



NOVA ALIANÇA S.A

Terras e Construções
Rurais

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
RJ-070/05**

3/3 VIAS



LAUDO: RJ-070/05

DATA BASE: 28 de fevereiro de 2005.

SOLICITANTE: **NOVA ALIANÇA S.A.**, sociedade anônima, com sede a Rodovia BR 324 SALVADOR FEIRA KM 557, s/n, Amélia Rodrigues, BA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.101.520/0001-68, e registrada na Junta comercial do Estado da Bahia sob o NIRE 29.3.0000867.2, doravante denominada **NOVA ALIANÇA**.

PROPRIETÁRIO: **NOVA ALIANÇA S.A.**, já qualificada.

OBJETO: 46 propriedades rurais integrantes da área agrícola da Usina Nova Aliança, situado nos municípios de Amélia Rodrigues, São Sebastião do Passé e Terra Nova, no Estado da Bahia.

OBJETIVO: Determinação do valor de mercado de compra e venda do objeto.

NÍVEL DE RIGOR: Parecer Técnico.





Aspecto do logradouro BR-324



Área plantada



Vista da plantação



Vista da plantação



SUMÁRIO EXECUTIVO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL S/C Ltda. foi contratada para determinar o valor de mercado para compra e venda de 46 propriedades rurais integrantes da área agrícola da Usina Nova Aliança, situado nos municípios de Amélia Rodrigues, São Sebastião do Passe e terra Nova, no Estado da Bahia, com área total de 13.112 hectares e 25 ares, na data base de 28 de fevereiro de 2005.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

Sendo assim, concluímos os seguintes valores:

VALORES DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA

TIPO	VALOR
Propriedades Rurais	R\$ 26.225.000,00



ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3.	LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4.	METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO	7
5.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
6.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
7.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
8.	DEFINIÇÃO DOS VALORES DAS PROPRIEDADES	14
9.	CONCLUSÃO	15
10.	RELAÇÃO DE ANEXOS	16



1. INTRODUÇÃO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL S/C Ltda. doravante denominada APSIS, com sede na Rua São José 90, grupo 1.802, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF 27.281.922/0001-70, foi contratada para realizar o presente relatório, com as seguintes considerações:

- As propriedades avaliadas foram consideradas livre e desembaraçadas de ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive hipoteca;
- a vistoria foi realizada em abril de 2005; e
- na data base da avaliação a cotação do dólar comercial norte-americano é de:

US\$ 1.00 = R\$ 2,589	Data: 28/02/2005
-----------------------	------------------

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas utilizadas neste processo estão baseadas nos documentos e informações, os quais incluem, entre outros, os seguintes:

- 46 certidões de RGI das comarcas de Amélia Rodrigues, Terra Nova e Sebastião do Passé.

A equipe da APSIS responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ ANA CRISTINA FRANÇA DE SOUZA
engenheira civil, pós-graduada em ciências contábeis (CREA/RJ 91.1.03043-4)▪ DÉBORA COELHO LUCAS
engenheira civil, mestrado em engenharia da produção (CREA/RJ 96.1.22619-7)▪ MARGARETH GUIZAN DA SILVA OLIVEIRA
engenheira civil, (CREA/RJ 91. 1.030/35-3)▪ LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
engenheiro mecânico, mestrado em administração de empresas (CREA/RJ 89.1.00165-1)▪ RICARDO DUARTE CARNEIRO MONTEIRO
engenheiro civil, pós-graduado em engenharia econômica (CREA/RJ 30137-D) |
|--|



2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente relatório, obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir.

- O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), etc.
- Os consultores e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.
- O relatório foi elaborado pela APSIS e ninguém, a não ser os seus próprios consultores prepararam as análises e respectivas conclusões.
- No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não os listados no presente relatório.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente relatório atende as especificações e critérios estabelecidos pelo USPAP (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), RIR/99, etc.
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.



3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste relatório a APSIS utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados e dados projetados não auditados, fornecidos por escrito ou verbalmente pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações obtidos para este relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores, assim como medições *in loco*.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais ao solicitante a seus acionistas, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pela empresa e constante neste relatório.
- As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.



4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizada a metodologia descrita a seguir:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.



5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO : 46 propriedades rurais localizadas ao longo da BR 324, no trecho entre o trevo de acesso a cidade de Santo Amaro e a cidade de Amélia Rodrigues e ao longo da rodovia estadual Santo Amaro/Alagoinhas nas proximidades da cidade de Terra nova.

MUNICÍPIOS : Amélia Rodrigues, São Sebastião do Passe e terra Nova.

ESTADO : Bahia.

REFERÊNCIAS : Dista cerca de 80km de Salvador.

(*) Vide planta de localização em anexo



6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO : Baixa.

NÍVEL SÓCIO -
ECONÔMICO : Baixo.

BAIRRO : Em desenvolvimento.

USO PREDOMINANTE : Agrícola com propriedades voltadas pra o cultivo de cana de açúcar e criação de gado.

MEIO AMBIENTE : Agradável.

INFRA-ESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO : Inexistente.

ENERGIA ELÉTRICA : Existente.

TELEFONE : Existente.

ÁGUA : Inexistente, sendo usada água obtida de poços.

ESGOTO PLUVIAL : Inexistente.

ESGOTO SANTÁRIO : Inexistente, sendo usado fossas sépticas e sumidouro.

COLETA DE LIXO : Inexistente.

SISTEMA VIÁRIO : Existente, destacando -se a Rodovia BR 324.



SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES COLETIVOS : É servido por algumas linhas de ônibus interligando as cidades da região.

COMÉRCIO : Estabelecimentos comerciais dos principais ramos são encontrados em Amélia Rodrigues, Terra Nova e São Sebastião do Passé.

RECREAÇÃO : A região carece de pólos de recreação.

ENSINO/CULTURA : Existente, com estabelecimento de ensino de 1° e 2 graus localizados em Amélia Rodrigues, Terra Nova e São Sebastião do Passé.

REDE BANCÁRIA : Existente em Amélia Rodrigues, Terra Nova e São Sebastião do Passé.



DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO

BR 324

TOPOGRAFIA : Alternando trechos planos e inclinados.

TRAÇADO : Reto.

PAVIMENTAÇÃO : Asfaltada em 2 pistas.

ARBORIZAÇÃO : Inexistente.

MOVIMENTO DE
PEDESTRES : Reduzido.

MOVIMENTO DE
VEÍCULOS : Intenso.

GUIAS E SARJETAS : inexistentes.

SERVIÇOS PÚBLICOS : Os mesmos existentes na região.



7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRAS

DESCRIÇÃO : 46 Fazendas diversas distribuídas principalmente ao longo da rodovia BR 324, Salvador/Feira de Santana e da rodovia que liga a BR 324 à cidade de Alagoinhas e a BR 101.

TOPOGRAFIA : Predominantemente plana com desníveis de pequena expressão, sendo praticamente toda mecanizável.

FORMATO: Irregular.

SOLO : Tipo massapé (maior parte).

ÁREA : 13.112,25 hectares, assim distribuídos:

Fazenda	Matrícula	Município	Área (h a)
Terra Nova III (**)	1597	Terra Nova	36,68
Mangueira	400	Terra nova	1,31
Pato II	397	Terra Nova	35,24
Pato I	1021	Terra Nova	160,00
Barra ou Bahé	1596	Terra Nova	1,09
Alto da Boa Vista	1594	Terra Nova	4,00
Alto da Boa Vista	1489	Terra Nova	4,00
Fazenda Felipe	739	Terra Nova	701,74
Fazenda Areia	1595	Terra Nova	8,73
Fazenda Bonfim	1485	Terra Nova	487,77
Fazenda Pojuca I	1490	Terra Nova	23,58
Fazenda Pojuca III	1487	Terra Nova	5,22
Fazenda Pojuca II	1488	Terra Nova	9,60
Fazenda Brito	1215	Terra Nova	436,68
Fazenda Caraconha	1486	Terra Nova	8,73
Fazenda Conceição	349	Terra Nova	350,00
Fazenda São Caetano	1483	Terra Nova	524,84
Fazenda José	801	Terra Nova	165,54
Fazenda Papagaio	394	Terra Nova	643,23
Fazenda do Meio II	1454	São Sebastião do Passé	43,66



Fazenda	Matrícula	Município	Área (h a)
Fazenda Martim Ribeiro	769	São Sebastião do Passé	480,34
Fazenda Grama	768	São Sebastião do Passé	130,68
Fazenda Boa Sorte	1346	Terra Nova	771,61
Fazenda Bury	1020	Terra Nova	595,57
Fazenda Meio I	1453	São Sebastião do Passé	60,69
Fazenda Indiana	1592	Terra Nova	Sem área (*)
Fazenda Mercês I	1492	Terra Nova	170,74
Fazenda Mercês II	396	Terra Nova	21,83
Fazenda Terra Nova II (**)	1593	Terra Nova	1,09
Fazenda Terra Nova (**)	1591	Terra Nova	148,90
Fazenda Terra Nova (**)	1491	Terra Nova	368,12
Fazenda Grama I	1452	São Sebastião do Passé	98,26
Fazenda Capimirim	767	São Sebastião do Passé	698,69
Fazenda Buranhém	226	São Sebastião do Passé	485,95
Fazenda Nazareth	321	Amélia Rodrigues	1.330,00
Fazenda São Pedro	178	Amélia Rodrigues	615,00
Fazenda Bento	391	Amélia Rodrigues	692,00
Fazenda Pinguela	6459	Amélia Rodrigues	522,00
Fazenda Pará e São Miguel	2659	Amélia Rodrigues	417,00
Fazenda Miranda	12866	Amélia Rodrigues	21,00
Fazenda Lixa	6447	Amélia Rodrigues	30,00
Fazenda Ipiranga	12864	Amélia Rodrigues	21,83
Fazenda Cazumbá	6443	Amélia Rodrigues	1.091,00
Fazenda Bela Vista e Cazumbá	2665	Amélia Rodrigues	43,66
Fazenda Jacuípe	2665	Amélia Rodrigues	625,00
Fazenda Mata	2657	Amélia Rodrigues	217,80

(*) A área desta propriedade encontra-se incorporada a Fazenda Papagaio.

(**) Parte destas propriedades encontra-se tomada pela malha urbana da cidade de Terra Nova.



8. DEFINIÇÃO DOS VALORES DAS PROPRIEDADES

Para definição dos valores foi feita uma pesquisa de mercado tendo sido consultados alguns corretores de imóveis da região. São eles:

- Lordello Imóveis Rurais (71) 9967-1234
- Mota Fazendas (71) 383-6088 / 9989-4444
- Marcionilho Souza (73) 553-4026
- Romildo Jr. (71) 288-7735
- Arlindo Imóveis (71) 235-3609

Com base nas opiniões coletadas e levando em consideração a situação do mercado imobiliário local, e as características das fazendas, adotamos o valor unitário de R\$ 2.000,00/ha, resultando em:

$$V_T = R\$ 2.000,00/ha \times 13.112,25 \text{ ha}$$

$$V_T = 26.225.000,00$$



9. CONCLUSÃO

Foram avaliadas 46 propriedades rurais integrantes da área agrícola da Usina Nova Aliança, situado nos municípios de Amélia Rodrigues, São Sebastião do Passé e Terra Nova, no Estado da Bahia de propriedade de **NOVA ALIANÇA S.A.**, na data base de 28 de fevereiro de 2005. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para os imóveis o **valor de mercado para compra e venda de R\$ 26.225.000,00** (vinte e seis milhões duzentos e vinte e cinco mil reais).

Estando o Relatório RJ-070/05 concluído, composto por 16 (dezesesseis) folhas digitadas de um lado e 03 (três) anexos e extraído em 03 (três) vias originais, a APSIS Consultoria Empresarial S/C Ltda., CREA/RJ 82.2.00620-1 e CORECON/RJ RF/2.052-4, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2005.

RICARDO DUARTE CARNEIRO MONTEIRO

Sóciodiretor

DÉBORA COELHO LUCAS

Diretora

SÃO PAULO - SP

Av. Vereador José Diniz, 3.300, Cj. 808
Campo Belo, CEP: 04604-006
Tel.: + 55 11 5543.7907/5543.3811 Fax + 55 11 5041820

RIO DE JANEIRO - RJ

Rua São José, 90, sala 1802
Centro, CEP: 20010-020
Tel.: + 55 21 2210.5073 Fax: + 55 21 2210.2959



10. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. FOTOS
2. GLOSSÁRIO
3. PERFIL DA APSIS



Aspecto do logradouro BR-324



Área plantada



Vista da plantação



Vista da plantação



Vista da plantação



Estrada interna



Estrada interna



Logradouro - Estrada Rio Fundo - Terra Nova



Logradouro - Estrada Rio Fundo - Terra Nova



Logradouro - Estrada Rio Fundo - Terra Nova



Logradouro - Estrada Rio Fundo - Terra Nova



Logradouro - Estrada Rio Fundo - Terra Nova



GLOSSÁRIO

ABORDAGEM DA RENDA - método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

ABORDAGEM DE ATIVOS - método de avaliação onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) tem seu valor ajustado ao seus valores de mercado.

ABORDAGEM DE MERCADO - método de avaliação onde são adotados múltiplos derivados de preço de vendas de bens similares.

ÁREA ÚTIL - área utilizável do imóvel, medida pela face interna das paredes que o limitam.

ÁREA PRIVATIVA - área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares, etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO - área construída sobre a qual, é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da NB-140 da ABNT.

ÁREA HOMOGENEIZADA - área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios fixados pela APSIS, baseado no mercado imobiliário.

ATIVOS TANGÍVEIS - ativos de existência física tais como terrenos, construções, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios.

ATIVOS INTANGÍVEIS - ativos não físicos tais como marcas, patentes, direitos, contratos, segredo industrial que garantem direitos e valor ao seu proprietário.

ATIVOS OPERACIONAIS - bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

ATIVOS NÃO OPERACIONAIS - são aqueles ativos que não estão ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

AVALIAÇÃO - ato ou processo de determinar o valor de uma empresa, participação acionária ou outro ativo.

BENEFÍCIOS ECONOMICOS - benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido, etc.

BETA - medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

BETA ALAVANCADO - valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

CAPM (Capital Asset Pricing Model) - modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale a taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco, proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo.

CAPITAL INVESTIDO - somatório de capital próprio e de terceiros investidos numa empresa. O capital de terceiros geralmente esta relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificada dentro do contexto da avaliação.

CAPITALIZACAO - conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

CONTROLE - poder de direcionar a gestão estratégica, política e administrativa de uma empresa.

CUSTO DE CAPITAL - taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

DATA BASE - data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

DATA DE EMISSÃO - data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DESCONTO POR FALTA DE CONTROLE - valor ou percentual deduzido do valor pró rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



DESCONTO POR FALTA DE LIQUIDEZ - valor ou percentual deduzido do valor pró rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE - documentação levantada e fornecida pelo clientes na qual estão baseadas as premissas do laudo.

EBTIDA - do inglês Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization, que significa Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização.

EMPRESA - entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

ESTRUTURA DE CAPITAL - composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

FLUXO DE CAIXA - caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa, durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional, etc.)

FLUXO DE CAIXA DO CAPITAL INVESTIDO - fluxo de caixa gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e aos acionistas (dividendos) após considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

GOODWILL - ativo intangível resultante de nome, reputação, carteira de clientes, lealdade, localização e demais fatores similares que não podem ser identificados separadamente.

LIQUIDEZ - capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

METODO DE AVALIAÇÃO - cada uma das abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de uma empresa, participação acionária ou outro ativo.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO - uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de uma empresa, participação acionária ou outro ativo.

MÚLTIPLO - valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (receita, lucro, volume de clientes, etc.).

PATRIMONIO LIQUIDO A MERCADO - vide abordagem de ativos.

PRÊMIO DE CONTROLE - valor ou percentual de um valor pró rata de lote ações controladoras sobre o valor pró rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

RISCO DO NEGOCIO - grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negocio, resultantes de fatores que não alavancagem financeira.

TAXA DE CAPITALIZACAO - qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

TAXA DE DESCONTO - qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

TAXA INTERNA DE RETORNO - taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

VALOR - preço expresso em quantidade monetária.

VALOR ATUAL - valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

VALOR DA PERPETUIDADE - valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

VALOR DE DANO ELÉTRICO - estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da APSIS.

VALOR DE INVESTIMENTO - valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise tais como sinergia com demais empresas de um investidor, diferentes percepções de risco e desempenhos futuros, etc.



VALOR DE LIQUIDAÇÃO - valor de um bem colocado à venda no mercado, fora do processo produtivo original. Ou seja, é o valor que se apuraria caso o bem, fosse desativado e colocado a venda separadamente, levando-se em consideração os custos de desmontagem ou demolição (no caso de imóveis), estocagem e transporte.

VALOR (JUSTO) DE MERCADO - valor pelo qual o bem troca de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma das partes está sob pressão de fazê-lo.

VALOR DE REPOSIÇÃO POR NOVO - valor baseado no que o bem custaria (geralmente ao nível de preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro, em estado de novo, igual ou similar.

VALOR DE SEGURO - valor pelo qual uma Companhia de Seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e fundações, exceto em casos especiais.

VALOR DE SUCATA - valor do bem no final da sua vida útil, levando-se em consideração os custos de desmontagem ou demolição (em caso de imóveis), estocagem e transportes.

VALOR MÁXIMO DE SEGURO - valor máximo do bem pelo qual é recomendável que ele seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50%, deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e, bem com depreciação menor do que 50%, deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

VALOR RESIDUAL - valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada a aquela em que ele se torna sucata, levando-se em consideração que durante o período ele estará em operação.

VALOR PRESENTE - valor em uma data base específica de um benefício econômico futuro, calculado pela aplicação de uma taxa de desconto.

VIDA ÚTIL - período de tempo no qual o ativo pode gerar benefícios econômicos.

WACC (Weighted Average Cost of Capital) - modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

Avaliação de Negócios
Gestão de Ativo Fixo
Gestão Ambiental
Consultoria Imobiliária



- Serviços especializados em avaliação e gestão de ativos

- Mais de 25 anos de tradição

- 15.000 laudos emitidos em todo o território nacional

- Equipes coordenadas por engenheiros pós-graduados, com cursos de extensão no Brasil e no exterior

- Cumprimos todas as normas ABNT, CVM, ESA, USPAP, Finep, BNDES e Receita Federal

- Qualidade internacional de acordo com os padrões da ASA (American Society of Appraisers) e IBA (Institute of Business Appraisers)

- Informações do mercado financeiro online

- **www.apsis.com.br**



**Os ativos de sua empresa
confiados a profissionais
com formação diferenciada**



Avaliação de Negócios



- Avaliação de Empresas
- Avaliação de Marcas
- Estudo de Viabilidade de Projetos
- Business Plan
- Corporate Finance
- Laudos para reorganização societária (Leidas S/A)

Laudos de padrão internacional com reconhecimento garantido

↓ Acesse o site e veja mais:

- Avaliação de Negócios
- Avaliação de Marcas
- Tipos de Avaliação
- Como avaliamos
- Etapas da Avaliação
- Principais Clientes

www.apsis.com.br/avaliacao_negocios

Gestão de Ativo Fixo



- Inventário patrimonial
- Conciliação de Dados (físico x contábil)
- Cadastro contábil
- Exportação e importação de dados
- Treinamento, normatização e auditoria de processos
- Avaliação de Ativos

Controle real e eficaz dos bens de sua empresa

↓ Acesse o site e veja mais:

- Seu patrimônio precisa de gestão
- Gestão Apsis
- Etapas do trabalho
- Principais clientes

www.apsis.com.br/gestao_ativo_fixo

Gestão Ambiental



- Renovação da Licença de Operação
- Disciplinar a relação entre a empresa e o meio ambiente
- Modernização e implantação de projetos
- Preparar a empresa para obtenção de Certificado Internacional (ISO 14001)

Melhor forma de administração da variável ambiental

↓ Acesse o site e veja mais:

- Auditoria Ambiental
- Licenciamento
- Avaliação de passivos ambientais
- Consultoria para implantação de SGA (ISO 14001)

www.apsis.com.br/ag

Consultoria Imobiliária



- Prospeção de imóveis (Tenant Representation)
- Renegociação de Contratos de Aluguel
- Desmobilização
- Avaliação Imobiliária
- Assessoria a investidores e fundos
- Gestão de Carteira Imobiliária
- Estudos de vocação e viabilidade
- Gerenciamento de projetos e obras
- Venda e locação de imóveis

Aproveitamento máximo para sua carteira de imóveis

↓ Acesse o site e veja mais:

- Consultoria imobiliária
- Principais serviços
- Principais clientes

www.apsis.com.br/consultoria_imobiliaria

Cientes Apsis

ALL-AMÉRICALATINALOGÍSTICA	•	IBMEC EDUCACIONALS/A
ALLIANTENERGYDOBRASIL	•	INFOGLOBOCOMUNICAÇÃOESLTDA
AMBEV-CIABRASILEIRADEBEBIDAS	•	INVESTSHOP
ANDIMA-ASSOC. NAC. INST. DOMERCADOFINANCEIRO	•	IPLAN-RIOEMPRESAMUNICIPALDEINFORMÁTICA
ASSOCIAÇÃOEDUCACIONALVEIGADEALMEIDA	•	IRB-BRASILRESSEGUROSS/A
ATL-ALGARTELECOMLESTES/A	•	LEITEDEROSAS-LRCA. BRAS. PRODS. HIG. ETOUCADORS/A
BANCOBANIFPRIMUS	•	LIDERTÁXI-AÉREOS/A
BANCOBRASCANS/A	•	LIGHTSERVIÇOSDEELETRICIDADES/A
BANCODOBRASILS/A	•	LOBO&IBEASADVOGADOS
BANCOITAUS/A	•	LOJASAMERICANASS/A
BARBOSA, MÜSSNICH&ARAGÃO ADVOGADOS	•	LUNDBECKBRASILLTDA
BNDES-BANCONACIONALDESENVOLVIMENTOECÔNOMICOSOCIAL	•	MONSANTO DOBRASILLTDA
BRDISTRIBUIDORAS/A	•	NESTLÉBRASILLTDA
CAEMINERAÇÃOEMETALURGIA	•	PACTUALASSETMANAGEMENT
CARIOCHRISTIANINIENSENENGENHARIAS/A	•	PÃO DEAÇÚCAR-CIABRASILEIRADEDISTRIBUIÇÃO
CARREFOURCOMÉRCIOEINDLTDA	•	PETROBRAS-PETRÓLEOBRASILEIROS/A
CASADESAÚDEANTALÚCIA	•	PETROFLEXINDÚSTRIAECOMÉRCIOS/A
CASTROLBRASILLTDA	•	PETROS-FUND. PETROBRASDESEGURIDADESOCIAL
CEG-CIADISTRIBUIDORADEGÁSDORIODEJANEIRO	•	PINHEIRONETOADVOGADOS
CIA BRASILEIRADEPETRÓLEOPIRANGA	•	PREVI-CAIXAPREV. DOSFUNC. BCO. DOBRASIL
CIA SIDERÚRGICABELGO-MINEIRA	•	RÁDIOE TELEVISÃO RECORDS/A
CIA VALE DORIO DOCE	•	REFER-FUNDAÇÃO REDEFERROVIÁRIADESEG. SOCIAL
COCACOLA INDÚSTRIASLTDA	•	REFINARIADEPETRÓLEOSDEMANGUINHOS/A
CREDITSUISSEFIRSTBOSTONCORPORATION	•	REPSOLYPFBRASILS/A
CSN-CIA SIDERÚRGICANACIONAL	•	S/AWHITEMARTINS
CVCOPPORTUNITYEQUITYPARTNERS	•	SENDASS/A
DELOITTE TOUCHETOHMATSU	•	SHELLBRASILLTDA
ELETROSFUND. ELETROBRASDESEGURIDADESOCIAL	•	SOCIEDADEMICHELINDEPARTICIP. IND. COM. LTDA
EMBRATEL-EMPRESABRASILEIRATELECOMUNICAÇÃOESS/A	•	SONY MUSIC ENTERTAINMENT BRASIL IND. ECOM. LTDA
FERROPAR-FERROVIAPARANÁ	•	SULAMÉRICAAETNASEGUROSEPREVIDÊNCIAS/A
FGV-FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS	•	SUPERGASBRASDISTRIBUIDORADEGÁSS/A
FINEP-FINANCIADORADEESTUDOSEPROJETOS	•	TAMTRANSPORTESAÉREOSMERIDIONALS/A
FIRJAN-FEDERAÇÃO DAS IND. DO ESTADODORIO DE JANEIRO	•	TELEMARNORTELESTES/A
FLEXTRONICSINTERNATIONAL	•	TELEMIG CELULAR S/A
FURNASCENTRAISELÉTRICASS/A	•	TELOS FUNDAÇÃO EMBRATEL DE SEGURIDADE SOCIAL
GERDAUAÇOMINAS S/A	•	TIM-TELECOMITÁLIAMOBILE
GLOBEXUTILIDADES S/A	•	TVGLOBOLTDA
GOUVÉAVIEIRAADVOGADOS	•	ULHÔACANTO, REZENDE GUERRAADVOGADOS
GPIINVESTIMENTOSS/C LTDA	•	UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS
GRUPOLACHMANN	•	UNIMEDRIO-COOPERATIVA DETRAB. MÉD. DORJ
GRUPOLAFARGE	•	UNIVERSIDADE CÂNDIDO MENDES
HSBCBANKBRASIL	•	VEIRANO & ADVOGADOS ASSOCIADOS
IBESTS/A	•	VENBOCOMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA (BOB'S)
IBOPE-INSTITUTO BRASILEIRO DE ESTATÍSTICA LTDA	•	VISANET



Avaliação de Negócios
Gestão de Ativo Fixo
Gestão Ambiental
Consultoria Imobiliária

Rio de Janeiro-RJ
 Rua São José, 90-Grupo 1802
 Centro, CEP 20010-020
 Tel.: +55(21)2210.5073 Fax: +55(21)2210.2959

São Paulo-SP
 Av. Vereador José Diniz, 3300- Conj. 808
 Campo Belo, CEP 04604-006
 Tel.: +55(11)5543.7907 Fax: +55(11)50418206

www.apsis.com.br