

FUNDO DE COMÉRCIO AGRÍCOLA, CAPITAL INCORPÓREO – UMA NOVA ÓTICA AVALIATÓRIA

Carlos Augusto Arantes – MSc



11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



IBAPE NACIONAL
Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia

ORIGEM DESTE ESTUDO

Na avaliação de uma propriedade rural em atividade no estado de São Paulo, observou-se que seus produtos obtinham valores adicionais aos usuais de mercado. Aprofundando-se a análise do imóvel, foi possível constatar que seus produtos traziam consigo a agregação da marca (bem incorpóreo). Estudou-se, portanto, uma forma de melhor avaliar o bem, sempre considerando princípios avaliatórios e, em especial, o maior e melhor uso. Esse estudo teve como resultado um laudo de uso restrito, considerado por seus sócios como reflexo da atividade realizada sobrepesada pelo ótimo nome da empresa, o que veio a incrementar a capacidade do empreendimento em gerar riquezas futuras.

DEFINIÇÃO FUNDO DE COMÉRCIO

(atualmente denominado fundo de empresa)

Fundo de Comércio nada mais é que "(...) a reunião dos bens necessários ao desenvolvimento da atividade econômica. Quando o empresário reúne bens de variada natureza, como as mercadorias, máquinas, instalações, tecnologia, prédio etc." Coelho (2005)

Fundo de comércio industrial, agrícola ou ainda individual, é a soma dos elementos corpóreos que constituem, ou que se lhe agregaram, durante sua existência jurídica ou social em certo local ou em determinado tempo". (Reis apud Tourinho, 1954)



Desta forma, temos caracterizado Fundo de Comércio como sendo um **estabelecimento comercial**, composto por bens corpóreos (**tangíveis**) e incorpóreos (**intangíveis**), integrando o **patrimônio** de seu titular, onde o empresário atua para o exercício de sua atividade visando lucro.

Evidente que este complexo organizado de bens deve possibilitar o exercício das atividades da empresa, ou seja, **tais bens devem estar interligados e interdependentes**. A equalização de seu valor se dá pelo complexo da atividade e não pela individualização dos bens.

CONCLUSÕES DA TÉCNICO ANÁLISE LEGAL

- ✓ Fundo de comércio (atualmente denominado fundo de empresa), enquanto propriedade, deve estar sujeito a proteção e ser indenizado em caso de perdas e danos, mas não somente, sua importância deve ser destacada visto que agrega valor ao patrimônio como um todo.
- ✓ Visto que a empresa agrega ao valor de mercado de seus elementos individualmente considerados, uma plus valia, representando que o valor dessa empresa é superior que a simples soma de seus componentes, no caso, terra nua e benfeitorias, levando por base sua reputação, nome / marca e possível influência no mercado que se inclui.
- ✓ O fundo de comércio não reflete, necessariamente, o valor de mercado, mas sim, um valor especial (NBR 14653-1:2019 ABNT, 3.1.52), OU

FORMA DE CÁLCULO DO FUNDO DE COMÉRCIO AGRÍCOLA

FC = Fundo de Comércio, em unidades monetárias.

C = Capital, em unidades monetárias.

RA = Rentabilidade anual da empresa.

JC = Remuneração anual do capital investido na empresa.

$$FC = C \times \left(\frac{RA - JC}{JC} \right)$$

Onde o Valor Total da Empresa (**VTE**) é o resultado do Capital (**C**) mais o Fundo de Comércio (**FC**):

$$VTE = \sum (C + FC)$$

O que corresponde dizer que:

$$VTE = \sum \left[C + C \times \left(\frac{RA - JC}{JC} \right) \right]$$

EXEMPLO

Este estudo teve como base a necessidade de avaliação de um imóvel rural denominado Fazenda Santo Antonio, situado em Bauru/SP, com e sem a consideração de seu Fundo de Comércio, imóvel este notoriamente conhecido por sua produção ambientalmente sustentável, com alta tecnologia incorporada em sua produção no sistema orgânico, o que lhe permitiu um contrato comercial diferenciado. Este imóvel encontra-se arrendado para lavoura de cana de açúcar e exploração própria de eucalipto para produção de biomassa, com as seguintes características:

Descrição	Sistema	Área (ha)
Reflorestamento Comercial com Eucalipto	Exploração Própria	150,00
Cultura de Cana de Açúcar	Arrendamento	235,00
Benfeitorias Não Reprodutivas		5,00
APP – Área de Preservação Permanente		10,00
Reserva Legal		100,00
Área Total		500,00

Valor econômico do reflorestamento comercial com eucalipto

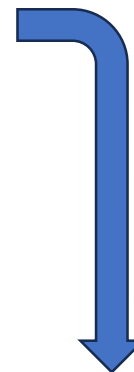


11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

REALIZAÇÃO



Produtividade	420,00	m³/ha
Preço Líquido de Venda	R\$ 46,00	/m³
Ano de Avaliação	3º	ano
Espaço temporal até a colheita (n)	4	anos
Taxa de juros considerada (i)	7,00%	ao ano
Taxa de Inflação (IPCA)	4,52%	ao ano
Taxa real de juros (ir)	2,37%	ao ano
Taxa de risco considerada (r)	1,00%	
Produtividade	420,00	m³/ha
Preço Líquido de Venda	R\$ 46,00	/m³
Receita Líquida	R\$ 19.320,00	/ha
Ano de Avaliação	3º	ano



$$\underline{VEconTotal} = \text{Área (ha)} \times \underline{VEcon/ha}$$

$$\underline{VEconTotal} = 150,00 \text{ ha} \times \text{R\$ } 11.500,22$$

$$\underline{VEconTotal} = \text{R\$ } 1.725.033,42$$



Safra pendente	Ano	Prod/e m³/ha	RB/ha	Fundação cultura	Manutenção	RL/ha	FA	Taxa de Risco	Valor Presente Líquido
	0		R\$0,00	R\$ 7.224,37		-R\$ 7.224,37	1,00000	0,99	-R\$ 7.152,13
	1		R\$0,00		R\$ 1.234,64	-R\$ 1.234,64	1,00000	0,99	-R\$ 1.222,29
	2		R\$0,00		R\$ 1.234,64	-R\$ 1.234,64	1,00000	0,99	-R\$ 1.222,29
	3		R\$0,00		R\$ 1.234,64	-R\$ 1.234,64	1,00000	0,99	-R\$ 1.222,29
1	4		R\$0,00		R\$ 1.234,64	-R\$ 1.234,64	0,97682	0,99	-R\$ 1.193,96
2	5		R\$0,00		R\$ 1.234,64	-R\$ 1.234,64	0,95418	0,99	-R\$ 1.166,29
3	6		R\$0,00		R\$ 2.539,90	-R\$ 2.539,90	0,93207	0,99	-R\$ 2.343,68
4	7	420,00	R\$19.320,00		R\$ 1.342,52	R\$ 17.977,48	0,91046	0,99	R\$ 16.204,16

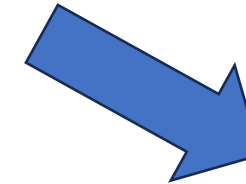
Valor Econ. da Cultura (R\$/ha) R\$ 11.500,22

Valor econômico da cultura de cana de açúcar



11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

Quilos de ATR1 por tonelada de Cana	K_{ATR}	131,00	kg de ATR/ton
Preço do quilo de ATR (Consecana2/SP)	P_{Kilo}	R\$ 0,611	/kg ATR
Preço da tonelada de cana pelo ATR	P_{Ton}	R\$ 80,04	/ton
Quantidade de cana contratada	Q'	50,00	ton/alq3
	Q	20,83	ton/ha
Valor por hectare do arrendamento	V	R\$ 1.667,52	/ha
Quantidade de safras futuras (n)	4	safras	
Taxa real de juros (ir)	2,37%	ao ano	
Taxa de risco considerada (r)	0,00%		

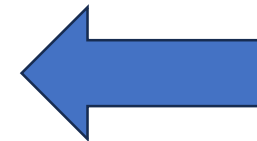


Safras Pendentes	RL	Fa1	Valor Econômico
1	R\$ 1.667,52 /ha	0,97682	R\$ 1.628,87
2	R\$ 1.667,52 /ha	0,95418	R\$ 1.591,12
3	R\$ 1.667,52 /ha	0,93207	R\$ 1.554,24
4	R\$ 1.667,52 /ha	0,91046	R\$ 1.518,22
			R\$ 6.292,45

$$V_{Econ\ Cult} = \frac{Valor}{ha} \times Área(ha)$$

$$V_{Econ\ Cult} = R\$6.292,45/ha \times 235,00ha$$

$$V_{Econ\ Cult} = R\$1.276.538,44$$



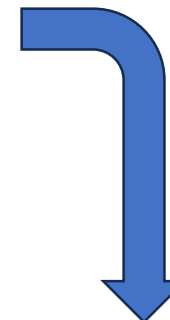
REALIZAÇÃO



RESUMO ECONÔMICO E COMPOSIÇÃO DO CAPITAL

11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

Descrição	Sistema	Área (ha)	Valor das Benfeitorias		VTN	
			Reprodutivas	Não Reprodutivas	R\$/ha	
Reflorestamento com Eucalipto	Exploração Própria	150,00	R\$ 1.725.033,42		R\$ 20.000,00	R\$ 3.000.000,00
Cultura de Cana de Açúcar	Arrendamento	235,00	R\$ 1.478.725,07		R\$ 20.000,00	R\$ 4.700.000,00
Benfeitorias Não Reprodutivas		5,00		R\$ 1.250.000,00	R\$ 20.000,00	R\$ 100.000,00
APP - Área de Preservação Permanente		10,00			R\$ 20.000,00	R\$ 200.000,00
Reserva Legal		100,00			R\$ 20.000,00	R\$ 2.000.000,00
Área Total		500,00				
SOMA			R\$ 3.203.758,49	R\$ 1.250.000,00		R\$ 10.000.000,00
TOTAL						R\$ 14.453.758,49



$$V_{imóvel} = \sum (VTN + VBR + VBNR)$$

$$V_{imóvel} = R\$10.000.000,00 + R\$ 3.203.758,49 + R\$1.250.000,00$$

$$V_{imóvel} = R\$ 14.453.758,49$$

AVALIAÇÃO DO FUNDO DE COMÉRCIO AGRÍCOLA

Rentabilidade Anual (**RA**) = 17,00% (líquida, aferida contabilmente)

Remuneração anual do capital investido na empresa (**JC**) = 13%

Capital (**C**) = R\$ 14.453.758,49

$$FC = C \times \left(\frac{RA - JC}{JC} \right)$$

Resultando:

$$FC = R\$ 14.453.758,49 \times \left(\frac{17,00\% - 13,00\%}{13,00\%} \right)$$

$$FC = R\$ 4.447.310,31$$

AVALIAÇÃO DA EMPRESA RURAL CONSIDERANDO SEU FUNDO DE COMÉRCIO



11^A15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

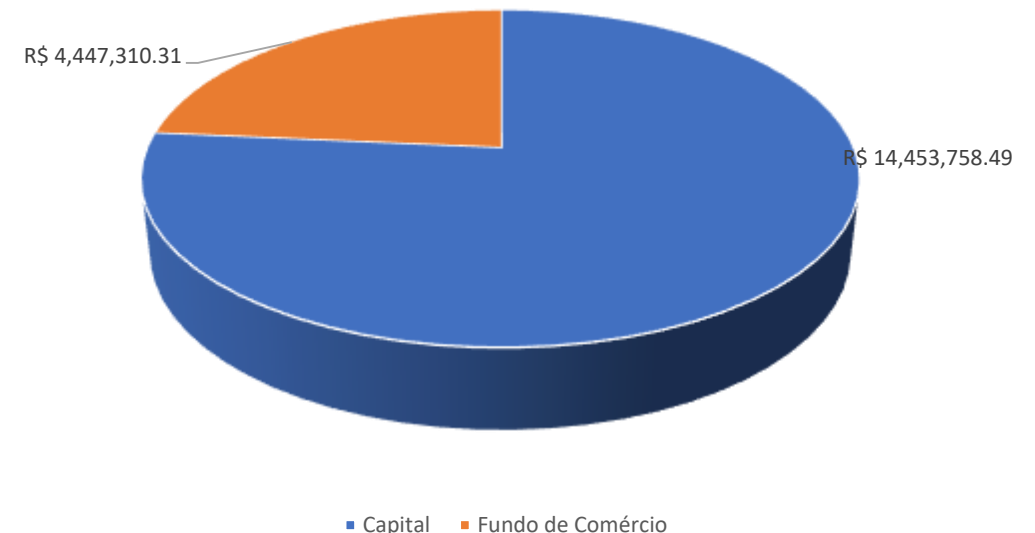
$$VTE = \sum (C + FC)$$

Resultando:

$$VTE = R\$ 14.453.758,49 + R\$ 4.447.310,31$$

$$VTE = R\$ 18.901.068,8$$

Comparativo Capital x Fundo de Comércio





11 A 15
SETEMBRO | 2023
SÃO PAULO - SP

Obrigado!!!

Carlos A. Arantes

+55 18 99106.7777

<https://linktr.ee/carlosarantes>

REALIZAÇÃO



