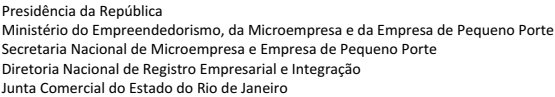


Pag. 001/202



33.3.0035706-8

Sociedade anônima

Porte Empresarial

Normal

2025 / 00776849 - 0

05/08/2025 13:31:36

JUCERJA

Último arquivamento:

52901737481 - 25/07/2025

NIRE: 33.3.0035706-8

MRS HIDROVIAS

Boleto(s): 105142905

Hash: 5CC80D56-E733-4F43-B21A-ADE0E16E71D8

Orgão	Calculado	Pago
Junta	1000,00	1000,00
DREI	0,00	0,00

REQUERIMIENTO

Ilmo Sr. Presidente da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

MRS HIDROVIAS

requer a v. sa o deferimento do seguinte ato:

**Código
do Ato**

007

[illegible]

Requerente

Nome:	João Vitor Lozano Jeronymo
Assinatura:	ASSINADO DIGITALMENTE O Requerente DECLARA, sob sua responsabilidade pessoal, sem prejuízo das sanções administrativas, cíveis e penais, a veracidade dos documentos e assinaturas apresentados no presente processo
Telefone de contato:	11981003097
E-mail:	jvlozanoi@gmail.com
Tipo de documento:	Digital
Data de criação:	05/08/2025
Data da 1ª entrada:	05/08/2025

Rio de Janeiro

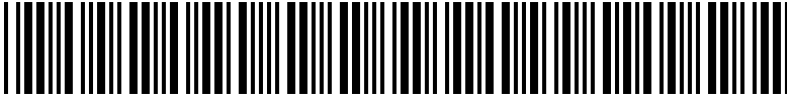
Local

05/08/2025

Data

Últimos Retornos

14/08/2025
08/08/2025
xx/xx/xxxx
xx/xx/xxxx
xx/xx/xxxx
xx/xx/xxxx
xx/xx/xxxx
xx/xx/xxxx
xx/xx/xxxx
xx/xx/xxxx



2025/00776849-0

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 002/202

MRS HIDROVIAS S.A.
CNPJ/MF Nº 58.578.997/0001-41
NIRE 333.0035706-8

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE JULHO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: No dia 30 de julho de 2025, às 15:00hs, na sede da Companhia, situada na Praia de Botafogo nº 228, sala 707 Parte, Botafogo, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENCAS: Dispensada a convocação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76 ("Lei das S.A."), em face da presença da MRS Logística S.A., acionista detentora de ações representativas da totalidade do capital social da Companhia ("Acionista"), conforme registro e assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas.

3. MESA: Como Presidente, o Sr. Guilherme Segalla de Mello e, como Secretária, a Sra. Joana Bentes Meyer.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a rerratificação das deliberações aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 06 de junho de 2025, às 15h.

5. DELIBERAÇÕES: Iniciada a reunião, a Acionista indicou a Sra. Joana Bentes Meyer para secretariar os trabalhos, bem como autorizou a lavratura desta ata na forma de sumário, conforme o disposto no Art. 130, §1º da Lei das S.A. Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, a Acionista da Companhia resolveu:

Quanto ao **Único item** da Ordem do Dia, considerando **(a)** que a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 06 de junho de 2025, às 15h, deliberou entre outras matérias, o aumento de capital da Companhia mediante a emissão de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, as quais foram subscritas e integralizadas pela MRS Logística S.A. ("MRS Logística") mediante a contribuição de bens imóveis de sua propriedade; e **(b)** que, após o registro da ata que aprovou o referido aumento de capital, verificou-se a necessidade de retificar o número do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") da MRS Logística, subscritora, constante no **Anexo III** da referida ata de aumento de capital; a única acionista da Companhia, por si, decidiu, o que segue, sem quaisquer reservas:

I. Retificar e ratificar, com efeitos a partir de tal data, o boletim de subscrição que compõe o **Anexo III** da ata de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 06 de junho de 2025, às 15 horas para fazer constar o número correto do CNPJ da MRS Logística, o qual passará a constar com a seguinte redação:

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Emissora	MRS Hidrovias S.A. , sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob nº 58.578.997/0001-41, com sede na Praia de Botafogo nº 228, sala 707 Parte, Botafogo, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro. ("Companhia").
Subscritora	MRS Logística S.A. , sociedade anônima de capita aberto, com sede na Praia de Botafogo nº 228, sala 707, Botafogo, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro., inscrita no CNPJ sob o nº 01.417.222/0001-77 e no NIRE sob o nº 33.300.163.565 ("Subscritora").
Ações Subscritas Objeto deste Boletim	18.250.000 (dezoito milhões, duzentas e cinquenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, emitidas conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 06 de junho de 2025.
Preço de Emissão por Ação	R\$ 1,00
Valor total e Forma de Integralização	R\$ 18.250.000,00 (dezoito milhões, duzentos e cinquenta mil reais), subscrito e integralizado pela MRS Logística S.A., nesta data, à vista, mediante a conferência, à Companhia, dos bens imóveis de propriedade da subscritora, conforme listagem constante do Anexo I à Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada nesta data.

II. Ratificar as demais deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada, em 06 de junho de 2025, às 15 horas.

III. Autorizar a lavratura da ata a que se refere esta Assembleia em forma de sumário nos termos do artigo 130, §1º da Lei das S.A.

6. LAVRATURA E LEITURA DA ATA: Não havendo qualquer outro pronunciamento, o Presidente da Mesa considerou encerrados os trabalhos da presente Assembleia Geral Extraordinária, determinando que fosse lavrada a presente ata, sendo autorizada a publicação da ata de forma resumida nos termos do artigo 289, I da Lei das S.A.

A presente certidão é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.

Rio de Janeiro, 30 de julho de 2025.

gov.br

Documento assinado digitalmente
JOANA BENTES MEYER
Data: 08/08/2025 11:44:27-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Secretária

ANEXO I

DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE JUNHO DE 2025

RELAÇÃO DOS ATIVOS

OBJETO	DESCRIÇÃO	MATRÍCULA	VALOR
GLEBA LOCALIZADA EM PEDERNEIRAS/SP	IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, COM A ÁREA DE 19,3621 HECTARES, SITUADA NAS FAZENDAS DUAS PASSAGENS E PEDERNEIRAS DE BAIXO, NO MUNICÍPIO E COMARCA DE PEDERNEIRAS, SP, NO LUGAR DENOMINADO FAZENDA BOA VISTA, COMPREENDIDA DENTRO DO MEMORIAL DESCRITIVO SEGUINTE: TEM COMO PONTO DE AMARRAÇÃO O MARCO 24, DE COORDENADAS UTM DATUM SAD-69: NORTE= 7.527.589,56 ESTE= 733.958,17, CRAVADO NA MARGEM DA ESTRADA MUNICIPAL PDN-348, DISTANTE 6,00 METROS DO SEU EIXO; DO MARCO 24 SEGUE MARGEANDO A REFERIDA ESTRADA, DISTANTE 6,00 METROS DO SEU EIXO E CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS, COM AZIMUTE 50°26'18" E DISTÂNCIA DE 100,278 METROS, MARCO 25; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 51°50'16" E DISTÂNCIA DE 98,534 METROS, MARCO 26; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 54°32'46" E DISTÂNCIA DE 55,809 METROS, MARCO 27; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 66°17'45" E DISTÂNCIA DE 53,928 METROS, MARCO 28; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 70°00'42" E DISTÂNCIA DE 68,636 METROS, MARCO 29; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 58°48'00" E DISTÂNCIA DE 51,351 METROS, MARCO 30; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 54°19'57" E DISTÂNCIA DE 33,917 METROS, MARCO 31; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 56°35'32" E DISTÂNCIA DE 4,540 METROS, MARCO 32; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 131°46'25" E DISTÂNCIA DE 14,255 METROS, MARCO 33; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 163°16'58" E DISTÂNCIA DE 20,986 METROS, MARCO 34; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 144°52'13" E DISTÂNCIA DE 61,845 METROS, MARCO 35, PONTO DE INÍCIO DA DESCRIÇÃO; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 145°30'09" E DISTÂNCIA DE 44,946 METROS, MARCO 36; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 143°36'20" E DISTÂNCIA DE 28,553 METROS, MARCO 37; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 135°42'03" E DISTÂNCIA DE 113,666 METROS, MARCO 38; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 146°14'04" E DISTÂNCIA DE 59,568 METROS, MARCO 39; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 147°49'50" E DISTÂNCIA DE 75,330 METROS, MARCO 40; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 142°27'06" E DISTÂNCIA DE 15,483 METROS, MARCO 41; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 226°38'44" E DISTÂNCIA DE 381,810 METROS, MARCO 42; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 223°40'16" E DISTÂNCIA DE 108,986 METROS, MARCO 43, CRAVADO NA MARGEM ESQUERDA DA RODOVIA MUNICIPAL MANOEL USÓ RIPOLLES, ANTIGA PDN-020, DISTANTE 10,00 METROS DO SEU EIXO; DO MARCO 43, DEFLETE À DIREITA E SEGUE CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA AJINOMOTO DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, COM AZIMUTE 326°08'08" E DISTÂNCIA DE 283,18 METROS, MARCO 171; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 326°08'08" E DISTÂNCIA DE 156,590 METROS, ATÉ O MARCO 121; DESTE DEFLETE À DIREITA E SEGUE CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA AJINOMOTO DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, ÁREA REMANESCENTE DA PROPRIEDADE, COM AZIMUTE 48°01'09" E DISTÂNCIA DE 184,150 METROS, MARCO 122; DESTE SEGUE POR 80,68 METROS COM DESENVOLVIMENTO DE CURVA À DIREITA, COM RAIO = 254,82M ATÉ O MARCO 124; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 66°10'59" E DISTÂNCIA DE 202,297 METROS, MARCO 34A, CRAVADO NA MARGEM DA ESTRADA MUNICIPAL PDN-348, DISTANTE 54,755 METROS DO MARCO 34; DESTE SEGUE MARGEANDO A REFERIDA ESTRADA, DISTANTE 6,00 METROS DO SEU EIXO E CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS, COM AZIMUTE 144°52'13" E DISTÂNCIA DE 7,09 METROS, ATÉ O MARCO 35, PONTO INICIAL DA DESCRIÇÃO DESTE PERÍMETRO.	32.153	R\$ 9.300.000,00
GLEBA LOCALIZADA EM PEDERNEIRAS/SP	IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, COM A ÁREA DE 4,2496 HECTARES, NO LUGAR DENOMINADO FAZENDA BOA VISTA, SITUADA NO MUNICÍPIO E COMARCA DE PEDERNEIRAS, SP, COMPREENDIDA DENTRO DO MEMORIAL DESCRITIVO SEGUINTE: INICIA-SE A DESCRIÇÃO DESTE PERÍMETRO NO VÉRTICE 12, DE COORDENADAS N 7.527.445,76M E E 734.568,74M; SITUADO NA SITUADO NA FAIXA DE DOMÍNIO DA ESTRADA MUNICIPAL PDN-348, DISTANTE 6,00 METROS PERPENDICULAR AO SEU EIXO E NA CURVA DE DESAPROPRIAÇÃO - COTA 431,50 M; DESTE, DEFLETE À DIREITA E SEGUE ACOMPANHANDO A CURVA DE DESAPROPRIAÇÃO - COTA 431,50 M, CONFRONTANDO COM A. E. S. TIETÊ, SUCESSORA DA CESP, (PROPRIEDADE "BA-156-E"), COM OS SEGUINTEZ AZIMUTES E DISTÂNCIAS: 150°17'06" E 28,65 M ATÉ O VÉRTICE 13; 154°07'27" E 26,40 M ATÉ O VÉRTICE 14; 152°10'56" E 38,25 M ATÉ O VÉRTICE 15; 150°40'42" E 29,38 M ATÉ O VÉRTICE 16; 145°51'45" E 25,93 M ATÉ O VÉRTICE 17; 141°11'38" E 29,95 M ATÉ O VÉRTICE 18; 142°16'45" E 31,64 M ATÉ O VÉRTICE 19; 137°20'06" E 21,87 M ATÉ O VÉRTICE 20; 146°46'45" E 35,23 M ATÉ O VÉRTICE 21; 147°51'37" E 32,09 M ATÉ O VÉRTICE 22; 154°46'51" E 20,18 M ATÉ O VÉRTICE 23; 150°41'06" E 42,97 M ATÉ O VÉRTICE 24; 154°57'43" E 21,31 M ATÉ O VÉRTICE 25; 143°36'19" E 21,22 M ATÉ O VÉRTICE 26; 148°02'06" E 14,39 M ATÉ O VÉRTICE 26A, LOCALIZADO DISTANTE 21,63 M DO VÉRTICE 27; DESTE DEFLETE À DIREITA E SEGUE CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA AJINOMOTO DO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, COM AZIMUTE DE 239°52'42" E 112,12M ATÉ O VÉRTICE 10A, LOCALIZADO DISTANTE 43,69 METROS DO VÉRTICE 10; DESTE DEFLETE À	32.147	R\$ 2.350.000,00

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



	DIREITA, E SEGUE CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE JOSÉ FLÁVIO DE TOLEDO USÓ E OUTROS, TENDO COMO USUFRUATUÁRIA MARIA DE LOURDES COQUE DE TOLEDO USÓ, COM 329°57'20" E 393,94 M ATÉ O VÉRTICE 11, SITUADO NA FAIXA DE DOMÍNIO DA ESTRADA MUNICIPAL PDN-348, DISTANTE 6,00 METROS PERPENDICULAR AO SEU EIXO; DESTE, DEFLETE À DIREITA E SEGUE MARGEANDO A REFERIDA ESTRADA MUNICIPAL, CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS (ANTES IRMÃOS MARTINS), COM O AZIMUTE 46°19'09" E DISTÂNCIA DE 101,66 M ATÉ O VÉRTICE 12, PONTO INICIAL DA DESCRIÇÃO DESTE PERÍMETRO .		
GLEBA LOCALIZADA EM PEDERNEIRAS/SP	UMA GLEBA DE TERRAS, COM A ÁREA DE 13,3206 HECTARES, SITUADAS NAS FAZENDAS DUAS PASSAGENS E PEDERNEIRAS DE BAIXO, NO MUNICÍPIO E COMARCA DE PEDERNEIRAS, SP, NO LUGAR DENOMINADO FAZENDA BOA VISTA, COMPREENDIDA DENTRO DO MEMORIAL DESCRITIVO SEGUINTE: TEM COMO PONTO DE AMARRAÇÃO O MARCO 9, DE COORDENADAS UTM DATUM SAD-69: NORTE=7.526.535,87 ESTE=733.720,65, CRAVADO NA DIVISA COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE MÁRIO WILSON USÓ RUIZ E OUTROS; DO MARCO 9 SEGUE CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE MÁRIO WILSON USÓ RUIZ E OUTROS (ANTECESSOR: MÁRIO WILSON RUIZ USÓ E OUTROS), COM AZIMUTE 336°55'49" E DISTÂNCIA DE 171,364 METROS, MARCO 10; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 20°39'25" E DISTÂNCIA DE 77,435 METROS, MARCO 11; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 322°03'11" E DISTÂNCIA DE 120,218 METROS, MARCO 12; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 195°58'49" E DISTÂNCIA DE 27,431 METROS, MARCO 13; DESTE DEFLETE À DIREITA E SEGUE CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE HILDEBRANDO DE MORAES BUENO E OUTROS (ANTECESSOR: MANOEL PINAL E OUTROS), COM AZIMUTE 335°20'56" E DISTÂNCIA DE 138,689 METROS, MARCO 14; DESTE DEFLETE À DIREITA E SEGUE CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP (ANTECESSOR: ELPÍDIO MAZZETO), COM AZIMUTE 24°04'55" E DISTÂNCIA DE 151,136 METROS, MARCO 15; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 133°45'02" E DISTÂNCIA DE 102,800 METROS, MARCO 16; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 13°40'02" E DISTÂNCIA DE 152,880 METROS, MARCO 17; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 20°26'36" E DISTÂNCIA DE 158,656 METROS, MARCO 18, CRAVADO NA CURVA DE COTA 431,50 M DA PROPRIEDADE DA A.E.S TIETÊ - RESERVATÓRIO DE BARIRI - MARGEM ESQUERDA; DO MARCO 18 SEGUE CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA A.E.S TIETÊ - RESERVATÓRIO DE BARIRI (PROPRIEDADE BA-158-E 2ª GLEBA), PELA COTA 431,50 M. COM AZIMUTE 09°47'10" E DISTÂNCIA DE 42,896 METROS, MARCO 19; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 06°38'32" E DISTÂNCIA DE 48,335 METROS, MARCO 20; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 21°17'56" E DISTÂNCIA DE 37,928 METROS, MARCO 21, CRAVADO NA MARGEM DA ESTRADA MUNICIPAL PDN-348, DISTANTE 6,00 METROS DO SEU EIXO; DO MARCO 21 SEGUE MARGEANDO A REFERIDA ESTRADA, DISTANTE 6,00 METROS DO SEU EIXO E CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS, COM AZIMUTE 46°52'06" E DISTÂNCIA DE 75,424 METROS, MARCO 22; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 47°23'19" E DISTÂNCIA DE 81,660 METROS, MARCO 23; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 55°33'30" E DISTÂNCIA DE 57,482 METROS, MARCO 24, DE COORDENADAS UTM SAD-69: NORTE = 7.527.589,56 E = 733.958,17, CRAVADO NA DIVISA COM PROPRIEDADE DA AJINOMOTO DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA E LOCALIZADO NA MARGEM DA ESTRADA MUNICIPAL PDN-348, DISTANTE 6,00 METROS DO SEU EIXO; DESTE DEFLETE À DIREITA E SEGUE CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA AJINOMOTO DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, COM AZIMUTE 146°08'08" E DISTÂNCIA DE 86,416, MARCO 121, PONTO DE INÍCIO DA DESCRIÇÃO; DESTE SEGUE CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE AJINOMOTO DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, ÁREA REMANESCENTE DA PROPRIEDADE, COM AZIMUTE DE 229°34'41" E DISTÂNCIA DE 143,050 METROS, MARCO 146; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 225°1'41" E DISTÂNCIA DE 39,670 METROS, MARCO 147; DESTE SEGUE POR 84,90 METROS EM DESENVOLVIMENTO DE CURVA À ESQUERDA COM RAIOS = 168,90 M, ATÉ O MARCO 150; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 196°23'03" E DISTÂNCIA DE 203,334 METROS, MARCO 151; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 196°05'42" E DISTÂNCIA DE 106,004 METROS, MARCO 152; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 191°44'09" E DISTÂNCIA DE 96,351 METROS, MARCO 153; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 193°30'08" E DISTÂNCIA DE 95,340 METROS, MARCO 154; DESTE SEGUE POR 50,34 METROS EM DESENVOLVIMENTO DE CURVA À ESQUERDA COM RAIOS = 81,77 M, ATÉ O MARCO 156; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 158°13'50" E DISTÂNCIA DE 57,489 METROS, MARCO 157; DESTE SEGUE POR 38,02 METROS EM DESENVOLVIMENTO DE CURVA À ESQUERDA COM RAIOS = 74,42 M, ATÉ O MARCO 158; DESTE SEGUE POR 34,07 METROS EM DESENVOLVIMENTO DE CURVA À ESQUERDA COM RAIOS = 45,65 M ATÉ O MARCO 159; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 86°12'05" E DISTÂNCIA DE 29,948 METROS, MARCO 160; DESTE SEGUE POR 60,68 METROS EM DESENVOLVIMENTO DE CURVA À ESQUERDA COM RAIOS = 47,15 M, ATÉ O MARCO 162; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 12°27'40" E DISTÂNCIA DE 136,000 METROS, MARCO 163; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 16°40'42" E DISTÂNCIA DE 114,586 METROS, MARCO 164; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 11°23'31" E DISTÂNCIA DE 201,318 METROS, MARCO 165; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 10°50'26" E DISTÂNCIA DE 32,401 METROS, MARCO 166; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 15°51'04" E DISTÂNCIA 43,504 METROS, MARCO 167; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 353°08'18" E DISTÂNCIA DE 10,012 METROS, MARCO 168; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 17°30'49" E DISTÂNCIA DE 19,069 METROS, MARCO 169; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 34°09'51" E DISTÂNCIA DE 36,035 METROS, MARCO 170; DESTE SEGUE COM AZIMUTE 51°19'47" E DISTÂNCIA DE 127,340 METROS, MARCO 171, CONFRONTANDO ATÉ AÍ COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE AJINOMOTO DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, ÁREA REMANESCENTE DA PROPRIEDADE; DESTE DEFLETE À ESQUERDA E SEGUE, CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA AJINOMOTO DO BRASIL	32.151	R\$ 6.600.000,00

	INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, COM AZIMUTE 326°08'08" E DISTÂNCIA DE 156,5910 METROS ATÉ O MARCO 121, PONTO INICIAL DA DESCRIÇÃO DESTE PERÍMETRO.		
--	--	--	--

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS
NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D
Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



ANEXO II

DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE JUNHO DE 2025

LAUDOS DE AVALIAÇÃO



Objeto: Laudo de avaliação de gleba localizada em Pederneiras/SP

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





ÍNDICE

1. RESUMO	03
2. CONSIDERAÇÕES	04
3. LOCALIZAÇÃO	07
4. CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADOS NA AVALIAÇÃO	10
5. VISTORIA	14
6. AVALIAÇÃO DE TERRENO	16
7. ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA NA AVALIAÇÃO	23
8. CONCLUSÃO	25
9. ENCERRAMENTO	26
10. ANEXO 1 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO	27
11. ANEXO 2 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	43
12. ANEXO 3 - DOCUMENTAÇÃO	45
12. ANEXO 3 – DADOS SOBRE A CONSULTORA	47

1 – RESUMO

- **Proprietário:** MRS LOGÍSTICA S/A
- **Objeto:** Avaliação de gleba localizada em Pederneiras/SP
- **Área da gleba:** 133.206 metros quadrados
- **Matrícula::** 32.151
- **Avaliação:** Determinação do valor de mercado de imóvel urbano – NBR 14.653-2.
- **Método utilizado:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
- **Grau de Fundamentação do Laudo:** II
- **Grau de Precisão do Laudo:** II.
- **Resultado de Avaliação:**

R\$6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais)

Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2025.



Ana Paula de Alvarenga F. Nakid
Engenheira Civil
CREA-MG – 72.388/D

2 – CONSIDERAÇÕES

2.1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O laudo de avaliação aqui apresentado tem como objetivo principal a determinação do valor atual de mercado (valor justo) de um imóvel urbano, situado em Pederneiras / SP, visando subsidiar o processo de aumento de capital

Quando se está falando de integralização de capital, o laudo tem por finalidade assegurar que o bem que está sendo utilizado em contribuição de capital não está superavaliado o que poderia privilegiar um acionista em detrimento de outro. De uma maneira geral, o laudo de avaliação possibilita que as partes da operação tomem conhecimento da real composição do patrimônio envolvido.

O laudo de avaliação é previsto em diversos dispositivos da Lei das S/As, assim como nas normas regulamentares aplicáveis ao mercado de capitais, expedida pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM no exercício dos poderes que lhe confere a Lei 6385/1976.

A propósito, ressalte-se que o laudo de avaliação exerce um papel fundamental na promoção de equidade nas operações societárias, e também na tutela dos credores das Companhias. Com efeito, para que cumpra sua função, o laudo deve ser elaborado de forma transparente, por avaliadores que estejam investidos de imparcialidade, competência técnica e independência.

Uma vez elaborado, o laudo será apresentado em assembléia geral, na qual os avaliadores deste laudo de avaliação estarão presentes para prestarem informações que lhes forem solicitadas.

Conforme dispõe o **Parágrafo 6º, art. 8º da Lei Nº 6.404 | Lei Das Sociedades Anonimas De 1976, de 15 de Dezembro de 1976, tem-se:**

Texto compilado
LEGISLAÇÃO
Parágrafo 6º, art. 8º da Lei Nº 6.404 | Lei Das Sociedades Anonimas De 1976, de 15 de Dezembro de 1976
Texto compilado
Dispõe sobre as Sociedades por Ações.
Art. 8º A avaliação dos bens será feita por 3 (três) peritos ou por empresa especializada, nomeados em assembléia-geral dos subscritores, convocada pela imprensa e presidida por um dos fundadores, instalando-se em primeira convocação com a presença de subscritores que representem metade, pelo menos, do capital social, e em segunda convocação com qualquer número. (Vide Decreto-lei nº 1.978, de

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

1982)

§ 6º Os avaliadores e o subscritor responderão perante a companhia, os acionistas e terceiros, pelos danos que lhes causarem por culpa ou dolo na avaliação dos bens, sem prejuízo da responsabilidade penal em que tenham incorrido; no caso de bens em condomínio, a responsabilidade dos subscritores é solidária.

Adicionalmente, atestamos para os devidos fins e cientes do que preconiza a doutrina pátria, que a Consultora não possui nenhum interesse e nem vínculo com os agentes e com o objeto aqui avaliado, declarando sua imparcialidade, isenção e independência.

A responsabilidade do avaliador poderá ocorrer na esfera cível, em que o objetivo primordial será o ressarcimento dos danos causados, na esfera criminal, na qual o objetivo é tutelar os bens mais valiosos à sociedade, e ainda, na esfera administrativa, em que a CVM atua nos termos dos poderes que lhe outorgou a Lei no., 6385/1976.

A avaliação de bens, de seus frutos e direitos, tem a seguinte definição, de acordo com o subitem 3.1.5 da NBR 14653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais):

“Análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.”

Já o valor de mercado é definido da seguinte forma pelo subitem 3.1.47 da NBR 14653- 1:2019:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Na presente avaliação consideramos com se toda a documentação se encontrasse correta e devidamente regularizada, e como se a área superficial do imóvel descrita na matrícula imobiliária estivesse correta, pois não foi realizado nenhum tipo de levantamento no local; além disso iremos considerar o imóvel objeto da perícia como se estivesse livre e desembaraçado de ônus, em condições de ser imediatamente fornecidos ou presentes nos autos; as observações foram feitas sem instrumentos de medição; e, as informações obtidas foram tomadas como sendo de boa fé

O valor atual de mercado para venda do terreno foi calculado pelo **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme recomenda o subitem 6.6 (Escolha da Metodologia) da NBR 14653-1:2019. Devido a isso, após a conclusão da etapa de vistoria foram efetuadas pesquisas com o objetivo de coletar terrenos em oferta para venda no mercado imobiliário com

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.



características semelhantes às da Rod. Manoel Uso Ripolles, Km 03 em Pederneiras/SP. A amostragem formada pelos terrenos pesquisados foi submetida a tratamentos estatísticos (tratamentos científicos dos dados de pesquisa) aprovados pelas normas de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), os quais tiveram como finalidade a determinação do valor atual de mercado do imóvel em questão.

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela empresa, Make Consultoria de Avaliações Empresariais Ltda., CNPJ – 00.601.771/0001-34, com sede à rua Desembargador Jorge Fontana, 80 – sala 1407 – bairro Belvedere em Belo Horizonte/MG.

A Make Consultoria de Avaliações Empresariais Ltda., se coloca à disposição para participar da Assembleia que irá deliberar sobre o aumento de capital, bem como de dúvidas/questionamentos relativos à elaboração do presente laudo.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

3 - LOCALIZAÇÃO

O terreno sob avaliação, está localizado em Pederneiras/SP.

De acordo com o site <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/pederneiras/historico> Até o ano de 1840, o território hoje ocupado pelos municípios de Pederneiras, Iacanga, Arealva, e Reginópolis (ex-Batalha) estavam inteiramente em poder dos índios caingangues. As revoltas liberais de São Paulo e Minas, liderada por Diogo Antônio Feijó, entre 1841 e 1842, com seu imenso cortejo de horrores e de perspectivas sombrias fez com que habitantes dos centros populosos destes dois estados se embrenhassem pelos sertões, fugindo do recrutamento. Desceram esses retirantes acompanhando o curso do Rio Tietê, sendo que esse era via de acesso dos bandeirantes desde os tempos do descobrimento. Era o ‘rio das entradas’, como que uma seta enristada no Caminho do Mar ao El Dorado de Cuiabá, e, pelas suas águas no lento perpassar de três séculos, desceram as bandeiras cativadoras de índios e pesquisadores de ouro, desvendando o mistério americano e empurrando o famoso Tratado de Tordesilhas para os sopés andinos, no extremo do continente.

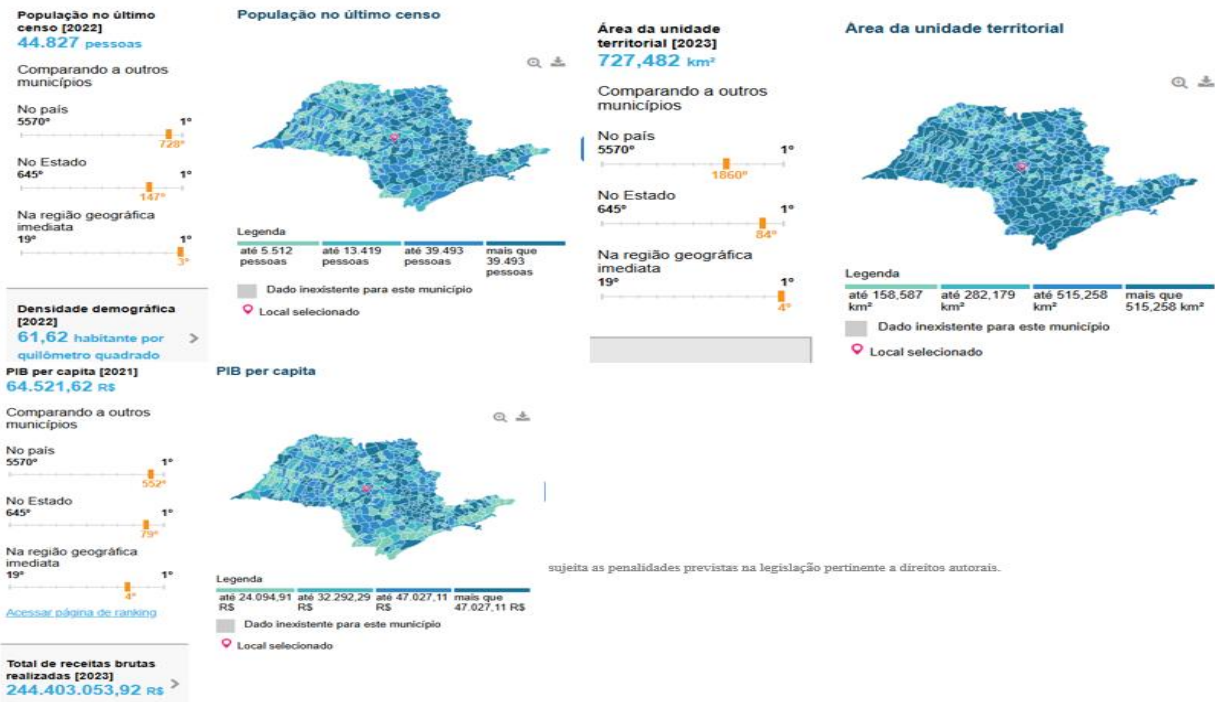
Por essas mesmas águas históricas desceram também, como refugiados de 1842, os fundadores de povoados e plantadores dessas grandes cidades marginais do lendário “Y. Etê de Piratininga”. Antes da Constituição Republicana de 1821, que fez a separação entre a igreja e o estado, os primeiros emissários da civilização que atingiram as regiões inexploradas podiam tomar posse dos terrenos que pretendessem colonizar. A legalização dessa posse resultava de uma simples formalidade, o Registro do Vigário, que custava dois mil réis e servia para provar o domínio e garantir a posse dos pequenos sítios ou dos vastos latifúndios.

Para esta região, tal registro era feito na sede paroquial de Botucatu (Freguesia de Santa Ana) pelo então vigário padre Joaquim Gonçalves Pacheco. Ali compareceram em 1848 os sertanistas Manoel dos Santos Simões e seus filhos Manoel Leonel dos Santos e João Leonel dos Santos, que foram os primeiros posseiros das terras em que se localizava esta cidade e denominaram-na “Fazenda Pederneiras”, em virtude da grande quantidade de pedra-de-fogo encontrada no local. Posteriormente, Antônio de Souza Pinto se apossou da Fazenda Patos; Claudino José Pereira, da Fazenda Barra dos Macacos; Generoso Corrêa Machado, parte da Fazenda Macacos; Claudino Alves dos Santos, da Fazenda Barreiros; Antônio Joaquim da Cunha Bastos, da Fazenda Ribeirão Claro; Francisco José Ignácio Rodrigues, da Fazenda Boa Vista, Antônio Pompeu de Camargo, José Rodrigues Ferraz e Pinto Júnior, da Fazenda Matão, ou Grande Espigão; além de diversos outros.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

A Fazenda e depois Povoação de Pederneiras, desligando-se de Botucatu, passou a pertencer ao município de Lenções, criado pela Lei nº. 90, de 24 de abril de 1865, abastecendo-se a população no comércio da Vila Fortaleza (hoje povoado de Piatan). Criada a Comarca de Lenções, pela Justiça foram feitas as primeiras divisões judiciais de terras compreendendo as fazendas Varaes, Anhumas e Água Branca, que pertenciam a São Sebastião da Alegria.

- População estimada (2022): 44.827 pessoas;
- Área territorial (2022): 727,482 km²;
- Bioma (2024): Cerrado
- PIB Per Capita (2021): R\$ 64.521,62;
- IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal) (2010): 0,739



MAPA DE LOCALIZAÇÃO (GOOGLE MAPS)

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

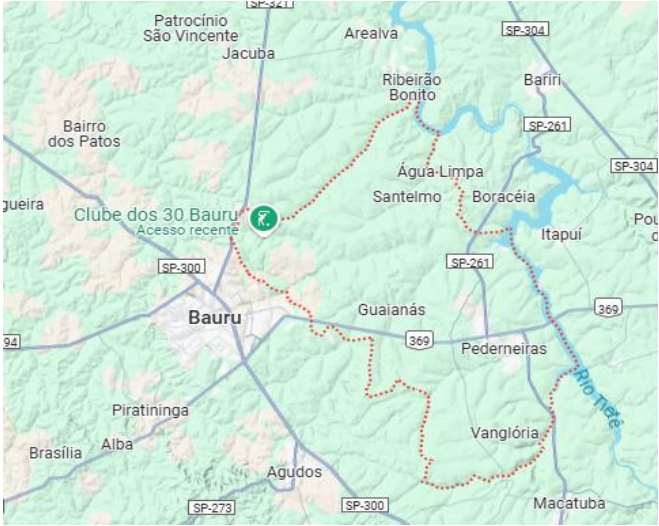
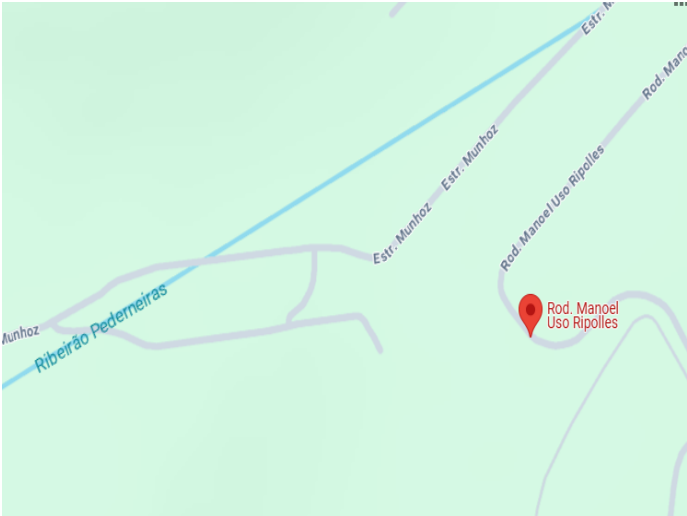
NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



4 - CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADOS NA AVALIAÇÃO

4.1 - NORMAS TÉCNICAS ADOTADAS

Foram adotadas, neste trabalho, as seguintes normas de avaliação, publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- ✓ NBR 14653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais);
- ✓ NBR 14653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

4.2- ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO

As atividades básicas de uma avaliação estão relacionadas no item 6 da NBR 14653-1:2019, transcrito parcialmente a seguir. Convém ressaltar que os procedimentos que se referem ao imóvel em estudo foram seguidos na íntegra neste trabalho.

6 Atividades básicas

São aspectos essenciais a serem esclarecidos previamente ao desenvolvimento da avaliação, entre outros:

- a) finalidade: locação, arrendamento, comodato, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação, indenização, tributação e outros;*
- b) objetivo: valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, como valor em risco, valor patrimonial, valor econômico, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmonte; indicadores de viabilidade e outros;*
- c) prazo-limite para apresentação do laudo;*
- d) expectativa em relação ao grau de fundamentação;*
- e) forma de apresentação;*
- f) condições a serem observadas, no caso de laudos de uso restrito.*

6.1 Requisição da documentação

6.2 Conhecimento da documentação

6.3 Vistoria do bem avaliando

6.4 Coleta de dados

6.5 Diagnóstico do mercado

6.6 Escolha da metodologia

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

6.7 Tratamento dos dados

6.8 Resultado da avaliação

6.9 Pressupostos, ressalvas e condições limitantes

As diretrizes de cada um dos subitens (6.1 a 6.9) acima relacionados estão descritas no texto da NBR 14653-1:2019.

4.3- PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

De acordo com o subitem 6.6 da NBR 14653-1:2019, “A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1.”

Conforme já mencionado, na avaliação do terreno em estudo foi adotado justamente o **método comparativo direto de dados de mercado**. Este método, conforme determina o subitem 7.2.1 da NBR 14653-1:2019, “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Convém ressaltar que na avaliação foi utilizado o tratamento científico através de regressão linear, observando-se o Anexo A da NBR 14653-2:2011.

4.4 - ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

O item 9 da NBR 14653-2:2011 determina as diretrizes para a especificação das avaliações em relação aos graus de fundamentação e precisão.

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme as Tabelas 1 e 2, observando o descrito nos itens 9.1 e 9.2 da referida norma técnica.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Tabela 1 - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor(teste_bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III, e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

O grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5 da norma, abaixo reproduzida.

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

5 - VISTORIA

VISTORIA

“Constatação local, presencial, de fatos e aspectos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (subitem 3.1.60 da NBR 14653-1:2019).”

5.1- METODOLOGIA APLICADA

Como destacado anteriormente (pag. 3), o presente trabalho, refere-se à elaboração de laudo de avaliação de uma gleba com área de metros quadrados – matrícula 32.151, localizada em Pederneiras/SP. A vistoria seguiu rigorosamente as determinações da NBR 14653-1:2019 (Avaliação de Bens -Parte 1:Procedimentos Gerais) e da NBR 14653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), Normas Técnicas para Engenharia de Avaliações de Bens, publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A vistoria técnica foi realizada no dia 14 de janeiro de 2025 com o objetivo de verificar as características relevantes para o cálculo do valor atual de mercado do terreno em Pederneiras / SP.

Conforme já mencionado, a vistoria abrangeu os seguintes procedimentos técnicos:

- 5.4.1 identificação do terreno;
- 5.4.2 verificação das características construtivas, dimensões, e demais atributos relevantes na avaliação do terreno;
- 5.4.3 análise do potencial de absorção no mercado;
- 5.4.4 registro fotográfico.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 022/202



Foto 1 - Área de interesse



Foto 2 - Área de interesse

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

6 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

6.1- PESQUISA DE MERCADO (Lotes pesquisados em Fevereiro/2025)

DADO	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)	FONTE DE CONSULTA
1	Gleba de terra em oferta para venda, localizado no Bairro Bem Viver 2, Área Urbana em Pederneiras – SP. 	84.200,00	5.300.000,00	62,95	Imobiliária Colonial Tel.: (14) 3284-1991
2	Terreno em oferta para venda localizado no Bairro Duas passagens em Pederneiras - SP 	58.055,00	2.905.000,00	50,04	Gabriel Inovações Imobiliárias Tel.: (14) 3284 4500
3	Terreno em oferta para venda localizado no Centro de Guaianás, município de Pederneiras - SP 	19.412,00	2.340.000,00	120,54	Solar Imóveis Tel.: (11) 2546-3111

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

4	Terreno em oferta para venda localizado no Centro de Guaianás, município de Pederneiras - SP 	7.700,00	400.000,00	51,95	Imobiliária Bolsa de Imóveis Tel.: (14) 99102-5002
5	Terreno em oferta para venda localizado no Jardim Orlando Chesini Ometto, Jaú - SP 	121.000,00	6.000.000,00	49,59	Hfernandez Tel.: (14) 3621-5800
6	Terreno para venda localizado Samambaia Parque Residencial, Bauru - SP; 	272.000,00	35.000.000,00	128,68	Imobiliária Bolsa de Imóveis Tel.: (14) 99102-5002

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



7	Terreno em oferta para venda localizado no Samambaia Parque Residencial, Bauru - SP; A área não pode ter parcelamento de solo para construção de condomínios residenciais. 	144.000,00	5.000.000,00	34,72	Lucro Soluções Tel.: (14) 3245-9299
8	Terreno em oferta para venda localizado no Distrito de Santelmo em Pederneiras/SP. Área Total: 1.024m2 - 27,50 x 36,00 	1.024,00	70.000,00	68,36	Valdir Mazzo Júnior Tel.: (14) 99738-9840
10	Terreno em oferta para venda localizado na Rua Caetano Rodrighero - Estância Balneária Águas Virtuosas, Bauru – SP 	157.300,00	5.000.000,00	31,79	Pôrto Imobiliária Tel.: (14) 3224-1400

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

DADO	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)	FONTE DE CONSULTA
11	Terreno em oferta para venda localizado na Rua Mário dos Reis Pereira - Residencial Parque Colina Verde, Bauru – SP 	78.000,00	12.250.000,00	157,05	MFX Imobiliária Tel.: (14) 3204-5525
12	Terreno em oferta para venda localizado na Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros - Distrito Industrial Claudio Guedes Misquiati, Bauru - SP. 	54.000,00	6.480.000,00	120,00	MFX Imobiliária Tel.: (14) 3204-5525
13	Terreno em oferta para venda localizado em frente a Rodovia Marechal Rondon na Gasparini em Bauru, SP 	160.000,00	7.600.000,00	47,50	Concreto Imóveis Rogério Bueno Tel.: (14) 99715-6888

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



DADO	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)	FONTE DE CONSULTA
14	Terreno em oferta para venda localizado no Residencial Colina Verde em Baurú - SP 	30.000,00	6.000.000,00	200,00	Concreto Imóveis Carlos Roberto Tel.: (14) 99854-8898
15	Terreno em oferta para venda localizado na Rua Mário dos Reis Pereira - Residencial Parque Colina Verde, Bauru – SP 	67.506,00	10.000.000,00	148,13	MFX Imobiliária Tel.: (14) 3204-5525
16	Terreno em oferta para venda localizado na Avenida Elizeu Alvares Gomez, Distrito Industrial I, Pederneiras – SP 	3.160,00	460.921,60	145,86	Grupo Lance Tel.: (14) 3003-0577

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

DADO	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)	FONTE DE CONSULTA
17	Terreno em oferta para venda localizado no Conjunto Habitacional Engenheiro Otavio Rasi, em Bauru - SP 	99.994,00	28.000.000,00	280,02	Aerolmóveis Tel.: (14) 3879-3600

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



6.2- RESULTADO DO MÉTODO COMPARATIVO

O resultado do método comparativo é dado pelo intervalo de confiança desenvolvido através da distribuição t student (80% de probabilidade).

O valor atual do mercado para venda do terreno é calculado pelo produto entre a área do lote e o valor unitário médio obtido no resultado final do tratamento estatístico. O cálculo em questão é efetuado a seguir:

$V = 133.206 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 49,52/\text{m}^2$

$V = \text{R\$ } 6.596.361,12$

$V = \text{R\$ } 6.600.000,00 \text{ (valor arredondado)}^1$

SEIS MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS

¹ Valor arredondado dentro dos limites permitidos pela ABNT NBR 14653-1:2019, conforme o subitem 6.8.1.

7 - ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA NA AVALIAÇÃO

7.1- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação obtido na avaliação do Loteamento, na qual foi adotado o tratamento científico através da utilização de modelos de regressão linear, é demonstrado nos quadros abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU OBTIDO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	II Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	02
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	II 17 dados de mercado utilizados para 3 variáveis independentes. Mínimo de dados necessários: 4 (k + 1) = 4 (3 + 1) = 16	02
3	Identificação dos dados de mercado	II Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	02
4	Extrapolação	III Não admitida	03
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste_bicaudal)	II 20 %	02
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	II 2 %	02
TOTAL DE PONTOS			13

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III, e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
Requisitos Atendidos		SIM	

Em relação ao grau de fundamentação, definido pela NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) da ABNT, a avaliação se enquadra no **GRAU II**.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

7.2- GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão obtido na avaliação é destacado a seguir:

GRAUS DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
AMPLITUDE ATINGIDA		SIM ^(*)	

(*) Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

7.2.1 Mínimo: R\$ 42,67 / m²

7.2.2 Médio: R\$ 49,52 / m²

7.2.3 Máximo: R\$ 58,99 / m²

Amplitude Total: 58,99 – 42,67 = 16,32

Percentual de Amplitude (amplitude total dividida pelo valor central):

16,32 ÷ 49,52 = **0,329563 (32,96 %)**

Em relação ao grau de precisão da estimativa do valor, definido pela NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) da ABNT, a avaliação atingiu o **GRAU II**.

8 - CONCLUSÃO

Através da análise criteriosa de todos os fatores significativos e influenciáveis na avaliação do terreno em estudo, análise esta que abrangeu, inclusive, a tendência atual do mercado imobiliário na cidade de Pederneiras-SP, foi possível obter as seguintes conclusões:

- a) O valor atual de mercado para venda do terreno localizado em Pederneiras/SP, obtido tecnicamente pelo método comparativo direto de dados de mercado, corresponde a **R\$ 6.600.000,00 (SEIS MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS).**
- b) De acordo com a NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o laudo de avaliação atingiu o **GRAU II** de fundamentação e o **GRAU II** de precisão.
- c) Data base da avaliação: 17 de fevereiro de 2025.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

9 - ENCERRAMENTO

O laudo de avaliação foi elaborado com observância estrita aos princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, da NBR 14653-1:2019 (Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais) e da NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos), ambas publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

BELO HORIZONTE, 17 DE FEVEREIRO DE 2025



Ana Paula de Alvarenga F. Nakid
Ana Paula de Alvarenga F. Nakid
Engenheira Civil
CREA-MG – 72.388/D

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

ANEXO 1 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário	Área	Aptidão	Próximo a Org. Pub.	«Valor Total»
1	62,95	84.200,00	2	1	5.300.000,00
2	50,04	58.055,00	1	0	2.905.000,00
3	120,54	19.412,00	3	0	2.340.000,00
4	51,95	7.700,00	2	0	400.000,00
5	49,59	121.000,00	2	1	6.000.000,00
6	128,68	272.000,00	3	1	35.000.000,00
7	34,72	144.000,00	1	1	5.000.000,00
8	68,36	1.024,00	2	0	70.000,00
9	55,00	4.000,00	1	0	220.000,00
10	31,79	157.300,00	1	0	5.000.000,00
11	157,05	78.000,00	3	1	12.250.000,00
12	120,00	54.000,00	2	1	6.480.000,00
13	47,50	160.000,00	1	1	7.600.000,00
14	200,00	30.000,00	3	1	6.000.000,00
15	148,13	67.506,00	3	1	10.000.000,00
16	145,86	3.160,00	2	1	460.921,60
17	280,02	99.994,00	3	1	28.000.000,00

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário Ajustado: Valor unitário (valor de oferta dividido pela área) multiplicado pelo fator de oferta.

Variáveis Independentes:

- Área: Variável quantitativa usada para expressar a área construída privativa, em metros quadrados, de cada dado de mercado pesquisado.
- Aptidão: Variável qualitativa do tipo código alocados que trata da diferenciação dos elementos de acordo com a sua localização / aptidão.

Opções:

- 3= Imóveis Residenciais com infraestrutura completa
- 2= Imóveis Residenciais Populares com infraestrutura parcial
- 1= Imóveis localizados na Zona Rural, com pouca ou nenhuma infraestrutura

- Próximo a órgão públicos: Variável dicotômica que trata a diferenciação entre os elementos por estarem próximos a algum órgão público ou unidade de saúde.

Opções:

- 0= Imóveis não próximos
- 1= Imóveis próximos

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

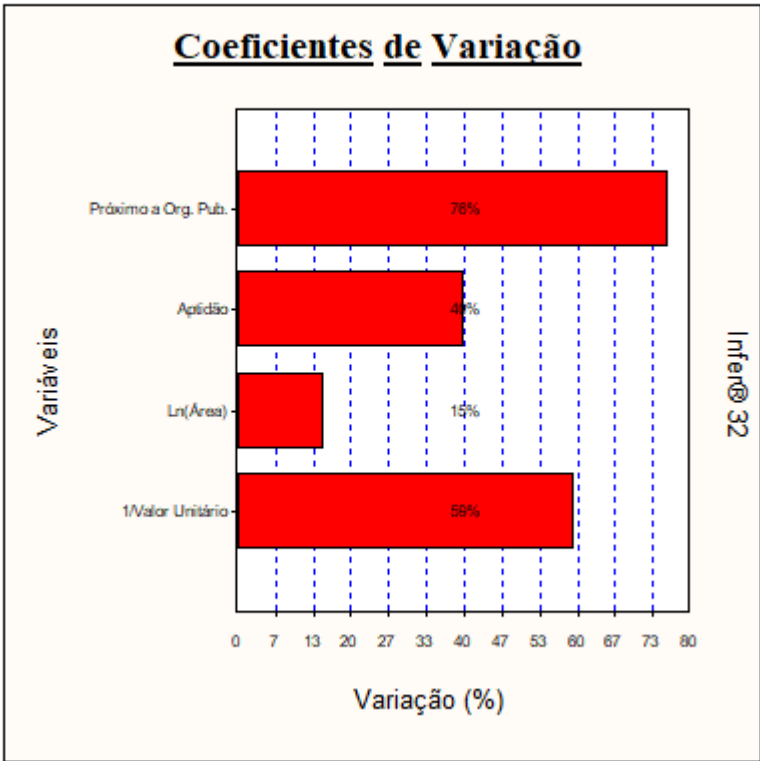
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 17
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 13
Desvio padrão da regressão : 3,9323×10⁻³

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário	0,0142	8,4790×10 ⁻³	59,48%
Ln(Área)	10,5625	1,6038	15,18%
Aptidão	2,06	0,8269	40,17%
Próximo a Org. Pub.	0,65	0,4925	76,13%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor Unitário	103,07	68,4566	31,79	280,02	248,23	66,4179
Área	80079,47	73342,9681	1024,00	272000,00	270976,00	91,5877
Aptidão	2	0,8269	1	3	2	40,1654
Próximo a Org. Pub.	1	0,4925	0	1	1	76,1278

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

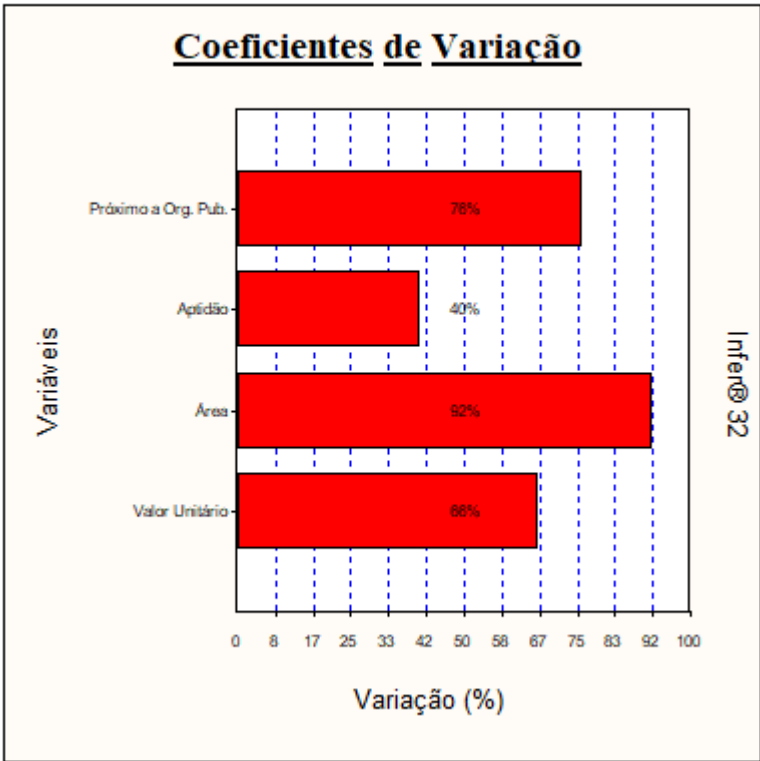
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

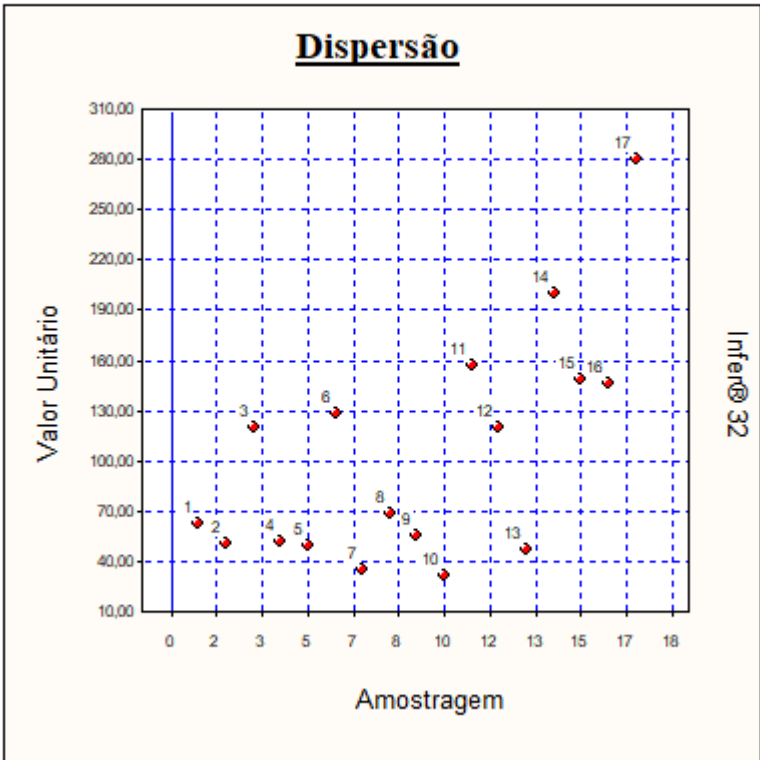
Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Dispersão em Torno da Média

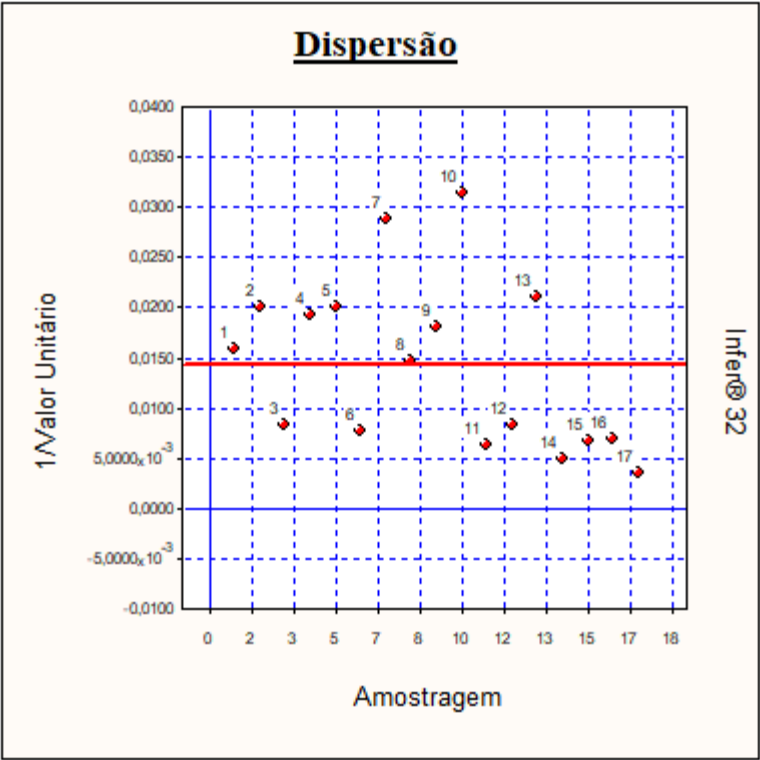


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário.

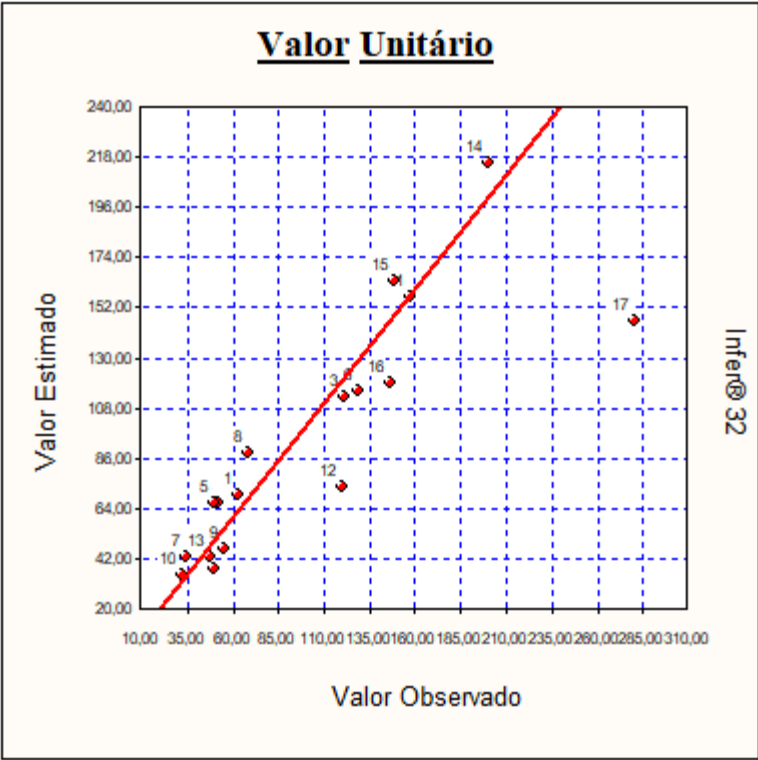
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	62,95	69,59	6,64	10,5543 %
2	50,04	37,68	-12,36	-24,7070 %
3	120,54	113,08	-7,46	-6,1929 %
4	51,95	66,58	14,63	28,1656 %
5	49,59	66,54	16,95	34,1900 %
6	128,68	115,69	-12,99	-10,0958 %
7	34,72	43,11	8,39	24,1574 %
8	68,36	88,06	19,70	28,8201 %
9	55,00	46,12	-8,88	-16,1520 %
10	31,79	35,27	3,48	10,9512 %
11	157,05	156,84	-0,21	-0,1317 %
12	120,00	73,73	-46,27	-38,5560 %
13	47,50	42,75	-4,75	-9,9898 %
14	200,00	215,48	15,48	7,7404 %
15	148,13	163,57	15,44	10,4262 %
16	145,86	118,93	-26,93	-18,4650 %
17	280,02	146,48	-133,54	-47,6892 %

A **variação (%)** é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As **variações percentuais** são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$1/[\text{Valor Unitário}] = 1,4478 \times 10^{-2} + 1,8158 \times 10^{-3} \times \ln([\text{Área}]) - 7,8544 \times 10^{-3} \times [\text{Aptidão}] - 4,9933 \times 10^{-3} \times [\text{Próximo a Org. Pub.}]$

Modelo para a Variável Dependente

$[\text{Valor Unitário}] = 1/(1,4478 \times 10^{-2} + 1,8158 \times 10^{-3} \times \ln([\text{Área}]) - 7,8544 \times 10^{-3} \times [\text{Aptidão}] - 4,9933 \times 10^{-3} \times [\text{Próximo a Org. Pub.}])$

Regressores do Modelo

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Area	b1 = 1,8157×10 ⁻³	7,2119×10 ⁻⁴	8,4204×10 ⁻⁴	2,7895×10 ⁻³
Aptidão	b2 = -7,8543×10 ⁻³	1,2940×10 ⁻³	-9,6015×10 ⁻³	-6,1072×10 ⁻³
Próximo a Org. Pub.	b3 = -4,9933×10 ⁻³	2,5155×10 ⁻³	-8,3897×10 ⁻³	-1,5968×10 ⁻³

Intervalo de confiança de 80,00%.

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9084
Valor t calculado : 7,835
Valor t tabelado (t crítico) : 2,160 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coefficiente de determinação (r²) : 0,8252
Coefficiente r² ajustado : 0,7849

Classificação: Correlação Fortíssima

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário	Área	Aptidão	Próximo a Org. Pub.
Valor Unitário	0,2423	$4,6052 \times 10^{-3}$	2,5952	0,4029	0,1305
Área	179,5630	2,5952	1937,7993	370,6299	122,5798
Aptidão	35,0000	0,4029	370,6299	83,0000	25,0000
Próximo a Org. Pub.	11,0000	0,1305	122,5798	25,0000	11,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$9,4928 \times 10^{-4}$	3	$3,1642 \times 10^{-4}$	20,46
Residual	$2,0102 \times 10^{-4}$	13	$1,5463 \times 10^{-5}$	
Total	$1,1503 \times 10^{-3}$	16	$7,1894 \times 10^{-5}$	

F Calculado : 20,46
F Tabelado : 4,669 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $3,3 \times 10^{-6}\%$

Aceita-se a hipótese de existência de regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	Valor Unitário	Área	Aptidão	Próximo a Org. Pub.
Valor Unitário	1,0000	0,1628	-0,8555	-0,3930
Área	0,1628	1,0000	0,0444	0,5057
Aptidão	-0,8555	0,0444	1,0000	0,3610
Próximo a Org. Pub.	-0,3930	0,5057	0,3610	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário	Área	Aptidão	Próximo a Org. Pub.
Valor Unitário	∞	0,595	-5,957	-1,541
Área	0,595	∞	0,1601	2,113
Aptidão	-5,957	0,1601	∞	1,396
Próximo a Org. Pub.	-1,541	2,113	1,396	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,160 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3502

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	2,518	2,6%	Sim
Aptidão	b2	-6,070	$4,0 \times 10^{-3}\%$	Sim
Próximo a Org. Pub.	b3	-1,985	6,9%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

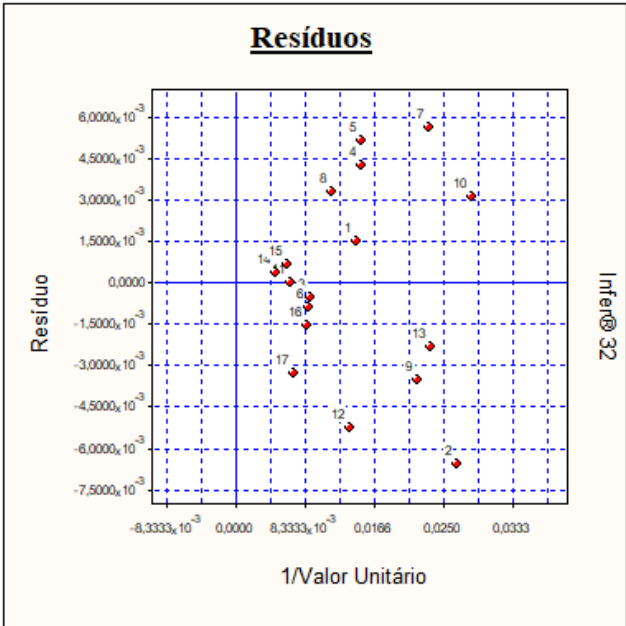
Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 0,8702

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	2,518	1,3%
Aptidão	b2	-6,070	$2,0 \times 10^{-5}\%$
Próximo a Org. Pub.	b3	-1,985	3,4%

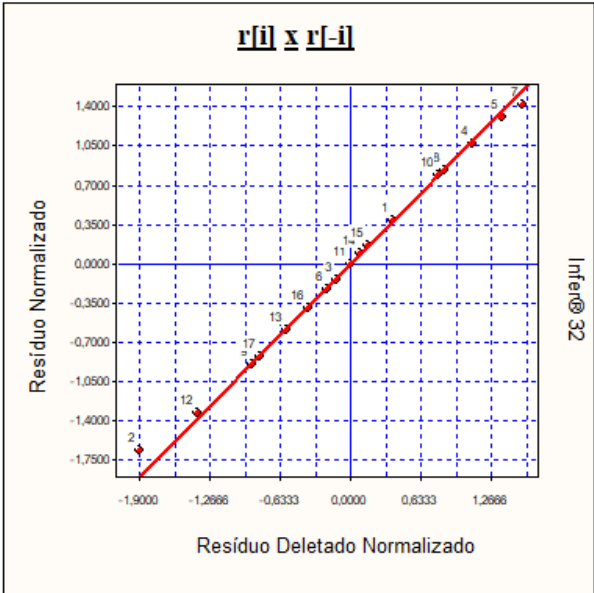
Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

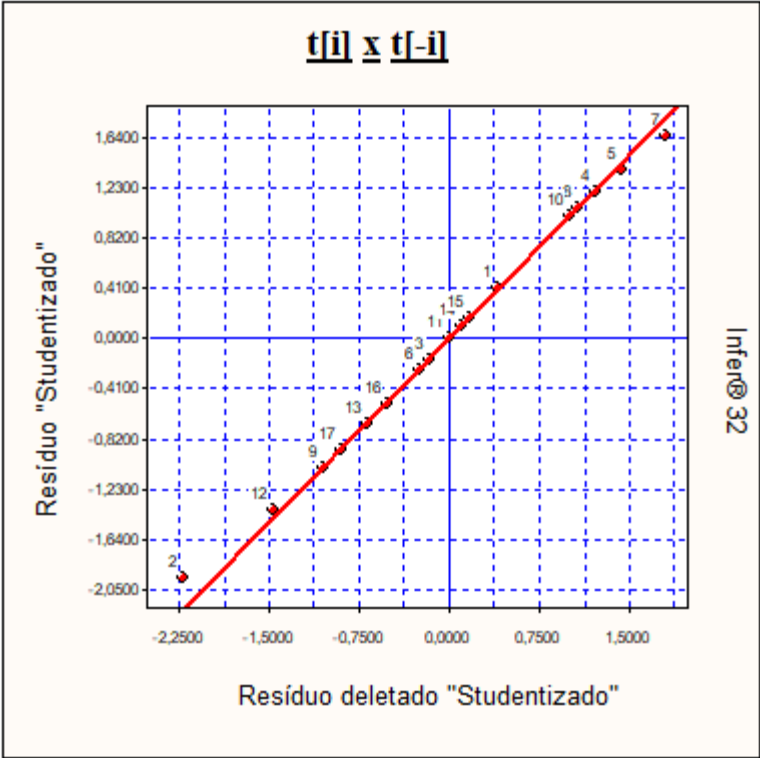
Resíduos Deletados Normalizados

As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 17
Graus de liberdade	: 16
Valor médio	: -2,7279×10 ⁻²¹
Variância	: 1,1825×10 ⁻⁵
Desvio padrão	: 3,4387×10 ⁻³
Desvio médio	: 2,8073×10 ⁻³
Variância (não tendenciosa)	: 1,5463×10 ⁻⁵
Desvio padrão (não tend.)	: 3,9323×10 ⁻³
Valor mínimo	: -6,5576×10 ⁻³
Valor máximo	: 5,6039×10 ⁻³
Amplitude	: 0,0121
Número de classes	: 5
Intervalo de classes	: 2,4323×10 ⁻³

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: -2,7279×10 ⁻²¹
Momento central de 2ª ordem	: 1,1825×10 ⁻⁵
Momento central de 3ª ordem	: -3,7463×10 ⁻⁹
Momento central de 4ª ordem	: -2,2037×10 ⁻¹⁰

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,0921	0	0
Curtose	-4,5759	0	Indefinido

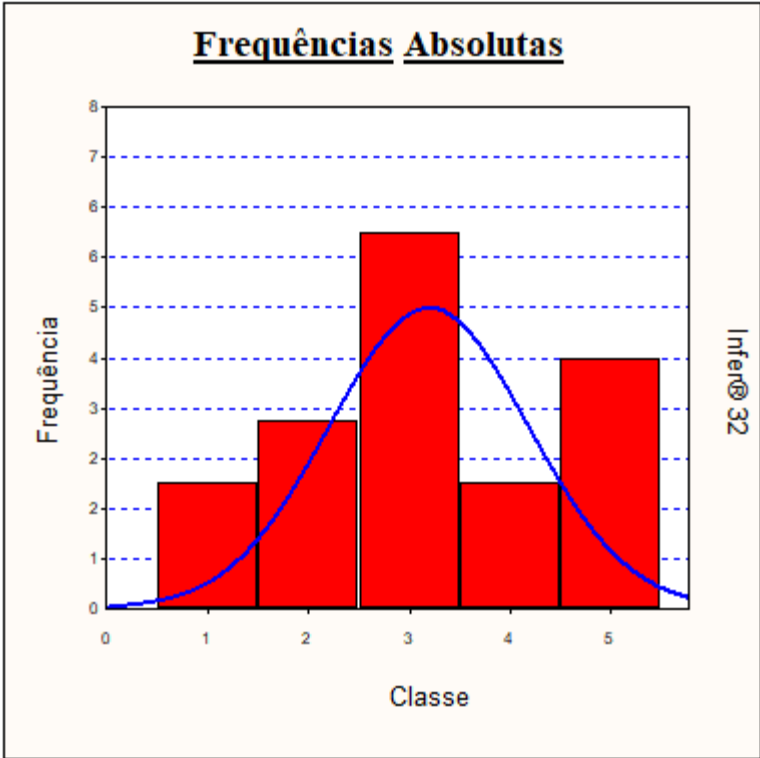
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

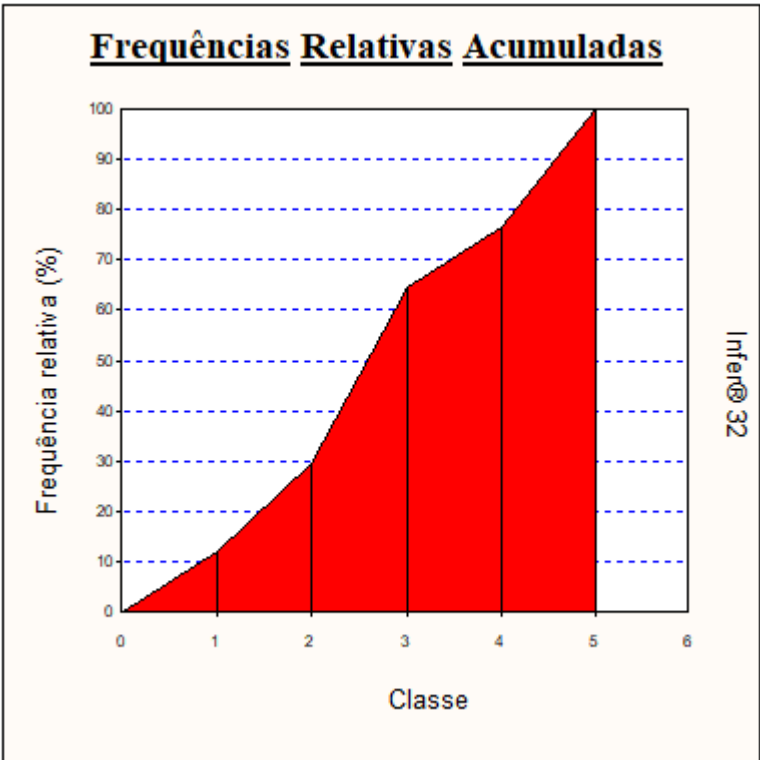
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-6,5576×10 ⁻³	-4,1253×10 ⁻³	2	11,76	-5,8934×10 ⁻³
2	-4,1253×10 ⁻³	-1,6929×10 ⁻³	3	17,65	-3,0315×10 ⁻³
3	-1,6929×10 ⁻³	7,3932×10 ⁻⁴	6	35,29	-3,3079×10 ⁻⁴
4	7,3932×10 ⁻⁴	3,1716×10 ⁻³	2	11,76	2,3106×10 ⁻³
5	3,1716×10 ⁻³	5,6039×10 ⁻³	4	23,53	4,5612×10 ⁻³

Histograma



Ogiva de Frequências



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



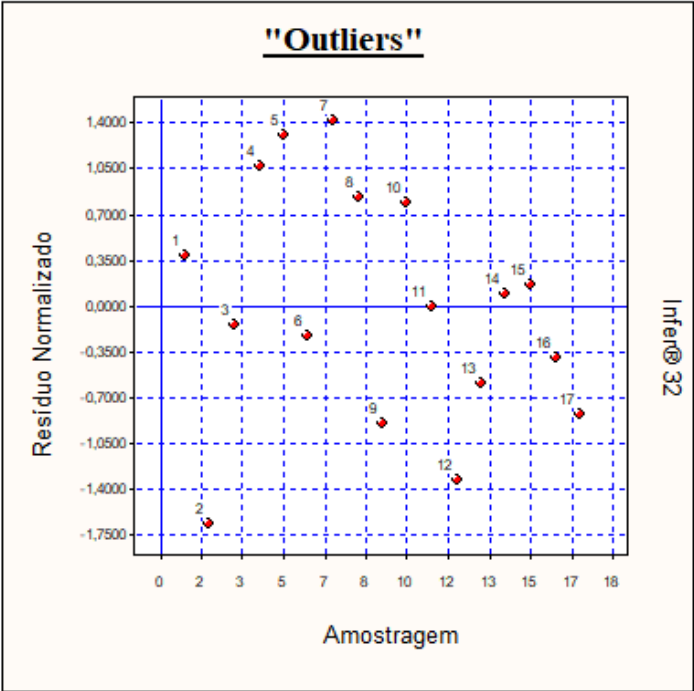
Amostragens Eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presenca de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

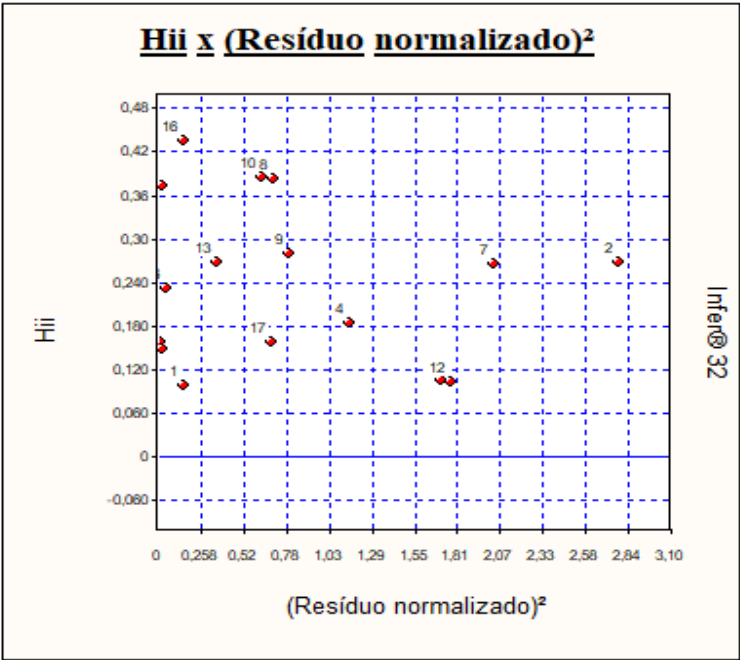
F tabelado : 9,073 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	4,5432*10 ⁻³	0,0991	Sim
2	0,3462	0,2673	Sim
3	4,6378*10 ⁻³	0,3743	Sim
4	0,0805	0,1850	Sim
5	0,0568	0,1063	Sim
6	4,8416*10 ⁻³	0,2319	Sim
7	0,2491	0,2650	Sim
8	0,1735	0,3823	Sim
9	0,1071	0,2801	Sim
10	0,1592	0,3856	Sim
11	2,3763*10 ⁻⁷	0,1505	Sim
12	0,0561	0,1024	Sim
13	0,0441	0,2678	Sim
14	4,6909*10 ⁻⁴	0,1590	Sim
15	1,3373*10 ⁻³	0,1478	Sim
16	0,0536	0,4365	Sim
17	0,0383	0,1583	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.
(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,59 %
-1,64; +1,64	89,9 %	94,12 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
2	-6,5576×10 ⁻³	0,0477	0,0588	0,0476	0,0111
12	-5,2291×10 ⁻³	0,0918	0,1176	0,0329	0,0258
9	-3,5024×10 ⁻³	0,1866	0,1765	0,0689	0,0100
17	-3,2556×10 ⁻³	0,2039	0,2353	0,0273	0,0314
13	-2,3365×10 ⁻³	0,276	0,2941	0,0409	0,0179
16	-1,5526×10 ⁻³	0,346	0,3529	0,0523	6,4572×10 ⁻³
6	-8,7266×10 ⁻⁴	0,412	0,4118	0,0592	4,2410×10 ⁻⁴
3	-5,4768×10 ⁻⁴	0,445	0,4706	0,0328	0,0259
11	-8,3952×10 ⁻⁶	0,499	0,5294	0,0285	0,0302
14	3,5921×10 ⁻⁴	0,536	0,5882	6,9800×10 ⁻³	0,0518
15	6,3740×10 ⁻⁴	0,564	0,6471	0,0238	0,0826
1	1,5165×10 ⁻³	0,650	0,7059	3,0654×10 ⁻³	0,0557
10	3,1048×10 ⁻³	0,785	0,7647	0,0792	0,0204
8	3,2727×10 ⁻³	0,797	0,8235	0,0326	0,0261
4	4,2302×10 ⁻³	0,859	0,8824	0,0354	0,0233
5	5,1378×10 ⁻³	0,904	0,9412	0,0219	0,0368
7	5,6039×10 ⁻³	0,923	1,0000	0,0182	0,0770

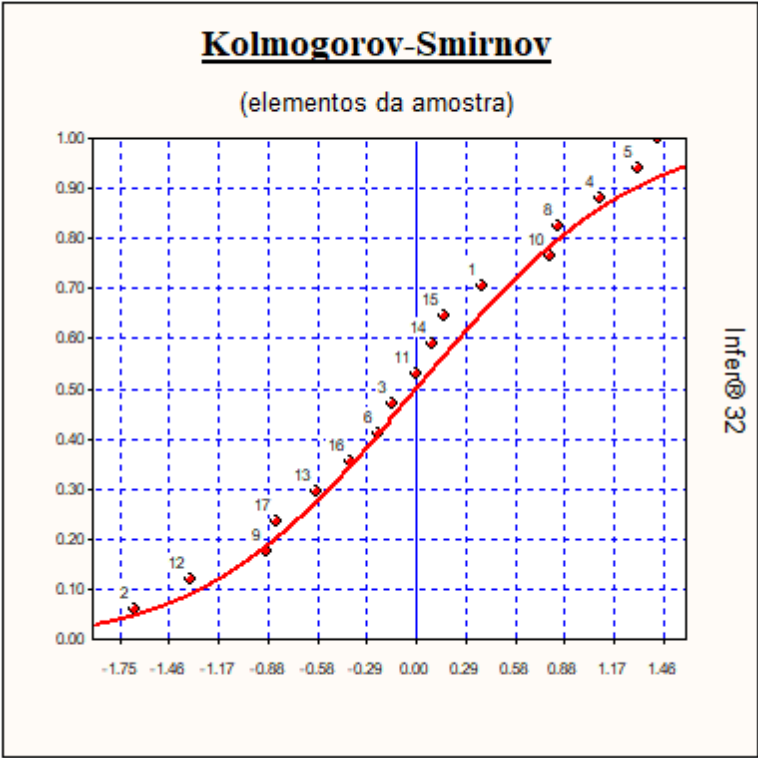
Maior diferença obtida : 0,0826
Valor crítico : 0,3180 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula)..
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	8
Número de elementos negativos .	9
Número de sequências	10
Média da distribuição de sinais	8,5
Desvio padrão	: 2,062

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior	: 0,5176
Limite superior .	: 0,0148
Intervalo para a normalidade :	[-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

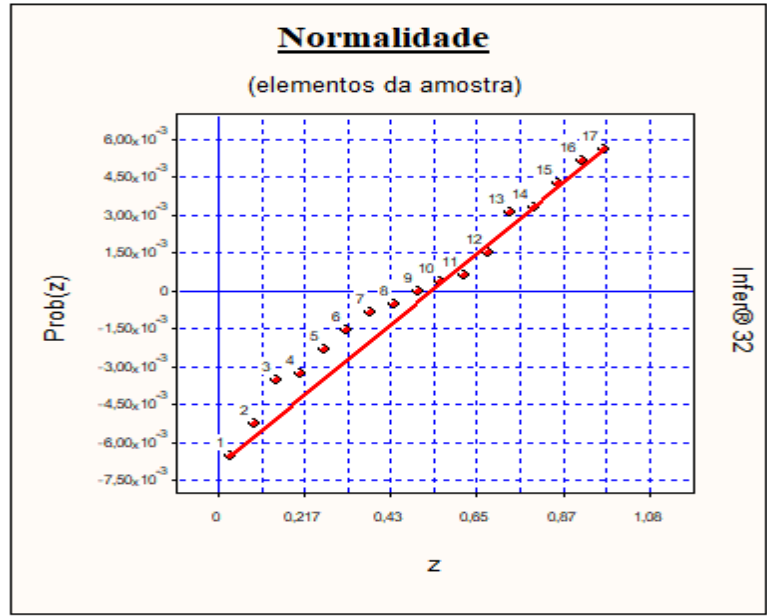
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado)	: 0,2425
Valor z (crítico)	: 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7828
(nível de significância de 5,0%)

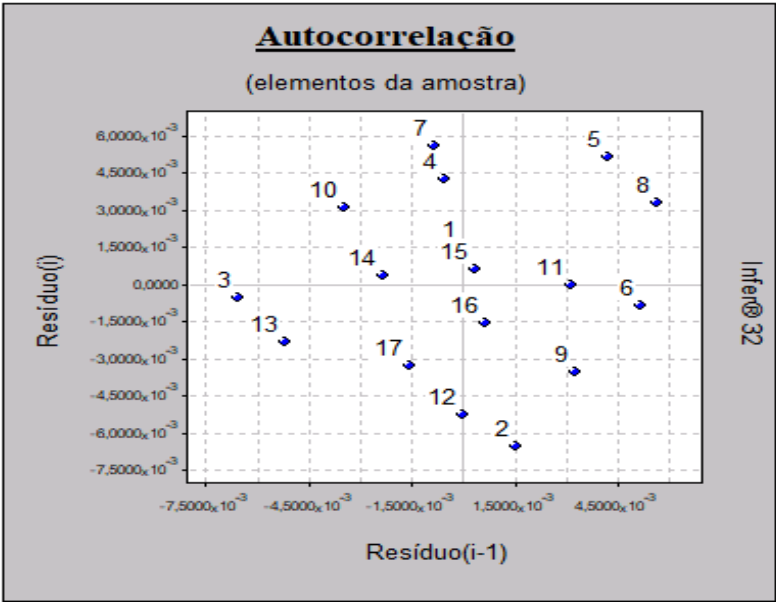
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,00
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,00

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,68 4-DU = 2,32

*Pelo Teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	1.024,00	272.000,00	133.206,00
Aptidão	1	3	2
Próximo a Org. Pub.	0	1	0

Nenhuma característica do terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área = 133.206,00
- Aptidão = 2
- Próximo a Org. Pub.= 0

Estima-se Valor Unitário Ajustado do Terreno = R\$ 49,52 / m²

O modelo utilizado foi :

*[Valor Unitário] = 1/(1,4478*10⁻² + 1,8158*10⁻³ x Ln([Área]) - 7,8544*10⁻³ x [Aptidão] - 4,9933*10⁻³ x [Próximo a Org. Pub.])*

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$ 42,67 / m²

Máximo : R\$ 58,99 / m²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II

Avaliação da Extrapolação

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
Área	1.024,00	272.000,00	133.206,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Aptidão	1	3	2	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Próximo a Org. Pub.	0	1	0	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos
Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Situação
Área	88,06	46,53	77,8% acima do lim. superior	Aprovada
Aptidão	35,65	81,03	63,6% acima do lim. superior	Aprovada
Próximo a Org. Pub.	49,52	65,78	32,8% acima do lim. superior	Aprovada

**** É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação. Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.**

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	46,73	52,66	5,93	11,93 %
Aptidão	49,27	49,77	0,50	1,02 %
Próximo a Org. Pub.	44,66	55,56	10,91	21,76 %
Valor estimado	42,67	58,99	16,32	32,11 %

Amplitude do intervalo de confiança : até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor Unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-3,3422x10 ⁻⁵	-0,0899%
Aptidão	19,2580	0,7778%
Próximo a Org. Pub.	12,2430	0,0000%

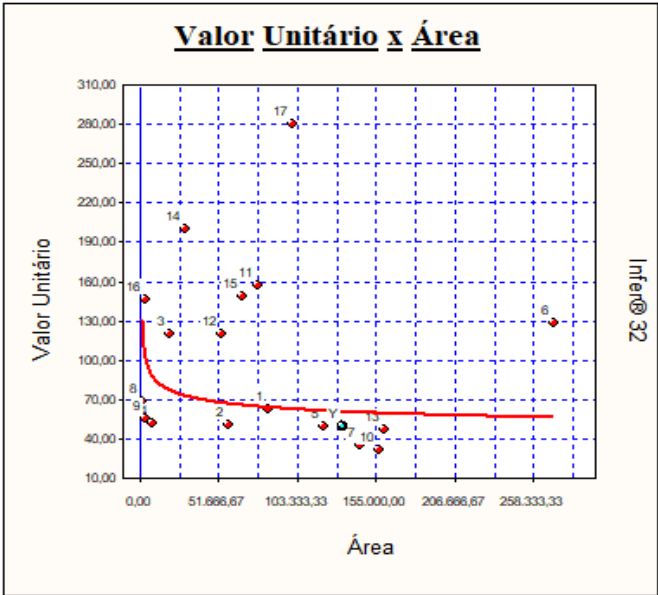
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 38658,9512
- Aptidão = 2,0588
- Próximo a Org. Pub. = 0,6470



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

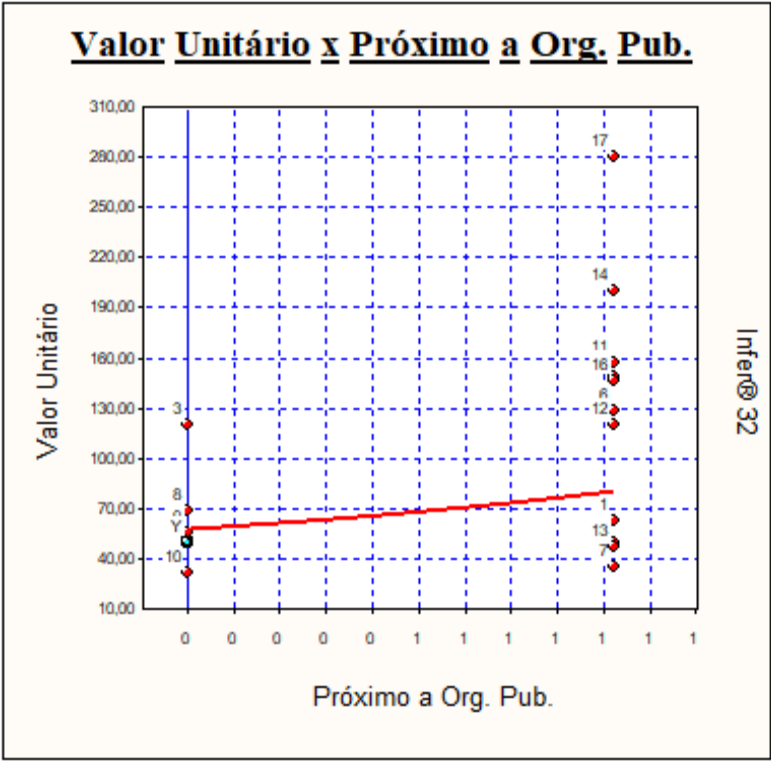
NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.





A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



ANEXO 2 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20253717447

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

ANA PAULA DE ALVARENGA FRANCISCO NAKID
Título profissional: ENGENHEIRA CIVIL

RNP: 1404867524
Registro: MG6093072108D MG

Empresa contratada: MAKE CONSULTORIA DE AVALIACOES EMPRESARIAIS LTDA

Registro Nacional: 82454-MG

2. Dados do Contrato

Contratante: MRS LOGISTICA S/A
AVENIDA BRASIL
Complemento:
Cidade: JUIZ DE FORA

Bairro: POÇO RICO
UF: MG

CPF/CNPJ: 01.417.222/0003-39
Nº: 2001
CEP: 36620110

Contrato: MRS LOGISTICA S/A
Valor: R\$ 87.800,00
Ação Institucional: Outros

Celebrado em: 10/02/2025
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA BRASIL
Complemento:
Cidade: JUIZ DE FORA
Data de Início: 11/02/2025
Finalidade: OUTROS
Proprietário: MRS LOGISTICA S/A

Bairro: POÇO RICO
UF: MG

Nº: 2001
CEP: 36620110
Coordenadas Geográficas: 0, 0
Código: Não Especificado
CPF/CNPJ: 01.417.222/0003-39

4. Atividade Técnica

8 - Consultoria
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

Quantidade
Unidade
3,00
un

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

Serviço de Avaliação a Preço de Mercado, além de integralização de Capital de uma nova empresa

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.
- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio da Câmara de Mediação e Arbitragem - CMA vinculada ao Crea-MG, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declararam concordar
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/gpdpolitica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observações" da ART, seja meu ou de terceiros.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ANA PAULA DE ALVARENGA FRANCISCO NAKID - CPF: 793.382.818-68

Local

de

de

data

MRS LOGISTICA S/A - CNPJ: 01.417.222/0003-39

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.org.br/bolp/validar>, com a chave: axCd0
Impresso em: 17/02/2025 às 15:40:36 por: ...ip: 177.116.105.20

www.crea-mg.org.br
Tel: 0800 031 2732

atendimento@crea-mg.org.br
Fax:



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 051/202



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20253717447

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

* O comprovante de pagamento deverá ser anexado para comprovação de quitação

10. Valor			
Valor da ART: R\$ 271,47	Registrada em: 17/02/2025	Valor pago: R\$ 271,48	Nosso Número: 8887291071

A autenticidade deste ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.org.br/publico/>, com a chave: axCDB
Impresso em: 17/02/2025 às 15:40:37 por: . ip: 177.116.195.20

www.crea-mg.org.br
Tel: 0800 631 2732

atendimento@crea-mg.org.br
Fax:



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 052/202

ANEXO 3 - DOCUMENTAÇÃO

Visualize este documento em
http://www.dados.brazil.gov.br/doc/VIEWDOC-REG-TOCAT-UNIFW

Visualize este documento em: <http://www.dados.brazil.gov.br/doc/VIEWDOC-REG-TOCAT-UNIFW>

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

= 32 151 =

FICHA

= 001 =

Pederneras, 28/06/2017

CNM: 120717.2.0032151-19

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNERAS - SP

CNS: 12.071-7

IMÓVEL: UMA QLEBA DE TERRAS, com a área de 13,3206 hectares, situadas nas fazendas Duas Passagens e Pederneras do Balo, neste município e Comarca de Pederneras, SP, no lugar denominado Fazenda Boa Vista, compreendida dentro do memorial descritivo seguinte: tem como ponto de amarração o marco 9, de coordenadas UTM Datum SAD-69: Norde=7.526.535,87 Este=733.720,65, cravado na divisa com o imóvel de propriedade de Mário Wilson Udo Ruiz e outros; do marco 9 segue confrontando com o imóvel de propriedade de Mário Wilson Udo Ruiz e outros (antecessor Wilson Ruiz Udo) e distância de 338°55'45" e distância de 171,364 metros, marco 10; deste segue com azimute 20°39'25" e distância de 77,435 metros, marco 11; deste segue com azimute 322°03'11" e distância de 120,218 metros, marco 12; deste segue com azimute 195°58'49" e distância de 27,431 metros, marco 13, deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade de Hildebrando de Moraes Bueno e outros (antecessor Manoel Pini e outros), com azimute 335°20'56" e distância de 138,689 metros, marco 14; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP (antecessor: Elpidio Mazzetto), com azimute 24°04'58" e distância de 151,136 metros, marco 15; deste segue com azimute 133°45'02" e distância de 102,800 metros, marco 16; deste segue com azimute 134°00'02" e distância de 152,890 metros, marco 17; deste segue com azimute 202°36'38" e distância de 158,655 metros, marco 18, cravado na curva de cota 431,50 m da propriedade da A.E.S. Tiêt - Reservatório de Bariri - margem esquerda; do marco 18 segue confrontando com o imóvel de propriedade da A.E.S. Tiêt - Reservatório de Bariri (propriedade BA-158-52 gleba), pela cota 431,50 m, com azimute 09°47'10" e distância de 42,896 metros, marco 19; deste segue com azimute 06°38'32" e distância de 48,335 metros, marco 20; deste segue com azimute 21°11'59" e distância de 37,526 metros, marco 21, cravado na margem da Estrada Municipal PDM-348, distante 6,00 metros do seu eixo; do marco 21 segue margeando a referida estrada, distante 6,00 metros do seu eixo e confrontando com o imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Pederneras, com azimute 46°52'06" e distância de 75,424 metros, marco 22; deste segue com azimute 47°23'19" e distância de 81,650 metros, marco 23; deste segue com azimute 55°33'30" e distância de 57,452 metros, marco 24, de coordenadas UTM SAD-69: Norde=7.526.535,87 Este=733.958,17, cravado na divisa com propriedade da Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda e localizado na margem da Estrada Municipal PDM-348, distante 5,00 metros do seu eixo; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade da Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda, com azimute 148°00'00" e distância de 86,416 metros, marco 25, ponto de partida da descrição; deste segue confrontando com o imóvel de propriedade da Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda, área remanescente da propriedade, com azimute de 229°34'41" e distância de 143,050 metros, marco 146; deste segue com azimute 225°11'41" e distância de 39,670 metros, marco 147; deste segue por

continua no verso

Validar este documento eletrônico em: <https://assinatura-web.onr.org.br/docx/CNV/PW/BELXO-TZTA-UATSPW>

Todas as páginas
estão documentadas

CNM: 120717.2.0032151-19

MATRÍCULA

= 32 151 =

FICHA

= 001 =

VERSO

84,90 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 168,90 m, até o marco 150; deste segue com azimute 196°23'03" e distância de 203,334 metros, marco 151; deste segue com azimute 196°05'42" e distância de 106,004 metros, marco 152; deste segue com azimute 191°44'09" e distância de 86,351 metros, marco 153; deste segue com azimute 193°30'08" e distância de 95,340 metros, marco 154; deste segue por 50,34 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 81,77 m, até o marco 150,34; deste segue com azimute 158°13'50" e distância de 57,469 metros, marco 157; deste segue por 38,02 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 74,42 m, até o marco 155; deste segue por 34,07 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 45,65 m até o marco 159; deste segue com azimute 89°12'05" e distância de 29,948 metros, marco 160; deste segue por 60,68 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 47,15 m, até o marco 162; deste segue com azimute 12°27'40" e distância de 136,000 metros, marco 163; deste segue com azimute 15°40'42" e distância de 114,586 metros, marco 164; deste segue com azimute 17°23'31" e distância de 201,318 metros, marco 165; deste segue com azimute 10°50'29" e distância de 32,401 metros, marco 166; deste segue com azimute 15°15'04" e distância 43,504 metros, marco 167; deste segue com azimute 353°08'18" e distância de 10,012 metros, marco 168; deste segue com azimute 17°30'49" e distância de 19,069 metros, marco 169; deste segue com azimute 34°09'51" e distância de 36,035 metros, marco 170; deste segue com azimute 51°19'47" e distância de 127,340 metros, marco 171, confrontando até al com o imóvel de propriedade da Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda., área remanescente da propriedade; deste deflete à esquerda e segue, confrontando com o imóvel de propriedade da Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda., com azimute 328°08'08" e distância de 156,5910 metros até o marco 121, ponto inicial da descrição deste perímetro:
CASTRO NO INCRA CNDT.125.002.658-8, com os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Área Ajinomoto; localização do imóvel rural: Rodovia Manoel Usó Ripollés Km 03 - Zona Rural; município sede do imóvel rural: Pedemerais; UF: SP; módo rural (ha): 8,0013; n° módo rural: 24.41; módo fiscal (ha): 14,0000; n° módo fiscais: 18,4853; frag min par (ha): 2,00; matrícula ou transcrição: 27.611, 27.612, 27.613, 27.614, 27.615, 27.150, 14.571, 14.572, 27.149, 16.515 e 29.935; área total (ha): 258,7937; área registrada (ha): 258,7937; área de posse (ha): 0,0000; nome do titular (declarante): Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda.; nacionalidade: brasileira; CPF/CNPJ: 46.344.354/0001-54; nº do CCIR: 07167068170; nº do imóvel na Receita Federal: 0.248.280-0.....
CASTRO NO CAR - SP: nº 3536703/0194664.....
SICAR - FEDERAL: nº SP-3536703-EA3A4F08B1BA4DC8B116FD5B7391SE4E.....
PROPRIETÁRIA: AJINOMOTO DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA. CNPJ 46.344.354/0001-54, com sede na Avenida Oriente, s/n, Entre Rios, na cidade de Laranjal Paulista, SP:.....

continua na ficha 002

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digital.onr.br

digital

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

= 32 151 =

FOLHA

= 002 =

CNN: 120717.2.0032191-15

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDREINHAS - SP

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 27.614, de 19 de novembro de 2012, desta Serventia.

Pedreiras, 28 de junho de 2017, Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrivente, digitei e certifi: Eu, _____ (Sandra Maria Conessa), Oficial Substituto, conferi e assino: _____

R/32151 = Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 08 de novembro de 2016, às fls. 315 do Livro nº 4450, instruída de ata retificativa lavrada aos 27 de dezembro de 2016, às fls. 209 do Livro nº 4457, retificada aos 31 de março de 2017, às fls. 119 do Livro nº 4484, pelo 22º Tabelião de Notas da cidade de São Paulo, SP, protocolada neste Registro de Imóveis sob nº 96919, aos 20 de junho de 2017, a proprietária ALINOMOTO DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA, já qualificada na abertura desta matrícula, transmitiu por venda, a **MRS LOGISTICA S/A**, CNPJ 01.417.222/0005-09, com sede na Praça Ipiraporã Val, 50, na cidade de Barra do Pirat, RO, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 1.302.671,15 (um milhão, trezentos e noventa e dois mil, oitocentos e setenta e um reais e quinze centavos).

Pedreiras, 28 de junho de 2017, Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrivente, digitei e certifi: Eu, _____ (Sandra Maria Conessa), Oficial Substituto, conferi e assino: _____

AV 202151 = A requerimento de Alexandre Melo: Sória, firmado aos 09 de fevereiro de 2021, nesta cidade de Pedreiras, SP, protocolado neste Registro de Imóveis sob nº 106617, aos 10 de fevereiro de 2021, é procedida a competente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula foi **desmatado** na **MRS** de acordo com o código nº 995.102.986.630-4, em que os seguintes dados, denominados de imóvel rural: Área da MRS Pedreiras; indicações para localização do imóvel rural: Estrada Vicinal PDN 348; município sede do imóvel rural: Pedreiras; UF: SP; módulo rural: 10,10116; m²: 10,1016; m²: 4,48; módulo fiscal (ha): 14,0002; m²: 14,0002; área: 3,2037; tração mínima de paratransito (ha): 2,00; matrícula ou transcrição: 32147, 32149, 32150, 32153; área total (ha): 44,5524; área registrada (ha): 44,6524; posse e justo título (ha): 0,0000; nome do titular (documento): MRS Logística S/A; nacionalidade: brasileira; data de criação do imóvel: 02-09-2016; nº de inscrição nº 01 do imóvel na Receita Federal: 0.248.290-00; conforme consta do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCR 2020, devidamente quitado e Recibo de entrega de Destratação do ITR - 2020.

Pedreiras, 01 de março de 2021, Eu, Jane Márcia Cidre, Escrivente

continua no verso


Código para
verificar documento

CNM: 120717.2.0032151-19

MATRICULA = 32 151 = FICHA = 002 =

Autorizada, digite e assine Eu, Sandra Maria Conessa, Oficial Substituto,
confelei. Eu, _____ (Edson Bertonzini), Oficial, assino _____

— FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO —
— VOLTAR CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA —

Validar este documento em <http://www.tjpr.jus.br>

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Validar aqui
este documento

32.151

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Pederneiros

CNPJ nº 12071-7 - Av. Bernardino Faria Faria/15 - 1942 - Jardim Novo Cury

E-mail: cartorio.rp@gmail.com - Telefone: (14) 3253-3665

Protocolo nº 78539.

78539

CERTIFICADO, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei 6.093/73, que a presente é negociação autêntica extraída da matrícula nº **32151**, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus real além do que nela contém. **CERTIFICADO** mais, que o prazo de validade desta certidão será de 30 (trinta) dias contados a partir da data de sua expedição (art 1º, IV, Decreto 9224/86). O referido é verdade e dá fé. Certidão emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado para ICSP-Brazil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Número do último ato praticado nesta matrícula: 2.

O conteúdo da certidão é verdadeiro e autêntico. Reticulamento conforme art. 17 da Lei 11.331/2002.

Emendação:	REC.Fazenda	Reg. Civil	186.Just.	MP:	Município	Dist.
1542.22	1512.06	1581.21	152.72	152.89	151.23	151.47
						15370.80

Esta certidão, gerada e assinada com Certificação Digital ICSP-Brazil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2/2001, do Provimento CG nº 30/2018, artigo 7º, V e das Especificações dos Requisitos de Software do Tribunal de Justiça-SP, pode ter sua autenticidade e procedência, assim como a alteração dos atos e valores praticados, consultada nos seguintes endereços: <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx>, e <https://valida2018.tjsp.jus.br/>. Pederneiros, 11 de dezembro de 2024. Certidão conferida e assinada digitalmente por Jane Marcia Cirto - Escrivente Autorizada.

Selo Digital: 1207173C31DC4990078539243

Validar este documento: Estando no link a seguir: <https://assinador.boazur.org.br/docx/CNPJ/REG-SP-TD-ZAT-LAT-TP-W>

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICADO DE ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Paq. 054/202

ANEXO 4 – APRESENTAÇÃO DA CONSULTORA



Empresa



AVALIAÇÕES EMPRESARIAIS



Site: www.makeavaliacoes.com.br

E-mail: comercial@makeavaliacoes.com.br

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 055/202



PERFIL

Fundada em 1993, a Make é uma empresa de consultoria especializada em avaliações patrimoniais e econômicas.

Soma-se a estas especializações sua expertise na elaboração de planos de desenvolvimento regionais e municipais, com diversos trabalhos nas áreas de diagnósticos econômicos e sociais.

Vale ressaltar seus trabalhos para entidades como o Sebrae/MG, CEMIG/VALE, através do desenvolvimento de diagnósticos municipais e perspectivas de desenvolvimento local, focado em entrevistas, diagnósticos e implantação de ações, cujo foco é a geração de uma base de dados confiável para a implantação de medidas eficazes para dinamização econômica de populações afetadas por grandes obras (usinas hidrelétricas) – UHE Funil, UHE Aimorés.

Neste contexto, foram desenvolvidos trabalhos nas áreas de avaliações patrimoniais (bens móveis e imóveis), avaliações econômicas (fundos de comércio), avaliações de ativos biológicos, reuniões com associações de bairros, lideranças locais, líderes comunitários e entidades públicas locais.

Experiência e qualidade são os elementos principais que norteiam o trabalho da Make Avaliações Empresariais com profissionais altamente qualificados, investindo continuamente em treinamentos, tecnologia e equipamentos.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 056/202



REGISTRO

Registro nos Conselhos:

- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais – CREA-MG - sob nº 059546
- Conselho Regional de Contabilidade de Minas Gerais – CRC-MG - sob o nº 03.00944/o
- Conselho Regional de Administração de Minas Gerais – CRA-MG – sob o nº 03.004596/O
- Conselho Regional de Economia de Minas Gerais – CORECON – sob o nº 562
- IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





OBJETIVOS

Visão: “ Ser reconhecida como uma empresa de excelência no mercado brasileiro, por realizar serviços de alta qualidade técnica, de acordo com as normas vigentes, com atuação no mercado nacional continuando a se expandir no segmento em que atua , com o compromisso de aperfeiçoamento contínuo de seus profissionais .”

Missão: “ Atender e superar as expectativas dos nossos clientes e parceiros, fornecendo serviços com qualidade diferenciada, através da elevada qualificação de nossos profissionais, atuando com responsabilidade, agregando valor aos empreendimentos de nossos clientes.”

Valores:

- Respeito aos Clientes.
- Excelência e Qualidade.
- Ética nas negociações.
- Foco no Capital Humano.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

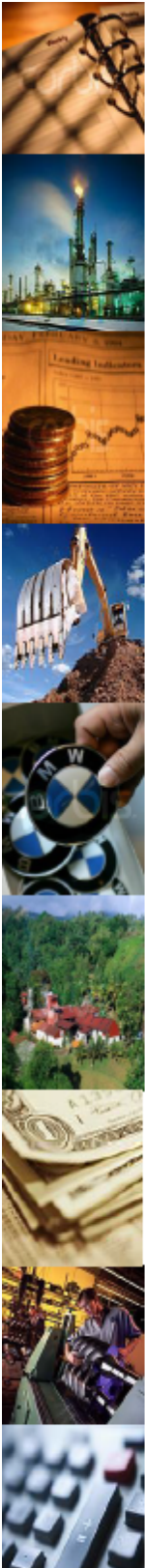
NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Para desenvolver as avaliações, a Make adota metodologias atualizadas e modelos específicos universalmente aplicáveis, que se configuram como os mais precisos no mercado, garantindo segurança na determinação dos valores e conferindo confiabilidade ao trabalho.

Avaliações Patrimoniais – Bens Móveis

O trabalho compreende a elaboração de laudo de avaliação (valor de reedição) dos bens móveis com a finalidade de se levantar a carga patrimonial e a valoração dos bens

É iniciada pelo levantamento de informações, no qual serão localizados, cadastrados e fotografados os itens mais relevantes componentes de cada grupo contábil. Nesta etapa, o objetivo é a formação de uma base de dados que deverá referenciar a elaboração dos laudos específicos a serem emitidos na etapa posterior devendo consubstanciar as seguintes características de cada item: unidade inventariada, número do item, descrição do bem; grupo contábil, centro de custo, localização na unidade, vida útil em anos, idade aparente em anos, saldo de vida útil em anos, coeficiente de depreciação, preço de mercado – valor líquido de venda, saldo de vida útil econômica, depreciação anual, valor residual, e fontes da pesquisa de mercado.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 059/202



SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Bens Móveis

Para a levantamento e avaliação dos bens móveis, são adotados os seguintes procedimentos:

- **Coleta de Dados** → Levantamento dos dados relativos às condições de uso do bem e seu estado, tendo em vista as manutenções e revisões relacionadas com sua vida útil, e o local de utilização/instalação;
- **Diagnóstico** → Conhecimento das características do bem no estado em que se encontra, objetivando a determinação de sua idade aparente e seu correspondente valor líquido de venda;
- **Pesquisa de Mercado** → Determinação dos preços de reedição e correspondente vida útil total dos bens (Custo Atribuído – “Deemed Cost”).

Etiqueta de patrimônio RFID (RF tag ou etiqueta RFID)→ Uma etiqueta de patrimônio RFID basicamente é o chip e antena que podem ser encapsulados em diversos formatos e materiais como: plástico, tecido, madeira, couro, vidro, epóxi, etc, de forma a assegurar a total proteção ao chip ao mesmo tempo que assegura a integridade da aplicação para a qual foi projetado: ambientes limpos até ambientes hostis, altas temperaturas, ambientes úmidos, produtos corrosivos, etc.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 060/202



SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Imóveis

Na emissão do laudo de avaliação de imóveis são contempladas todas as características relevantes consubstanciando as seguintes características:

- Identificação/tipo;
- Documentação disponibilizada pelo contratante;
- Localização;
- Características da região;
- Características da edificação;
- Diagnóstico do mercado;
- Avaliação do imóvel;
- Tomadas fotográficas.

Os trabalhos abrangem todo o detalhamento recomendado pelas normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR - 14.653 – 2 e 3 - Avaliação de Propriedades Urbanas e Rurais, bem como a análise da documentação dos imóveis, objetivando determinar a real situação da unidade avaliada, promovendo o cadastramento completo do ativo representado pelo bem sob avaliação.

Para a avaliação dos imóveis normalmente são utilizados os seguintes métodos:

- Comparativo direto dos dados de mercado: para aferição de valor do terreno;
- Evolutivo: para definição do valor construtivo do imóvel;
- Involutivo: indisponibilidade de amostras comparáveis.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Imóveis

São as seguintes as etapas:

- **Coleta de Dados** → Levantamento dos dados relativos às condições de uso do imóvel, tendo em vista as manutenções relacionadas com sua vida útil;
- **Pesquisa de Mercado do Terreno** → Determinação dos preços com base em imóveis com as mesmas características e mesma região;
- **Pesquisa de Mercado da Benfeitoria** → Determinação dos preços de reposição das benfeitorias e idade aparente do imóvel;
- **Modelagem Matemática** → Produção de um modelo científico que explica a relação entre as variáveis intrínsecas às características do imóvel e o seu valor de mercado. Nesta etapa, será utilizado o SISDEA, que é o único software no mercado nacional com Análise de Envoltória de Dados, Redes Neurais Artificiais, Inferência Estatística (Regressão Linear e Não Linear Múltipla) e técnicas de Monte Carlo a serviço da Engenharia de Avaliações, que permite a elaboração de trabalhos inovadores respeitando os níveis de rigor exigidos nas normas técnicas.
- **Emissão do laudo** → Reuniões de consolidação entre a Empresa e a Consultora, objetivando a edição final do laudo.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 062/202



SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Ativos Biológicos

O pronunciamento técnico CPC 29 Ativo Biológico e Produto Agrícola tem por objetivo especificar o reconhecimento contábil para os estoques dos ativos biológicos de onde se extraem os produtos agrícolas e para o estoque derivado da produção agrícola derivado desses ativos no momento de sua colheita ou obtenção.

Abaixo, alguns exemplos de ativos biológicos e seus produtos agrícolas:

- O gado para produção de leite é ativo biológico que produz o produto agrícola “leite”;
- O pé de café é o ativo biológico que produz o produto agrícola “café”;
- O eucalipto é o ativo biológico que produz o produto agrícola “madeira”;
- Se os bezerros machos que nascem são destinados à venda, eles são considerados produto agrícola, e se as fêmeas se destinam à futura produção de leite, são consideradas ativos biológicos.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES ECONÔMICAS

Valuation e Fundo de Comércio

Os trabalhos de avaliação de negócios compreendem a compilação de dados das demonstrações financeiras consolidadas dos empreendimentos bem como dos orçamentos e metas a fim de se determinar a exata dimensão econômico-financeira dos negócios.

Nestas condições, as avaliações são processadas utilizando-se o modelo do Fluxo de Caixa Descontado, que no caso, se nos apresenta como o mais indicado tendo em vista a evolução prevista para os desempenhos da empresa em volume e rentabilidade, o que assegura a devida consideração dos valores agregados na sua estruturação e performance no mercado.

Os trabalhos são desenvolvidos considerando as capacidades de geração de caixa e seus ativos tangíveis e intangíveis (capacidade operacional, capital intelectual e outros valores), agregados na estruturação das empresas.

As documentações necessárias para a elaboração dos laudos, compreendendo dados financeiros, balanços, metas orçamentárias, e demais informações técnicas, são normalmente, fornecidas pelas equipes dos empreendimentos, sendo por premissa considerada boa e válida



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES ECONÔMICAS

Valuation e Fundo de Comércio

Os trabalhos são elaborados de acordo com as Normas Técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, dentro dos postulados da NBR-14.653-4 - Empreendimentos.

Trata-se de trabalhos fundamentados em indicadores, informações e dados econômicos, sujeito a alterações de natureza conjuntural, sendo válido para a sequência de fatos econômicos.

Avaliação de Fundo de Comércio – para os trabalhos de avaliação dos fundos de comércio, pela escassez de dados, principalmente no que se referem aos dados financeiros, os trabalhos de avaliação consideram as características de empreendimentos semelhantes, bem como de entrevistas com os gerentes/ proprietários, de forma a se obter a modelagem necessária para o desenvolvimento do fluxo de caixa descontado . Dados de faturamento e custo são arbitrados pelo proprietário e, na maioria dos casos, supervalorizando faturamento e subavaliando os custos.

De posse dessas informações e no período estipulado para interrupção do funcionamento do negócio, são estipulados os horizontes para o cálculo do Lucro Cessante via desenvolvimento do fluxo de caixa descontado.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS

Teste de Recuperabilidade – “Impairment Test”

É a apresentação de forma prudente do valor real líquido de realização dos Ativos da empresa, em atendimento aos enunciados emitidos pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, ao pronunciamento CPC-01 – Comitê de Pronunciamentos Contábeis e à Lei 11.638/07.

Esses dispositivos confirmam que para os Ativos descontinuados ou disponíveis para venda, as perdas deverão ser reconhecidas pelo seu valor de mercado ou pelo valor de Ativos similares, ou seja, pelo valor líquido de venda.

Avaliação de Ativo Intangível - É a identificação da diferença resultante entre o preço de mercado da empresa e o seu valor contábil. Esta avaliação precifica os itens relativos à marca, patentes, processos, acervo técnico, carteira de clientes e direitos de exclusividade ou autorais.

Laudo de PPA - (PPA - Purchase Price Allocation) – Laudo de Alocação de Preço de Compra → Laudo que visa decompor o preço de compra da empresa adquirida, identificando os ativos tangíveis e os possíveis ativos intangíveis, tendo como resultado um refinamento do valor de Goodwill.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





CLIENTES

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





CLIENTES



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





LOCALIZAÇÃO



Rua Des. Jorge Fontana, 80 / Conj. 1407 – 1408 – Belvedere
Belo Horizonte – Minas Gerais
CEP: 30.320-670 - TEL: +55 (31) 3261.2220
E-mail: comercial@makeavaliacoes.com.br
Site: www.makeavaliacoes.com.br



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





**Objeto: Laudo de avaliação de gleba
localizada em Pederneiras/SP
Matrícula – 32.147**

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 070/202



ÍNDICE

1. RESUMO	03
2. CONSIDERAÇÕES	04
3. LOCALIZAÇÃO	07
4. CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADOS NA AVALIAÇÃO	10
5. VISTORIA	14
6. AVALIAÇÃO DE TERRENO	16
7. ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA NA AVALIAÇÃO	23
8. CONCLUSÃO	25
9. ENCERRAMENTO	26
10. ANEXO 1 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO	27
11. ANEXO 2 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	43
12. ANEXO 3 - DOCUMENTAÇÃO	45
12. ANEXO 3 – DADOS SOBRE A CONSULTORA	47

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



1 – RESUMO

- **Proprietário:** MRS LOGÍSTICA S/A
- **Objeto:** Avaliação de gleba localizada em Pederneiras/SP
- **Área da gleba:** 42.496 metros quadrados
- **Matrícula::** 32.147
- **Avaliação:** Determinação do valor de mercado de imóvel urbano – NBR 14.653-2.
- **Método utilizado:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
- **Grau de Fundamentação do Laudo:** II
- **Grau de Precisão do Laudo:** III.
- **Resultado de Avaliação:**

R\$2.350.000,00 (dois milhões trezentos e cinquenta mil reais)

Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2025.



Ana Paula de Alvarenga F. Nakid
Engenheira Civil
CREA-MG – 72.388/D

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 072/202

2 – CONSIDERAÇÕES

2.1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O laudo de avaliação aqui apresentado tem como objetivo principal a determinação do valor atual de mercado (valor justo) de um imóvel urbano, situado em Pederneiras / SP, visando subsidiar o processo de aumento de capital

Quando se está falando de integralização de capital, o laudo tem por finalidade assegurar que o bem que está sendo utilizado em contribuição de capital não está superavaliado o que poderia privilegiar um acionista em detrimento de outro. De uma maneira geral, o laudo de avaliação possibilita que as partes da operação tomem conhecimento da real composição do patrimônio envolvido.

O laudo de avaliação é previsto em diversos dispositivos da Lei das S/As, assim como nas normas regulamentares aplicáveis ao mercado de capitais, expedida pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM no exercício dos poderes que lhe confere a Lei 6385/1976.

A propósito, ressalte-se que o laudo de avaliação exerce um papel fundamental na promoção de equidade nas operações societárias, e também na tutela dos credores das Companhias. Com efeito, para que cumpra sua função, o laudo deve ser elaborado de forma transparente, por avaliadores que estejam investidos de imparcialidade, competência técnica e independência.

Uma vez elaborado, o laudo será apresentado em assembléia geral, na qual os avaliadores deste laudo de avaliação estarão presentes para prestarem informações que lhes forem solicitadas.

Conforme dispõe o **Parágrafo 6º, art. 8º da Lei Nº 6.404 | Lei Das Sociedades Anonimas De 1976, de 15 de Dezembro de 1976, tem-se:**

Texto compilado
LEGISLAÇÃO
Parágrafo 6º, art. 8º da Lei Nº 6.404 | Lei Das Sociedades Anonimas De 1976, de 15 de Dezembro de 1976
Texto compilado
Dispõe sobre as Sociedades por Ações.
Art. 8º A avaliação dos bens será feita por 3 (três) peritos ou por empresa especializada, nomeados em assembléia-geral dos subscritores, convocada pela imprensa e presidida por um dos fundadores,

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

instalando-se em primeira convocação com a presença de subscritores que representem metade, pelo menos, do capital social, e em segunda convocação com qualquer número. (Vide Decreto-lei nº 1.978, de 1982)

§ 6º Os avaliadores e o subscritor responderão perante a companhia, os acionistas e terceiros, pelos danos que lhes causarem por culpa ou dolo na avaliação dos bens, sem prejuízo da responsabilidade penal em que tenham incorrido; no caso de bens em condomínio, a responsabilidade dos subscritores é solidária.

Adicionalmente, atestamos para os devidos fins e cientes do que preconiza a doutrina pátria, que a Consultora não possui nenhum interesse e nem vínculo com os agentes e com o objeto aqui avaliado, declarando sua imparcialidade, isenção e independência.

A responsabilidade do avaliador poderá ocorrer na esfera cível, em que o objetivo primordial será o ressarcimento dos danos causados, na esfera criminal, na qual o objetivo é tutelar os bens mais valiosos à sociedade, e ainda, na esfera administrativa, em que a CVM atua nos termos dos poderes que lhe outorgou a Lei no., 6385/1976.

A avaliação de bens, de seus frutos e direitos, tem a seguinte definição, de acordo com o subitem 3.1.5 da NBR 14653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais):

“Análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.”

Já o valor de mercado é definido da seguinte forma pelo subitem 3.1.47 da NBR 14653- 1:2019:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Na presente avaliação consideramos com se toda a documentação se encontrasse correta e devidamente regularizada, e como se a área superficial do imóvel descrita na matrícula imobiliária estivesse correta, pois não foi realizado nenhum tipo de levantamento no local; além disso iremos considerar o imóvel objeto da perícia como se estivesse livre e desembaraçado de ônus, em condições de ser imediatamente fornecidos ou presentes nos autos; as observações foram feitas sem instrumentos de medição; e, as informações obtidas foram tomadas como sendo de boa fé

O valor atual de mercado para venda do terreno foi calculado pelo **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme recomenda o subitem 6.6 (Escolha da Metodologia) da NBR 14653-1:2019. Devido a isso, após a conclusão da etapa de vistoria foram efetuadas pesquisas

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.



com o objetivo de coletar terrenos em oferta para venda no mercado imobiliário com características semelhantes às da Rod. Manoel Uso Ripolles, Km 03 em Pederneiras/SP. A amostragem formada pelos terrenos pesquisados foi submetida a tratamentos estatísticos (tratamentos científicos dos dados de pesquisa) aprovados pelas normas de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), os quais tiveram como finalidade a determinação do valor atual de mercado do imóvel em questão.

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela empresa, Make Consultoria de Avaliações Empresariais Ltda., CNPJ – 00.601.771/0001-34, com sede à rua Desembargador Jorge Fontana, 80 – sala 1407 – bairro Belvedere em Belo Horizonte/MG.

A Make Consultoria de Avaliações Empresariais Ltda., se coloca à disposição para participar da Assembleia que irá deliberar sobre o aumento de capital, bem como de dúvidas/questionamentos relativos à elaboração do presente laudo.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



3 - LOCALIZAÇÃO

O terreno sob avaliação, está localizado em Pederneiras/SP.

De acordo com o site <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/pederneiras/historico> Até o ano de 1840, o território hoje ocupado pelos municípios de Pederneiras, Iacanga, Arealva, e Reginópolis (ex-Batalha) estavam inteiramente em poder dos índios caingangues. As revoltas liberais de São Paulo e Minas, liderada por Diogo Antônio Feijó, entre 1841 e 1842, com seu imenso cortejo de horrores e de perspectivas sombrias fez com que habitantes dos centros populosos destes dois estados se embrenhassem pelos sertões, fugindo do recrutamento. Desceram esses retirantes acompanhando o curso do Rio Tietê, sendo que esse era via de acesso dos bandeirantes desde os tempos do descobrimento. Era o ‘rio das entradas’, como que uma seta enristada no Caminho do Mar ao El Dorado de Cuiabá, e, pelas suas águas no lento perpassar de três séculos, desceram as bandeiras cativadoras de índios e pesquisadores de ouro, desvendando o mistério americano e empurrando o famoso Tratado de Tordesilhas para os sopés andinos, no extremo do continente.

Por essas mesmas águas históricas desceram também, como refugiados de 1842, os fundadores de povoados e plantadores dessas grandes cidades marginais do lendário “Y. Etê de Piratininga”. Antes da Constituição Republicana de 1821, que fez a separação entre a igreja e o estado, os primeiros emissários da civilização que atingiram as regiões inexploradas podiam tomar posse dos terrenos que pretendessem colonizar. A legalização dessa posse resultava de uma simples formalidade, o Registro do Vigário, que custava dois mil réis e servia para provar o domínio e garantir a posse dos pequenos sítios ou dos vastos latifúndios.

Para esta região, tal registro era feito na sede paroquial de Botucatu (Freguesia de Santa Ana) pelo então vigário padre Joaquim Gonçalves Pacheco. Ali compareceram em 1848 os sertanistas Manoel dos Santos Simões e seus filhos Manoel Leonel dos Santos e João Leonel dos Santos, que foram os primeiros posseiros das terras em que se localizava esta cidade e denominaram-na “Fazenda Pederneiras”, em virtude da grande quantidade de pedra-de-fogo encontrada no local. Posteriormente, Antônio de Souza Pinto se apossou da Fazenda Patos; Claudino José Pereira, da Fazenda Barra dos Macacos; Generoso Corrêa Machado, parte da Fazenda Macacos; Claudino Alves dos Santos, da Fazenda Barreiros; Antônio Joaquim da Cunha Bastos, da Fazenda Ribeirão Claro; Francisco José Ignácio Rodrigues, da Fazenda Boa Vista, Antônio Pompeu de Camargo, José Rodrigues Ferraz e Pinto Júnior, da Fazenda Matão, ou Grande Espigão; além de diversos outros.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

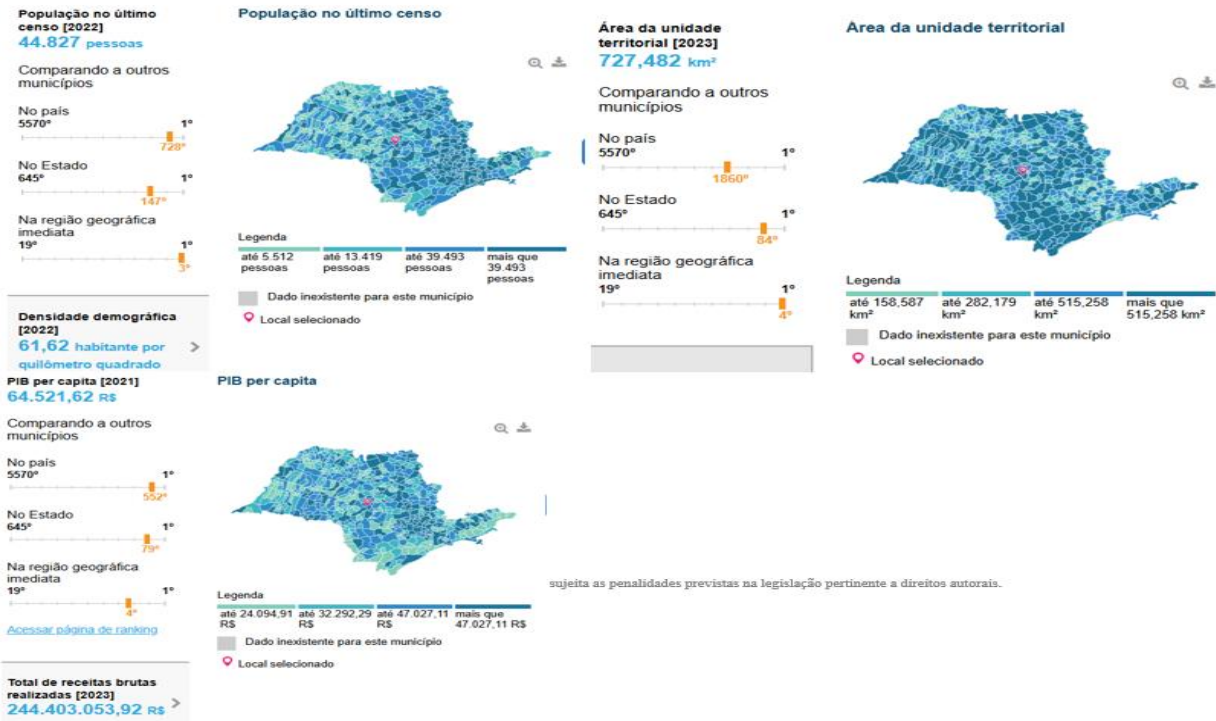
Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



A Fazenda e depois Povoação de Pederneiras, desligando-se de Botucatu, passou a pertencer ao município de Lenções, criado pela Lei nº. 90, de 24 de abril de 1865, abastecendo-se a população no comércio da Vila Fortaleza (hoje povoado de Piatan). Criada a Comarca de Lenções, pela Justiça foram feitas as primeiras divisões judiciais de terras compreendendo as fazendas Varaes, Anhumas e Água Branca, que pertenciam a São Sebastião da Alegria.

- População estimada (2022): 44.827 pessoas;
- Área territorial (2022): 727,482 km²;
- Bioma (2024): Cerrado
- PIB Per Capita (2021): R\$ 64.521,62;
- IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal) (2010): 0,739



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

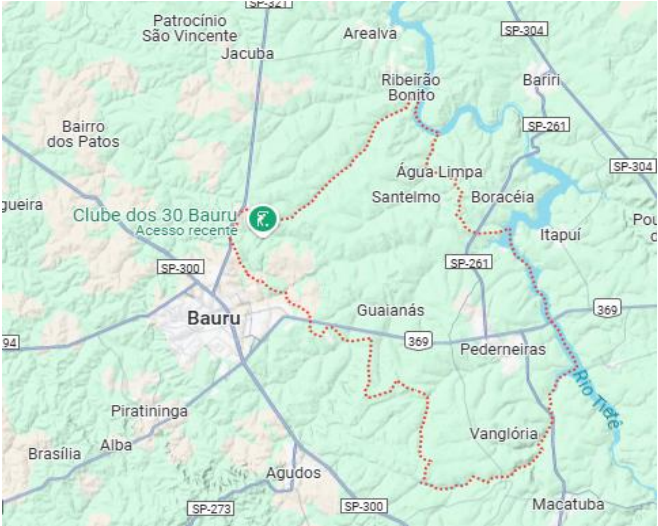
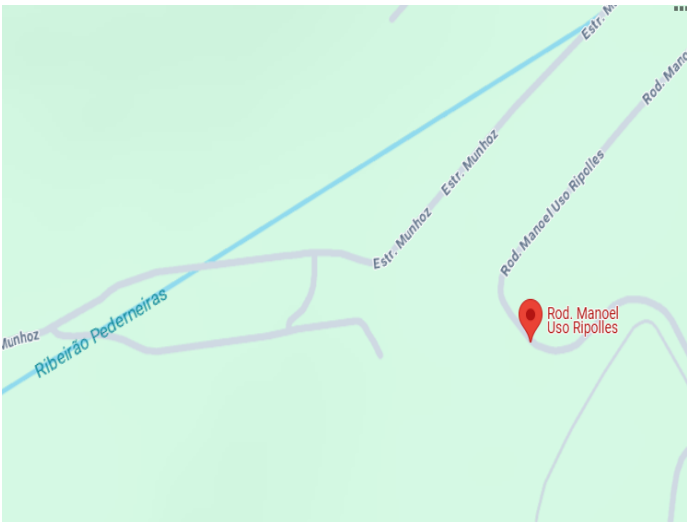
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO (GOOGLE MAPS)



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



4 - CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADOS NA AVALIAÇÃO

4.1 - NORMAS TÉCNICAS ADOTADAS

Foram adotadas, neste trabalho, as seguintes normas de avaliação, publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- ✓ NBR 14653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais);
- ✓ NBR 14653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

4.2- ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO

As atividades básicas de uma avaliação estão relacionadas no item 6 da NBR 14653-1:2019, transcrito parcialmente a seguir. Convém ressaltar que os procedimentos que se referem ao imóvel em estudo foram seguidos na íntegra neste trabalho.

6 Atividades básicas

São aspectos essenciais a serem esclarecidos previamente ao desenvolvimento da avaliação, entre outros:

- a) finalidade: locação, arrendamento, comodato, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação, indenização, tributação e outros;*
- b) objetivo: valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, como valor em risco, valor patrimonial, valor econômico, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmonte; indicadores de viabilidade e outros;*
- c) prazo-limite para apresentação do laudo;*
- d) expectativa em relação ao grau de fundamentação;*
- e) forma de apresentação;*
- f) condições a serem observadas, no caso de laudos de uso restrito.*

6.1 Requisição da documentação

6.2 Conhecimento da documentação

6.3 Vistoria do bem avaliando

6.4 Coleta de dados

6.5 Diagnóstico do mercado

6.6 Escolha da metodologia

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 079/202

6.7 Tratamento dos dados

6.8 Resultado da avaliação

6.9 Pressupostos, ressalvas e condições limitantes

As diretrizes de cada um dos subitens (6.1 a 6.9) acima relacionados estão descritas no texto da NBR 14653-1:2019.

4.3- PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

De acordo com o subitem 6.6 da NBR 14653-1:2019, *“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1.”*

Conforme já mencionado, na avaliação do terreno em estudo foi adotado justamente o **método comparativo direto de dados de mercado**. Este método, conforme determina o subitem 7.2.1 da NBR 14653-1:2019, *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”*

Convém ressaltar que na avaliação foi utilizado o tratamento científico através de regressão linear, observando-se o Anexo A da NBR 14653-2:2011.

4.4 - ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

O item 9 da NBR 14653-2:2011 determina as diretrizes para a especificação das avaliações em relação aos graus de fundamentação e precisão.

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme as Tabelas 1 e 2, observando o descrito nos itens 9.1 e 9.2 da referida norma técnica.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Tabela 1 - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor(teste_bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III, e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

O grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5 da norma, abaixo reproduzida.

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

5 - VISTORIA

VISTORIA

“Constatação local, presencial, de fatos e aspectos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (subitem 3.1.60 da NBR 14653-1:2019).”

5.1- METODOLOGIA APLICADA

Como destacado anteriormente (pag. 3), o presente trabalho, refere-se à elaboração de laudo de avaliação de uma gleba com área de 42.496 metros quadrados – matrícula 32.147, localizada em Pederneiras/SP. A vistoria seguiu rigorosamente as determinações da NBR 14653-1:2019 (Avaliação de Bens -Parte 1:Procedimentos Gerais) e da NBR 14653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), Normas Técnicas para Engenharia de Avaliações de Bens, publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A vistoria técnica foi realizada no dia 14 de janeiro de 2025 com o objetivo de verificar as características relevantes para o cálculo do valor atual de mercado do terreno em Pederneiras / SP.

Conforme já mencionado, a vistoria abrangeu os seguintes procedimentos técnicos:

- 5.4.1 identificação do terreno;
- 5.4.2 verificação das características construtivas, dimensões, e demais atributos relevantes na avaliação do terreno;
- 5.4.3 análise do potencial de absorção no mercado;
- 5.4.4 registro fotográfico.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.



Foto 1 - Área de interesse



Foto 2 - Área de interesse

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

6 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

6.1- PESQUISA DE MERCADO (Lotes pesquisados em Fevereiro/2025)

DADO	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)	FONTE DE CONSULTA
1	Gleba de terra em oferta para venda, localizado no Bairro Bem Viver 2, Área Urbana em Pederneiras – SP. 	84.200,00	5.300.000,00	62,95	Imobiliária Colonial Tel.: (14) 3284-1991
2	Terreno em oferta para venda localizado no Bairro Duas passagens em Pederneiras - SP 	58.055,00	2.905.000,00	50,04	Gabriel Inovações Imobiliárias Tel.: (14) 3284 4500
3	Terreno em oferta para venda localizado no Centro de Guaianás, município de Pederneiras - SP 	19.412,00	2.340.000,00	120,54	Solar Imóveis Tel.: (11) 2546-3111

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

4	Terreno em oferta para venda localizado no Centro de Guaianás, município de Pederneiras - SP 	7.700,00	400.000,00	51,95	Imobiliária Bolsa de Imóveis Tel.: (14) 99102-5002
5	Terreno em oferta para venda localizado no Jardim Orlando Chesini Ometto, Jaú - SP 	121.000,00	6.000.000,00	49,59	Hfernandez Tel.: (14) 3621-5800
6	Terreno para venda localizado Samambaia Parque Residencial, Bauru - SP; 	272.000,00	35.000.000,00	128,68	Imobiliária Bolsa de Imóveis Tel.: (14) 99102-5002

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



7	Terreno em oferta para venda localizado no Samambaia Parque Residencial, Bauru - SP; A área não pode ter parcelamento de solo para construção de condomínios residenciais. 	144.000,00	5.000.000,00	34,72	Lucro Soluções Tel.: (14) 3245-9299
8	Terreno em oferta para venda localizado no Distrito de Santelmo em Pederneiras/SP. Área Total: 1.024m2 - 27,50 x 36,00 	1.024,00	70.000,00	68,36	Valdir Mazzo Júnior Tel.: (14) 99738-9840
10	Terreno em oferta para venda localizado na Rua Caetano Rodrighero - Estância Balneária Águas Virtuosas, Bauru – SP 	157.300,00	5.000.000,00	31,79	Pôrto Imobiliária Tel.: (14) 3224-1400

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



DADO	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)	FONTE DE CONSULTA
11	Terreno em oferta para venda localizado na Rua Mário dos Reis Pereira - Residencial Parque Colina Verde, Bauru – SP 	78.000,00	12.250.000,00	157,05	MFX Imobiliária Tel.: (14) 3204-5525
12	Terreno em oferta para venda localizado na Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros - Distrito Industrial Claudio Guedes Misquiati, Bauru - SP. 	54.000,00	6.480.000,00	120,00	MFX Imobiliária Tel.: (14) 3204-5525
13	Terreno em oferta para venda localizado em frente a Rodovia Marechal Rondon na Gasparini em Bauru, SP 	160.000,00	7.600.000,00	47,50	Concreto Imóveis Rogério Bueno Tel.: (14) 99715-6888

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

DADO	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)	FONTE DE CONSULTA
14	Terreno em oferta para venda localizado no Residencial Colina Verde em Baurú - SP 	30.000,00	6.000.000,00	200,00	Concreto Imóveis Carlos Roberto Tel.: (14) 99854-8898
15	Terreno em oferta para venda localizado na Rua Mário dos Reis Pereira - Residencial Parque Colina Verde, Bauru – SP 	67.506,00	10.000.000,00	148,13	MFX Imobiliária Tel.: (14) 3204-5525
16	Terreno em oferta para venda localizado na Avenida Elizeu Alvares Gomez, Distrito Industrial I, Pederneiras – SP 	3.160,00	460.921,60	145,86	Grupo Lance Tel.: (14) 3003-0577

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



DADO	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)	FONTE DE CONSULTA
17	Terreno em oferta para venda localizado no Conjunto Habitacional Engenheiro Otavio Rasi, em Bauru - SP 	99.994,00	28.000.000,00	280,02	Aerolmóveis Tel.: (14) 3879-3600

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

6.2- RESULTADO DO MÉTODO COMPARATIVO

O resultado do método comparativo é dado pelo intervalo de confiança desenvolvido através da distribuição t student (80% de probabilidade).

O valor atual do mercado para venda do terreno é calculado pelo produto entre a área do lote e o valor unitário médio obtido no resultado final do tratamento estatístico. O cálculo em questão é efetuado a seguir:

$V = 42.496\text{ m}^2 \times \text{R\$ } 55,19/\text{m}^2$

$V = \text{R\$ } 2.345.354,24$

$V = \text{R\$ } 2.350.000,00 \text{ (valor arredondado)}^1$

DOIS MILHÕES E TREZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS

¹ Valor arredondado dentro dos limites permitidos pela ABNT NBR 14653-1:2019, conforme o subitem 6.8.1.

7 - ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA NA AVALIAÇÃO

7.1- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação obtido na avaliação do Loteamento, na qual foi adotado o tratamento científico através da utilização de modelos de regressão linear, é demonstrado nos quadros abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU OBTIDO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	II Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	02
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	II 17 dados de mercado utilizados para 3 variáveis independentes. Mínimo de dados necessários: $4(k + 1) = 4(3 + 1) = 16$	02
3	Identificação dos dados de mercado	II Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	02
4	Extrapolação	III Não admitida	03
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste_bicaudal)	II 20 %	02
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	II 2 %	02
TOTAL DE PONTOS			13

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III, e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
Requisitos Atendidos		SIM	

Em relação ao grau de fundamentação, definido pela NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) da ABNT, a avaliação se enquadra no **GRAU II**.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

7.2- GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão obtido na avaliação é destacado a seguir:

GRAUS DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
AMPLITUDE ATINGIDA	SIM(*)		

(*) Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

⇒ Mínimo: R\$ 48,36 / m²

⇒ Médio: R\$ 55,19 / m²

⇒ Máximo: R\$ 64,25 / m²

Amplitude Total: 64,25 – 48,36 = 15,89

Percentual de Amplitude (amplitude total dividida pelo valor central):

15,89 ÷ 55,19 = **0,287914477 (28,79 %)**

Em relação ao grau de precisão da estimativa do valor, definido pela NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) da ABNT, a avaliação atingiu o **GRAU III**.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



8 - CONCLUSÃO

Através da análise criteriosa de todos os fatores significativos e influenciáveis na avaliação do terreno em estudo, análise esta que abrangeu, inclusive, a tendência atual do mercado imobiliário na cidade de Pederneiras-SP, foi possível obter as seguintes conclusões:

- a) O valor atual de mercado para venda do terreno localizado em Pederneiras/SP, obtido tecnicamente pelo método comparativo direto de dados de mercado, corresponde a **R\$ 2.350.000,00 (DOIS MILHÕES E TREZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).**
- b) De acordo com a NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o laudo de avaliação atingiu o **GRAU II** de fundamentação e o **GRAU III** de precisão.
- c) Data base da avaliação: 17 de fevereiro de 2025.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



9 - ENCERRAMENTO

O laudo de avaliação foi elaborado com observância estrita aos princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, da NBR 14653-1:2019 (Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais) e da NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos), ambas publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

BELO HORIZONTE, 17 DE FEVEREIRO DE 2025



Ana Paula de Alvarenga F. Nakid
Ana Paula de Alvarenga F. Nakid
Engenheira Civil
CREA-MG – 72.388/D

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 095/202

ANEXO 1 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário	Área	Aptidão	Próximo a Org. Pub.	«Valor Total»
1	62,95	84.200,00	2	1	5.300.000,00
2	50,04	58.055,00	1	0	2.905.000,00
3	120,54	19.412,00	3	0	2.340.000,00
4	51,95	7.700,00	2	0	400.000,00
5	49,59	121.000,00	2	1	6.000.000,00
6	128,68	272.000,00	3	1	35.000.000,00
7	34,72	144.000,00	1	1	5.000.000,00
8	68,36	1.024,00	2	0	70.000,00
9	55,00	4.000,00	1	0	220.000,00
10	31,79	157.300,00	1	0	5.000.000,00
11	157,05	78.000,00	3	1	12.250.000,00
12	120,00	54.000,00	2	1	6.480.000,00
13	47,50	160.000,00	1	1	7.600.000,00
14	200,00	30.000,00	3	1	6.000.000,00
15	148,13	67.506,00	3	1	10.000.000,00
16	145,86	3.160,00	2	1	460.921,60
17	280,02	99.994,00	3	1	28.000.000,00

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário Ajustado: Valor unitário (valor de oferta dividido pela área) multiplicado pelo fator de oferta.

Variáveis Independentes:

- Área: Variável quantitativa usada para expressar a área construída privativa, em metros quadrados, de cada dado de mercado pesquisado.
- Aptidão: Variável qualitativa do tipo código alocados que trata da diferenciação dos elementos de acordo com a sua localização / aptidão.

Opções:

- 3= Imóveis Residenciais com infraestrutura completa
- 2= Imóveis Residenciais Populares com infraestrutura parcial
- 1= Imóveis localizados na Zona Rural, com pouca ou nenhuma infraestrutura

- Próximo a órgão públicos: Variável dicotômica que trata a diferenciação entre os elementos por estarem próximos a algum órgão público ou unidade de saúde.

Opções:

- 0= Imóveis não próximos
- 1= Imóveis próximos

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

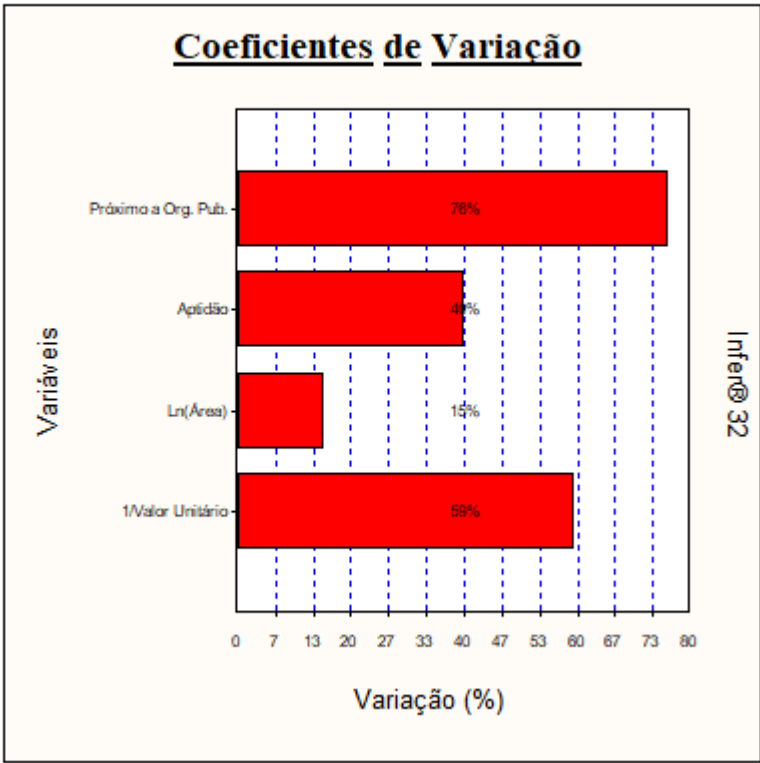
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 17
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 13
Desvio padrão da regressão : $3,9323 \times 10^{-3}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário	0,0142	$8,4790 \times 10^{-3}$	59,48%
Ln(Área)	10,5625	1,6038	15,18%
Aptidão	2,06	0,8269	40,17%
Próximo a Org. Pub.	0,65	0,4925	76,13%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor Unitário	103,07	68,4566	31,79	280,02	248,23	66,4179
Área	80079,47	73342,9681	1024,00	272000,00	270976,00	91,5877
Aptidão	2	0,8269	1	3	2	40,1654
Próximo a Org. Pub.	1	0,4925	0	1	1	76,1278

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

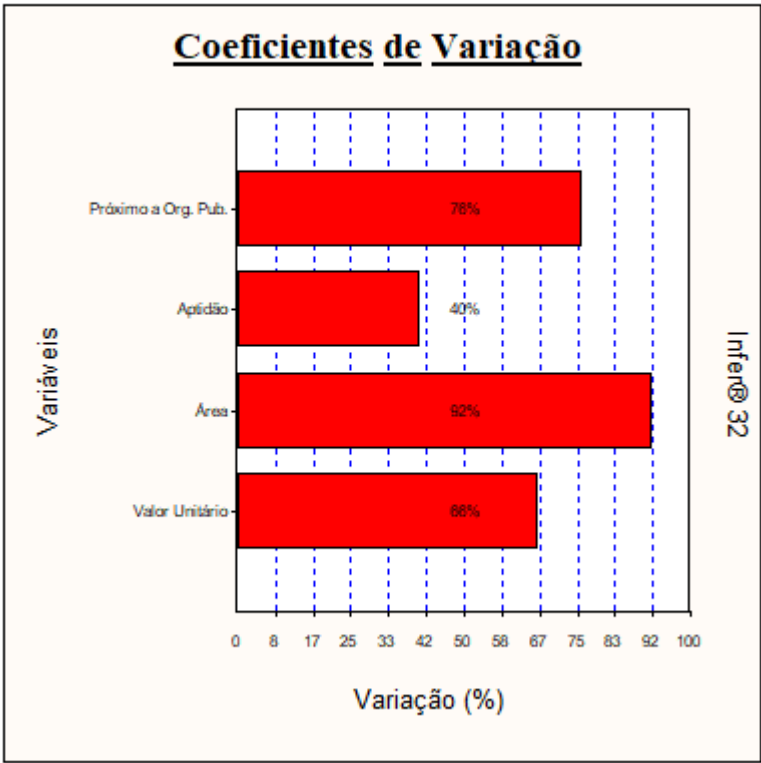
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

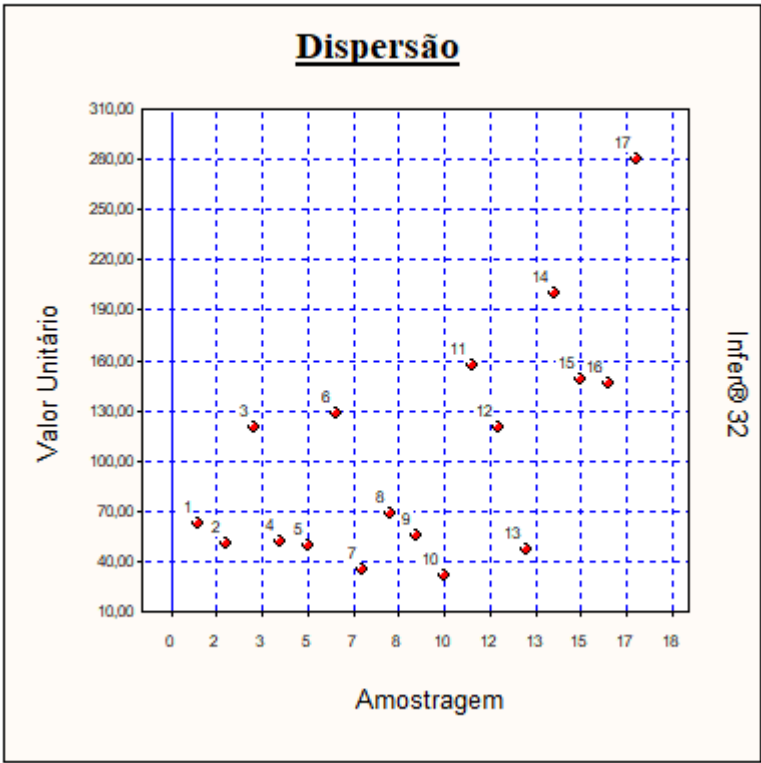
Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



Dispersão em Torno da Média

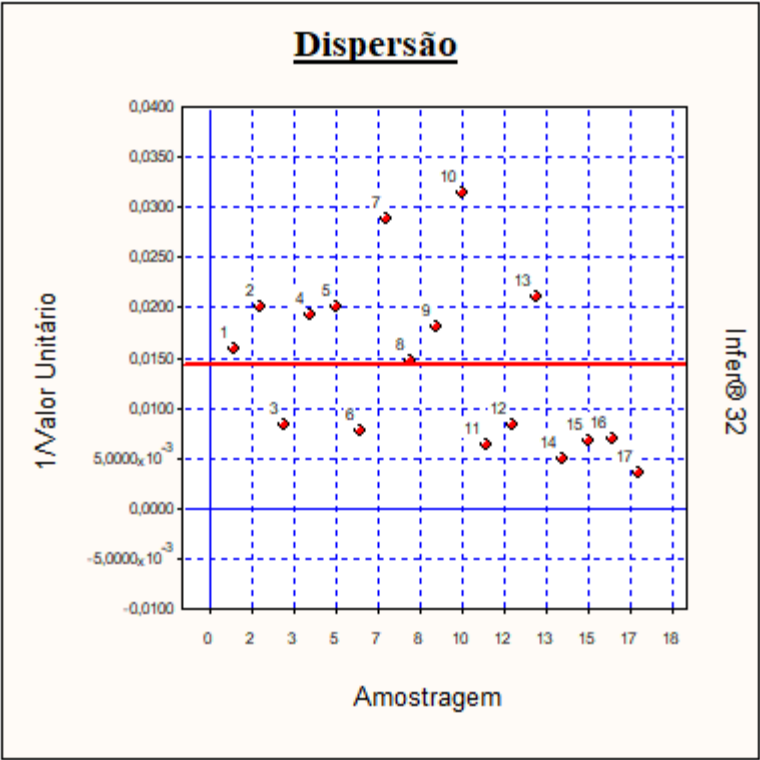


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário.

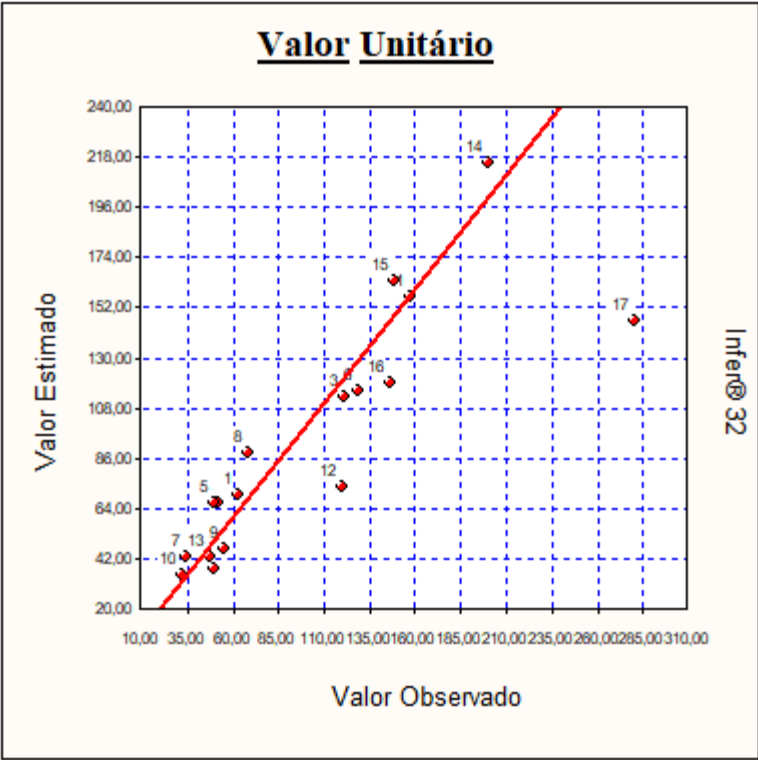
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	62,95	69,59	6,64	10,5543 %
2	50,04	37,68	-12,36	-24,7070 %
3	120,54	113,08	-7,46	-6,1929 %
4	51,95	66,58	14,63	28,1656 %
5	49,59	66,54	16,95	34,1900 %
6	128,68	115,69	-12,99	-10,0958 %
7	34,72	43,11	8,39	24,1574 %
8	68,36	88,06	19,70	28,8201 %
9	55,00	46,12	-8,88	-16,1520 %
10	31,79	35,27	3,48	10,9512 %
11	157,05	156,84	-0,21	-0,1317 %
12	120,00	73,73	-46,27	-38,5560 %
13	47,50	42,75	-4,75	-9,9898 %
14	200,00	215,48	15,48	7,7404 %
15	148,13	163,57	15,44	10,4262 %
16	145,86	118,93	-26,93	-18,4650 %
17	280,02	146,48	-133,54	-47,6892 %

A **variação (%)** é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As **variações percentuais** são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$1/[Valor\ Unitário] = 1,4478 \times 10^{-2} + 1,8158 \times 10^{-3} \times \ln([Área]) - 7,8544 \times 10^{-3} \times [Aptidão] - 4,9933 \times 10^{-3} \times [Próximo\ a\ Org.\ Pub.]$

Modelo para a Variável Dependente

$[Valor\ Unitário] = 1/(1,4478 \times 10^{-2} + 1,8158 \times 10^{-3} \times \ln([Área]) - 7,8544 \times 10^{-3} \times [Aptidão] - 4,9933 \times 10^{-3} \times [Próximo\ a\ Org.\ Pub.])$

Regressores do Modelo

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Area	b1 = 1,8157×10 ⁻³	7,2119×10 ⁻⁴	8,4204×10 ⁻⁴	2,7895×10 ⁻³
Aptidão	b2 = -7,8543×10 ⁻³	1,2940×10 ⁻³	-9,6015×10 ⁻³	-6,1072×10 ⁻³
Próximo a Org. Pub.	b3 = -4,9933×10 ⁻³	2,5155×10 ⁻³	-8,3897×10 ⁻³	-1,5968×10 ⁻³

Intervalo de confiança de 80,00%.

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9084
Valor t calculado : 7,835
Valor t tabelado (t crítico) : 2,160 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coefficiente de determinação (r²) : 0,8252
Coefficiente r² ajustado : 0,7849

Classificação: Correlação Fortíssima

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário	Área	Aptidão	Próximo a Org. Pub.
Valor Unitário	0,2423	$4,6052 \times 10^{-3}$	2,5952	0,4029	0,1305
Área	179,5630	2,5952	1937,7993	370,6299	122,5798
Aptidão	35,0000	0,4029	370,6299	83,0000	25,0000
Próximo a Org. Pub.	11,0000	0,1305	122,5798	25,0000	11,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$9,4928 \times 10^{-4}$	3	$3,1642 \times 10^{-4}$	20,46
Residual	$2,0102 \times 10^{-4}$	13	$1,5463 \times 10^{-5}$	
Total	$1,1503 \times 10^{-3}$	16	$7,1894 \times 10^{-5}$	

F Calculado : 20,46
F Tabelado : 4,669 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $3,3 \times 10^{-6}\%$

Aceita-se a hipótese de existência de regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	Valor Unitário	Área	Aptidão	Próximo a Org. Pub.
Valor Unitário	1,0000	0,1628	-0,8555	-0,3930
Área	0,1628	1,0000	0,0444	0,5057
Aptidão	-0,8555	0,0444	1,0000	0,3610
Próximo a Org. Pub.	-0,3930	0,5057	0,3610	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário	Área	Aptidão	Próximo a Org. Pub.
Valor Unitário	∞	0,595	-5,957	-1,541
Área	0,595	∞	0,1601	2,113
Aptidão	-5,957	0,1601	∞	1,396
Próximo a Org. Pub.	-1,541	2,113	1,396	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,160 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3502

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	2,518	2,6%	Sim
Aptidão	b2	-6,070	$4,0 \times 10^{-3}\%$	Sim
Próximo a Org. Pub.	b3	-1,985	6,9%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

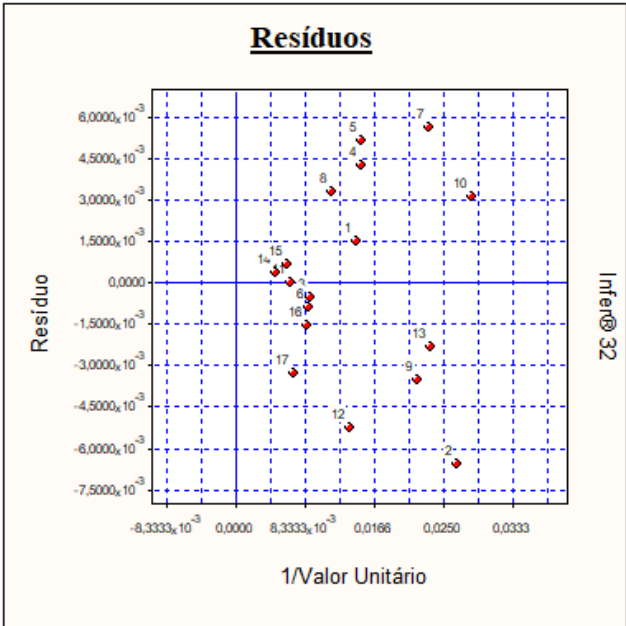
Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 0,8702

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	2,518	1,3%
Aptidão	b2	-6,070	2,0x10 ⁻³ %
Próximo a Org. Pub.	b3	-1,985	3,4%

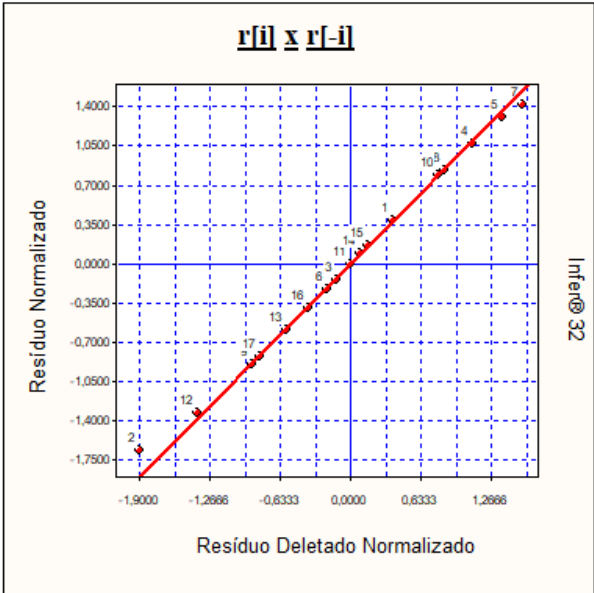
Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

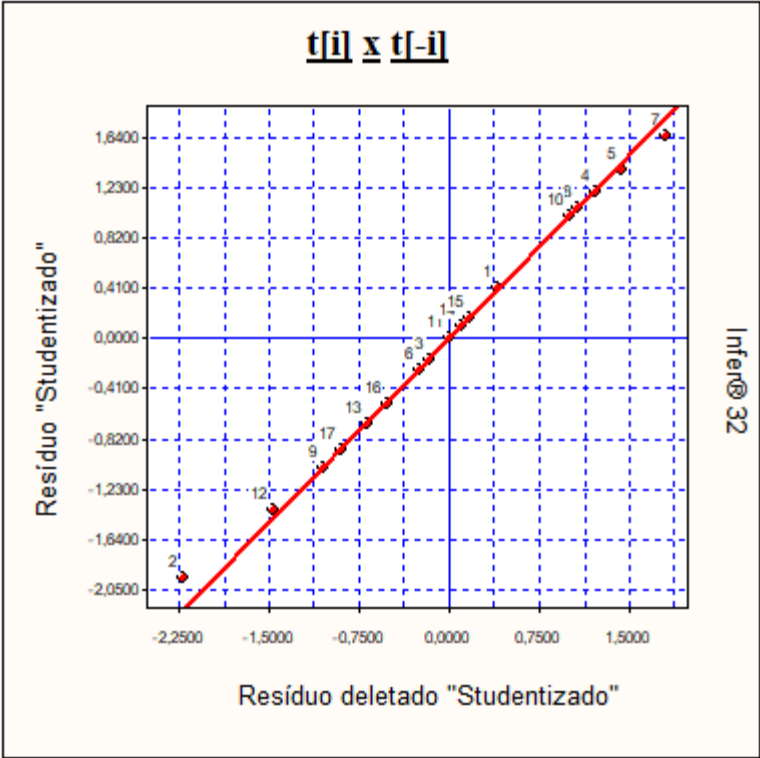
Resíduos Deletados Normalizados

As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 17
Graus de liberdade	: 16
Valor médio	: -2,7279×10 ⁻²¹
Variância	: 1,1825×10 ⁻⁵
Desvio padrão	: 3,4387×10 ⁻³
Desvio médio	: 2,8073×10 ⁻³
Variância (não tendenciosa)	: 1,5463×10 ⁻⁵
Desvio padrão (não tend.)	: 3,9323×10 ⁻³
Valor mínimo	: -6,5576×10 ⁻³
Valor máximo	: 5,6039×10 ⁻³
Amplitude	: 0,0121
Número de classes	: 5
Intervalo de classes	: 2,4323×10 ⁻³

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: -2,7279×10 ⁻²¹
Momento central de 2ª ordem	: 1,1825×10 ⁻⁵
Momento central de 3ª ordem	: -3,7463×10 ⁻⁹
Momento central de 4ª ordem	: -2,2037×10 ⁻¹⁰

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,0921	0	0
Curtose	-4,5759	0	Indefinido

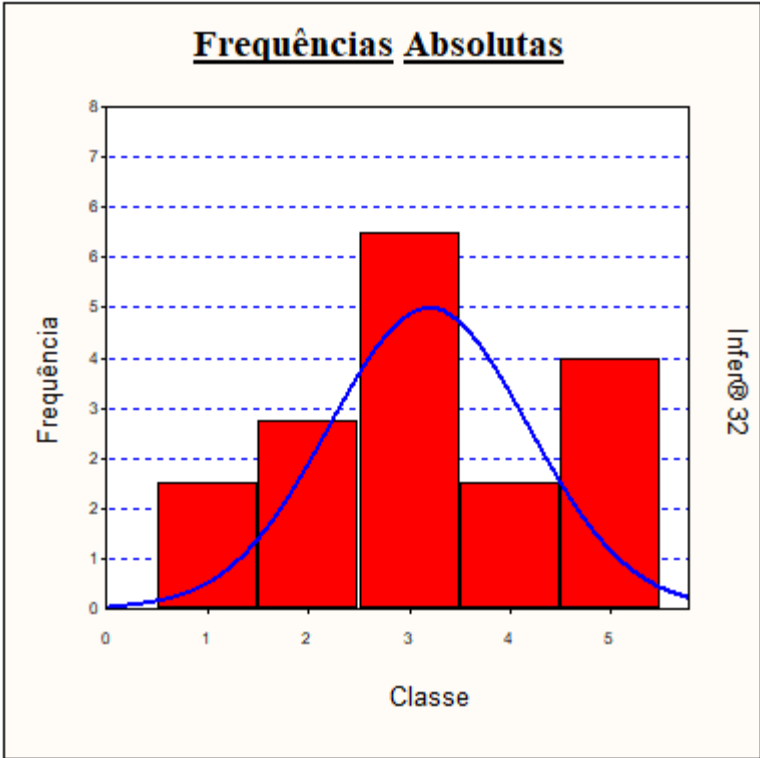
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

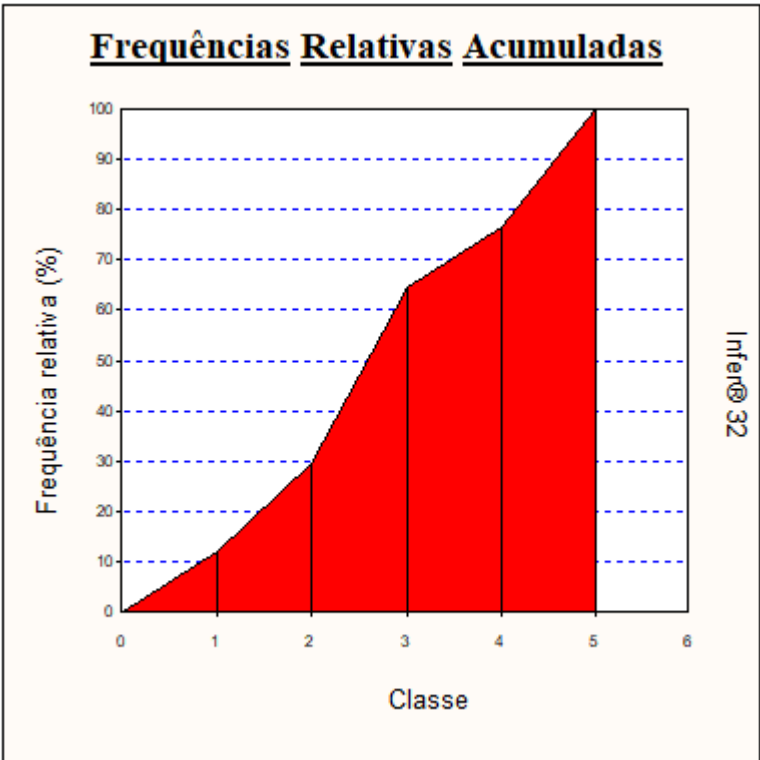
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-6,5576×10 ⁻³	-4,1253×10 ⁻³	2	11,76	-5,8934×10 ⁻³
2	-4,1253×10 ⁻³	-1,6929×10 ⁻³	3	17,65	-3,0315×10 ⁻³
3	-1,6929×10 ⁻³	7,3932×10 ⁻⁴	6	35,29	-3,3079×10 ⁻⁴
4	7,3932×10 ⁻⁴	3,1716×10 ⁻³	2	11,76	2,3106×10 ⁻³
5	3,1716×10 ⁻³	5,6039×10 ⁻³	4	23,53	4,5612×10 ⁻³

Histograma



Ogiva de Frequências



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



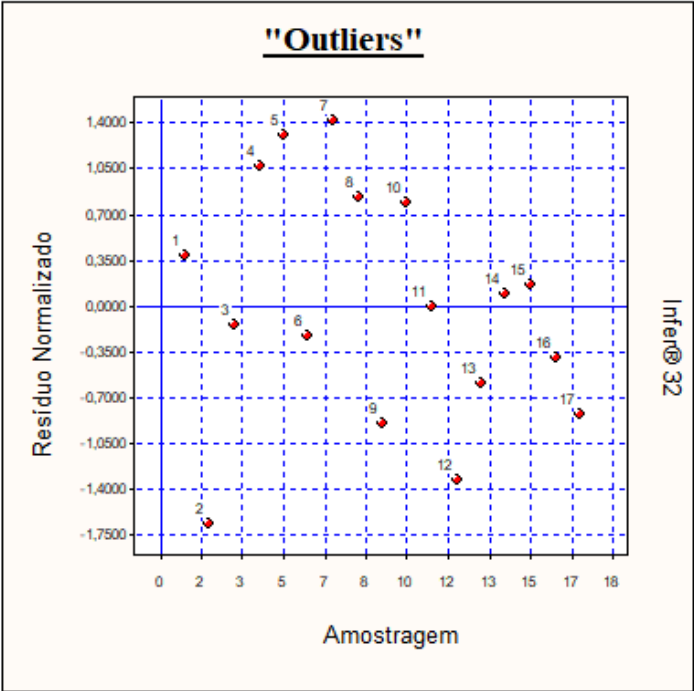
Amostragens Eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presenca de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

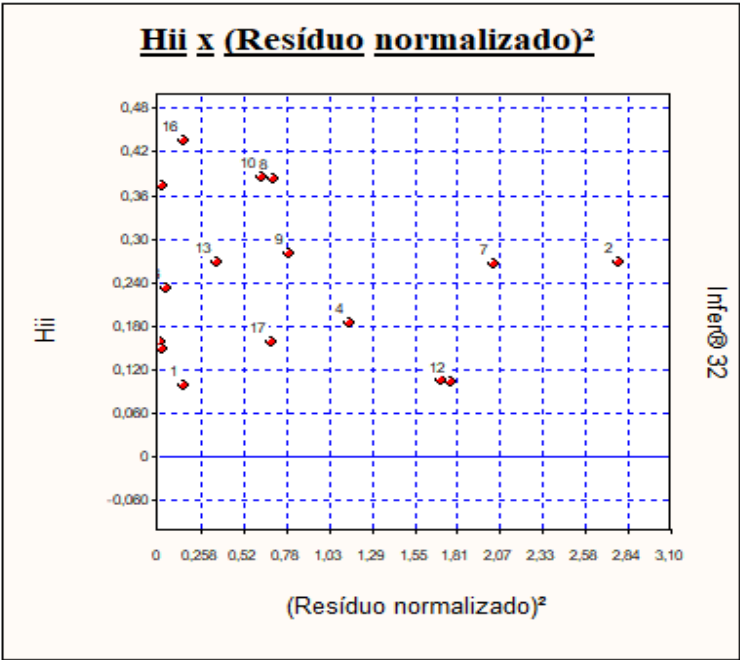
F tabelado : 9,073 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	4,5432×10 ⁻³	0,0991	Sim
2	0,3462	0,2673	Sim
3	4,6378×10 ⁻³	0,3743	Sim
4	0,0805	0,1850	Sim
5	0,0568	0,1063	Sim
6	4,8416×10 ⁻³	0,2319	Sim
7	0,2491	0,2650	Sim
8	0,1735	0,3823	Sim
9	0,1071	0,2801	Sim
10	0,1592	0,3856	Sim
11	2,3763×10 ⁻⁷	0,1505	Sim
12	0,0561	0,1024	Sim
13	0,0441	0,2678	Sim
14	4,6909×10 ⁻⁴	0,1590	Sim
15	1,3373×10 ⁻³	0,1478	Sim
16	0,0536	0,4365	Sim
17	0,0383	0,1583	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.
(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,59 %
-1,64; +1,64	89,9 %	94,12 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
2	-6,5576×10 ⁻³	0,0477	0,0588	0,0476	0,0111
12	-5,2291×10 ⁻³	0,0918	0,1176	0,0329	0,0258
9	-3,5024×10 ⁻³	0,1866	0,1765	0,0689	0,0100
17	-3,2556×10 ⁻³	0,2039	0,2353	0,0273	0,0314
13	-2,3365×10 ⁻³	0,276	0,2941	0,0409	0,0179
16	-1,5526×10 ⁻³	0,346	0,3529	0,0523	6,4572×10 ⁻³
6	-8,7266×10 ⁻⁴	0,412	0,4118	0,0592	4,2410×10 ⁻⁴
3	-5,4768×10 ⁻⁴	0,445	0,4706	0,0328	0,0259
11	-8,3952×10 ⁻⁶	0,499	0,5294	0,0285	0,0302
14	3,5921×10 ⁻⁴	0,536	0,5882	6,9800×10 ⁻³	0,0518
15	6,3740×10 ⁻⁴	0,564	0,6471	0,0238	0,0826
1	1,5165×10 ⁻³	0,650	0,7059	3,0654×10 ⁻³	0,0557
10	3,1048×10 ⁻³	0,785	0,7647	0,0792	0,0204
8	3,2727×10 ⁻³	0,797	0,8235	0,0326	0,0261
4	4,2302×10 ⁻³	0,859	0,8824	0,0354	0,0233
5	5,1378×10 ⁻³	0,904	0,9412	0,0219	0,0368
7	5,6039×10 ⁻³	0,923	1,0000	0,0182	0,0770

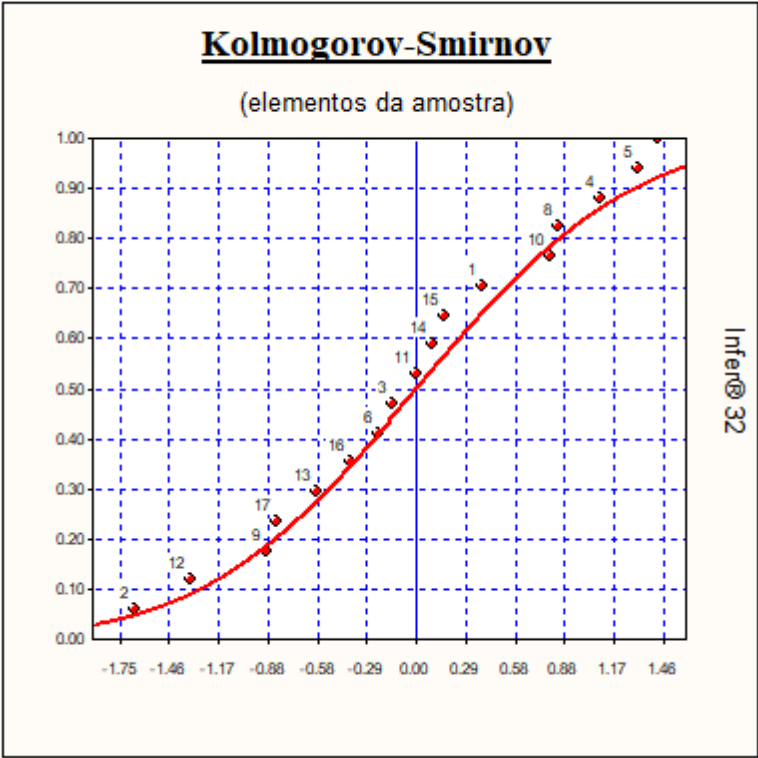
Maior diferença obtida : 0,0826
Valor crítico : 0,3180 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula)..
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	8
Número de elementos negativos .	9
Número de sequências	10
Média da distribuição de sinais	8,5
Desvio padrão	: 2,062

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior	: 0,5176
Limite superior .	: 0,0148
Intervalo para a normalidade :	[-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

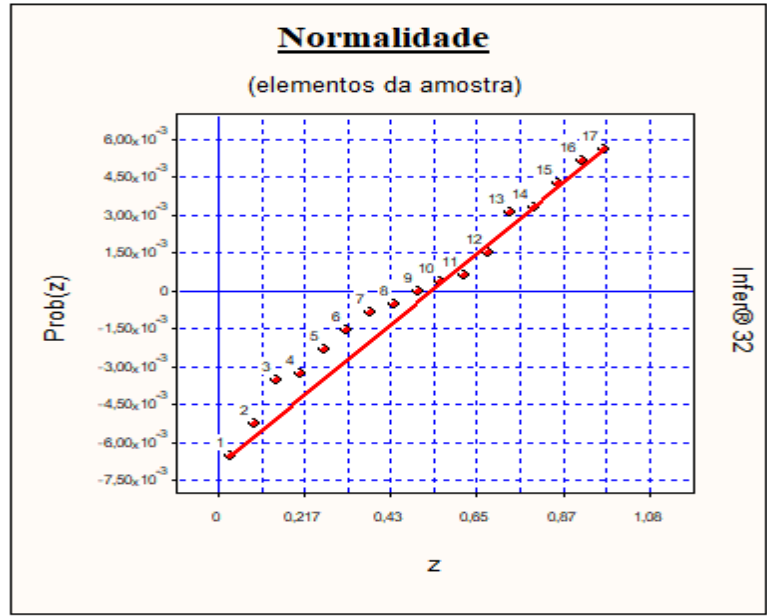
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado)	: 0,2425
Valor z (crítico)	: 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7828
(nível de significância de 5,0%)

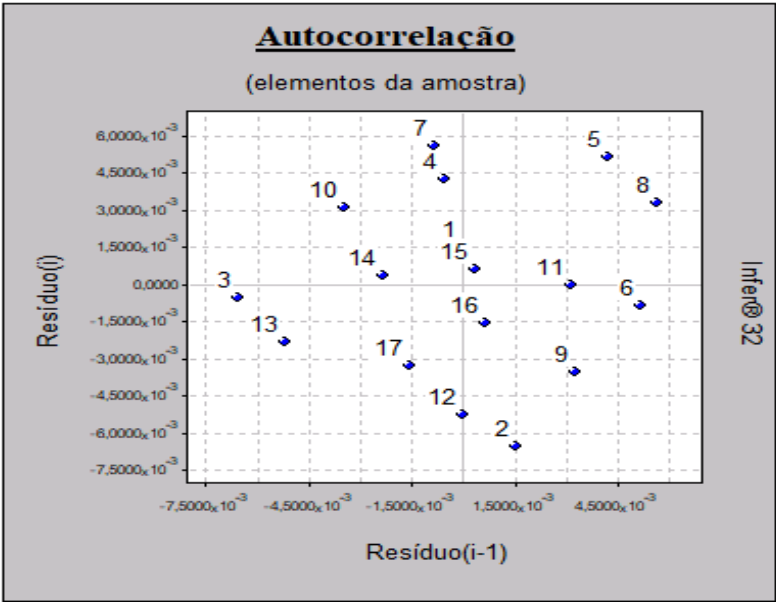
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,00
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,00

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,68 4-DU = 2,32

*Pelo Teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	1.024,00	272.000,00	42.496,00
Aptidão	1	3	2
Prox. Org. Público	0	1	0

Nenhuma característica do terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área = 42.496,00
- Aptidão = 2
- Próximo a Org. Pub.= 0

Estima-se Valor Unitário Ajustado do Terreno = R\$ 55,19 / m²

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$ 48,36 / m²

Máximo : R\$ 64,25 / m²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário] = 1/(1,4478*10⁻² + 1,8158*10⁻³ x Ln([Área]) - 7,8544*10⁻³ x [Aptidão] - 4,9933*10⁻³ x [Prox. Org. Público])

Avaliação da Extrapolação

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
Área	1.024,00	272.000,00	42.496,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Aptidão	1	3	2	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Prox. Org. Público	0	1	0	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos
Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Situação
Área	88,06	46,53	59,5% acima do lim. superior	Aprovada
Aptidão	38,50	97,41	76,5% acima do lim. superior	Aprovada
Prox. Org. Público	55,19	76,18	38,0% acima do lim. superior	Aprovada

** É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação. Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	54,91	55,47	0,56	1,02 %
Aptidão	54,87	55,50	0,63	1,13 %
Prox. Org. Público	49,22	62,80	13,59	24,26 %
Valor estimado	48,36	64,25	15,89	28,22 %

Amplitude do intervalo de confiança : até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor Unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-1,3012*10 ⁻⁴	-0,1002%
Aptidão	23,9198	0,8668%
Prox. Org. Público	15,2067	0,0000%

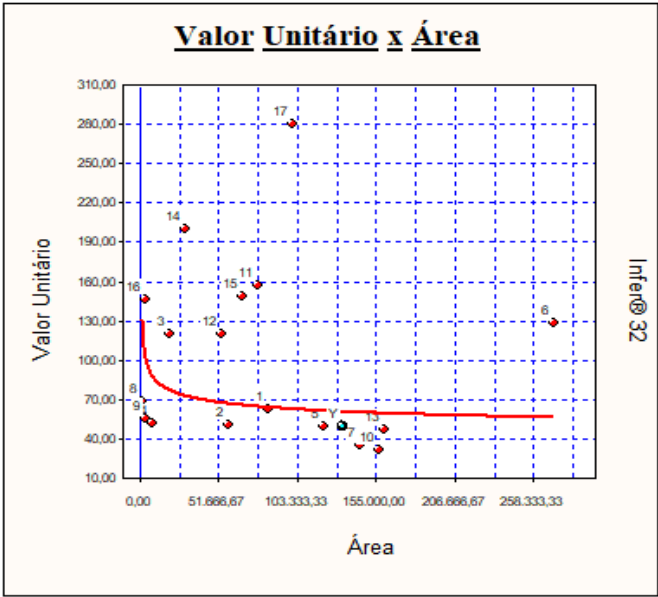
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

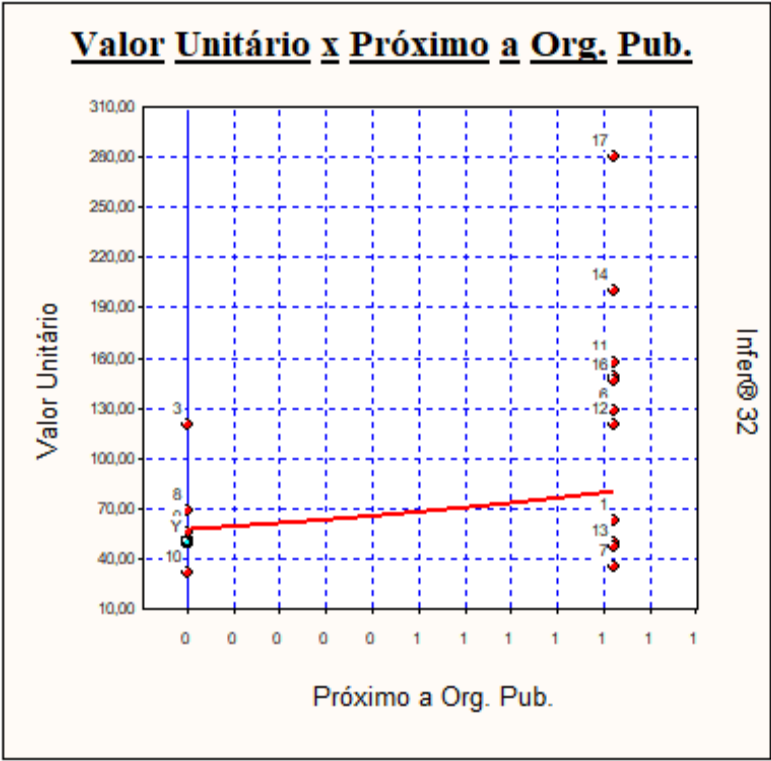
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 38658,9512
- Aptidão = 2,0588
- Próximo a Org. Pub. = 0,6470



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



ANEXO 2 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20253717447

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

ANA PAULA DE ALVARENGA FRANCISCO NAKID
Título profissional: ENGENHEIRA CIVIL

RNP: 1404867524
Registro: MG6093072108D MG

Empresa contratada: MAKE CONSULTORIA DE AVALIACOES EMPRESARIAIS LTDA

Registro Nacional: 82454-MG

2. Dados do Contrato

Contratante: MRS LOGISTICA S/A
AVENIDA BRASIL
Complemento:
Cidade: JUIZ DE FORA

Bairro: POÇO RICO
UF: MG

CPF/CNPJ: 01.417.222/0003-39
Nº: 2001
CEP: 36620110

Contrato: MRS LOGISTICA S/A
Valor: R\$ 87.800,00
Ação Institucional: Outros

Celebrado em: 10/02/2025
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA BRASIL
Complemento:
Cidade: JUIZ DE FORA
Data de Início: 11/02/2025
Finalidade: OUTROS
Proprietário: MRS LOGISTICA S/A

Bairro: POÇO RICO
UF: MG

Nº: 2001
CEP: 36620110

Previsão de término: 21/02/2025
Coordenadas Geográficas: 0, 0
Código: Não Especificado

CPF/CNPJ: 01.417.222/0003-39

4. Atividade Técnica

8 - Consultoria
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

Quantidade
Unidade
3,00
un

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

Serviço de Avaliação a Preço de Mercado, afim de integralização de Capital de uma nova empresa

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.
- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio da Câmara de Mediação e Arbitragem - CMA vinculada ao Crea-MG, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declararam concordar
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/gpdpolitica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observações" da ART, seja meu ou de terceiros.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ANA PAULA DE ALVARENGA FRANCISCO NAKID - CPF: 793.362.818-68

Local

de

de

data

MRS LOGISTICA S/A - CNPJ: 01.417.222/0003-39

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.org.br/bd/pdfs/art>, com a chave: axCd0
Impresso em: 17/02/2025 às 15:40:36 por: ...ip: 177.116.195.20

www.crea-mg.org.br
Tel: 0800 031 2732

atendimento@crea-mg.org.br
Fax:



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 112/202



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20253717447

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

* O comprovante de pagamento deverá ser anexado para comprovação de quitação

10. Valor			
Valor da ART: R\$ 271,47	Registrada em: 17/02/2025	Valor pago: R\$ 271,48	Nosso Número: 8887291071

A autenticidade deste ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.org.br/publicar>, com a chave: axCDB
Impresso em: 17/02/2025 às 15:40:37 por: . ip: 177.116.195.20

www.crea-mg.org.br
Tel: 0800 631 2732

atendimento@crea-mg.org.br
Fax:



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 113/202

ANEXO 3 - DOCUMENTAÇÃO



Valide este documento clicando no link e seguir: <https://rastreador.web.onr.org.br/docs/QUVWWE8L3X-TDZAT-UATPW>

Matrícula

Ficha

32 151

001

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

Pederneiras, 28/06/2017

CNS: 12.071-7

IMÓVEL: UMA GLERA DE TERRAS, com a área de 13,3206 hectares, situadas nas fazendas Duas Passagens e Pederneras de Baixo, neste município e Comarca de Pederneras, SP, no lugar denominado Fazenda Boa Vista, compreendida dentro do memorial descritivo seguinte: tem como ponto de amarração o marco 9, de coordenadas UTM Datum SAD-69: Norte=7.526.535,87 Este= 733.720,85, cravado na divisa com o imóvel de propriedade de Mário Wilson Usó Ruiz e outros; do marco 9 segue confrontando com o imóvel de propriedade de Mário Wilson Usó Ruiz e outros (antecessor: Mário Wilson Ruiz Usó e outros), com azimute 336°55'49" e distância de 171,364 metros, marco 10, deste segue com azimute 20°39'25" e distância de 77,435 metros, marco 11, deste segue com azimute 322°03'11" e distância de 120,218 metros, marco 12, deste segue com azimute 195°58'40" e distância de 27,431 metros, marco 13, deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade de Hildebrando de Moraes Bueno e outros (antecessor: Manoel Pinal e outros), com azimute 335°20'56" e distância de 138,689 metros, marco 14, deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP (antecessor: Eclipto Mazzeto), com azimute 24°04'58" e distância de 151,136 metros, marco 15, deste segue com azimute 133°45'02" e distância de 102,800 metros, marco 16, deste segue com azimute 13°40'02" e distância de 152,880 metros, marco 17, deste segue com azimute 20°26'36" e distância de 158,656 metros, marco 18, cravado na curva de cota 431,50 m da propriedade da A.E.S. Tietê - Reservatório de Barril - margem esquerda, do marco 18 segue confrontando com o imóvel de propriedade da A.E.S. Tietê - Reservatório de Barril (propriedade BA-158-E 2ª gleba), pela cota 431,50 m, com azimute 09°47'10" e distância de 42,886 metros, marco 19, deste segue com azimute 06°38'32" e distância de 48,335 metros, marco 20, deste segue com azimute 21°17'58" e distância de 37,628 metros, marco 21, cravado na margem da Estrada Municipal PDN-348, distante 6,00 metros do seu eixo, do marco 21 segue margeando a referida estrada, distante 6,00 metros do seu eixo e confrontando com o imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Pederneras, com azimute 46°52'06" e distância de 75,424 metros, marco 22, deste segue com azimute 47°23'19" e distância de 81,660 metros, marco 23, deste segue com azimute 55°33'30" e distância de 57,462 metros, marco 24, de coordenadas UTM SAD-69: Norte = 7.527.559,58 E = 733.958,17, cravado na divisa com propriedade da Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda e localizado na margem da Estrada Municipal PDN-348, distante 6,00 metros do seu eixo; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade da Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda, com azimute 148°09'08" e distância de 86,418, marco 121, ponto de início da descrição, deste segue confrontando com o imóvel de propriedade da Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda, área remanescente da propriedade, com azimute de 229°34'41" e distância de 143,050 metros, marco 146, deste segue com azimute 225°11'41" e distância de 39,670 metros, marco 147; deste segue por

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide este documento clicando no link e seguir: <https://rastreador.web.onr.org.br/docs/QUVWWE8L3X-TDZAT-UATPW>

Matrícula

Ficha

32 151

001

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

Pederneiras, 28/06/2017

CNS: 12.071-7

84,90 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 168,90 m, até o marco 150; deste segue com azimute 196°23'03" e distância de 203,334 metros, marco 151; deste segue com azimute 196°05'42" e distância de 106,004 metros, marco 152; deste segue com azimute 191°44'09" e distância de 86,351 metros, marco 153; deste segue com azimute 193°30'08" e distância de 95,340 metros, marco 154; deste segue por 50,34 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 81,77 m, até o marco 156; deste segue com azimute 158°13'50" e distância de 57,489 metros, marco 157; deste segue por 38,02 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 74,42 m, até o marco 158; deste segue por 34,07 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 45,85 m até o marco 159; deste segue com azimute 89°12'05" e distância de 29,948 metros, marco 160; deste segue por 60,68 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 47,15 m, até o marco 162; deste segue com azimute 12°27'40" e distância de 136,000 metros, marco 163; deste segue com azimute 16°40'42" e distância de 114,586 metros, marco 164; deste segue com azimute 11°23'31" e distância de 201,318 metros, marco 165; deste segue com azimute 10°50'25" e distância de 32,401 metros, marco 166; deste segue com azimute 15°51'04" e distância de 43,504 metros, marco 167; deste segue com azimute 353°08'18" e distância de 10,012 metros, marco 168; deste segue com azimute 17°30'49" e distância de 19,069 metros, marco 169; deste segue com azimute 34°09'51" e distância de 36,035 metros, marco 170; deste segue com azimute 51°19'47" e distância de 127,340 metros, marco 171, confrontando até aí com o imóvel de propriedade de Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda, área remanescente da propriedade; deste deflete à esquerda e segue, confrontando com o imóvel de propriedade da Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda, com azimute 328°08'08" e distância de 156,5910 metros até o marco 121, ponto inicial da descrição deste perímetro.

CADASTRO NO INCRA: 622.125.002.658-5, com os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Área Ajinomoto; localização do imóvel rural: Rodovia Manoel Usó Ripollés Km 03 - Zona Rural; município sede do imóvel rural: Pederneras; UF: SP; mód rural (ha): 8,0013; mód rurais: 24,41; mód fiscal (ha): 14,0000; mód fiscais: 18,4853; frag min parc (ha): 2,00; matrícula ou transcrição: 27.611, 27.612, 27.613, 27.614, 27.615, 27.150, 14.571, 14.572, 27.149, 16.516 e 28.935; área total (ha): 258,7937; área registrada (ha): 258,7937; área de posse (ha): 0,0000; nome do titular (declarante): Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda; nacionalidade: brasileira; CPF/CNPJ: 48.344.354/0001-54; nº do CCIR: 07167068170; nº do imóvel na Receita Federal: 0.248.280-0.

CADASTRO NO CAR - SP: nº 35367030194564.

SICAR - FEDERAL: nº SP-3536703-E3A34FD081BA4D48B168D5B73918E4E.

PROPRIETÁRIA: AJINOMOTO DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, CNPJ 48.344.354/0001-54, com sede na Avenida Oriente, sh, Entre Rios, na cidade de Laranjal Paulista, SP.

continua na ficha 002

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide este documento clicando no link e seguir: <https://rastreador.web.onr.org.br/docs/QUVWWE8L3X-TDZAT-UATPW>

Matrícula

Ficha

32 151

002

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

Pederneiras, 28 de junho de 2017

Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente, digitei e conferi. Eu, (Sandra Maria Conessa), Oficial Substituta, conferi e assinou.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 27.614, de 19 de novembro de 2012, desta Serventia, de junho de 2017, Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente, digitei e conferi. Eu, (Sandra Maria Conessa), Oficial Substituta, conferi e assinou.

R 1202151 = Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 08 de novembro de 2016, às fls. 315 do Livro nº 4450, instruída de ata retificativa lavrada aos 27 de dezembro de 2016, às fls. 209 do Livro nº 4457, retificada aos 31 de março de 2017, às fls. 119 do Livro nº 4484, pelo 22º Tabelião de Notas da cidade de São Paulo, SP, protocolada neste Registro de Imóveis sob nº 96919, aos 20 de junho de 2017, a proprietária AJINOMOTO DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, já qualificada na abertura desta matrícula, transmitiu por venda, a **MRS LOGÍSTICA S/A**, CNPJ 01.417.222/0005-08, com sede na Praça Helder Vale, 50, na cidade de Ilheus do Pirat, RJ, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 1.302.871,15 (um milhão, trezentos e noventa e dois mil, oitocentos e setenta e um reais e quinze centavos).

Pederneiras, 28 de junho de 2017. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente, digitei e conferi. Eu, (Sandra Maria Conessa), Oficial Substituta, conferi e assinou.

AV 2022151 = A requerimento de Alexandre Melozi Sória, firmado aos 09 de fevereiro de 2021, nesta cidade de Pederneras, SP, protocolado neste Registro de Imóveis sob nº 106617, aos 10 de fevereiro de 2021, é procedida a competente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula foi **recadastrado no INCRA** sob o código nº 651.682.988.630-8, com os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Área da MRS Pederneras; indicações para localização do imóvel rural: Estrada Vicinal PDN 348; município sede do imóvel rural: Pederneras; UF: SP; módulo rural (ha): 10,0116; mód rurais: 4,48; mód fiscal (ha): 14,0000; mód fiscais: 3.2037; fração mínima de parcelamento (ha): 2,00; matrícula de transcrição: 32147, 32148, 32151, 32153; área total (ha): 44,8524; área registrada (ha): 44,8524; posse e justo título (ha): 0,0000; nome do titular (declarante): MRS Logística S/A; nacionalidade: brasileira; CPF/CNPJ: 01.417.222/0005-08; nº do CCIR: 36576753213; nº do imóvel na Receita Federal: 0.248.280-0; conforme carteira da Certificação de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2020, devidamente quitado e Recibo de entrega da Declaração do ITR - 2020.

Pederneiras, 01 de março de 2021. Eu, Jane Márcia Cirilo, Escrevente

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide este documento clicando no link e seguir: <https://rastreador.web.onr.org.br/docs/QUVWWE8L3X-TDZAT-UATPW>

Matrícula

Ficha

32 151

002

Autorizada, digitei e conferi. Eu, Sandra Maria Conessa, Oficial Substituta, conferi. Eu, (Edson Bertozzin), Oficial, assinou.

“FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO”

“SEM CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA”

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita às penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICADO DE ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE6EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



ANEXO 4 – APRESENTAÇÃO DA CONSULTORA



Empresa



AVALIAÇÕES EMPRESARIAIS



Site: www.makeavaliacoes.com.br

E-mail: comercial@makeavaliacoes.com.br

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





PERFIL

Fundada em 1993, a Make é uma empresa de consultoria especializada em avaliações patrimoniais e econômicas.

Soma-se a estas especializações sua expertise na elaboração de planos de desenvolvimento regionais e municipais, com diversos trabalhos nas áreas de diagnósticos econômicos e sociais.

Vale ressaltar seus trabalhos para entidades como o Sebrae/MG, CEMIG/VALE, através do desenvolvimento de diagnósticos municipais e perspectivas de desenvolvimento local, focado em entrevistas, diagnósticos e implantação de ações, cujo foco é a geração de uma base de dados confiável para a implantação de medidas eficazes para dinamização econômica de populações afetadas por grandes obras (usinas hidrelétricas) – UHE Funil, UHE Aimorés.

Neste contexto, foram desenvolvidos trabalhos nas áreas de avaliações patrimoniais (bens móveis e imóveis), avaliações econômicas (fundos de comércio), avaliações de ativos biológicos, reuniões com associações de bairros, lideranças locais, líderes comunitários e entidades públicas locais.

Experiência e qualidade são os elementos principais que norteiam o trabalho da Make Avaliações Empresariais com profissionais altamente qualificados, investindo continuamente em treinamentos, tecnologia e equipamentos.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 117/202



REGISTRO

Registro nos Conselhos:

- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais – CREA-MG - sob nº 059546
- Conselho Regional de Contabilidade de Minas Gerais – CRC–MG - sob o nº 03.00944/o
- Conselho Regional de Administração de Minas Gerais – CRA-MG – sob o nº 03.004596/O
- Conselho Regional de Economia de Minas Gerais – CORECON – sob o nº 562
- IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





OBJETIVOS

Visão: “ Ser reconhecida como uma empresa de excelência no mercado brasileiro, por realizar serviços de alta qualidade técnica, de acordo com as normas vigentes, com atuação no mercado nacional continuando a se expandir no segmento em que atua , com o compromisso de aperfeiçoamento contínuo de seus profissionais .”

Missão: “ Atender e superar as expectativas dos nossos clientes e parceiros, fornecendo serviços com qualidade diferenciada, através da elevada qualificação de nossos profissionais, atuando com responsabilidade, agregando valor aos empreendimentos de nossos clientes.”

Valores:

- Respeito aos Clientes.
- Excelência e Qualidade.
- Ética nas negociações.
- Foco no Capital Humano.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

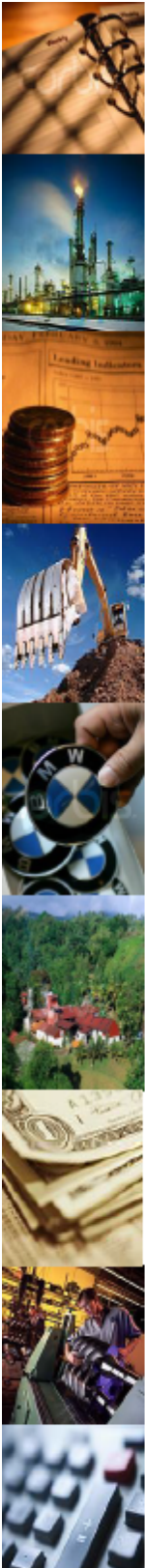
NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Para desenvolver as avaliações, a Make adota metodologias atualizadas e modelos específicos universalmente aplicáveis, que se configuram como os mais precisos no mercado, garantindo segurança na determinação dos valores e conferindo confiabilidade ao trabalho.

Avaliações Patrimoniais – Bens Móveis

O trabalho compreende a elaboração de laudo de avaliação (valor de reedição) dos bens móveis com a finalidade de se levantar a carga patrimonial e a valoração dos bens

É iniciada pelo levantamento de informações, no qual serão localizados, cadastrados e fotografados os itens mais relevantes componentes de cada grupo contábil. Nesta etapa, o objetivo é a formação de uma base de dados que deverá referenciar a elaboração dos laudos específicos a serem emitidos na etapa posterior devendo consubstanciar as seguintes características de cada item: unidade inventariada, número do item, descrição do bem; grupo contábil, centro de custo, localização na unidade, vida útil em anos, idade aparente em anos, saldo de vida útil em anos, coeficiente de depreciação, preço de mercado – valor líquido de venda, saldo de vida útil econômica, depreciação anual, valor residual, e fontes da pesquisa de mercado.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Bens Móveis

Para a levantamento e avaliação dos bens móveis, são adotados os seguintes procedimentos:

- **Coleta de Dados** → Levantamento dos dados relativos às condições de uso do bem e seu estado, tendo em vista as manutenções e revisões relacionadas com sua vida útil, e o local de utilização/instalação;
- **Diagnóstico** → Conhecimento das características do bem no estado em que se encontra, objetivando a determinação de sua idade aparente e seu correspondente valor líquido de venda;
- **Pesquisa de Mercado** → Determinação dos preços de reedição e correspondente vida útil total dos bens (Custo Atribuído – “Deemed Cost”).

Etiqueta de patrimônio RFID (RF tag ou etiqueta RFID)→ Uma etiqueta de patrimônio RFID basicamente é o chip e antena que podem ser encapsulados em diversos formatos e materiais como: plástico, tecido, madeira, couro, vidro, epóxi, etc, de forma a assegurar a total proteção ao chip ao mesmo tempo que assegura a integridade da aplicação para a qual foi projetado: ambientes limpos até ambientes hostis, altas temperaturas, ambientes úmidos, produtos corrosivos, etc.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Imóveis

Na emissão do laudo de avaliação de imóveis são contempladas todas as características relevantes consubstanciando as seguintes características:

- Identificação/tipo;
- Documentação disponibilizada pelo contratante;
- Localização;
- Características da região;
- Características da edificação;
- Diagnóstico do mercado;
- Avaliação do imóvel;
- Tomadas fotográficas.

Os trabalhos abrangem todo o detalhamento recomendado pelas normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR - 14.653 – 2 e 3 - Avaliação de Propriedades Urbanas e Rurais, bem como a análise da documentação dos imóveis, objetivando determinar a real situação da unidade avaliada, promovendo o cadastramento completo do ativo representado pelo bem sob avaliação.

Para a avaliação dos imóveis normalmente são utilizados os seguintes métodos:

- Comparativo direto dos dados de mercado: para aferição de valor do terreno;
- Evolutivo: para definição do valor construtivo do imóvel;
- Involutivo: indisponibilidade de amostras comparáveis.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Imóveis

São as seguintes as etapas:

- **Coleta de Dados** → Levantamento dos dados relativos às condições de uso do imóvel, tendo em vista as manutenções relacionadas com sua vida útil;
- **Pesquisa de Mercado do Terreno** → Determinação dos preços com base em imóveis com as mesmas características e mesma região;
- **Pesquisa de Mercado da Benfeitoria** → Determinação dos preços de reposição das benfeitorias e idade aparente do imóvel;
- **Modelagem Matemática** → Produção de um modelo científico que explica a relação entre as variáveis intrínsecas às características do imóvel e o seu valor de mercado. Nesta etapa, será utilizado o SISDEA, que é o único software no mercado nacional com Análise de Envoltória de Dados, Redes Neurais Artificiais, Inferência Estatística (Regressão Linear e Não Linear Múltipla) e técnicas de Monte Carlo a serviço da Engenharia de Avaliações, que permite a elaboração de trabalhos inovadores respeitando os níveis de rigor exigidos nas normas técnicas.
- **Emissão do laudo** → Reuniões de consolidação entre a Empresa e a Consultora, objetivando a edição final do laudo.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Ativos Biológicos

O pronunciamento técnico CPC 29 Ativo Biológico e Produto Agrícola tem por objetivo especificar o reconhecimento contábil para os estoques dos ativos biológicos de onde se extraem os produtos agrícolas e para o estoque derivado da produção agrícola derivado desses ativos no momento de sua colheita ou obtenção.

Abaixo, alguns exemplos de ativos biológicos e seus produtos agrícolas:

- O gado para produção de leite é ativo biológico que produz o produto agrícola “leite”;
- O pé de café é o ativo biológico que produz o produto agrícola “café”;
- O eucalipto é o ativo biológico que produz o produto agrícola “madeira”;
- Se os bezerros machos que nascem são destinados à venda, eles são considerados produto agrícola, e se as fêmeas se destinam à futura produção de leite, são consideradas ativos biológicos.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES ECONÔMICAS

Valuation e Fundo de Comércio

Os trabalhos de avaliação de negócios compreendem a compilação de dados das demonstrações financeiras consolidadas dos empreendimentos bem como dos orçamentos e metas a fim de se determinar a exata dimensão econômico-financeira dos negócios.

Nestas condições, as avaliações são processadas utilizando-se o modelo do Fluxo de Caixa Descontado, que no caso, se nos apresenta como o mais indicado tendo em vista a evolução prevista para os desempenhos da empresa em volume e rentabilidade, o que assegura a devida consideração dos valores agregados na sua estruturação e performance no mercado.

Os trabalhos são desenvolvidos considerando as capacidades de geração de caixa e seus ativos tangíveis e intangíveis (capacidade operacional, capital intelectual e outros valores), agregados na estruturação das empresas.

As documentações necessárias para a elaboração dos laudos, compreendendo dados financeiros, balanços, metas orçamentárias, e demais informações técnicas, são normalmente, fornecidas pelas equipes dos empreendimentos, sendo por premissa considerada boa e válida



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES ECONÔMICAS

Valuation e Fundo de Comércio

Os trabalhos são elaborados de acordo com as Normas Técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, dentro dos postulados da NBR-14.653-4 - Empreendimentos.

Trata-se de trabalhos fundamentados em indicadores, informações e dados econômicos, sujeito a alterações de natureza conjuntural, sendo válido para a sequência de fatos econômicos.

Avaliação de Fundo de Comércio – para os trabalhos de avaliação dos fundos de comércio, pela escassez de dados, principalmente no que se referem aos dados financeiros, os trabalhos de avaliação consideram as características de empreendimentos semelhantes, bem como de entrevistas com os gerentes/ proprietários, de forma a se obter a modelagem necessária para o desenvolvimento do fluxo de caixa descontado . Dados de faturamento e custo são arbitrados pelo proprietário e, na maioria dos casos, supervalorizando faturamento e subavaliando os custos.

De posse dessas informações e no período estipulado para interrupção do funcionamento do negócio, são estipulados os horizontes para o cálculo do Lucro Cessante via desenvolvimento do fluxo de caixa descontado.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS

Teste de Recuperabilidade – “Impairment Test”

É a apresentação de forma prudente do valor real líquido de realização dos Ativos da empresa, em atendimento aos enunciados emitidos pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, ao pronunciamento CPC-01 – Comitê de Pronunciamentos Contábeis e à Lei 11.638/07.

Esses dispositivos confirmam que para os Ativos descontinuados ou disponíveis para venda, as perdas deverão ser reconhecidas pelo seu valor de mercado ou pelo valor de Ativos similares, ou seja, pelo valor líquido de venda.

Avaliação de Ativo Intangível - É a identificação da diferença resultante entre o preço de mercado da empresa e o seu valor contábil. Esta avaliação precifica os itens relativos à marca, patentes, processos, acervo técnico, carteira de clientes e direitos de exclusividade ou autorais.

Laudo de PPA - (PPA - Purchase Price Allocation) – Laudo de Alocação de Preço de Compra → Laudo que visa decompor o preço de compra da empresa adquirida, identificando os ativos tangíveis e os possíveis ativos intangíveis, tendo como resultado um refinamento do valor de Goodwill.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





CLIENTES

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





CLIENTES



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





LOCALIZAÇÃO



Rua Des. Jorge Fontana, 80 / Conj. 1407 – 1408 – Belvedere
Belo Horizonte – Minas Gerais
CEP: 30.320-670 - TEL: +55 (31) 3261.2220
E-mail: comercial@makeavaliacoes.com.br
Site: www.makeavaliacoes.com.br



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





**Objeto: Laudo de avaliação de gleba
localizada em Pederneiras/SP
Matrícula – 32.153**

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 131/202



ÍNDICE

1. RESUMO	03
2. CONSIDERAÇÕES	04
3. LOCALIZAÇÃO	07
4. CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADOS NA AVALIAÇÃO	10
5. VISTORIA	14
6. AVALIAÇÃO DE TERRENO	16
7. ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA NA AVALIAÇÃO	23
8. CONCLUSÃO	25
9. ENCERRAMENTO	26
10. ANEXO 1 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO	27
11. ANEXO 2 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	43
12. ANEXO 3 - DOCUMENTAÇÃO	45
12. ANEXO 3 – DADOS SOBRE A CONSULTORA	47

1 – RESUMO

- **Proprietário:** MRS LOGÍSTICA S/A
- **Objeto:** Avaliação de gleba localizada em Pederneiras/SP
- **Área da gleba:** 193.621 metros quadrados
- **Matrícula::** 32.153
- **Avaliação:** Determinação do valor de mercado de imóvel urbano – NBR 14.653-2.
- **Método utilizado:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
- **Grau de Fundamentação do Laudo:** II
- **Grau de Precisão do Laudo:** II.
- **Resultado de Avaliação:**

R\$9.300.000,00 (nove milhões e trezentos mil reais)

Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2025.



Ana Paula de Alvarenga F. Nakid
Engenheira Civil
CREA-MG – 72.388/D

2 – CONSIDERAÇÕES

2.1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O laudo de avaliação aqui apresentado tem como objetivo principal a determinação do valor atual de mercado (valor justo) de um imóvel urbano, situado em Pederneiras / SP, visando subsidiar o processo de aumento de capital

Quando se está falando de integralização de capital, o laudo tem por finalidade assegurar que o bem que está sendo utilizado em contribuição de capital não está superavaliado o que poderia privilegiar um acionista em detrimento de outro. De uma maneira geral, o laudo de avaliação possibilita que as partes da operação tomem conhecimento da real composição do patrimônio envolvido.

O laudo de avaliação é previsto em diversos dispositivos da Lei das S/As, assim como nas normas regulamentares aplicáveis ao mercado de capitais, expedida pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM no exercício dos poderes que lhe confere a Lei 6385/1976.

A propósito, ressalte-se que o laudo de avaliação exerce um papel fundamental na promoção de equidade nas operações societárias, e também na tutela dos credores das Companhias. Com efeito, para que cumpra sua função, o laudo deve ser elaborado de forma transparente, por avaliadores que estejam investidos de imparcialidade, competência técnica e independência.

Uma vez elaborado, o laudo será apresentado em assembléia geral, na qual os avaliadores deste laudo de avaliação estarão presentes para prestarem informações que lhes forem solicitadas.

Conforme dispõe o **Parágrafo 6º, art. 8º da Lei Nº 6.404 | Lei Das Sociedades Anonimas De 1976, de 15 de Dezembro de 1976, tem-se:**

Texto compilado
LEGISLAÇÃO
Parágrafo 6º, art. 8º da Lei Nº 6.404 | Lei Das Sociedades Anonimas De 1976, de 15 de Dezembro de 1976
Texto compilado
Dispõe sobre as Sociedades por Ações.
Art. 8º A avaliação dos bens será feita por 3 (três) peritos ou por empresa especializada, nomeados em assembléia-geral dos subscritores, convocada pela imprensa e presidida por um dos fundadores, instalando-se em primeira convocação com a presença de subscritores que representem metade, pelo menos, do capital social, e em segunda convocação com qualquer número. (Vide Decreto-lei nº 1.978, de

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

1982)

§ 6º Os avaliadores e o subscritor responderão perante a companhia, os acionistas e terceiros, pelos danos que lhes causarem por culpa ou dolo na avaliação dos bens, sem prejuízo da responsabilidade penal em que tenham incorrido; no caso de bens em condomínio, a responsabilidade dos subscritores é solidária.

Adicionalmente, atestamos para os devidos fins e cientes do que preconiza a doutrina pátria, que a Consultora não possui nenhum interesse e nem vínculo com os agentes e com o objeto aqui avaliado, declarando sua imparcialidade, isenção e independência.

A responsabilidade do avaliador poderá ocorrer na esfera cível, em que o objetivo primordial será o ressarcimento dos danos causados, na esfera criminal, na qual o objetivo é tutelar os bens mais valiosos à sociedade, e ainda, na esfera administrativa, em que a CVM atua nos termos dos poderes que lhe outorgou a Lei no., 6385/1976.

A avaliação de bens, de seus frutos e direitos, tem a seguinte definição, de acordo com o subitem 3.1.5 da NBR 14653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais):

“Análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.”

Já o valor de mercado é definido da seguinte forma pelo subitem 3.1.47 da NBR 14653- 1:2019:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Na presente avaliação consideramos com se toda a documentação se encontrasse correta e devidamente regularizada, e como se a área superficial do imóvel descrita na matrícula imobiliária estivesse correta, pois não foi realizado nenhum tipo de levantamento no local; além disso iremos considerar o imóvel objeto da perícia como se estivesse livre e desembaraçado de ônus, em condições de ser imediatamente fornecidos ou presentes nos autos; as observações foram feitas sem instrumentos de medição; e, as informações obtidas foram tomadas como sendo de boa fé

O valor atual de mercado para venda do terreno foi calculado pelo **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme recomenda o subitem 6.6 (Escolha da Metodologia) da NBR 14653-1:2019. Devido a isso, após a conclusão da etapa de vistoria foram efetuadas pesquisas com o objetivo de coletar terrenos em oferta para venda no mercado imobiliário com

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.



características semelhantes às da Rod. Manoel Uso Ripolles, Km 03 em Pederneiras/SP. A amostragem formada pelos terrenos pesquisados foi submetida a tratamentos estatísticos (tratamentos científicos dos dados de pesquisa) aprovados pelas normas de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), os quais tiveram como finalidade a determinação do valor atual de mercado do imóvel em questão.

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela empresa, Make Consultoria de Avaliações Empresariais Ltda., CNPJ – 00.601.771/0001-34, com sede à rua Desembargador Jorge Fontana, 80 – sala 1407 – bairro Belvedere em Belo Horizonte/MG.

A Make Consultoria de Avaliações Empresariais Ltda., se coloca à disposição para participar da Assembleia que irá deliberar sobre o aumento de capital, bem como de dúvidas/questionamentos relativos à elaboração do presente laudo.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

3 - LOCALIZAÇÃO

O terreno sob avaliação, está localizado em Pederneiras/SP.

De acordo com o site <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/pederneiras/historico> Até o ano de 1840, o território hoje ocupado pelos municípios de Pederneiras, Iacanga, Arealva, e Reginópolis (ex-Batalha) estavam inteiramente em poder dos índios caingangues. As revoltas liberais de São Paulo e Minas, liderada por Diogo Antônio Feijó, entre 1841 e 1842, com seu imenso cortejo de horrores e de perspectivas sombrias fez com que habitantes dos centros populosos destes dois estados se embrenhassem pelos sertões, fugindo do recrutamento. Desceram esses retirantes acompanhando o curso do Rio Tietê, sendo que esse era via de acesso dos bandeirantes desde os tempos do descobrimento. Era o ‘rio das entradas’, como que uma seta enristada no Caminho do Mar ao El Dorado de Cuiabá, e, pelas suas águas no lento perpassar de três séculos, desceram as bandeiras cativadoras de índios e pesquisadores de ouro, desvendando o mistério americano e empurrando o famoso Tratado de Tordesilhas para os sopés andinos, no extremo do continente.

Por essas mesmas águas históricas desceram também, como refugiados de 1842, os fundadores de povoados e plantadores dessas grandes cidades marginais do lendário “Y. Etê de Piratininga”. Antes da Constituição Republicana de 1821, que fez a separação entre a igreja e o estado, os primeiros emissários da civilização que atingiram as regiões inexploradas podiam tomar posse dos terrenos que pretendessem colonizar. A legalização dessa posse resultava de uma simples formalidade, o Registro do Vigário, que custava dois mil réis e servia para provar o domínio e garantir a posse dos pequenos sítios ou dos vastos latifúndios.

Para esta região, tal registro era feito na sede paroquial de Botucatu (Freguesia de Santa Ana) pelo então vigário padre Joaquim Gonçalves Pacheco. Ali compareceram em 1848 os sertanistas Manoel dos Santos Simões e seus filhos Manoel Leonel dos Santos e João Leonel dos Santos, que foram os primeiros posseiros das terras em que se localizava esta cidade e denominaram-na “Fazenda Pederneiras”, em virtude da grande quantidade de pedra-de-fogo encontrada no local. Posteriormente, Antônio de Souza Pinto se apossou da Fazenda Patos; Claudino José Pereira, da Fazenda Barra dos Macacos; Generoso Corrêa Machado, parte da Fazenda Macacos; Claudino Alves dos Santos, da Fazenda Barreiros; Antônio Joaquim da Cunha Bastos, da Fazenda Ribeirão Claro; Francisco José Ignácio Rodrigues, da Fazenda Boa Vista, Antônio Pompeu de Camargo,

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.

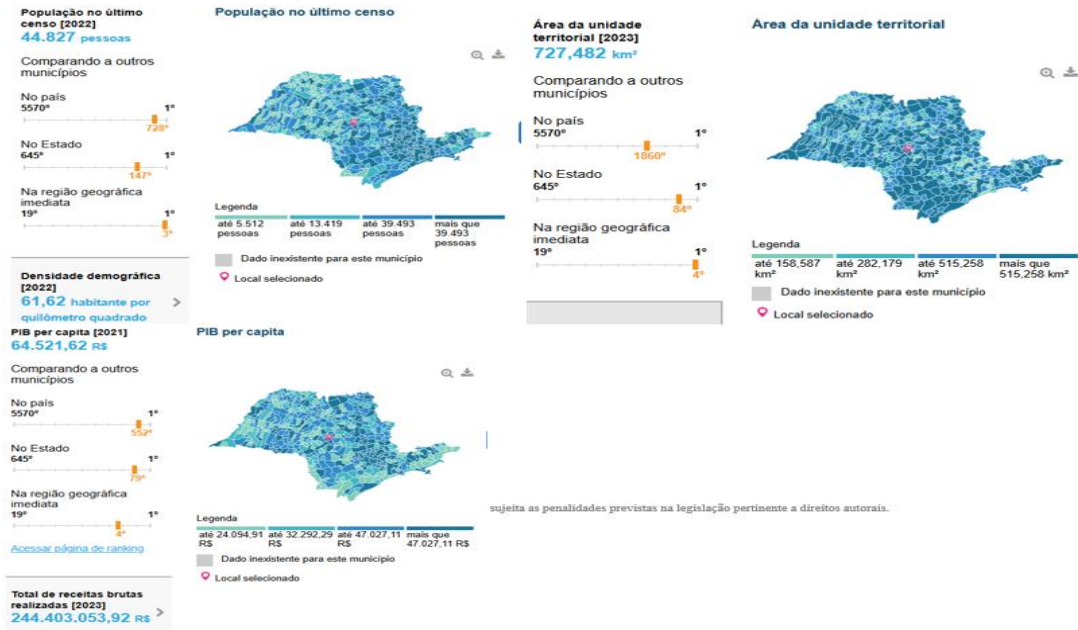




José Rodrigues Ferraz e Pinto Júnior, da Fazenda Matão, ou Grande Espigão; além de diversos outros.

A Fazenda e depois Povoação de Pederneiras, desligando-se de Botucatu, passou a pertencer ao município de Lençóes, criado pela Lei nº. 90, de 24 de abril de 1865, abastecendo-se a população no comércio da Vila Fortaleza (hoje povoado de Piatan). Criada a Comarca de Lençóes, pela Justiça foram feitas as primeiras divisões judiciais de terras compreendendo as fazendas Varaes, Anhumas e Água Branca, que pertenciam a São Sebastião da Alegria.

- População estimada (2022): 44.827 pessoas;
- Área territorial (2022): 727,482 km²;
- Bioma (2024): Cerrado
- PIB Per Capita (2021): R\$ 64.521,62;
- IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal) (2010): 0,739



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

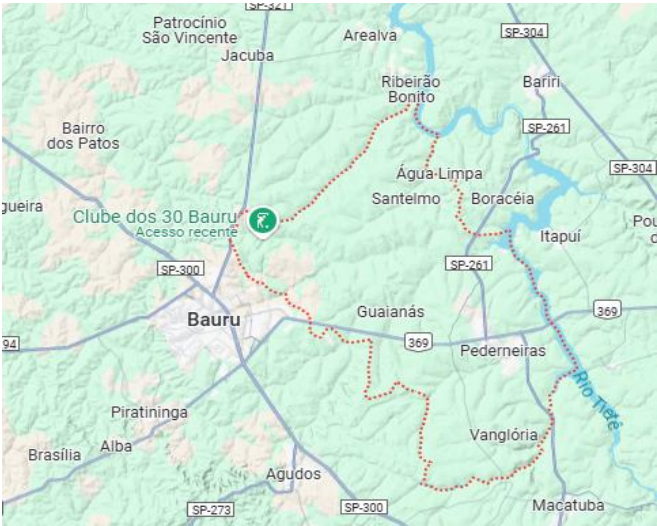
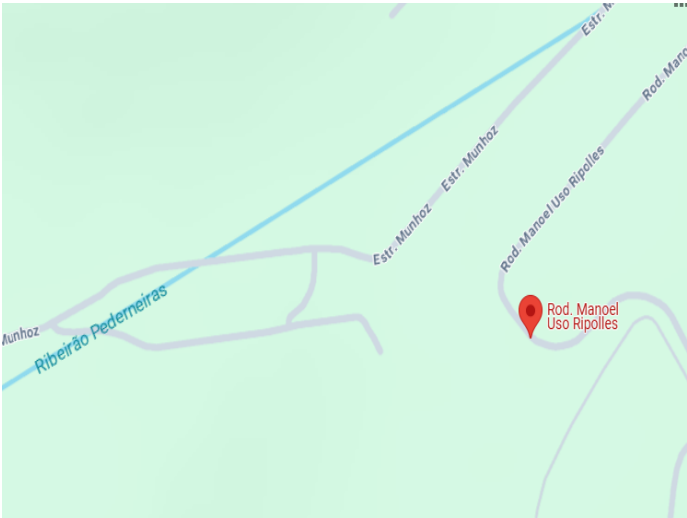
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO (GOOGLE MAPS)



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.



4 - CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADOS NA AVALIAÇÃO

4.1 - NORMAS TÉCNICAS ADOTADAS

Foram adotadas, neste trabalho, as seguintes normas de avaliação, publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- ✓ NBR 14653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais);
- ✓ NBR 14653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

4.2- ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO

As atividades básicas de uma avaliação estão relacionadas no item 6 da NBR 14653-1:2019, transcrito parcialmente a seguir. Convém ressaltar que os procedimentos que se referem ao imóvel em estudo foram seguidos na íntegra neste trabalho.

6 Atividades básicas

São aspectos essenciais a serem esclarecidos previamente ao desenvolvimento da avaliação, entre outros:

- a) finalidade: locação, arrendamento, comodato, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação, indenização, tributação e outros;*
- b) objetivo: valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, como valor em risco, valor patrimonial, valor econômico, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmonte; indicadores de viabilidade e outros;*
- c) prazo-limite para apresentação do laudo;*
- d) expectativa em relação ao grau de fundamentação;*
- e) forma de apresentação;*
- f) condições a serem observadas, no caso de laudos de uso restrito.*

6.1 Requisição da documentação

6.2 Conhecimento da documentação

6.3 Vistoria do bem avaliando

6.4 Coleta de dados

6.5 Diagnóstico do mercado

6.6 Escolha da metodologia

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

6.7 Tratamento dos dados

6.8 Resultado da avaliação

6.9 Pressupostos, ressalvas e condições limitantes

As diretrizes de cada um dos subitens (6.1 a 6.9) acima relacionados estão descritas no texto da NBR 14653-1:2019.

4.3- PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

De acordo com o subitem 6.6 da NBR 14653-1:2019, *“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1.”*

Conforme já mencionado, na avaliação do terreno em estudo foi adotado justamente o **método comparativo direto de dados de mercado**. Este método, conforme determina o subitem 7.2.1 da NBR 14653-1:2019, *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”*

Convém ressaltar que na avaliação foi utilizado o tratamento científico através de regressão linear, observando-se o Anexo A da NBR 14653-2:2011.

4.4 - ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

O item 9 da NBR 14653-2:2011 determina as diretrizes para a especificação das avaliações em relação aos graus de fundamentação e precisão.

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme as Tabelas 1 e 2, observando o descrito nos itens 9.1 e 9.2 da referida norma técnica.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Tabela 1 - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor(teste_bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III, e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

O grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5 da norma, abaixo reproduzida.

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

5 - VISTORIA

VISTORIA

“Constatação local, presencial, de fatos e aspectos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (subitem 3.1.60 da NBR 14653-1:2019).”

5.1- METODOLOGIA APLICADA

Como destacado anteriormente (pag. 3), o presente trabalho, refere-se à elaboração de laudo de avaliação de uma gleba com área de 193.621 metros quadrados – matrícula 32.153, localizada em Pederneiras/SP. A vistoria seguiu rigorosamente as determinações da NBR 14653-1:2019 (Avaliação de Bens -Parte 1: Procedimentos Gerais) e da NBR 14653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), Normas Técnicas para Engenharia de Avaliações de Bens, publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A vistoria técnica foi realizada no dia 14 de janeiro de 2025 com o objetivo de verificar as características relevantes para o cálculo do valor atual de mercado do terreno em Pederneiras / SP.

Conforme já mencionado, a vistoria abrangeu os seguintes procedimentos técnicos:

- 5.4.1 identificação do terreno;
- 5.4.2 verificação das características construtivas, dimensões, e demais atributos relevantes na avaliação do terreno;
- 5.4.3 análise do potencial de absorção no mercado;
- 5.4.4 registro fotográfico.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.



Foto 1 - Área de interesse



Foto 2 - Área de interesse

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



6 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

6.1- PESQUISA DE MERCADO (Lotes pesquisados em Fevereiro/2025)

DADO	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)	FONTE DE CONSULTA
1	Gleba de terra em oferta para venda, localizado no Bairro Bem Viver 2, Área Urbana em Pederneiras – SP. 	84.200,00	5.300.000,00	62,95	Imobiliária Colonial Tel.: (14) 3284-1991
2	Terreno em oferta para venda localizado no Bairro Duas passagens em Pederneiras - SP 	58.055,00	2.905.000,00	50,04	Gabriel Inovações Imobiliárias Tel.: (14) 3284 4500
3	Terreno em oferta para venda localizado no Centro de Guaianás, município de Pederneiras - SP 	19.412,00	2.340.000,00	120,54	Solar Imóveis Tel.: (11) 2546-3111

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

4	Terreno em oferta para venda localizado no Centro de Guaianás, município de Pederneiras - SP 	7.700,00	400.000,00	51,95	Imobiliária Bolsa de Imóveis Tel.: (14) 99102-5002
5	Terreno em oferta para venda localizado no Jardim Orlando Chesini Ometto, Jaú - SP 	121.000,00	6.000.000,00	49,59	Hfernandez Tel.: (14) 3621-5800
6	Terreno para venda localizado Samambaia Parque Residencial, Bauru - SP; 	272.000,00	35.000.000,00	128,68	Imobiliária Bolsa de Imóveis Tel.: (14) 99102-5002

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



7	Terreno em oferta para venda localizado no Samambaia Parque Residencial, Bauru - SP; A área não pode ter parcelamento de solo para construção de condomínios residenciais. 	144.000,00	5.000.000,00	34,72	Lucro Soluções Tel.: (14) 3245-9299
8	Terreno em oferta para venda localizado no Distrito de Santelmo em Pederneiras/SP. Área Total: 1.024m2 - 27,50 x 36,00 	1.024,00	70.000,00	68,36	Valdir Mazzo Júnior Tel.: (14) 99738-9840
10	Terreno em oferta para venda localizado na Rua Caetano Rodrighero - Estância Balneária Águas Virtuosas, Bauru – SP 	157.300,00	5.000.000,00	31,79	Pôrto Imobiliária Tel.: (14) 3224-1400

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



DADO	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)	FONTE DE CONSULTA
11	Terreno em oferta para venda localizado na Rua Mário dos Reis Pereira - Residencial Parque Colina Verde, Bauru – SP 	78.000,00	12.250.000,00	157,05	MFX Imobiliária Tel.: (14) 3204-5525
12	Terreno em oferta para venda localizado na Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros - Distrito Industrial Claudio Guedes Misquiati, Bauru - SP. 	54.000,00	6.480.000,00	120,00	MFX Imobiliária Tel.: (14) 3204-5525
13	Terreno em oferta para venda localizado em frente a Rodovia Marechal Rondon na Gasparini em Bauru, SP 	160.000,00	7.600.000,00	47,50	Concreto Imóveis Rogério Bueno Tel.: (14) 99715-6888

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



DADO	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)	FONTE DE CONSULTA
14	Terreno em oferta para venda localizado no Residencial Colina Verde em Baurú - SP 	30.000,00	6.000.000,00	200,00	Concreto Imóveis Carlos Roberto Tel.: (14) 99854-8898
15	Terreno em oferta para venda localizado na Rua Mário dos Reis Pereira - Residencial Parque Colina Verde, Bauru – SP 	67.506,00	10.000.000,00	148,13	MFX Imobiliária Tel.: (14) 3204-5525
16	Terreno em oferta para venda localizado na Avenida Elizeu Alvares Gomez, Distrito Industrial I, Pederneiras – SP 	3.160,00	460.921,60	145,86	Grupo Lance Tel.: (14) 3003-0577

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



DADO	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	VALOR DE OFERTA (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)	FONTE DE CONSULTA
17	Terreno em oferta para venda localizado no Conjunto Habitacional Engenheiro Otavio Rasi, em Bauru - SP 	99.994,00	28.000.000,00	280,02	Aerolmóveis Tel.: (14) 3879-3600

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

6.2- RESULTADO DO MÉTODO COMPARATIVO

O resultado do método comparativo é dado pelo intervalo de confiança desenvolvido através da distribuição t student (80% de probabilidade).

O valor atual do mercado para venda do terreno é calculado pelo produto entre a área do lote e o valor unitário médio obtido no resultado final do tratamento estatístico. O cálculo em questão é efetuado a seguir:

$V = 193.621\text{ m}^2 \times \text{R\$ } 47,91/\text{m}^2$

$V = \text{R\$ } 9.276.382,11$

$V = \text{R\$ } 9.300.000,00 \text{ (valor arredondado)}^1$

NOVE MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS

¹ Valor arredondado dentro dos limites permitidos pela ABNT NBR 14653-1:2019, conforme o subitem 6.8.1.

7 - ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA NA AVALIAÇÃO

7.1- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação obtido na avaliação do Loteamento, na qual foi adotado o tratamento científico através da utilização de modelos de regressão linear, é demonstrado nos quadros abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU OBTIDO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	II Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	02
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	II 17 dados de mercado utilizados para 3 variáveis independentes. Mínimo de dados necessários: 4 (k + 1) = 4 (3 + 1) = 16	02
3	Identificação dos dados de mercado	II Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	02
4	Extrapolação	III Não admitida	03
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste_bicaudal)	II 20 %	02
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	II 2 %	02
TOTAL DE PONTOS			13

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III, e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
Requisitos Atendidos		SIM	

Em relação ao grau de fundamentação, definido pela NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) da ABNT, a avaliação se enquadra no **GRAU II**.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

7.2- GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão obtido na avaliação é destacado a seguir:

GRAUS DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
AMPLITUDE ATINGIDA		SIM ^(*)	

(*) Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

⇒ Mínimo: R\$ 41,00 / m²

⇒ Médio: R\$ 47,91 / m²

⇒ Máximo: R\$ 57,60 / m²

Amplitude Total: 57,60 – 41,00 = 16,60

Percentual de Amplitude (amplitude total dividida pelo valor central):

16,60 ÷ 47,91 = **0,346482989 (34,65 %)**

Em relação ao grau de precisão da estimativa do valor, definido pela NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) da ABNT, a avaliação atingiu o **GRAU II**.

8 - CONCLUSÃO

Através da análise criteriosa de todos os fatores significativos e influenciáveis na avaliação do terreno em estudo, análise esta que abrangeu, inclusive, a tendência atual do mercado imobiliário na cidade de Pederneiras-SP, foi possível obter as seguintes conclusões:

- a) O valor atual de mercado para venda do terreno localizado em Pederneiras/SP, obtido tecnicamente pelo método comparativo direto de dados de mercado, corresponde a **R\$9.300.000,00 (NOVE MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS).**
- b) De acordo com a NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o laudo de avaliação atingiu o **GRAU II** de fundamentação e o **GRAU II** de precisão.
- c) Data base da avaliação: 17 de fevereiro de 2025.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



9 - ENCERRAMENTO

O laudo de avaliação foi elaborado com observância estrita aos princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, da NBR 14653-1:2019 (Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais) e da NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos), ambas publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

BELO HORIZONTE, 17 DE FEVEREIRO DE 2025



Ana Paula de Alvarenga F. Nakid
Ana Paula de Alvarenga F. Nakid
Engenheira Civil
CREA-MG – 72.388/D

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 156/202

ANEXO 1 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário	Área	Aptidão	Próximo a Org. Pub.	«Valor Total»
1	62,95	84.200,00	2	1	5.300.000,00
2	50,04	58.055,00	1	0	2.905.000,00
3	120,54	19.412,00	3	0	2.340.000,00
4	51,95	7.700,00	2	0	400.000,00
5	49,59	121.000,00	2	1	6.000.000,00
6	128,68	272.000,00	3	1	35.000.000,00
7	34,72	144.000,00	1	1	5.000.000,00
8	68,36	1.024,00	2	0	70.000,00
9	55,00	4.000,00	1	0	220.000,00
10	31,79	157.300,00	1	0	5.000.000,00
11	157,05	78.000,00	3	1	12.250.000,00
12	120,00	54.000,00	2	1	6.480.000,00
13	47,50	160.000,00	1	1	7.600.000,00
14	200,00	30.000,00	3	1	6.000.000,00
15	148,13	67.506,00	3	1	10.000.000,00
16	145,86	3.160,00	2	1	460.921,60
17	280,02	99.994,00	3	1	28.000.000,00

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário Ajustado: Valor unitário (valor de oferta dividido pela área) multiplicado pelo fator de oferta.

Variáveis Independentes:

- Área: Variável quantitativa usada para expressar a área construída privativa, em metros quadrados, de cada dado de mercado pesquisado.
- Aptidão: Variável qualitativa do tipo código alocados que trata da diferenciação dos elementos de acordo com a sua localização / aptidão.

Opções:

- 3= Imóveis Residenciais com infraestrutura completa**
- 2= Imóveis Residenciais Populares com infraestrutura parcial**
- 1= Imóveis localizados na Zona Rural, com pouca ou nenhuma infraestrutura**

- Próximo a órgão públicos: Variável dicotômica que trata a diferenciação entre os elementos por estarem próximos a algum órgão público ou unidade de saúde.

Opções:

- 0= Imóveis não próximos**
- 1= Imóveis próximos**

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

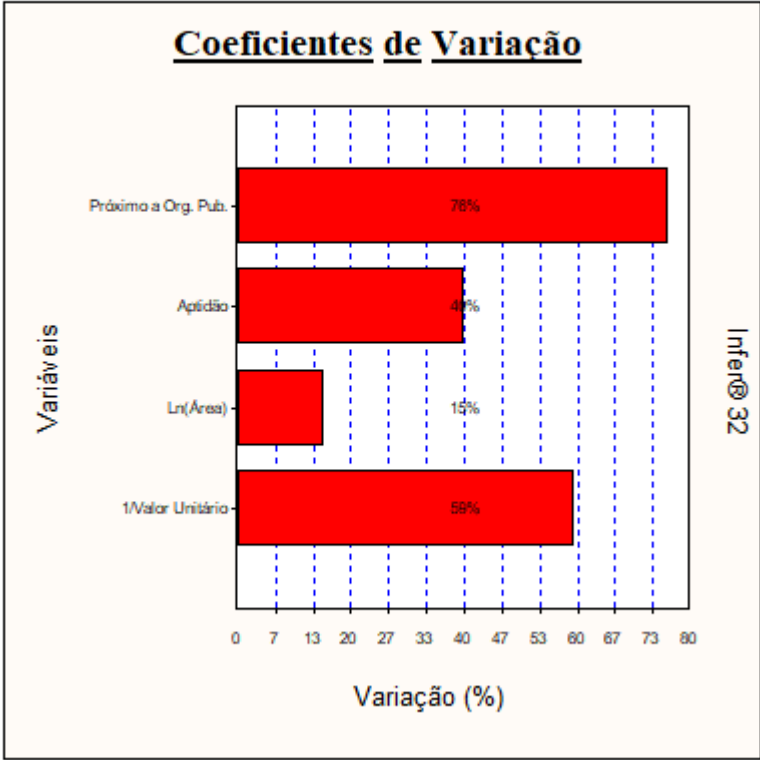
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 17
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 13
Desvio padrão da regressão : 3,9323×10⁻³

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário	0,0142	8,4790×10 ⁻³	59,48%
Ln(Área)	10,5625	1,6038	15,18%
Aptidão	2,06	0,8269	40,17%
Próximo a Org. Pub.	0,65	0,4925	76,13%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 16.

Distribuição das Variáveis



Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor Unitário	103,07	68,4566	31,79	280,02	248,23	66,4179
Área	80079,47	73342,9681	1024,00	272000,00	270976,00	91,5877
Aptidão	2	0,8269	1	3	2	40,1654
Próximo a Org. Pub.	1	0,4925	0	1	1	76,1278

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

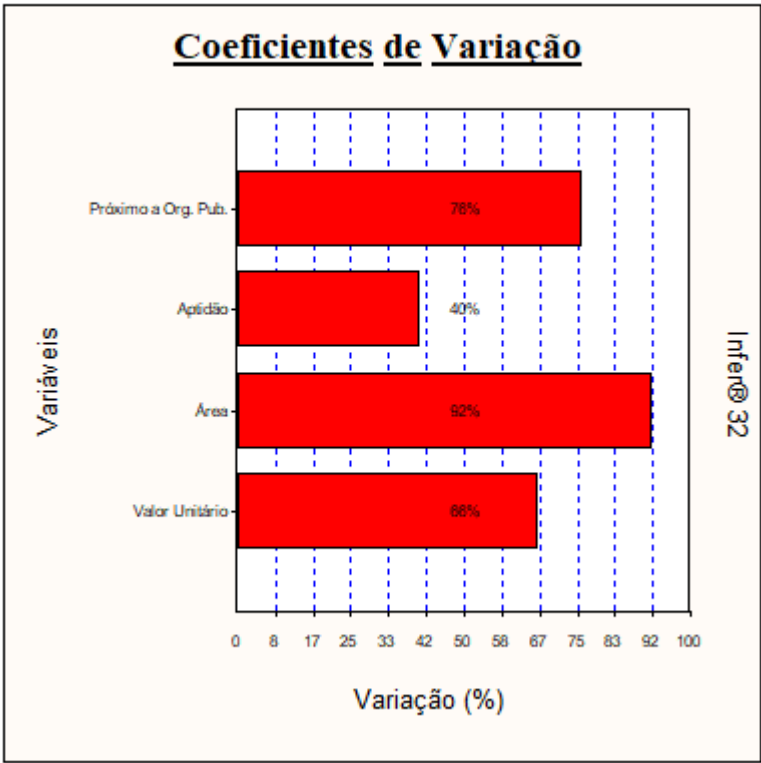
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

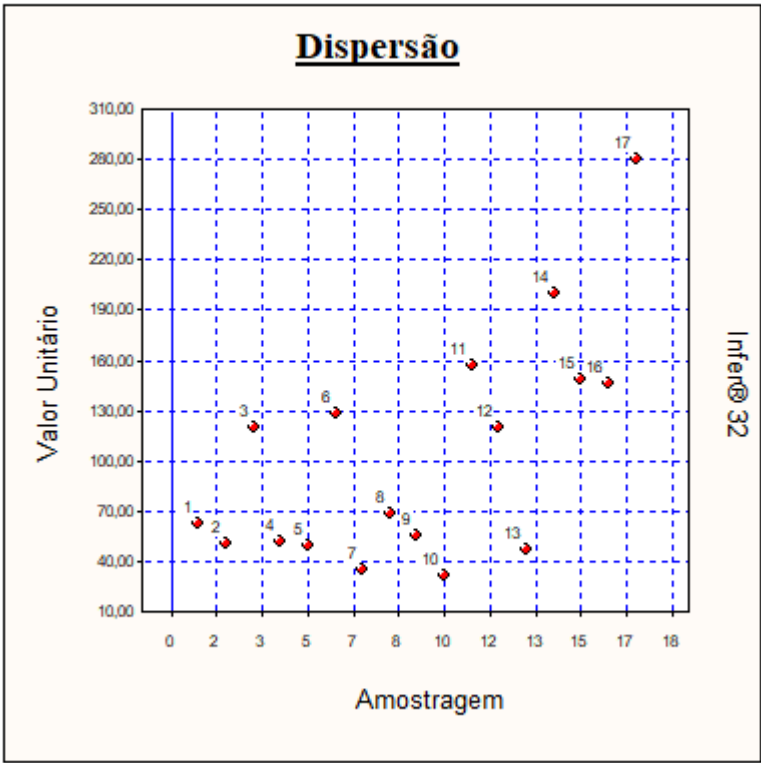
Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Dispersão em Torno da Média

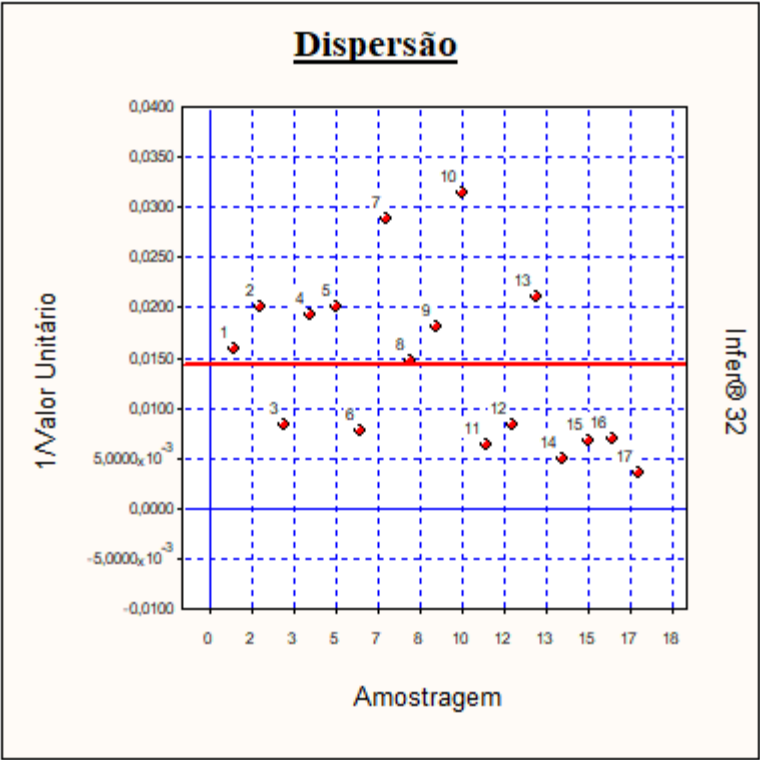


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário.

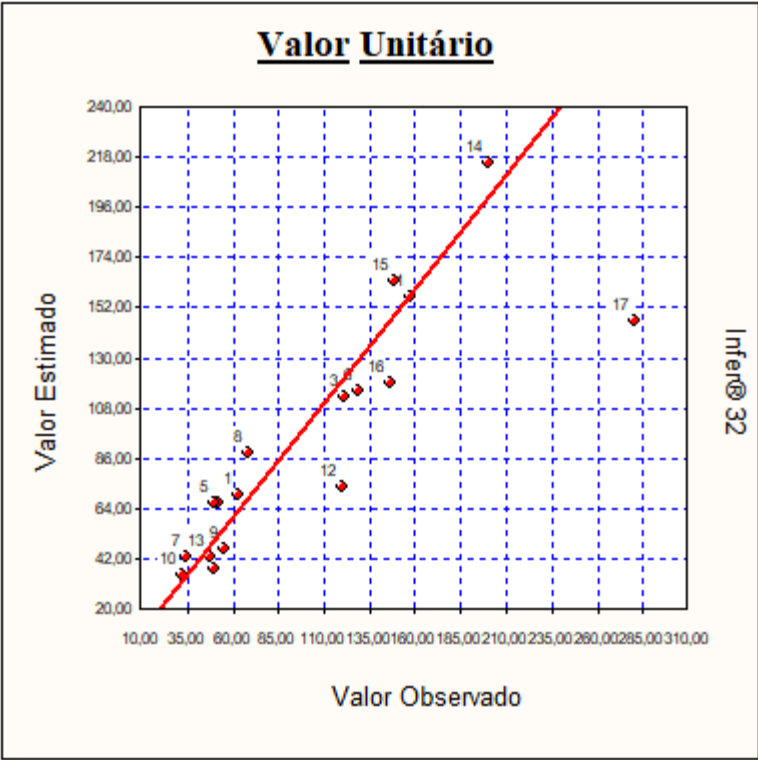
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	62,95	69,59	6,64	10,5543 %
2	50,04	37,68	-12,36	-24,7070 %
3	120,54	113,08	-7,46	-6,1929 %
4	51,95	66,58	14,63	28,1656 %
5	49,59	66,54	16,95	34,1900 %
6	128,68	115,69	-12,99	-10,0958 %
7	34,72	43,11	8,39	24,1574 %
8	68,36	88,06	19,70	28,8201 %
9	55,00	46,12	-8,88	-16,1520 %
10	31,79	35,27	3,48	10,9512 %
11	157,05	156,84	-0,21	-0,1317 %
12	120,00	73,73	-46,27	-38,5560 %
13	47,50	42,75	-4,75	-9,9898 %
14	200,00	215,48	15,48	7,7404 %
15	148,13	163,57	15,44	10,4262 %
16	145,86	118,93	-26,93	-18,4650 %
17	280,02	146,48	-133,54	-47,6892 %

A **variação (%)** é calculada como a **diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado**.

As **variações percentuais** são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$1/[Valor\ Unitário] = 1,4478 \times 10^{-2} + 1,8158 \times 10^{-3} \times \ln([Área]) - 7,8544 \times 10^{-3} \times [Aptidão] - 4,9933 \times 10^{-3} \times [Próximo\ a\ Org.\ Pub.]$

Modelo para a Variável Dependente

$[Valor\ Unitário] = 1/(1,4478 \times 10^{-2} + 1,8158 \times 10^{-3} \times \ln([Área]) - 7,8544 \times 10^{-3} \times [Aptidão] - 4,9933 \times 10^{-3} \times [Próximo\ a\ Org.\ Pub.])$

Regressores do Modelo

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Area	b1 = 1,8157×10 ⁻³	7,2119×10 ⁻⁴	8,4204×10 ⁻⁴	2,7895×10 ⁻³
Aptidão	b2 = -7,8543×10 ⁻³	1,2940×10 ⁻³	-9,6015×10 ⁻³	-6,1072×10 ⁻³
Próximo a Org. Pub.	b3 = -4,9933×10 ⁻³	2,5155×10 ⁻³	-8,3897×10 ⁻³	-1,5968×10 ⁻³

Intervalo de confiança de 80,00%.

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9084
Valor t calculado : 7,835
Valor t tabelado (t crítico) : 2,160 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coefficiente de determinação (r²) : 0,8252
Coefficiente r² ajustado : 0,7849

Classificação: Correlação Fortíssima

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário	Área	Aptidão	Próximo a Org. Pub.
Valor Unitário	0,2423	$4,6052 \times 10^{-3}$	2,5952	0,4029	0,1305
Área	179,5630	2,5952	1937,7993	370,6299	122,5798
Aptidão	35,0000	0,4029	370,6299	83,0000	25,0000
Próximo a Org. Pub.	11,0000	0,1305	122,5798	25,0000	11,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$9,4928 \times 10^{-4}$	3	$3,1642 \times 10^{-4}$	20,46
Residual	$2,0102 \times 10^{-4}$	13	$1,5463 \times 10^{-5}$	
Total	$1,1503 \times 10^{-3}$	16	$7,1894 \times 10^{-5}$	

F Calculado : 20,46
F Tabelado : 4,669 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $3,3 \times 10^{-6}\%$

Aceita-se a hipótese de existência de regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	Valor Unitário	Área	Aptidão	Próximo a Org. Pub.
Valor Unitário	1,0000	0,1628	-0,8555	-0,3930
Área	0,1628	1,0000	0,0444	0,5057
Aptidão	-0,8555	0,0444	1,0000	0,3610
Próximo a Org. Pub.	-0,3930	0,5057	0,3610	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário	Área	Aptidão	Próximo a Org. Pub.
Valor Unitário	∞	0,595	-5,957	-1,541
Área	0,595	∞	0,1601	2,113
Aptidão	-5,957	0,1601	∞	1,396
Próximo a Org. Pub.	-1,541	2,113	1,396	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,160 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3502

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	2,518	2,6%	Sim
Aptidão	b2	-6,070	$4,0 \times 10^{-3}\%$	Sim
Próximo a Org. Pub.	b3	-1,985	6,9%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

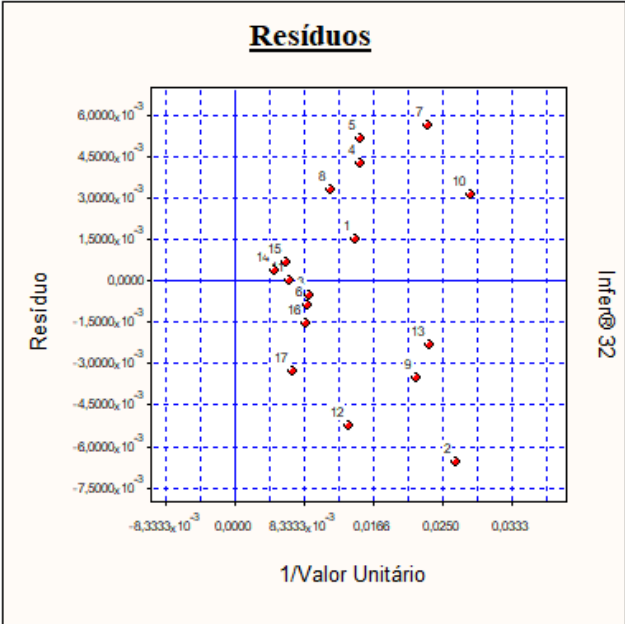
Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 0,8702

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	2,518	1,3%
Aptidão	b2	-6,070	2,0x10 ⁻³ %
Próximo a Org. Pub.	b3	-1,985	3,4%

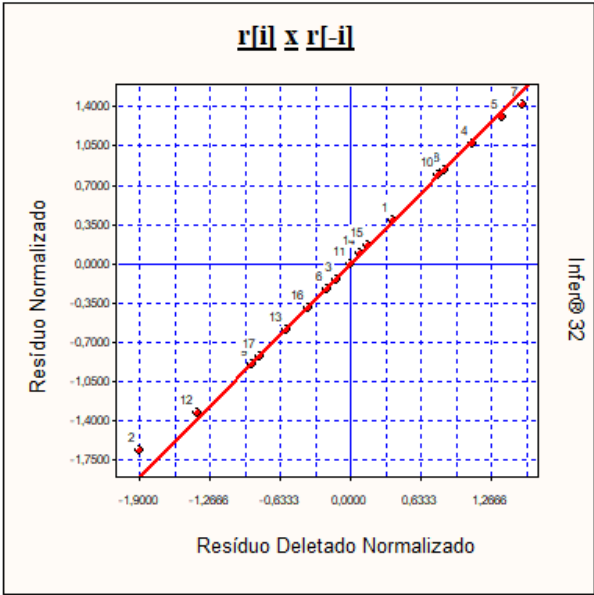
Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

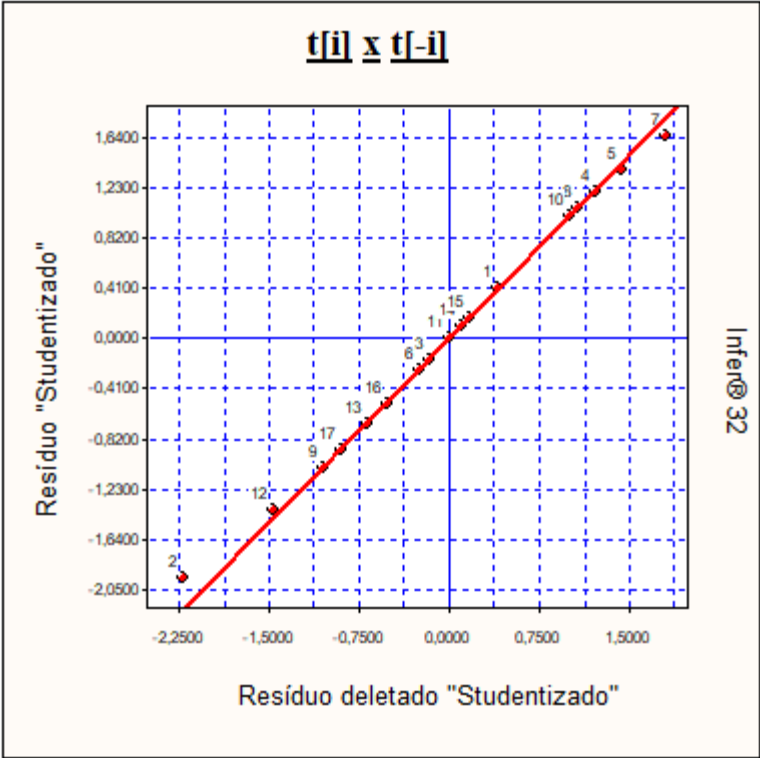
Resíduos Deletados Normalizados

As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 17
Graus de liberdade	: 16
Valor médio	: -2,7279×10 ⁻²¹
Variância	: 1,1825×10 ⁻⁵
Desvio padrão	: 3,4387×10 ⁻³
Desvio médio	: 2,8073×10 ⁻³
Variância (não tendenciosa)	: 1,5463×10 ⁻⁵
Desvio padrão (não tend.)	: 3,9323×10 ⁻³
Valor mínimo	: -6,5576×10 ⁻³
Valor máximo	: 5,6039×10 ⁻³
Amplitude	: 0,0121
Número de classes	: 5
Intervalo de classes	: 2,4323×10 ⁻³

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: -2,7279×10 ⁻²¹
Momento central de 2ª ordem	: 1,1825×10 ⁻⁵
Momento central de 3ª ordem	: -3,7463×10 ⁻⁹
Momento central de 4ª ordem	: -2,2037×10 ⁻¹⁰

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,0921	0	0
Curtose	-4,5759	0	Indefinido

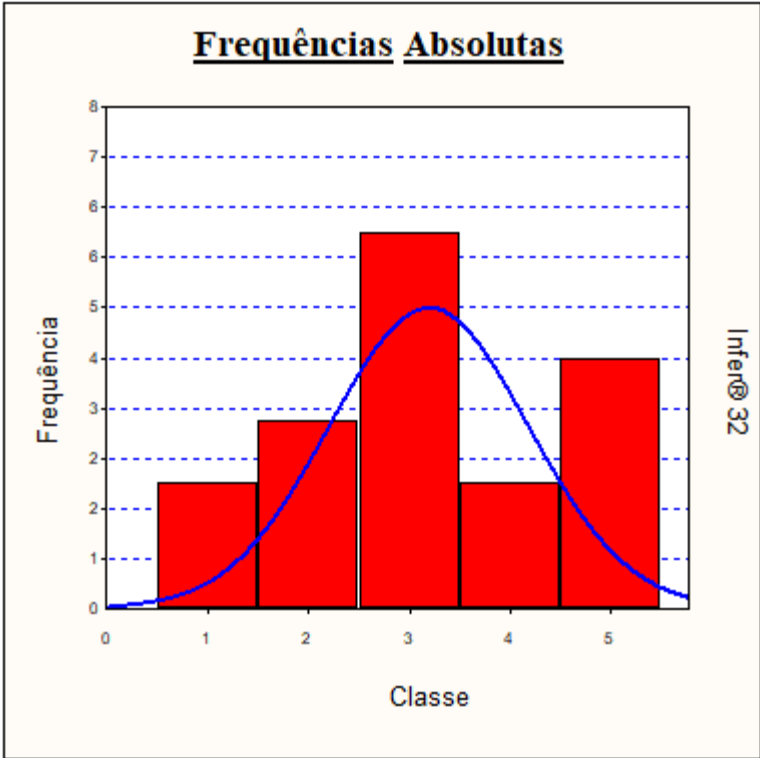
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

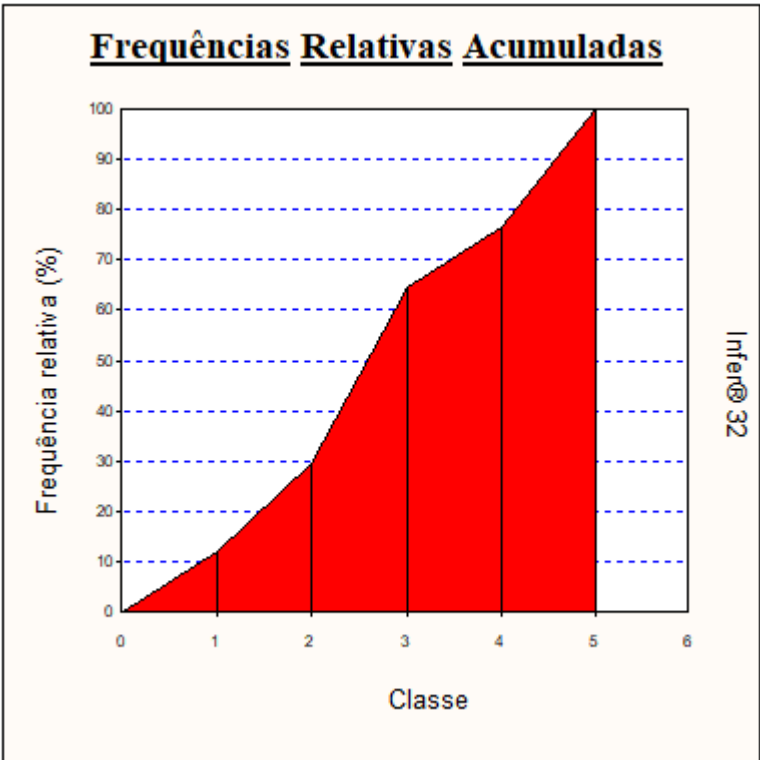
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-6,5576×10 ⁻³	-4,1253×10 ⁻³	2	11,76	-5,8934×10 ⁻³
2	-4,1253×10 ⁻³	-1,6929×10 ⁻³	3	17,65	-3,0315×10 ⁻³
3	-1,6929×10 ⁻³	7,3932×10 ⁻⁴	6	35,29	-3,3079×10 ⁻⁴
4	7,3932×10 ⁻⁴	3,1716×10 ⁻³	2	11,76	2,3106×10 ⁻³
5	3,1716×10 ⁻³	5,6039×10 ⁻³	4	23,53	4,5612×10 ⁻³

Histograma



Ogiva de Frequências



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



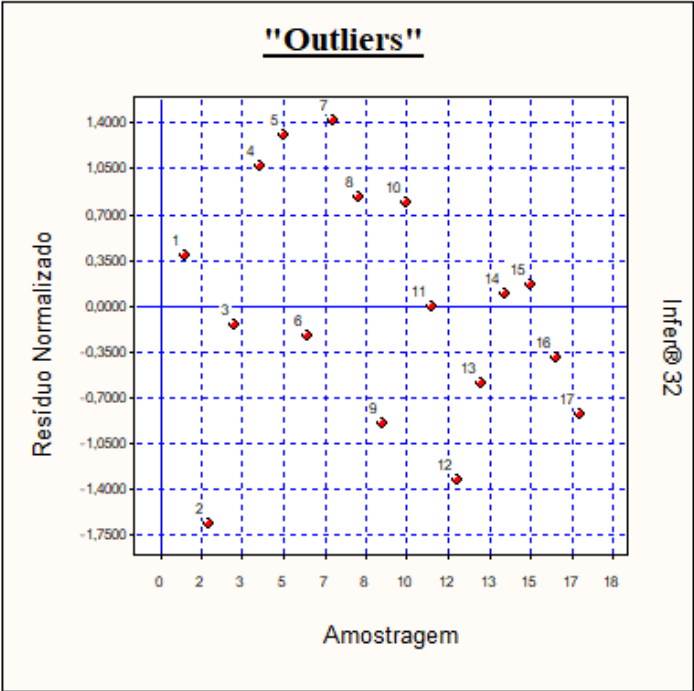
Amostragens Eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presenca de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

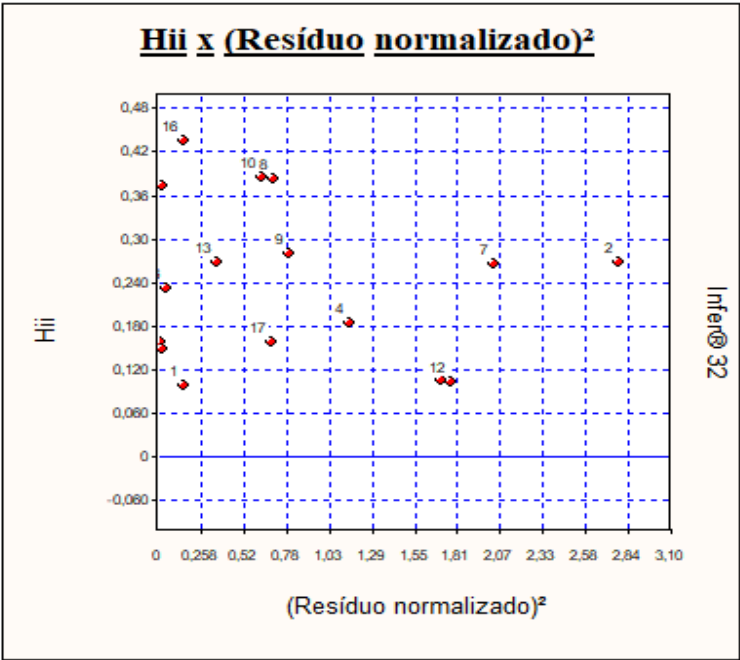
F tabelado : 9,073 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	4,5432*10 ⁻³	0,0991	Sim
2	0,3462	0,2673	Sim
3	4,6378*10 ⁻³	0,3743	Sim
4	0,0805	0,1850	Sim
5	0,0568	0,1063	Sim
6	4,8416*10 ⁻³	0,2319	Sim
7	0,2491	0,2650	Sim
8	0,1735	0,3823	Sim
9	0,1071	0,2801	Sim
10	0,1592	0,3856	Sim
11	2,3763*10 ⁻⁷	0,1505	Sim
12	0,0561	0,1024	Sim
13	0,0441	0,2678	Sim
14	4,6909*10 ⁻⁴	0,1590	Sim
15	1,3373*10 ⁻³	0,1478	Sim
16	0,0536	0,4365	Sim
17	0,0383	0,1583	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.
(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,59 %
-1,64; +1,64	89,9 %	94,12 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
2	-6,5576×10 ⁻³	0,0477	0,0588	0,0476	0,0111
12	-5,2291×10 ⁻³	0,0918	0,1176	0,0329	0,0258
9	-3,5024×10 ⁻³	0,1866	0,1765	0,0689	0,0100
17	-3,2556×10 ⁻³	0,2039	0,2353	0,0273	0,0314
13	-2,3365×10 ⁻³	0,276	0,2941	0,0409	0,0179
16	-1,5526×10 ⁻³	0,346	0,3529	0,0523	6,4572×10 ⁻³
6	-8,7266×10 ⁻⁴	0,412	0,4118	0,0592	4,2410×10 ⁻⁴
3	-5,4768×10 ⁻⁴	0,445	0,4706	0,0328	0,0259
11	-8,3952×10 ⁻⁶	0,499	0,5294	0,0285	0,0302
14	3,5921×10 ⁻⁴	0,536	0,5882	6,9800×10 ⁻³	0,0518
15	6,3740×10 ⁻⁴	0,564	0,6471	0,0238	0,0826
1	1,5165×10 ⁻³	0,650	0,7059	3,0654×10 ⁻³	0,0557
10	3,1048×10 ⁻³	0,785	0,7647	0,0792	0,0204
8	3,2727×10 ⁻³	0,797	0,8235	0,0326	0,0261
4	4,2302×10 ⁻³	0,859	0,8824	0,0354	0,0233
5	5,1378×10 ⁻³	0,904	0,9412	0,0219	0,0368
7	5,6039×10 ⁻³	0,923	1,0000	0,0182	0,0770

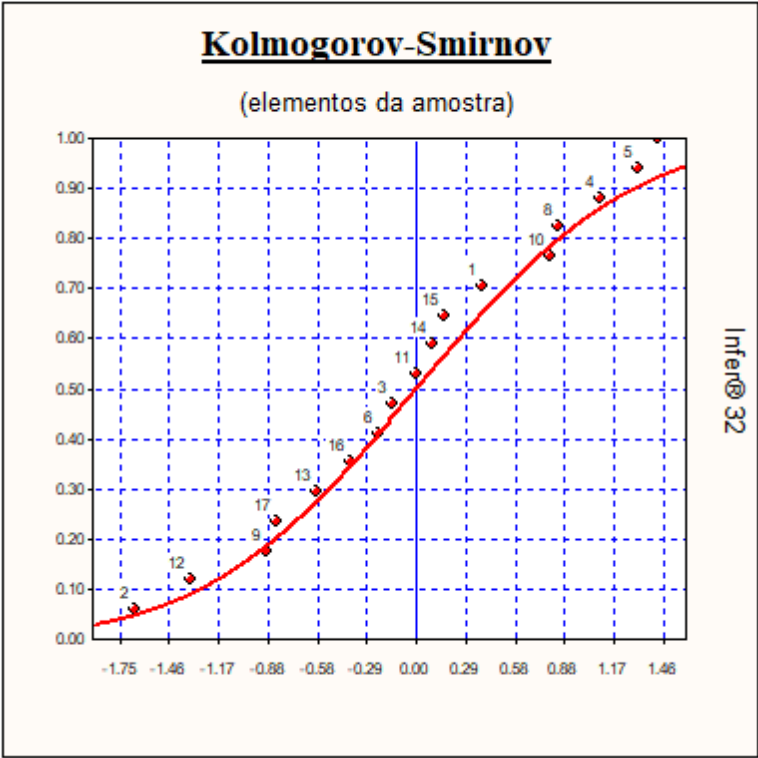
Maior diferença obtida : 0,0826
Valor crítico : 0,3180 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula)..
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..	8
Número de elementos negativos .	9
Número de sequências	10
Média da distribuição de sinais	8,5
Desvio padrão	: 2,062

Teste de Sequências
(desvios em torno da média) :

Limite inferior	: 0,5176
Limite superior .	: 0,0148
Intervalo para a normalidade :	[-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

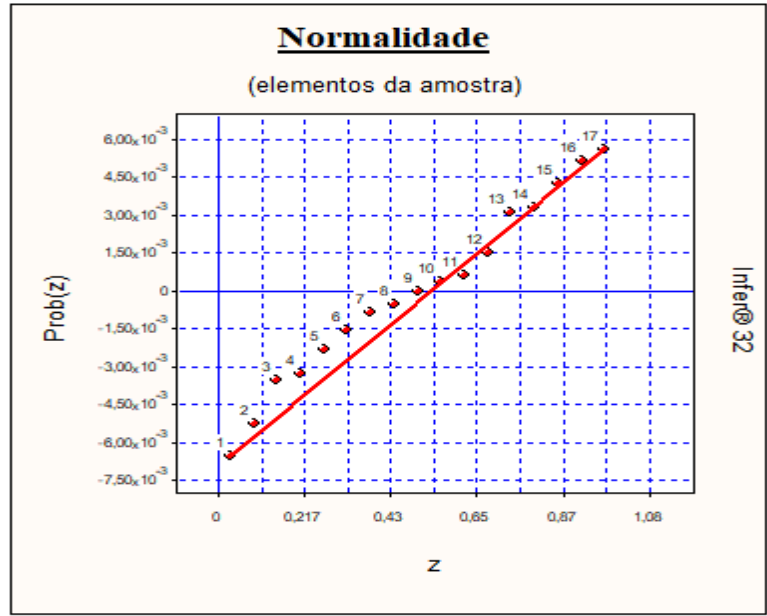
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado)	: 0,2425
Valor z (crítico)	: 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7828
(nível de significância de 5,0%)

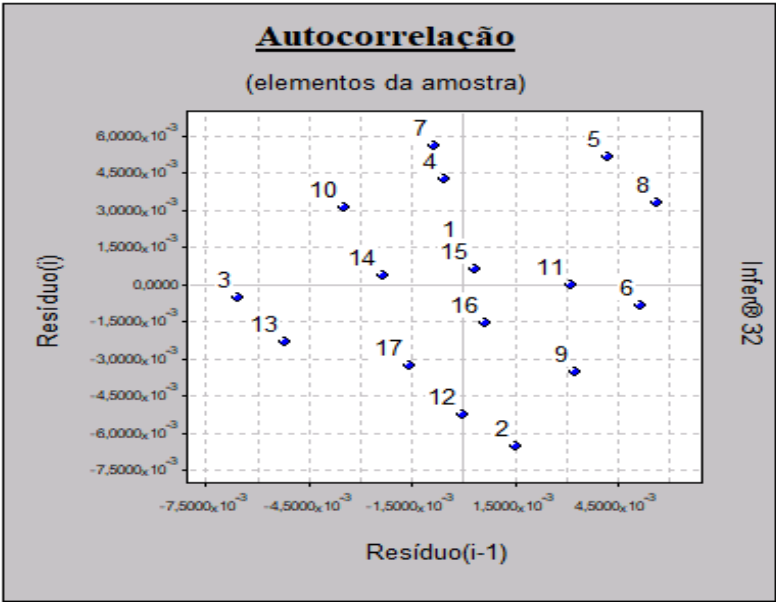
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,00
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,00

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,68 4-DU = 2,32

*Pelo Teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.*

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	1.024,00	272.000,00	193.621,00
Aptidão	1	3	2
Prox. Org. Público	0	1	0

Nenhuma característica do terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área = 193.621,00
- Aptidão = 2
- Próximo a Org. Pub.= 0

Estima-se Valor Unitário Ajustado do Terreno = R\$ 47,91 / m²

O modelo utilizado foi :

*[Valor Unitário] = 1/(1,4478*10⁻² + 1,8158*10⁻³ x Ln([Área]) - 7,8544*10⁻³ x [Aptidão] - 4,9933*10⁻³ x [Próximo a Org. Pub.]*

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$ 41,00 / m²

Máximo : R\$ 57,60 / m²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II

Avaliação da Extrapolação

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
Área	1.024,00	272.000,00	193.621,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Aptidão	1	3	2	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Prox. Org. Público	0	1	0	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos
Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Situação
Área	88,06	46,53	83,8% acima do lim. superior	Aprovada
Aptidão	34,81	76,80	60,3% acima do lim. superior	Aprovada
Prox. Org. Público	47,91	62,97	31,4% acima do lim. superior	Aprovada

**** É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação. Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.**

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	44,56	51,80	7,24	15,03 %
Aptidão	47,67	48,14	0,47	0,98 %
Prox. Org. Público	43,34	53,54	10,20	21,06 %
Valor estimado	41,00	57,60	16,60	33,67 %

Amplitude do intervalo de confiança : até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor Unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-2,1522*10 ⁻⁵	-0,0869%
Aptidão	18,0253	0,7525%
Prox. Org. Público	11,4593	0,0000%

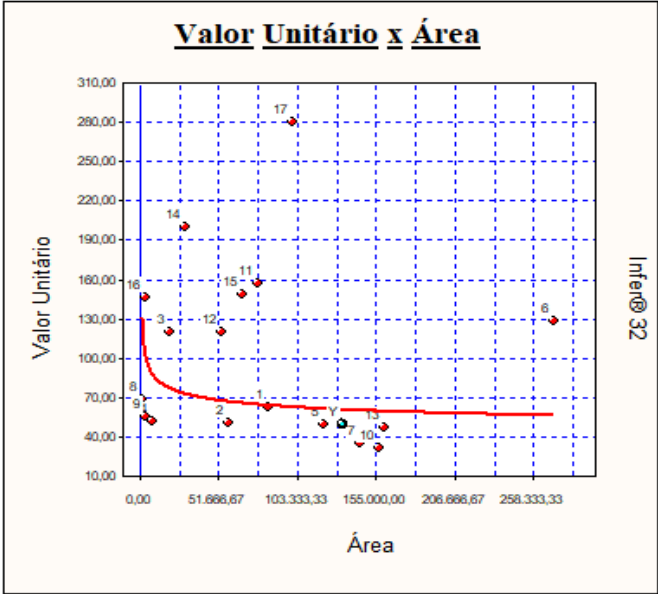
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

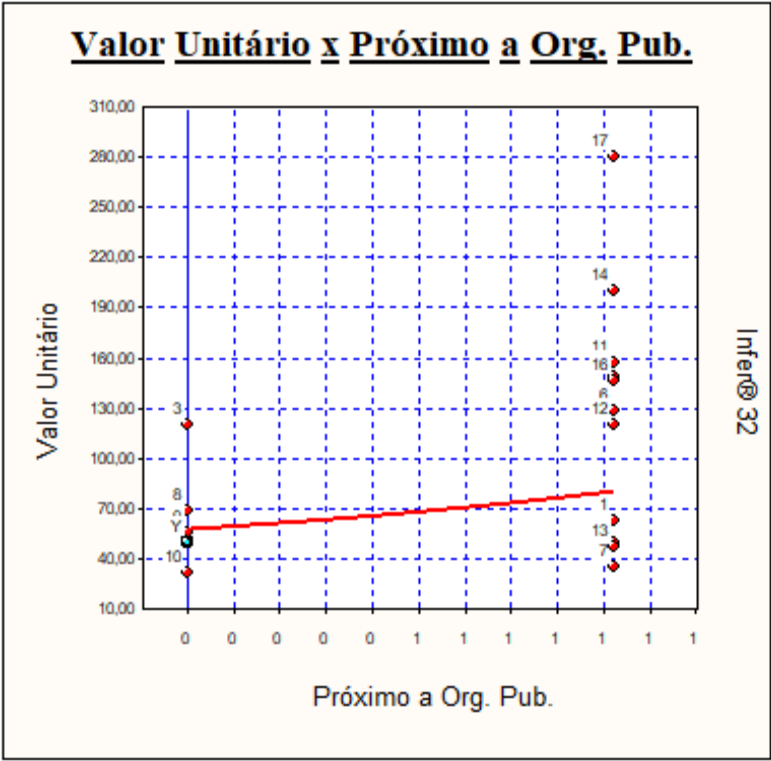
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 38658,9512
- Aptidão = 2,0588
- Próximo a Org. Pub. = 0,6470



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



ANEXO 2 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20253717447

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

ANA PAULA DE ALVARENGA FRANCISCO NAKID
Título profissional: ENGENHEIRA CIVIL
RNP: 1404867524
Registro: MG6093072108D MG

2. Dados do Contrato

Empresa contratada: MAKE CONSULTORIA DE AVALIACOES EMPRESARIAIS LTDA
Registro Nacional: 82454-MG
Contratante: MRS LOGISTICA S/A
CPF/CNPJ: 01.417.222/0003-39
Nº: 2001
Avenida Brasil
Complemento:
Bairro: POÇO RICO
Cidade: JUIZ DE FORA
UF: MG
CEP: 36620110
Contrato: MRS LOGISTICA S/A
Celebrado em: 10/02/2025
Valor: R\$ 87.800,00
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Ação Institucional: Outros

3. Dados da Obra/Serviço

Avenida Brasil
Complemento:
Bairro: POÇO RICO
Cidade: JUIZ DE FORA
UF: MG
CEP: 36620110
Data de início: 11/02/2025
Previsão de término: 21/02/2025
Coordenadas Geográficas: 0, 0
Finalidade: OUTROS
Código: Não Especificado
Proprietário: MRS LOGISTICA S/A
CPF/CNPJ: 01.417.222/0003-39

4. Atividade Técnica

8 - Consultoria
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS
Quantidade
Unidade
3,00
un

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART
Serviço de Avaliação a Preço de Mercado, afim de integralização de Capital de uma nova empresa

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.
- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio da Câmara de Mediação e Arbitragem - CMA vinculada ao Crea-MG, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declararam concordar
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/gpdpolitica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.
- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima
ANA PAULA DE ALVARENGA FRANCISCO NAKID - CPF: 793.362.818-68
Local de data de
MRS LOGISTICA S/A - CNPJ: 01.417.222/0003-39

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.org.br/bolp/validar>, com a chave: axCd0
Impresso em: 17/02/2025 às 15:40:36 por...ip: 177.116.195.20

www.crea-mg.org.br
Tel: 0800 031 2732

atendimento@crea-mg.org.br
Fax:



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 173/202



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20253717447

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

* O comprovante de pagamento deverá ser anexado para comprovação de quitação

10. Valor			
Valor da ART: R\$ 271,47	Registrada em: 17/02/2025	Valor pago: R\$ 271,48	Nosso Número: 8887291071

A autenticidade deste ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.org.br/publico/>, com a chave: axCDB
Impresso em: 17/02/2025 às 15:40:37 por: . ip: 177.116.195.20

www.crea-mg.org.br
Tel: 0800 631 2732

atendimento@crea-mg.org.br
Fax:



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 174/202

ANEXO 3 - DOCUMENTAÇÃO

Verificar documento
https://transparencia.mec.gov.br/doc/verificacao/2024-04-23/142717-2.0032151-19

Verificar documento em: <https://transparencia.mec.gov.br/doc/verificacao/2024-04-23/142717-2.0032151-19>

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

= 32 151 =

FICHA

= 001 =

CNM: 120717.2.0032151-19

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

Pederneiras, 20/06/2017

CNS: 12.071-7

IMÓVEL: ÁREA ULEBA DE TERRAS, com a área de 13,3206 hectares, situadas nas fazendas Duas Passagens e Pederneiras do Balo, neste município e Comarca de Pederneiras, SP, no lugar denominado Fazenda Boa Vista, compreendida dentro do memorial descritivo seguinte: tem como ponto de amarração o marco 9, de coordenadas UTM Datum SAD-69: Norde=7.526.535,87 Este=733.720,65, cravado na divisa com o imóvel de propriedade de Mário Wilson Udo Ruiz e outros; do marco 9 segue confrontando com o imóvel de propriedade de Mário Wilson Udo Ruiz e outros (antecessor Wilson Ruiz Udo) e distância de 338°55'45" e distância de 171,364 metros, marco 10; deste segue com azimute 20°39'25" e distância de 77,435 metros, marco 11; deste segue com azimute 322°03'11" e distância de 120,218 metros, marco 12; deste segue com azimute 195°58'49" e distância de 27,431 metros, marco 13, deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade de Hildebrando de Moraes Bueno e outros (antecessor Manoel Pini e outros), com azimute 335°20'56" e distância de 138,689 metros, marco 14; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP (antecessor Elydio Mazzetto), com azimute 24°04'58" e distância de 151,136 metros, marco 15; deste segue com azimute 133°45'02" e distância de 102,800 metros, marco 16; deste segue com azimute 134°00'02" e distância de 152,890 metros, marco 17; deste segue com azimute 20°36'38" e distância de 158,655 metros, marco 18, cravado na curva de cota 431,50 m da propriedade da A.E.S. Tiêt - Reservatório de Bariri - margem esquerda; do marco 18 segue confrontando com o imóvel de propriedade da A.E.S. Tiêt - Reservatório de Bariri (propriedade BA-158-B 2 glebas, pela cota 431,50 m, com azimute 09°47'10" e distância de 42,896 metros, marco 19; deste segue com azimute 06°38'32" e distância de 48,335 metros, marco 20; deste segue com azimute 21°17'59" e distância de 37,926 metros, marco 21, cravado na margem da Estrada Municipal PDM-348, distante 6,00 metros do seu eixo; do marco 21 segue margeando a referida estrada, distante 6,00 metros do seu eixo e confrontando com o imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Pederneiras, com azimute 46°52'06" e distância de 75,424 metros, marco 22; deste segue com azimute 47°23'19" e distância de 81,650 metros, marco 23; deste segue com azimute 55°33'30" e distância de 57,452 metros, marco 24, de coordenadas UTM SAD-69: Norde=7.526.535,87 Este=733.958,17, cravado na divisa com propriedade da Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda e localizado na margem da Estrada Municipal PDM-348, distante 5,00 metros do seu eixo; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade da Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda, com azimute 148°00'00" e distância de 86,416 metros, marco 25, ponto de ligação; deste segue confrontando com o imóvel de propriedade da Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda, área remanescente da propriedade, com azimute de 229°34'41" e distância de 143,050 metros, marco 146; deste segue com azimute 225°11'41" e distância de 39,670 metros, marco 147; deste segue por

continua no verso

Validar este documento eletrônico em <https://assinatura-web.ori.org.br/doc/00VWPNRBL3X-TZTA-UATSPW>

Todas as páginas são documentadas

ori

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digital.ori.br

ori digital

CNM: 120717.2.0032151-19

MATRÍCULA

= 32 151 =

FICHA

= 001 =

verso

84,90 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 168,90 m, até o marco 150; deste segue com azimute 196°23'03" e distância de 203,334 metros, marco 151; deste segue com azimute 196°05'42" e distância de 106,004 metros, marco 152; deste segue com azimute 191°44'09" e distância de 86,351 metros, marco 153; deste segue com azimute 193°30'08" e distância de 95,340 metros, marco 154; deste segue por 50,34 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 81,77 m, até o marco 150,34; deste segue com azimute 158°13'50" e distância de 57,469 metros, marco 157; deste segue por 38,02 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 74,42 m, até o marco 155; deste segue por 34,07 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 45,65 m até o marco 159; deste segue com azimute 89°12'05" e distância de 29,948 metros, marco 160; deste segue por 60,68 metros em desenvolvimento de curva à esquerda com Raio = 47,15 m, até o marco 162; deste segue com azimute 12°27'40" e distância de 136,000 metros, marco 163; deste segue com azimute 15°40'42" e distância de 114,586 metros, marco 164; deste segue com azimute 15°23'31" e distância de 201,318 metros, marco 165; deste segue com azimute 10°50'29" e distância de 32,401 metros, marco 166; deste segue com azimute 15°15'04" e distância 43,504 metros, marco 167; deste segue com azimute 353°08'18" e distância de 10,012 metros, marco 168; deste segue com azimute 17°30'49" e distância de 19,069 metros, marco 169; deste segue com azimute 34°09'51" e distância de 36,035 metros, marco 170; deste segue com azimute 51°19'47" e distância de 127,340 metros, marco 171, confrontando até al com o imóvel de propriedade da Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda, área remanescente da propriedade; deste deflete à esquerda e segue, confrontando com o imóvel de propriedade da Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda, com azimute 328°08'08" e distância de 156,5910 metros até o marco 121, ponto inicial da descrição deste perímetro:
CASTRO NO INCRA C28.125.002.658-8, com os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Área Ajinomoto; localização do imóvel rural: Rodovia Manoel Usó Ripollas Km 03 - Zona Rural; município sede do imóvel rural: Pedemais; UF: SP; módo rural (ha): 8,0013; n° módo rural: 24.41; módo fiscal (ha): 14,0000; n° módo fiscal: 18,4853; frag. mín. parc (ha): 2,00; matrícula ou transcrição: 27.611, 27.612, 27.613, 27.614, 27.615, 27.150, 14.571, 14.572, 27.149, 16.515 e 29.935; área total (ha): 258,7937; área registrada (ha): 258,7937; área de posse (ha): 0,0000; nome do titular (declarante): Ajinomoto do Brasil Indústria e Comércio de Alimentos Ltda; nacionalidade: brasileira; CPF/CNPJ: 46.344.354/0001-54; nº do CCIR: 07167068170; nº do imóvel na Receita Federal: 0.248.280-0-.....
CASTRO NO CAR - SP n° SP 3536703/0194664
SICAR - FEDERAL n° SP 3536703-03A34F0816A4D8B1168D5B73915E4E.....
PROPRIETÁRIA: AJINOMOTO DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, CNPJ 46.344.354/0001-54, com sede na Avenida Oriente, s/n, Entre Rios, na cidade de Laranjal Paulista, SP:.....

continua na ficha 002

86.1


Módulo extraído de um original em papel e assinado digitalmente pelo usuário TALLPAPA

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA _____ FOLHA _____
= 32151 = **= 002 =**

CNM: 120717.2.0032151-19

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDREINHAS - SP**

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 27.614, de 19 de novembro de 2012, desta Seção.

Pedreiras, 28 de junho de 2017, Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrivente, digitei e certifi: Eu, _____ (Sandra Maria Conessa), Oficial Substituta, conferi e assino: _____

R/132151 = Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 18 de novembro de 2016, às fls. 315 do Livro nº 4450, instruída de ata retificativa lavrada aos 27 de dezembro de 2016, às fls. 269 do Livro nº 4457, rematada aos 31 de março de 2017, às fls. 119 do Livro nº 4484, pela 2ª Tabelião de Notas da cidade de São Paulo, SP, protocolada neste Registro de Imóveis sob nº 96919, de 20 de junho de 2017, a proprietária ALJNOMOTO DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA, já qualificada na abertura desta matrícula, transmitiu por venda, a **NRS LOGÍSTICA S/A**, CNPJ 01.417.222/0005-09, com sede na Praça Helder Valde, 50, na cidade de Itararé do Prata, RJ, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 1.302.871,15 (um milhão, trezentos e noventa e dois mil, oitocentos e setenta e um reais e quinze centavos).

Pedreiras, 28 de junho de 2017, Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrivente, digitei e certifi: Eu, _____ (Sandra Maria Conessa), Oficial Substituta, conferi e assino: _____

AV/322151 = A requerimento de Alexandre Melozi Sória, firmado aos 09 de fevereiro de 2021, nesta cidade de Pedreiras, SP, protocolado neste Registro de Imóveis sob nº 106617, aos 10 de fevereiro de 2021, é procedida a competente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se **destinado ao INCRA** e o número nº 589.102.986.630-4, com os seguintes dados: denominação: Imóvel rural; Área da MRS Pedreiras; indicações para localização do imóvel rural: Estrada Vicinal PDN 248; município sede do imóvel rural: Pedreiras; UF: SP; módulo rural (ha): 10,0116; nº módulos rurais: 4,48; módulo fiscal (ha): 14,0000; nº módulos fiscais: 3,2037; fração mínima de parcelamento (ha): 2,00; matrícula de transcrição: 32147, 32149, 32151, 32153; área total (ha): 44,5524; área registrada (ha): 44,6524; posse e justo título (ha): 0,0000; nome do titular (documento): MRS LOGÍSTICA S/A; nacionalidade: brasileira; CPF/CNPJ nº: 02.000.000-09; nº do CCR: 18793821-19; nº do imóvel na Receita Federal: 0.248.200-00; conforme carta do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2020, devidamente quitado e Recibo de entrega de Detração do ITR - 2020.

Pedreiras, 01 de março de 2021, Eu, Jane Márcia Costa, Escrivente, _____
continua no verso

Validar este documento digital em <http://www.dados.gov.br/valida>

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Validar aqui
este documento

32.151

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Pederneiros
CND nº 120717 - Av. Bernardino Faria Faria, nº 1942 - Jardim Iruya Cury
E-mail: cartoriopt@gmail.com - Telefone: (14) 3252-3665
Protocolo nº 78539

78539

CERTIFICADO, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei 6.053/73, que a presente é reprodução autêntica extraída da matrícula nº 32959, sobre a qual não há qualquer alteração ou ónus mais além do que nela contém. CERTIFICADO mais, que o prazo de validade desta certidão será de 30 (trinta) dias contados a partir da data de sua expedição (art. 1º, IV, Decreto 52345/86). O referido é verdade e dou-lo. **Certidão emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.**

Número do livro são praticado nesta matrícula: 2

O conteúdo da certidão é verdadeiro e autêntico. Reconhecimento conforme art. 17 da Lei 11.331/2002.

Procedência:	Cidade:	Rec.Fazenda:	Reg. Civil:	Trib.Just.:	DP:	Município:	Total:
0564.32	09.12.06	058.21	064.72	062.00	062.00	061.27	0479.00

Esta certidão, gerada e assinada com Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2/2001, do Provimento CG nº 30/2018, artigo 7º, V e das Especificações dos Requisitos de Software do Tribunal de Justiça-SP, pode ter sua autenticidade e procedência, assim como a aferição dos atos e valores praticados, consultados nos seguintes endereços: <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx>, e <https://valida2018.tjsp.jus.br>. Pederneiros, 11 de dezembro de 2024. Certidão conferida e assinada digitalmente por: Jane Marcia Cinto - Executante Autorizada.

Selo Digital: 1207173C31D4960078039243

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://validador.web.cer.br/doc/COUPWA028-X070ZAT-LATPFW>

3º - Mai. 1

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICADO DE ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Paq. 176/202

ANEXO 4 – APRESENTAÇÃO DA CONSULTORA



Empresa



AVALIAÇÕES EMPRESARIAIS



Site: www.makeavaliacoes.com.br

E-mail: comercial@makeavaliacoes.com.br

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 177/202



PERFIL

Fundada em 1993, a Make é uma empresa de consultoria especializada em avaliações patrimoniais e econômicas.

Soma-se a estas especializações sua expertise na elaboração de planos de desenvolvimento regionais e municipais, com diversos trabalhos nas áreas de diagnósticos econômicos e sociais.

Vale ressaltar seus trabalhos para entidades como o Sebrae/MG, CEMIG/VALE, através do desenvolvimento de diagnósticos municipais e perspectivas de desenvolvimento local, focado em entrevistas, diagnósticos e implantação de ações, cujo foco é a geração de uma base de dados confiável para a implantação de medidas eficazes para dinamização econômica de populações afetadas por grandes obras (usinas hidrelétricas) – UHE Funil, UHE Aimorés.

Neste contexto, foram desenvolvidos trabalhos nas áreas de avaliações patrimoniais (bens móveis e imóveis), avaliações econômicas (fundos de comércio), avaliações de ativos biológicos, reuniões com associações de bairros, lideranças locais, líderes comunitários e entidades públicas locais.

Experiência e qualidade são os elementos principais que norteiam o trabalho da Make Avaliações Empresariais com profissionais altamente qualificados, investindo continuamente em treinamentos, tecnologia e equipamentos.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 178/202



REGISTRO

Registro nos Conselhos:

- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais – CREA-MG - sob nº 059546
- Conselho Regional de Contabilidade de Minas Gerais – CRC-MG - sob o nº 03.00944/o
- Conselho Regional de Administração de Minas Gerais – CRA-MG – sob o nº 03.004596/O
- Conselho Regional de Economia de Minas Gerais – CORECON – sob o nº 562
- IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





OBJETIVOS

Visão: “ Ser reconhecida como uma empresa de excelência no mercado brasileiro, por realizar serviços de alta qualidade técnica, de acordo com as normas vigentes, com atuação no mercado nacional continuando a se expandir no segmento em que atua , com o compromisso de aperfeiçoamento contínuo de seus profissionais .”

Missão: “ Atender e superar as expectativas dos nossos clientes e parceiros, fornecendo serviços com qualidade diferenciada, através da elevada qualificação de nossos profissionais, atuando com responsabilidade, agregando valor aos empreendimentos de nossos clientes.”

Valores:

- Respeito aos Clientes.
- Excelência e Qualidade.
- Ética nas negociações.
- Foco no Capital Humano.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

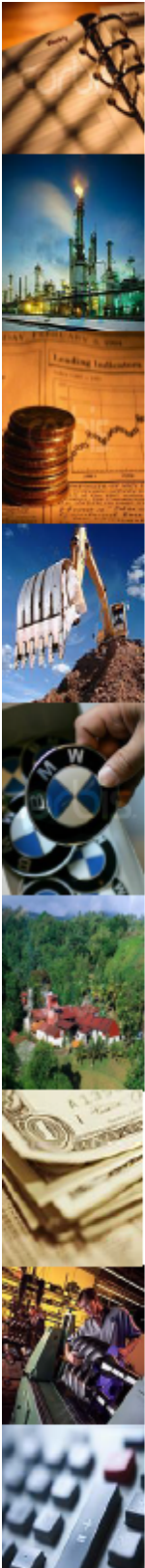
NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Para desenvolver as avaliações, a Make adota metodologias atualizadas e modelos específicos universalmente aplicáveis, que se configuram como os mais precisos no mercado, garantindo segurança na determinação dos valores e conferindo confiabilidade ao trabalho.

Avaliações Patrimoniais – Bens Móveis

O trabalho compreende a elaboração de laudo de avaliação (valor de reedição) dos bens móveis com a finalidade de se levantar a carga patrimonial e a valoração dos bens

É iniciada pelo levantamento de informações, no qual serão localizados, cadastrados e fotografados os itens mais relevantes componentes de cada grupo contábil. Nesta etapa, o objetivo é a formação de uma base de dados que deverá referenciar a elaboração dos laudos específicos a serem emitidos na etapa posterior devendo consubstanciar as seguintes características de cada item: unidade inventariada, número do item, descrição do bem; grupo contábil, centro de custo, localização na unidade, vida útil em anos, idade aparente em anos, saldo de vida útil em anos, coeficiente de depreciação, preço de mercado – valor líquido de venda, saldo de vida útil econômica, depreciação anual, valor residual, e fontes da pesquisa de mercado.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 181/202



SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Bens Móveis

Para a levantamento e avaliação dos bens móveis, são adotados os seguintes procedimentos:

- **Coleta de Dados** → Levantamento dos dados relativos às condições de uso do bem e seu estado, tendo em vista as manutenções e revisões relacionadas com sua vida útil, e o local de utilização/instalação;
- **Diagnóstico** → Conhecimento das características do bem no estado em que se encontra, objetivando a determinação de sua idade aparente e seu correspondente valor líquido de venda;
- **Pesquisa de Mercado** → Determinação dos preços de reedição e correspondente vida útil total dos bens (Custo Atribuído – “Deemed Cost”).

Etiqueta de patrimônio RFID (RF tag ou etiqueta RFID)→ Uma etiqueta de patrimônio RFID basicamente é o chip e antena que podem ser encapsulados em diversos formatos e materiais como: plástico, tecido, madeira, couro, vidro, epóxi, etc, de forma a assegurar a total proteção ao chip ao mesmo tempo que assegura a integridade da aplicação para a qual foi projetado: ambientes limpos até ambientes hostis, altas temperaturas, ambientes úmidos, produtos corrosivos, etc.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Imóveis

Na emissão do laudo de avaliação de imóveis são contempladas todas as características relevantes consubstanciando as seguintes características:

- Identificação/tipo;
- Documentação disponibilizada pelo contratante;
- Localização;
- Características da região;
- Características da edificação;
- Diagnóstico do mercado;
- Avaliação do imóvel;
- Tomadas fotográficas.

Os trabalhos abrangem todo o detalhamento recomendado pelas normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR - 14.653 – 2 e 3 - Avaliação de Propriedades Urbanas e Rurais, bem como a análise da documentação dos imóveis, objetivando determinar a real situação da unidade avaliada, promovendo o cadastramento completo do ativo representado pelo bem sob avaliação.

Para a avaliação dos imóveis normalmente são utilizados os seguintes métodos:

- Comparativo direto dos dados de mercado: para aferição de valor do terreno;
- Evolutivo: para definição do valor construtivo do imóvel;
- Involutivo: indisponibilidade de amostras comparáveis.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Imóveis

São as seguintes as etapas:

- **Coleta de Dados** → Levantamento dos dados relativos às condições de uso do imóvel, tendo em vista as manutenções relacionadas com sua vida útil;
- **Pesquisa de Mercado do Terreno** → Determinação dos preços com base em imóveis com as mesmas características e mesma região;
- **Pesquisa de Mercado da Benfeitoria** → Determinação dos preços de reposição das benfeitorias e idade aparente do imóvel;
- **Modelagem Matemática** → Produção de um modelo científico que explica a relação entre as variáveis intrínsecas às características do imóvel e o seu valor de mercado. Nesta etapa, será utilizado o SISDEA, que é o único software no mercado nacional com Análise de Envoltória de Dados, Redes Neurais Artificiais, Inferência Estatística (Regressão Linear e Não Linear Múltipla) e técnicas de Monte Carlo a serviço da Engenharia de Avaliações, que permite a elaboração de trabalhos inovadores respeitando os níveis de rigor exigidos nas normas técnicas.
- **Emissão do laudo** → Reuniões de consolidação entre a Empresa e a Consultora, objetivando a edição final do laudo.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Ativos Biológicos

O pronunciamento técnico CPC 29 Ativo Biológico e Produto Agrícola tem por objetivo especificar o reconhecimento contábil para os estoques dos ativos biológicos de onde se extraem os produtos agrícolas e para o estoque derivado da produção agrícola derivado desses ativos no momento de sua colheita ou obtenção.

Abaixo, alguns exemplos de ativos biológicos e seus produtos agrícolas:

- O gado para produção de leite é ativo biológico que produz o produto agrícola “leite”;
- O pé de café é o ativo biológico que produz o produto agrícola “café”;
- O eucalipto é o ativo biológico que produz o produto agrícola “madeira”;
- Se os bezerros machos que nascem são destinados à venda, eles são considerados produto agrícola, e se as fêmeas se destinam à futura produção de leite, são consideradas ativos biológicos.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES ECONÔMICAS

Valuation e Fundo de Comércio

Os trabalhos de avaliação de negócios compreendem a compilação de dados das demonstrações financeiras consolidadas dos empreendimentos bem como dos orçamentos e metas a fim de se determinar a exata dimensão econômico-financeira dos negócios.

Nestas condições, as avaliações são processadas utilizando-se o modelo do Fluxo de Caixa Descontado, que no caso, se nos apresenta como o mais indicado tendo em vista a evolução prevista para os desempenhos da empresa em volume e rentabilidade, o que assegura a devida consideração dos valores agregados na sua estruturação e performance no mercado.

Os trabalhos são desenvolvidos considerando as capacidades de geração de caixa e seus ativos tangíveis e intangíveis (capacidade operacional, capital intelectual e outros valores), agregados na estruturação das empresas.

As documentações necessárias para a elaboração dos laudos, compreendendo dados financeiros, balanços, metas orçamentárias, e demais informações técnicas, são normalmente, fornecidas pelas equipes dos empreendimentos, sendo por premissa considerada boa e válida



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS – AVALIAÇÕES ECONÔMICAS

Valuation e Fundo de Comércio

Os trabalhos são elaborados de acordo com as Normas Técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, dentro dos postulados da NBR-14.653-4 - Empreendimentos.

Trata-se de trabalhos fundamentados em indicadores, informações e dados econômicos, sujeito a alterações de natureza conjuntural, sendo válido para a sequência de fatos econômicos.

Avaliação de Fundo de Comércio – para os trabalhos de avaliação dos fundos de comércio, pela escassez de dados, principalmente no que se referem aos dados financeiros, os trabalhos de avaliação consideram as características de empreendimentos semelhantes, bem como de entrevistas com os gerentes/ proprietários, de forma a se obter a modelagem necessária para o desenvolvimento do fluxo de caixa descontado . Dados de faturamento e custo são arbitrados pelo proprietário e, na maioria dos casos, supervalorizando faturamento e subavaliando os custos.

De posse dessas informações e no período estipulado para interrupção do funcionamento do negócio, são estipulados os horizontes para o cálculo do Lucro Cessante via desenvolvimento do fluxo de caixa descontado.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





SERVIÇOS

Teste de Recuperabilidade – “Impairment Test”

É a apresentação de forma prudente do valor real líquido de realização dos Ativos da empresa, em atendimento aos enunciados emitidos pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, ao pronunciamento CPC-01 – Comitê de Pronunciamentos Contábeis e à Lei 11.638/07.

Esses dispositivos confirmam que para os Ativos descontinuados ou disponíveis para venda, as perdas deverão ser reconhecidas pelo seu valor de mercado ou pelo valor de Ativos similares, ou seja, pelo valor líquido de venda.

Avaliação de Ativo Intangível - É a identificação da diferença resultante entre o preço de mercado da empresa e o seu valor contábil. Esta avaliação precifica os itens relativos à marca, patentes, processos, acervo técnico, carteira de clientes e direitos de exclusividade ou autorais.

Laudo de PPA - (PPA - Purchase Price Allocation) – Laudo de Alocação de Preço de Compra → Laudo que visa decompor o preço de compra da empresa adquirida, identificando os ativos tangíveis e os possíveis ativos intangíveis, tendo como resultado um refinamento do valor de Goodwill.



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





CLIENTES

A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o n° de protocolo.





CLIENTES



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





LOCALIZAÇÃO



Rua Des. Jorge Fontana, 80 / Conj. 1407 – 1408 – Belvedere
Belo Horizonte – Minas Gerais
CEP: 30.320-670 - TEL: +55 (31) 3261.2220
E-mail: comercial@makeavaliacoes.com.br
Site: www.makeavaliacoes.com.br



A reprodução total ou parcial do conteúdo do presente trabalho estará sujeita as penalidades previstas na legislação pertinente a direitos autorais.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



ANEXO III

DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE JUNHO DE 2025

MRS HIDROVIAS
CNPJ/MF Nº 58.578.997/0001-41
NIRE 33300357068

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	
Emissora	MRS Hidrovias S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/ME sob nº 58.578.997/0001-41, com sede na Praia de Botafogo nº 228, sala 707 Parte, Botafogo, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro. ("Companhia").
Subscritora	MRS Logística S.A., sociedade anônima de capita aberto, com sede na Praia de Botafogo nº 228, sala 707, Botafogo, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro., inscrita no CNPJ sob o nº 01.417.222/0001-77 e no NIRE sob o nº 33.300.163.565 ("Subscritora").
Ações Subscritas Objeto deste Boletim	18.250.000 (dezoito milhões, duzentas e cinquenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, emitidas conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 06 de junho de 2025.
Preço de Emissão por Ação	R\$ 1,00
Valor total e Forma de Integralização	R\$ 18.250.000,00 (dezoito milhões, duzentos e cinquenta mil reais), subscrito e integralizado pela MRS Logística S.A., nesta data, à vista, mediante a conferência, à Companhia, dos bens imóveis de propriedade da subscritora, conforme listagem constante do Anexo I à Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada nesta data.

Rio de Janeiro, 06 de junho de 2025.

MRS Logística S.A.
Representada por

DocuSigned by
Guilherme Segalla de Mello
Assinado por: GUILHERME SEGALLA DE MELLO/1922885842
CPF: 1922885842
Data/Hora da Assinatura: 13/08/2025 18:00:37 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
FFB73A3C0A91483

Guilherme Segalla de Mello
Diretor Presidente

DocuSigned by
Daniel Dias Olívio
Assinado por: DANIEL DIAS OLIVIO/2888160888
CPF: 2888160888
Data/Hora da Assinatura: 12/08/2025 11:41:25 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
213A8B7D0568482

Daniel Dias Olívio
Diretor de Operações e Tecnologia da
Informação

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: MRS HIDROVIAS

NIRE: 333.0035706-8 Protocolo: 2025/00776849-0 Data do protocolo: 05/08/2025

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 15/08/2025 SOB O NÚMERO 00007142310 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: E1508EC48FA2DE26F189C5DE66EDDB49D23662C17EEF87BF0996B4173BEA4D5D

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



ANEXO IV

DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE JUNHO DE 2025

ESTATUTO SOCIAL

MRS HIDROVIAS S.A.

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, OBJETO, SEDE E DURAÇÃO

Artigo 1º - A MRS Hidrovias S.A. (“Companhia”) é sociedade por ações que será regida pelo presente Estatuto Social (“Estatuto Social”) e pelas disposições legais aplicáveis, em especial pela Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

Artigo 2º - A Companhia tem por objeto social atividades acessórias, serviços complementares ou alternativos, e o desenvolvimento de projetos associados ao serviço público de transporte ferroviário de carga realizado pela concessionária MRS Logística S.A. relacionados à atividade aquaviária na área de influência da MRS Logística S.A:

- a) a prestação de serviços de transporte aquaviário de carga, transporte por navegação interior de carga, intermunicipal, interestadual e internacional, exceto travessia;
- b) atividades de operador portuário, construção e a exploração de terminais de transbordo de carga inerentes ao processo aquaviário, postos, estaleiros, oficinas e entrepostos;
- c) a prestação de serviços de suporte na Hidrovia Tietê-Paraná;
- d) a navegação fluvial, a cabotagem e o armazenamento de mercadorias, por meio de embarcações próprias ou mediante arrendamento ou afretamento de embarcações de terceiros;
- e) a prestação de serviços de logística, diretamente ou por intermédio de terceiros;
- f) o serviço de carga e descarga de embarcações;

- g) a execução de todas as atividades afins, complementares, correlatas ou acessórias às descritas nas alíneas anteriores; e
- h) o exercer outras atividades que utilizem como base a infraestrutura da Companhia, quando necessárias ou convenientes aos interesses sociais.

Parágrafo 1º - Na execução de seu objeto social, a Companhia cumprirá os regulamentos e as normas aplicáveis ao transporte aquaviário e suas operações.

Artigo 3º - A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, competindo a Diretoria fixar a sua exata localização. A Companhia pode, por deliberação da Diretoria, abrir, manter e fechar filiais, escritórios, agências e quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do País.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social da Companhia é de R\$ 226.250.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), totalmente subscrito e dividido em 226.250.000 (duzentas e vinte e seis milhões, duzentas e cinquenta mil) de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - O capital social da Companhia será representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária conferirá um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Nos aumentos de capital, os acionistas terão direito de preferência para subscrição de novas ações, na proporção do número de ações que possuírem, a ser exercido dentro do prazo de trinta dias a contar da publicação de aviso, observadas as disposições do artigo 171 e seus parágrafos da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 6º - A Assembleia Geral de Acionistas (“Assembleia Geral”), convocada e instalada conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto Social, reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, nos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia exigirem, observadas previsões legais e estatutária.

Artigo 7º - A Assembleia Geral será convocada pela Diretoria na forma da Lei, cabendo ao Diretor Presidente consubstanciar o referido ato. Podendo, ainda, a Assembleia Geral ser convocada na forma prevista no Parágrafo único do artigo 123 da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterado.

Artigo 8º - A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Diretor Presidente da Companhia ou por quem este indicar, seja no momento da Assembleia, seja previamente, por meio de instrumento de procuração com poderes específicos. O Presidente da Assembleia Geral escolherá o secretário.

Artigo 9º - A Assembleia Geral pode ocorrer de forma (i) presencial, com a presença física de representantes dos acionistas, devendo ser realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia; (ii) remota, por meio de sistema de teleconferência, videoconferência ou qualquer outro meio de comunicação que possa assegurar a identificação dos presentes e a comunicação simultânea com todos os demais participantes da Assembleia Geral; e (iii) semipresencial, com a presença física de partes dos representantes dos acionistas e o acesso remoto pelos demais; observado, ainda, em quaisquer dos casos, o disposto na regulamentação aplicável sobre o tema.

Artigo 10º - As decisões das Assembleias Gerais da Companhia serão tomadas pela maioria simples dos votos, exceto nas hipóteses que exijam maior quórum previstas na Lei.

Artigo 11º - As atas de Assembleias Gerais serão lavradas no livro de Atas das Assembleias Gerais, assinada pelos membros da mesa e pelos acionistas presentes, que representem no mínimo, a maioria necessária para as deliberações tomadas. A ata poderá ser lavrada na forma de sumário dos fatos, incluindo dissidências e protestos. Salvo deliberações em

contrário da Assembleia Geral, as atas serão publicadas com omissão das assinaturas das acionistas.

Artigo 12º - Compete privativamente à Assembleia Geral, além das atribuições conferidas por lei, deliberar sobre as seguintes matérias:

- (a) tomar as contas dos administradores, bem como examinar, discutir e aprovar as demonstrações financeiras;
- (b) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela Diretoria, sobre a destinação do resultado do exercício e a distribuição de dividendos;
- (c) eleger e destituir os membros da Diretoria;
- (d) fixar a remuneração global anual dos membros da Diretoria;
- (e) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria;
- (f) aprovar previamente a negociação, pela Companhia, de valores mobiliários de sua própria emissão nas hipóteses cuja aprovação em Assembleia Geral seja prescrita na regulamentação em vigor;
- (g) mudanças nas características das ações existentes ou futuramente emitidas, emissão de ações ordinárias e preferenciais, autorizar emissão de debêntures conversíveis ou não em ações, criação ou emissão de bônus de subscrição de emissão da Companhia;
- (h) qualquer alteração e/ou criação de preferências, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações, ou criação de nova classe mais favorecida;
- (i) liquidação e dissolução, cessação do estado de liquidação, incluindo a nomeação ou remoção de liquidantes e a aprovação das contas dos liquidantes;
- (j) operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, transformação ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Companhia;
- (l) declaração de autofalência, pedido de falência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, submissão de proposta de renegociação com credores ou evento similar;
- (m) alteração do número de membros da Diretoria, das funções, competências ou das matérias sujeitas à sua aprovação;
- (n) deliberar sobre o aumento de capital da Companhia, exceto quando disposto de forma diversa na lei aplicável ou neste Estatuto Social; e
- (o) modificação do objeto social e reforma do Estatuto Social da Companhia.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13º - A administração da Companhia será exercida pela Diretoria, observadas as disposições previstas em lei e neste Estatuto Social, a qual terá poderes para, observados os termos deste Estatuto Social, praticar todos os atos necessários ou convenientes ao regular funcionamento da Companhia, que não sejam de competência da Assembleia Geral, inclusive:

- a) administrar, orientar e dirigir os negócios sociais;
- b) emitir e aprovar instruções, regulamentos internos e políticas que julgar úteis ou necessários;
- c) elaborar, em cada exercício, o Relatório Anual de Administração, as Demonstrações Financeiras, a proposta de destinação do lucro líquido do exercício e a de distribuição de dividendos, a serem submetidos à Assembleia Geral;
- d) elaborar proposta de estrutura organizacional da Companhia;
- e) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, bem como emitir, endossar, aceitar e descontar cheques, títulos de crédito, inclusive notas comerciais, em operações ligadas às finalidades sociais;
- f) representar a Companhia, em juízo ou fora dele, perante quaisquer pessoas, naturais ou jurídicas, de direito público ou privado, inclusive perante repartições públicas federais, estaduais e municipais, suas autarquias e empresas públicas;
- g) autorizar a celebração de acordos, contratos e convênios que constitua ônus, obrigações ou compromissos para a Companhia, até os valores definidos em Assembleia Geral.
- h) autorizar a aquisição, alienação ou oneração bens móveis e imóveis em operações ligadas às finalidades sociais, até os valores definidos em Assembleia Geral.

- i) autorizar a prestação de garantias reais ou fidejussórias pela Companhia em favor de terceiros cujo valor seja até os valores definidos em Assembleia Geral.
- j) autorizar a contratação de empréstimos *intercompany*, em qualquer valor; e
- k) desempenhar quaisquer outras funções ou deliberar sobre quaisquer outros assuntos que não sejam da competência da Assembleia Geral, tal como definido no presente Estatuto e expressamente na lei.

Art. 14 – Todos os atos que criarem responsabilidade para a Companhia, ou dispensarem obrigações de terceiros para com ela, só serão validos se tiverem:

- a) a assinatura de 2 (dois) Diretores. Dentro dos limites fixados pela Diretoria, a Companhia poderá, ainda, ser representada por 1 (um) ou mais Procuradores, dentro dos limites expressos nos respectivos mandatos.

Parágrafo Único: As procurações outorgadas pela sociedade deverão ser assinadas por 2 Diretores, devendo ser expressamente identificados os poderes outorgados e com exceção daquelas com poderes “*ad judicia*” terão prazo de validade determinado.

Artigo 15º - A Diretoria será composta por, no mínimo, 1 (um) e, no máximo 4 (quatro) diretores, sendo um Diretor Presidente, e os demais serão Diretores sem designação específica, todos eleitos pela Assembleia e terão mandato de 2 anos, sendo permitida a reeleição. Os Diretores da Companhia permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos (seus respectivos prazos de mandatos sendo estendido até esta data), salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral, conforme aplicável.

Parágrafo 1º – Os Diretores tomam posse mediante termo lavrado no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria.

Parágrafo 2º - Os Diretores que atuarem na administração da Companhia farão jus a uma remuneração cujo valor será fixado em Assembleia Geral.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 16º - O Conselho Fiscal, com as atribuições e poderes que a lei lhe confere, não terá funcionamento permanente e será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros, e suplentes em igual número, acionistas ou não, todos residentes no país, eleitos pela Assembleia Geral, podendo ser reeleitos.

Parágrafo 1º - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, observado o limite mínimo legal.

Parágrafo 2º - O Conselho Fiscal elegerá o seu Presidente na primeira reunião.

Parágrafo 3º - O Conselho Fiscal somente poderá deliberar com a presença da maioria absoluta de seus membros e as deliberações serão tomadas pela maioria absoluta de votos dos presentes. Das reuniões lavrar-se-ão atas, em livro próprio.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL

Artigo 17º - O exercício social coincide com o ano civil. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas na legislação aplicável.

Parágrafo 1º - A Companhia poderá levantar balanços trimestrais ou em períodos menores para o pagamento de dividendos intercalares, e poderá declarar, dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços.

Parágrafo 2º - Poderão ser declarados dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou reservas de lucros existentes no último balanço, sendo dispensada a sua publicação

Artigo 18º - Do resultado do exercício, serão deduzidos, antes de qualquer distribuição, os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda. Do lucro líquido do exercício, destinar-se-ão:

- a) 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, até que o saldo da reserva atinja 20% (vinte por cento) do capital social, sendo facultado à Companhia deixar de constituir a reserva legal no exercício em que o saldo dela, acrescido do montante das reservas de capital prevista no artigo 182, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social. Reserva essa que poderá ser posteriormente capitalizada ou compensada com prejuízos;
- b) um montante proposto pela Diretoria para pagamento de dividendos, com observância do disposto no Parágrafo Único deste artigo; e
- c) o saldo remanescente a atender à destinação que lhe for dada pela Diretoria.

Parágrafo Único - A distribuição de dividendos não será inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido,

Artigo 19º - Os dividendos serão pagos nas datas e locais indicados pela Diretoria e, quando não reclamados, dentro de 3 (três) anos, a contar da data em que tenham sido postos à disposição dos acionistas, reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VI
DISSOLUÇÃO

Artigo 20º - A Companhia poderá ser dissolvida nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Único - Compete à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que deverão funcionar no período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

CAPÍTULO VII
FORO

Artigo 21º - Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste Contrato Social, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 22º - Os casos omissos no presente Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral, a eles aplicando-se as disposições legais vigentes, inclusive a Lei das Sociedades por Ações.

IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA MRS HIDROVIAS, NIRE 33.3.0035706-8, PROTOCOLO 2025/00776849-0, ARQUIVADO EM 15/08/2025, SOB O NÚMERO (S) 00007142310, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome
☒ 423.058.578-02	JOÃO VITOR LOZANO JERONYMO
☒ 288.816.088-98	DANIEL DIAS OLIVIO
☒ . . / -	DOCUSIGN, INC.
☒ 192.268.858-42	GUILHERME SEGALLA DE MELLO
☒ 021.788.947-63	JOANA BENTES MEYER

15 de agosto de 2025.



Gabriel Oliveira de Souza Voi
Secretário Geral