



A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

INSTITUTO
DE PERÍCIAS
CIENTÍFICAS

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados

Campo Grande – MS

CEP: 79002-190 | (67) 3041-0000

ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | [facebook/IPCMS](https://facebook.com/IPCMS)

fls. 034

OF. 0341/2017/IPC - Campo Grande (MS), 25 de março de 2017.

Excelentíssimo Senhor **DOUTOR JOSÉ DOMINUES FILHO** - MM. Juiz de Direito da **SEXTA VARA CÍVEL** da Comarca de **DOURADOS (MS)**

AUTOS: 0013725-21.2015.8.12.0002 - **AÇÃO:** CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

REQTE: BANCO BTG PACTUAL S.A.

REQDO: CEAGRO AGRÍCOLA LTDA

OBJETO: Responde impugnação formulada pela **Parte REQUERIDA** em fls. 602/722

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO

SUL - IPC-MS, neste ato representado por seu Diretor Executivo, indicado junto aos Autos em epígrafe na qualidade de **PERITO DO JUÍZO**, vem perante este Juízo, com respeito e acatamento, **MANIFESTAR** sobre a impugnação apresentada pela **Parte REQUERIDA** em fls. 602/722 dos Autos, assim fazendo:

1) Pleiteia a **Parte REQUERIDA** que esse **Instituto** se manifeste sobre o seguinte: "...O primeiro ponto que o r. laudo pericial deixou de observar diz respeito aos relevantes aspectos da região na qual o imóvel periciado está inserido, isto é, o laudo não apontou aspectos intangíveis que, a toda evidência, fazem com que o valor de mercado do bem objeto da perícia em apreço tenha especial valorização..".

R.1) Em despacho em fls. 318/319 dos autos foi determinado

Este documento é copia do original assinado digitalmente por JENIA EP SAUDONE MACHADO DE MOURA em 25/03/2017 às 17:05:00. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013725-21.2015.8.12.0002 e o código A04C739D.

terreno perfaz o montante de **R\$ 660.000,00**. A avaliação realizada por este **Instituto** indica, para um intervalo de confiança de 80%, que o valor de mercado estaria compreendido entre **R\$ 555.192,57** e **R\$ 680.271,95**, sendo adotado de valor médio entre esses dois limites (mínimo e máximo), que no caso refere-se a **R\$ 617.732,26**. Não apuramos, no desenvolvimento dos trabalhos Periciais, elementos quaisquer que nos façam adotar valor outro que não seja a estimativa de tendência central (média). Portanto, não assiste razão no questionamento, sendo que **RATIFICAMOS** o valor por nós apurado;

b) Valor das Construções: Alega a **Parte REQUERIDA** que o valor das construções perfaz o valor de **R\$ 5.630.000,00**. Contudo, verifica-se em f. 709 dos Autos, em referência ao memorial de cálculo das construções apresentadas pela **Parte REQUERIDA**, que o item 12.1 “*Benfeitorias de apoio: base e fundações dos 03 silos*” e o item 12.2 “*Demais benfeitorias de apoio*”, foram utilizadas estimativas de valores, equivalentes a 80% do valor dos equipamentos e 30% do valor dos blocos respectivamente, tal dimensionamento não deve prosperar por se tratar de quantias arbitradas. A apuração efetiva de tais custos, somente é possível de posse dos projetos de fundação e estrutura das bases dos silos, balança, moega e outros, projetos esses, os quais não foram juntados aos Autos e/ou fornecidos a este **Instituto**. Considerando o BDI de 30% adotado pela **Parte REQUERIDA** e atribuindo aos itens de “01” a “11” referente aos blocos principais, o valor apurado pela **Parte REQUERIDA** totaliza **R\$ 2.372.473,83**, quantia muito próxima à apurado por este Instituto (**R\$ 2.439.337,99**), a qual

Este documento é copia do original assinado digitalmente por **BUENA EP SAOONEMIA** em **15/08/2016 17:00:00**. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo **0610066-60.2016.8.12.0002** e o código **AC0C739D**.

RATIFICAMOS;

c) Valor das Máquinas e Equipamentos: Aduz a **Parte REQUERIDA** que o valor das máquinas e equipamentos perfaz o valor de **R\$ 7.467.000,00**. Este **Instituto**, com intuito de sanar tal questão, solicitou à **AGI-ENTRINGER** a Proposta de Orçamento atualizada, aprovada diante do fabricante das máquinas e equipamentos, com valor dos maquinários e equipamentos da ordem **R\$ 6.175.114,87** conforme a proposta enviada. Outras despesas, por ausência de parâmetros técnicos para sua mensuração, referentes a serviço de montagem, seguro de montagem dos equipamentos e transporte não haviam sido contabilizados em nossos orçamentos, encerram a importância de **R\$ 1.632.906,13** e, totalizam, somando essas duas quantias, o montante de **R\$ 7.808.021,00** que, somado aos equipamentos das outras empresas, todos depreciados em função, de seu estado de conservação e idade aparente atingem o montante de **R\$ 7.967.397,02**, conforme **ANEXO ÚNICO** incluso ao final.

d) Valor de mercado do imóvel: A **Parte REQUERIDA** atribuiu um fator de comercialização de 1,10, contudo, esse fator foi arbitrado sem nenhum respaldo técnico. O fator de comercialização considerado por este **Instituto** foi de 1,00, o qual desde já **RATIFICAMOS**.

Após as considerações expostas, **RETIFICAMOS** o valor do subitem “5.3” do Laudo Pericial referente a “**AVALIAÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**” fazendo registrar o montante de **R\$ 7.967.397,02 (sete milhões novecentos e sessenta e sete mil trezentos e noventa e sete reais e dois centavos)**. Assim, considerando a retificação realizada, concluímos que o justo valor de mercado para o imóvel, objeto da **Matrícula de nº 54.079 - 6º CRI de Dourados (MS)**



**INSTITUTO
DE PERÍCIAS
CIENTÍFICAS**

A TECNOLOGIA A SERVIÇO DA CIÊNCIA

Rua da Paz, 185 - Jardim dos Estados

Campo Grande – MS

CEP: 79002-190 | (67) 3041-0000

ipcms@ipcms.com.br | ipcms.com.br | [facebook/IPCMS](https://facebook.com/IPCMS)

localizado na Rodovia BR-163, KM 283 - Distrito de Vila Vargas - Dourados (MS) perfazendo o valor **R\$ 11.030.068,61 (onze milhões, trinta mil, sessenta e oito reais e sessenta e um centavos)** para a data base de **31 de agosto de 2016**.

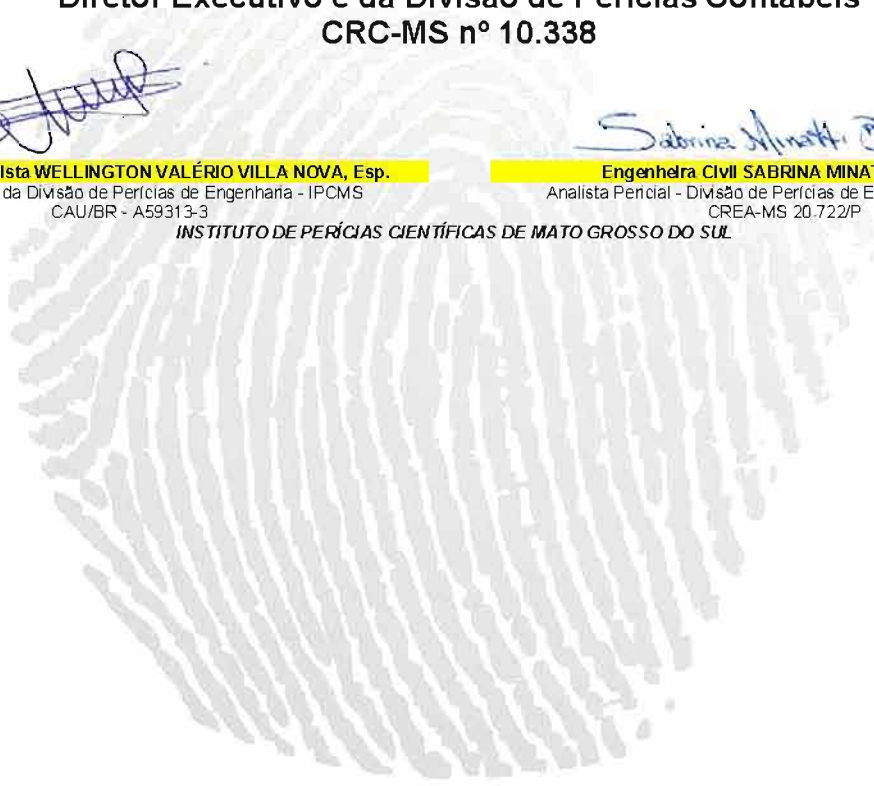
Assim sendo, nada mais temos a acrescentar ou corrigir no Laudo Pericial (**L2016.213/44**), ratificando-os *in totum*. Sendo o que temos para o momento, despedimo-nos reiterando protestos de estima e fraterna consideração, mui respeitosamente,

Contador DANIEL FREITAS PEREIRA DE FIGUEIREDO
IPC - INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL
 Diretor Executivo e da Divisão de Perícias Contábeis
 CRC-MS nº 10.338

Arquiteto e Urbanista WELLINGTON VALÉRIO VILLA NOVA, Esp.
 Coordenador da Divisão de Perícias de Engenharia - IPCMS
 CAU/BR - A59313-3

Engenheira Civil SABRINA MINATTI BELINO
 Analista Pericial - Divisão de Perícias de Engenharia - IPCMS
 CREA-MS 20.722/P

INSTITUTO DE PERÍCIAS CIENTÍFICAS DE MATO GROSSO DO SUL



Este documento é copia do original assinado digitalmente por BRUNA EP SAZONIEMAN-TEBIZ VA-PREVALZIC@LADUONIA/CTE-MS. Siza Pto. Estado do Mato Grosso do Sul. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0610066-60.2016.8.12.0002 e o código A04C739D.



ANEXO ÚNICO

Orçamento AGI-ENTRINGER

(com dez laudas)

Este documento é copia do original assinado digitalmente por BRENDA BRAGA DA SILVA FERREIRA VARELA, inscrita no Conselho Nacional de Justiça sob o nº 0942019. Se a impressão for diferente da original, não será responsável por danos materiais e morais. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0610066-80.2016.8.12.0002 e o código A04C789D.

Proposta Técnica - Comercial



CEAGRO
DOURADOS/MS
Projeto: 1600645/0002

ORÇAMENTO: 1.600.645/0002
DATA EMISSÃO: 19/08/2016
CLIENTE: CEAGRO
CIDADE: DOURADOS/MS
REPRESENTANTE/VENDEDOR: RODRIGO TEIXEIRA
ÍNDICE: R\$ REAL

Página: 3



fls. 009

SOBRE AGI

A AGI (Ag Growth International) é líder na fabricação de equipamentos fixos e móveis para manuseio e armazenagem de grãos. A linha de produtos abrange: roscas transportadoras, transportadores de corrente, transportadores de correia enclosurada, silos, sistemas de aeração, secadores de grãos e estruturas metálicas.

EMPRESAS PERTENCENTES AO GRUPO AGI



Certos de que relacionamentos fortes e produtos de qualidade são bases para o sucesso, direcionamos esta filosofia para o trabalho com agricultores, processadores e comerciantes de grãos (traders) e para instalações portuárias.

A equipe de vendas da AGI, com os especialistas de suas divisões, oferece um nível sem precedentes de experiência na indústria, com apoio de um grupo de engenheiros, especialistas em logística e um catálogo de marcas de confiança, em constante atualização: presta suporte ao cliente, do projeto conceitual à instalação de sistemas.

Com um catálogo de produtos amplos e completos para o setor, a AGI emprega mais de 1.600 funcionários, em 17 divisões de produção em cerca de 148 mil metros quadrados de espaço fabril. Sua rede abrange mais de 1.400 revendedores, distribuidores, fornecedores e empresas de engenharia leais e com foco nos serviços.

T 011 3894 3000 / 018 34212674 |
aggrowth.com

AGI Brasil
Alameda Santos 2441, Conjunto 62
São Paulo / SP
Brasil 01419-002

AGI-ENTRINGER
Av. do Manganês 105
Assis / SP
Brasil 19812-080

Este documento é copia do original assinado digitalmente por **RENATA DE SAO JERONIMO FERREZ VA FERREZ** em 19/08/2016 às 11:17:00. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pasta/digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0610066-60.2016.8.12.0002 e o código A00C739D.

LOCALIZAÇÃO DAS FABRICAS DA AGI



Hoje, a AGI fornece produtos para mais de 50 países e continua a expandir este alcance global. Seu sucesso decorre, principalmente, de:

- Conceito firmado no mercado como fabricante de produtos da mais alta qualidade;
- Investimentos constantes e contínuos em pesquisa e desenvolvimento, na busca de soluções ágeis e inovadoras para os clientes;
- Ampla gama de produtos tanto para o nível fazenda como para o cliente comercial, com as facilidades do exclusivo sistema integrado;
- Bons lucros para os distribuidores com produtos garantidos que geram economia para os compradores.

ORÇAMENTO: 1600645/0002
 DATA EMISSÃO: 19/08/2016
 CLIENTE: CEAGRO
 CIDADE: DOURADOS/MS
 REPRESENTANTE/VENDEDOR: RODRIGO TEIXEIRA
 ÍNDICE: R\$ REAL

Página: 6



fls. 000

038	CONJUNTO VCE - VENTILADOR CENTRIFUGO IFS 0800MM 40.00 CV (C) : VCE-02A07	(UN)	6,00	164.089,68
039	CONJUNTO ROSCA VARREDORA RVE60 SL 27 : RVE-02A04	(UN)	3,00	92.983,12
040	TERM. PORT. SAE 2714 - 1CC/14CL	(UN)	3,00	49.376,70
041	APARELHO DE MEDICAO PORTATIL TERMO COLETOR	(UN)	1,00	1.833,84
042	TRANSP CORREIA CTE200 T/H 87.00M CTEI-08 - INF SILOS COM APARADOR MOVEL	(CJ)	1,00	115.018,33
043	SILO EXPEDICAO PES METALICOS SEEX.050445 : SEEX-01 EXPEDICAO	(UN)	1,00	76.888,40
044	CONTROLADOR NIVEL TIPO MEMBRANA	(UN)	1,00	252,91
045	CONJUNTO DE CANALIZACAO D150, D200, D240 E D320, COM TRAVAMENTO, ESTAIAMENTO E PINTURA	(CJ)	1,00	216.184,39
046	RETORNO DO SECADOR D240	(CJ)	1,00	10.659,28

Valor Total dos Produtos:	R\$	6.175.114,87
SERVICO DE MONTAGEM COM TECNICO, AJUDANTES, ALIMENTACAO E HOSPEDAGEM POR CONTA DA AGI-ENTRINGER	R\$	1.385.729,61
SERVICO MONTAGEM TERMOMETRIA	R\$	19.737,87
SEGURO DE MONTAGEM	R\$	16.628,75
TRANSPORTE DO CONJUNTO	R\$	210.630,89
ART-CREA	R\$	179,00
SUB-TOTAL DO ORÇAMENTO	R\$	7.808.021,00
ICMS RETIDO	R\$	0,00
VALOR TOTAL DO ORÇAMENTO	R\$	7.808.021,00

Este documento é copia do original assinado digitalmente por RUBEN EDUARDO DE MOURA JUNIOR em 19/08/2016 às 17:05:00. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0610066-60.2016.8.12.0002 e o código A0C739D.

ORÇAMENTO: 1600645/0002
DATA EMISSÃO: 19/08/2016
CLIENTE: CEAGRO
CIDADE: DOURADOS/MS
REPRESENTANTE/VENDEDOR: RODRIGO TEIXEIRA
ÍNDICE: R\$ REAL

Página: 7



fls. 003

CONFIRMAÇÃO DO PEDIDO

DADOS DO CLIENTE

Razão Social: CEAGRO
Endereço Comercial: BR 163 - KM07
CEP: 79800-000 - Localidade: DOURADOS/MS
CNPJ/CPF: **Erro! Nenhuma variável de documento foi fornecida.**
TEL: 6792671351

DE ACORDO (em caso de confirmação):

Data da aprovação: ____/____/____

CEAGRO

RODRIGO TEIXEIRA

Desde já agradecemos a confiança na aquisição de produtos **AGI-ENTRINGER**.

ORÇAMENTO: 1.600.645/0002
DATA EMISSÃO: 19/08/2016
CLIENTE: CEAGRO
CIDADE: DOURADOS/MS
REPRESENTANTE/VENDEDOR: RODRIGO TEIXEIRA
ÍNDICE: R\$ REAL

Página: 8



fls. 084

CONDIÇÕES BÁSICAS DE FORNECIMENTO

1. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

- Valor total do Orçamento: R\$ **7.808.021,00**
- Condições de pagamento dos equipamentos e/ou serviços ora ofertados é para o pagamento:
A COMBINAR
- Havendo reajustes no preço do aço galvanizado até a data de faturamento, esta diferença será acrescida ao valor total e deverá ser paga pelo comprador;
- E de responsabilidade do **COMPRADOR** as despesas de mora: em caso de não cumprimento dos pagamentos nos seus respectivos vencimentos, haverá multa de 2% do preço ajustado, acrescida à parcela inadimplente, além de correção monetária, mais juros de mora de 3,0% ao mês;
- Não está incluso neste orçamento diferencial de alíquota de ICMS;
- Não está incluso neste orçamento taxas para financiamento bancário;
- Recolhimento de todos os impostos e taxas que incidirem sobre as obras civis, tais como INPS, CREA, ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), são de Responsabilidade do **COMPRADOR**.

2. CONDIÇÕES GERAIS:

- Prazo de entrega e montagem dos equipamentos:

ENTREGA: **A COMBINAR**

MONTAGEM: **A COMBINAR**

3. MONTAGEM:

- O serviço de montagem contratado ficará sob a responsabilidade da **AGI-ENTRINGER**, na seguinte conformidade:

Montagem completa com técnico e ajudantes

Acompanhamento de Montagem

Montagem por conta do cliente

- E de responsabilidade do **COMPRADOR** as despesas de eventual viagem que os montadores devam repetir em razão de falta de condições de montagem, impossibilidade de teste do equipamento, condições climáticas adversas ou por outro motivo qualquer;
- Retorno de obra: toda sobra de material após a conclusão da montagem retornará à **AGI-ENTRINGER**, não gerando ônus nem crédito ao cliente, visto que a obra encontra-se montada em cumprimento com o especificado no projeto;
- Os materiais e acessórios para ligação e travamento dos equipamentos, bem como materiais e serviços extras apurados mediante alterações de projeto, assessoria técnica ou adaptação dos equipamentos, serão pagos pelo **COMPRADOR**;
- Ligação elétrica dos motores aos cabos alimentadores, quadro de proteção e comando são de total responsabilidade do **COMPRADOR**;
- Os motores utilizados pela **AGI-ENTRINGER** serão fornecidos em 04 tensões (220/380/440/760 V) e para tanto a instalação elétrica deverá ser feita:
 - * Para motor até 10 CV - Partida direta;
 - * Para motor maior que 10CV - acionamento através de SOFT-STARTERS (Partida Suave).
 - Guindaste para montagem dos equipamentos e de responsabilidade do(a): **AGI-ENTRINGER**.

ORÇAMENTO: 1600645/0002
DATA EMISSÃO: 19/08/2016
CLIENTE: CEAGRO
CIDADE: DOURADOS/MS
REPRESENTANTE/VENDEDOR: RODRIGO TEIXEIRA
ÍNDICE: R\$ REAL

Página: 9



fls. 686

4. HOSPEDAGEM E ALIMENTAÇÃO:

- Alimentação, **ESTA** incluso no orçamento ficando por conta da **AGI-ENTRINGER**, todas as responsabilidades referentes.
- Hospedagem, **ESTA** incluso no orçamento ficando por conta da **AGI-ENTRINGER**, todas as responsabilidades referentes.

5. TRANSPORTE:

- O transporte dos equipamentos ficará na responsabilidade da **AGI-ENTRINGER** devendo ser entregue: **DOURADOS / MS**
- A descarga dos equipamentos e movimentação de máquinas que não permitam descarga manual devido peso, dimensões ou riscos de funcionamento posterior, necessitando do uso de munck, serão de total responsabilidade do **COMPRADOR**.

6. RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

Com o objetivo de garantir a qualidade de montagem dos equipamentos e de prevenir eventuais extravios de material, elencamos algumas providências que deverão ser observadas:

Construção Civil: As construções das bases civis, bem como construção de alicerces, entijolamento da fornalha, bloco de estaiamento, serão de inteira responsabilidade do comprador, devendo ser entregues no prazo estabelecido e de conformidade com os projetos e critérios apresentados pela **AGI-ENTRINGER**;

Canteiro de obras: o local onde serão desembarcados os equipamentos deverá ser previamente determinado, ser bem localizado e de fácil acesso de modo a facilitar a conferência, armazenagem, segurança e deslocamento dos mesmos até o local de montagem.

O cliente deverá providenciar madeiras para evitar que as peças fiquem em contato direto com o solo e também disponibilizar "água potável" e "energia elétrica" no canteiro de obras;

Almoxarifado Privativo: O local denominado "almoxarifado" deverá ser coberto, fechado e trancado, de forma a garantir proteção a todos os materiais e ferramentas que não possam ficar expostos ao tempo;

Energia Elétrica: Deverá ser fornecida energia elétrica para o almoxarifado e local da obra, com "pontos de energia" o mais próximo possível dos equipamentos a serem montados, assim como as ligações elétricas dos motores aos cabos alimentadores, quadro de proteção e comando em compatibilidade com o consumo.

- A **AGI-ENTRINGER** neste ato, declara que não promove indicações de empresas terceirizadas para realização de construção das bases civis, montagens, vedação, projetos elétricos, bem como toda e outra terceirização que se fizer necessária, em relação ao presente projeto. O comprador, neste ato, ratifica os termos da presente cláusula, isentando a **AGI-ENTRINGER** de qualquer responsabilidade por indicação de terceiros.

7. GARANTIA

- A **AGI-ENTRINGER** garantirá os equipamentos instalados por ela contra os defeitos de fabricação que impeçam seu funcionamento de acordo com suas características e especificações ou, contra a ocorrência de desgastes atípicos pelo prazo de 12 (doze) meses, incluindo-se aí o prazo da garantia legal, tendo como marco inicial, a condição que ocorrer primeiro, dos seguintes eventos:
 - a) Assinatura do termo de entrega técnica dos equipamentos, ou comunicação de finalização da montagem a ser realizada por qualquer meio formal, incluindo as comunicações por mensagem eletrônica, através do e-mail já eleito previamente pelas partes;
 - b) Decurso do prazo de 06 (seis) meses do término da montagem dos equipamentos, na falta de assinatura do termo de entrega técnica dos equipamentos ou comunicação de finalização da montagem;

ORÇAMENTO: 1600645/0002
DATA EMISSÃO: 19/08/2016
CLIENTE: CEAGRO
CIDADE: DOURADOS/MS
REPRESENTANTE/VENDEDOR: RODRIGO TEIXEIRA
ÍNDICE: R\$ REAL

Página: 10



fls. 696

c) A contar da data de emissão da Nota Fiscal do último produto faturado, nas hipóteses de não contratação da montagem;

Na vigência da garantia, a **AGI-ENTRINGER** substituirá ou efetuará o reparo das peças que comprovadamente enquadrarem-se nesta garantia, sem ônus para o **CLIENTE/COMPRADORA**.

8. VALIDADE

Orçamento descrito tem validade: **15 DIAS DA DATA DO ORÇAMENTO**

Este documento é copia do original assinado digitalmente por BILINA EP SAZONIEVA em 19/08/2016 às 17:05:17. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0610066-80.2016.8.12.0002 e o código A0CZ789D.