os valores de ativos associados a essa condição, onde a aplicação de valor de retorno deste investimento, depende da geração de negócios futuros atrelados a atividade econômica ao longo do tempo, bem como novos investimentos.

Com base na verificação das variáveis que compõe a formação dos valores contábeis de custos incorridos e diante das informações apresentadas o valor dos bens e ativos, ao critério do custo incorrido contábil, somam a quantia de **R\$ 71.476.037,12** (Setenta e um milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, trinta e sete reais e doze centavos) é o total dos estoques, imóveis concluídos e ativo imobilizado da empresa **Empresa Urbanizadora Rodobrás Ltda** na data de 31 de março de 2021.

Caxias do Sul/RS, 12 de maio de 2021.



**EVANDRO DALL'AGNOL**

CRC/RS -066588/O



**GLACI DOLORES TOMASI DEITOS**

SÓCIA-ADMINISTRADORA

CPF 343.968.960-34