

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

AUTOR

Carlos Augusto Arantes

REALIZAÇÃO

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

RESUMO

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.

Palavras-chave: Fundo, Comércio, Agrícola, Rural, Avaliação

RESUMEN

En la valuación de una propiedad rural en actividad en el estado de São Paulo, se observó que sus productos obtenían valores adicionales a los habituales de mercado. Profundizando el análisis de la propiedad, fue posible verificar que sus productos traían consigo la agregación de su marca (activo intangible). Se estudió, por lo tanto, una forma de valorar mejor el activo, siempre teniendo en cuenta los principios de valuación y, especialmente, el mayor y mejor uso. Este estudio resultó en un informe de uso restringido, considerado por sus socios como un reflejo de la actividad realizada con sobrepeso por el gran nombre de la empresa, que vino a aumentar la capacidad de la empresa para generar riqueza futura.

Palabras clave: Fondo, Comercio, Agrícola, Rural, Valuación

1. DEFINIÇÕES

Segundo o Código Civil Brasileiro¹ (BRASIL, 2002):

Art. 1.142. Considera-se estabelecimento todo complexo de bens organizado, para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária.

Art. 1.143. Pode o estabelecimento ser objeto unitário de direitos e de negócios jurídicos, translativos ou constitutivos, que sejam compatíveis com a sua natureza.

Art. 1.144. O contrato que tenha por objeto a alienação, o usufruto ou arrendamento do estabelecimento, só produzirá efeitos quanto a terceiros depois de averbado à margem da inscrição do empresário, ou da sociedade empresária, no Registro Público de Empresas Mercantis, e de publicado na imprensa oficial.

Art. 1.145. Se ao alienante não restarem bens suficientes para solver o seu passivo, a eficácia da alienação do estabelecimento depende do pagamento de todos os credores, ou do consentimento destes, de modo expresso ou tácito, em trinta dias a partir de sua notificação.

Art. 1.146. O adquirente do estabelecimento responde pelo pagamento dos débitos anteriores à transferência, desde que regularmente contabilizados, continuando o devedor primitivo solidariamente obrigado pelo prazo de um ano, a partir, quanto aos créditos vencidos, da publicação, e, quanto aos outros, da data do vencimento.

Art. 1.147. Não havendo autorização expressa, o alienante do estabelecimento não pode fazer concorrência ao adquirente, nos cinco anos subseqüentes à transferência.

Parágrafo único. No caso de arrendamento ou usufruto do estabelecimento, a proibição prevista neste artigo persistirá durante o prazo do contrato.

Art. 1.148. Salvo disposição em contrário, a transferência importa a sub-rogação do adquirente nos contratos estipulados para exploração do estabelecimento, se não tiverem caráter pessoal, podendo os terceiros rescindir o contrato em noventa dias a contar da publicação da transferência, se ocorrer justa

¹ Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasil.

causa, ressalvada, neste caso, a responsabilidade do alienante.

Art. 1.149. A cessão dos créditos referentes ao estabelecimento transferido produzirá efeito em relação aos respectivos devedores, desde o momento da publicação da transferência, mas o devedor ficará exonerado se de boa-fé pagar ao cedente.

De acordo com o que ensina Coelho² (2005), 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.”

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.

Não se pode confundir bens isolados (que são o patrimônio da empresa ou da pessoa física) com Fundo de Comércio.

Em sendo a atividade rural uma atividade fim, onde a produção agropecuária é seu destino, e que, para produção se fazem presente e necessárias as benfeitorias reprodutivas (culturas, pastagens, reflorestamentos e etc.) e as benfeitorias não reprodutivas (construtivas, represas, açudes, caminhos, e etc.), em estando obrigada tal atividade a exibir um CNPJ – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, é passível de entendimento que o complexo agropecuário em atividade possa ser entendido como um Fundo de Comércio.

Observamos ainda o que reza o Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002):

Art. 1.150. O empresário e a sociedade empresária vinculam-se ao Registro Público de Empresas Mercantis a cargo das Juntas Comerciais, e a sociedade simples ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o qual deverá obedecer às normas fixadas para aquele registro, se a sociedade simples adotar um dos tipos de sociedade empresária.

Felipe dos Santos Reis citado por Tourinho³ (1954) considera que o “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”.

² COELHO, Fábio Ulhoa. (2005). *Manual de Direito Comercial*. 16ª Ed., p. 56, Saraiva. São Paulo / Brasil.

³ TOURINHO, José Bastos. (1954). *Fundo do Comércio*. Irmãos Pongetti Editores. Rio de Janeiro / Brasil.

Ainda Tourinho (1954, op. cit.) afirma que:

O fundo de comércio abrange valores das mais diversas naturezas, tais como: mercadorias, instalações, móveis e utensílios, direito de arrendamento total ou parcial do respectivo local, freguesia, nome comercial, insígnia, marcas de fábrica ou comércio, patentes de invenção, modelos de utilidades e acervo de dívidas ativas e passivas, plantações e benfeitorias do solo passíveis do aproveitamento comercial, tudo, enfim, que possa constituir parte da propriedade comercial, industrial, agrícola ou individual. As árvores, no fundo agrícola, aderem ao ponto (solo, terra) e dele não podem ser despejadas. O próprio valor individual dos sócios adere à firma ou nela é integrado.

Portanto, temos que, em área agrária, o fundo de comércio nada mais é do que o conjunto de bens corpóreos (rebanho, safra e etc.) ou incorpóreos (nome, tecnologia, contratos comerciais – arrendamento, parceria, comodato -, marcas e patentes, acervo de dívidas ativas e passivas e etc.) e tem por objetivo facilitar o desenvolvimento da atividade mercantil de forma a obter mais sucesso.

Conforme NBR 14.653-1:2019 ABNT:

3.1.7.2 bem intangível: bem não identificado materialmente (por exemplo, fundo de comércio, marcas e patentes)

3.1.23 fundo de comércio: bem intangível pertencente ao titular do negócio, decorrente do resultado de suas operações mercantis, composto, entre outros, de nome comercial, freguesia, patentes e marcas.

Conforme NBR 14.653-4:2002 ABNT:

3.37 good-will: Diferença entre o valor econômico de um empreendimento e o seu valor patrimonial.

7.6.4 Fundo de comércio e good-will: A identificação deverá considerar a previsibilidade de rendas líquidas a serem auferidas pelo empreendimento, durante sua vida econômica, e corresponderá à diferença entre o valor econômico e o patrimonial. Em caso de apuração de valor negativo, configura-se uma perda econômica.

Conforme IVS (2022, op. cit.):

Generally, goodwill is any future economic benefit arising from a business, a interest in a business or from the use of a group of assets which has not been separately recognised in another asset. The value of goodwill is typically measured as the residual

amount remaining after the values of all identifiable tangible, intangible and monetary assets, adjusted for actual or potential liabilities, have been deducted from the value of a business. It is often represented as the asset of the price paid in a real or hypothetical acquisition of a company over the value of the company's asset identified assets and liabilities. For some purposes, goodwill may need to be further divided into transferable goodwill (that which can be transferred to third parties) and non-transferable or "personal" goodwill.⁴

Como vemos as definições de Fundo de Comércio e Goodwill pelas normas técnicas são bem diferentes daquelas de diversos autores. Sendo que, pela NBR 14.653-4:2002 ABNT, Goodwill pode ser calculado pela seguinte equação (Eq.01):

Eq.01

$$Gwill = V_{Econ} - V_{Patr}$$

Ou seja, Goodwill resulta da diferença entre o valor econômico de um empreendimento e o seu valor patrimonial.

Como ensina Coelho⁵ (2017), "ao organizar o estabelecimento, o empresário agrega aos bens reunidos um sobre valor. Isto é, enquanto esses bens permanecem articulados em função da empresa, o conjunto alcança, no mercado, um valor superior à simples soma de cada um deles em separado". Segundo o autor, esse valor agregado é chamado de goodwill, goodwill of trade, fundo de comércio, fundo de empresa ou aviamento. Em suma, o estabelecimento comercial é o conjunto de bens materiais ou não de que o empresário se utiliza para exercer a sua atividade comercial. Por outro lado, o valor desse conjunto de bens é o fundo de comércio.

Segundo Madaleno⁶ (2010):

O fundo de comércio é constituído de bens materiais e imateriais reunidos e organizados pela empresa para a produção de seus benefícios econômicos, compondo toda uma estrutura empresarial apta a ser transferida, e cujo patrimônio tangível e intangível reflete na apuração de seu valor. Entre os bens corpóreos, com existência física, estão as mercadorias, instalações, estoque, máquinas, dinheiro, e etc., entre os bens

⁴ Tradução livre: Geralmente, fundo de comércio é qualquer benefício econômico futuro decorrente de um negócio, um interesse em um negócio ou pelo uso de um grupo de ativos que ainda não tenha sido reconhecido separadamente em outro ativo. O valor do fundo de comércio é normalmente medido como a quantidade residual remanescente após os valores de todos ativos tangíveis, intangíveis e monetários identificáveis, ajustados para bens reais ou potenciais passivos, forem deduzidos do valor de um negócio. É frequentemente representado como o excesso do preço pago em uma real ou hipotética aquisição de uma empresa sobre o valor da outra empresa identificados ativos e passivos. Para alguns propósitos, goodwill pode necessitar ser mais dividido em goodwill transferível (aquela que pode ser transferida para terceiros partes) e não transferíveis ou de boa vontade "pessoal".

⁵ COELHO, Fábio Ulhoa. (2010). *Curso de Direito Comercial, V.1 - Direito de Empresa*. Ed. Saraiva. São Paulo / Brasil.

⁶ MADALENO, Rolf. (2010). *O Fundo de Comércio do Profissional Liberal na Meação Conjugal*. Disponível em: <<https://www.paginasdedireito.com.br/index.php/artigos/41-artigos-set-2010/3689-o-fundo-de-comercio-do-profissional-liberal-na-meacao-conjugal>>. Acesso em 20.12.2021.

pertencentes ao ativo fixo da empresa, que não são destinados a venda, e aqueles bens pertencentes ao ativo circulante, adquiridos exatamente para sua revenda. No rol dos bens incorpóreos, que assim se identificam por que não terem existência física, encontra-se o nome empresarial, o nome de fantasia, a propriedade ou ponto empresarial, a propriedade intelectual, a marca e a propriedade imaterial, representada pelo aviamento e pela clientela.

Fazendo referência ao artigo 970 do Código Civil (BRASIL, 2002), quanto ao produtor rural enquanto empresário rural, Hoog⁷ (2010) pontua:

Essa nova compilação admite a existência de empresas no setor rural com atividade econômica, sendo certo que o termo empresário rural amplia profundamente o campo de atuação da contabilidade e do direito comercial, em especial no que tange à aplicação do instituto jurídico contábil do fundo de comércio. Uma vez que na existência do fundo de comércio se reconhece o direito do empresário rural sobre todos os elementos do goodwill, notadamente quanto ao crédito, know-how, economia em escala, e à freguesia entre outros itens, permitindo, inclusive, que este fundo seja um indicativo de prosperidade.

Portanto, em conclusão, é de se entender que o fundo de comércio (atualmente denominado fundo de empresa), enquanto propriedade, deve estar sujeita a proteção e ser indenizada 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.

A corroborar, Coelho⁸ (2011).

O direito, assim, em geral, deve garantir a justa retribuição ao empresário quando este perde, por culpa que não lhe seja imputável, o valor representado pelo estabelecimento empresarial. Assim, em caso de desapropriação do imóvel em que o empresário mantém o seu estabelecimento empresarial, a indenização correspondente deve compreender o valor do fundo de empresa por ele criado.

Na sucessão por morte ou na separação do empresário individual, o estabelecimento empresarial deve ser considerado

⁷ HOOG, W. A. Z. (2010). *O intangível fundo de comércio do empresário rural e as indenizações por perdas e danos*. <<https://www.contadores.cnt.br/noticias/artigos/2010/05/11/o-intangivel-fundo-de-comercio-do-empresario-rural-e-as-indenizacoes-por-perdas-e-danos.html>>. Acesso em 28.10.2021.

⁸ COELHO, F.U. *Manual de Direito Comercial: direito de empresa*. 23ª edição. São Paulo: Saraiva. 2011

não apenas pelo valor do simples somatório do preço dos bens, singularmente considerados, que o compõem, mas pelo valor destes agregado ao decorrente da situação peculiar em que se encontram — reunidos para possibilitar o pleno desenvolvimento de uma atividade empresarial.

Ademais, 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 até o valor real do bem avaliando.

2. INDENIZAÇÃO CONSIDERANDO O FUNDO DE COMÉRCIO

Diuturnamente no Brasil temos ações expropriatórias ou de instituição de servidão de passagens, onde, discute-se, basicamente, o *quantum* indenizatório. Inúmeras metodologias foram e estão sendo propostas, mas é certo que deve-se observar uma indenização de forma que o expropriado / serviente tenha total possibilidade de retomar sua atividade de pronto, aos mesmos moldes anteriores, sem perdas. A consideração também do Fundo de Comércio na avaliação rural pode ser um modelo de melhor composição deste *quantum* indenizatório.

Ainda segundo Hoog (2010, *op. cit.*):

Um empreendimento rural é uma “condição” para a criação do fundo de comércio; e a “causa” são os negócios relativos ao exercício da empresa rural, já o aviamento, que também é conhecido como fundo de comércio – goodwill, sempre é o “efeito” e é um atributo da empresa rural. Este atributo baseia-se na perspectiva de lucratividade, capaz de remunerar o investimento no empreendimento rural. O fundo comércio é, pois um bem, constituído por uma universalidade jurídica (de fato e de direito) que se vale à empresa rural. Motivo pelo qual não podemos confundir o fundo de comércio do empresário rural com o fluxo de caixa descontado, ainda que ambos sejam instrumentos de gestão. Pois o fluxo de caixa descontado demonstra a movimentação de entrada e saída de recursos monetários, o fluxograma financeiro; sendo que o fluxo de caixa descontado avalia a geração de caixa a valor presente e o fundo de comércio demonstra a capacidade de geração de um bom lucro. Pois caixa e lucro são coisas distintas, uma vez que se pode ter caixa e não ter lucro, sendo o contrário também verdadeiro.

O mesmo autor a comentar sobre indenizações (perdas e danos) a serem pagas ao proprietário rural, afirma que:

Logo se conclui que é devida uma indenização relativa ao fundo de comércio, acoplada a outra indenização pelos lucros cessantes, pois são coisas distintas e ambas sofreram lesões.

Uma vez que a inibição ao exercício da empresa rural implica na perda do fundo de comércio que é um bem intangível que se dilapidou. E também, tem-se uma provável perda do lucro cessante que representa o que razoavelmente o empresário rural iria obter de renda.

E por fim, considerando devida a indenização por inibição da empresa rural, tanto em relação ao bem fundo de comércio como a do lucro cessante, devem ser mensuradas...

Observa-se aí que o autor não considerou comentar sobre os danos emergentes e nem depreciação de área remanescente, mas tão somente, a indenização devida pelo fundo de comércio e lucros cessantes. O que nos leva a certeza, logicamente, que o valor total a indenizar seria o resultado da soma de todos os valores anteriormente descritos, e não somente uma fração dos mesmos como equivocadamente vimos ocorrer em diversos processos.

Vejamos a Constituição Federal Brasileira (BRASIL, 1988) sobre a questão da justa indenização:

Art. 5º

XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

É sabido que o termo “justa” indenização é extremamente complexo, controverso, debatido e sem consenso comum, da mesma forma que o termo “valor justo”. Segundo o CPC⁹ 46, temos como definição de valor justo:

Definição de valor justo: Este Pronunciamento define valor justo como o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração.

Segundo IVS¹⁰ (2022):

20.8. Fair Value (International Financial Reporting Standards)

IFRS 13 defines fair value as the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction

⁹ Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Pronunciamento Técnico CPC 46. Mensuração do Valor Justo. Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – IFRS 13 (IASB - BV 2012)

¹⁰ International Valuation Standards (IVS) 2022. International Valuation Standards Council

between market participants at the measurement date.¹¹

É possível visualizar, em ambas definições, uma semelhança com o que é definido por Valor de Mercado em NBR 14.653-1:2019 ABNT:

3.1.47 valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente

Independente das definições, é evidente que, tanto em caso de desapropriação como de instituição de servidão, a indenização deve deixar o proprietário indene. Gomes¹² (2011) apresenta:

Com a indenização busca-se recolocar a vítima, tanto quanto possível, na situação anterior à lesão. A indenização é proporcional ao dano sofrido pelo lesado já que o objetivo da indenização – tornar indene – é reparar o dano o mais completamente possível. Limitar a reparação é impor à vítima que suporte o resto dos prejuízos não indenizados. Sob outro ponto de vista, a indenização mede-se pela extensão do dano, sob pena de caracterizar enriquecimento sem causa.

O que nos leva a conclusão que, tanto no caso de avaliação do patrimônio da empresa, quanto numa avaliação para indenização, possa, ou até, seja recomendada a consideração da avaliação do Fundo de Comércio Agrícola.

3. FORMA DE CÁLCULO DO FUNDO DE COMÉRCIO AGRÍCOLA

Para cálculo do Fundo de Comércio Agrícola, consideramos os seguintes:

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.

De acordo com o princípio anteriormente citado, o Fundo de Comércio pode ser definido como o capital incorpóreo, intangível, que, somado ao capital investido na empresa, e remunerado pela taxa de mercado de capitais da praça em que a empresa opera, produz o lucro que a empresa está efetivamente obtendo (HOPP; MOTTA, 2015). De acordo com esta definição, e usando o simbolismo acima descrito, podemos

¹¹ Tradução livre: A IFRS 13 define "valor justo" como o preço que seria recebido para vender um ativo ou pago para transferir um passivo em uma transação ordenada entre os participantes do mercado na data da mensuração.

¹² GOMES, Daniela Vasconcellos. (2011). *O papel da indenização na reparação de danos*. Jornal Informante, Farroupilha – RS, v. 175, p. 05, 24 jun. Rio Grande do Sul / Brasil.

escrever:

Eq. 02

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

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

Eq. 03

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

O que corresponde dizer que:

Eq. 04

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

4. DO IMÓVEL AVALIANDO – EXEMPLO DE APLICAÇÃO

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:

Tabela 1: Quadro de Distribuição de áreas:

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

Fonte: Elaborado pelo autor (2023)

4.1. Valor econômico do reflorestamento comercial com eucalipto

Calculando o Valor Econômico (**VEcon**) dos 150,00 hectares de eucalipto

(*Eucalyptus urograndis*), teremos:

Tabela 2: Índices econômicos

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

Fonte: Elaborado pelo autor (2023)

Observa-se que, para cálculo da taxa real de juros (ir) considerou-se o uso da equação 05.

Eq. 05

$$ir = \left(\frac{1 + in}{1 + i} \right) - 1$$

Desenvolvendo o cálculo do Valor Econômico (Eq.06) para a cultura do eucalipto, temos:

Eq. 06

$$V_{Econ} = 1 - r \times \frac{RL}{(1 + ir)^n}$$

Aplicando a equação 06 com o uso de uma planilha eletrônica, teremos:

Tabela 3: Cálculo de Valor econômico da cultura do eucalipto

Safra pendente	Ano	Prod/e m ³ /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**

Fonte: Elaborado pelo autor (2023)

Sabendo ser a área com eucalipto de 150,00 hectares, teremos como valor econômico total (Eq.07) dessa área:

Eq. 07

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

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

$$VEconTotal = R\$ 1.725.033,42$$

4.2. Valor econômico da cultura de cana de açúcar

Composição do valor da renda anual da cultura de cana de açúcar (*Saccharum officinarum*):

Tabela 4: Índices econômicos cana-de-açúcar

Quilos de ATR ¹³ por tonelada de Cana	K_{ATR}	131,00	kg de ATR/ton
Preço do quilo de ATR (Consecana ¹⁴ /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/alq ¹⁵
	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%		

Fonte: Elaborado pelo autor (2023)

Onde o preço por tonelada de cana resulta da equação (Eq.08) considerando

¹³ ATR = Açúcar Total Recuperável. É medido em quilos por tonelada de cana colhida.

¹⁴ CONSECANA - Conselho dos Produtores de Cana de Açúcar, Açúcar e Etanol do Estado de São Paulo / Brasil.

¹⁵ Alq = Alqueire Paulista (mede 24.200,00 m² ou 2,42 hectares).

quilos de ATR (açúcar total recuperável) e preço do quilo de ATR conforme manual da Consecana (Conselho de Produtores de Cana-de-Açúcar, Açúcar e Etanol do Estado de São Paulo):

Eq. 08

$$P_{\text{Ton}} = K_{\text{ATR}} \times P_{\text{Kilo}}$$

Ficando:

$$P_{\text{Ton}} = 131,00 \text{ kg ATR} \times 0,611/\text{kg}$$

$$P_{\text{Ton}} = \text{R\$ } 80,04$$

O cálculo do valor então, considera p preço por tonelada de cana multiplicado pela quantidade de cana acordada em contrato, representado pela equação 09 a seguir:

Eq. 09

$$V = Q \times P_{\text{Ton}}$$

Ficando pois:

$$V = 20,83 \text{ ton/ha} \times \text{R\$ } 80,04/\text{ton}$$

$$V = \text{R\$ } 1.667,23/\text{ha}$$

Considerando as informações anteriormente apresentadas, temos como Fluxo de Caixa descontado do empreendimento desenvolvido com uso de uma planilha eletrônica e o uso da equação 06:

Tabela 5: Fluxo de caixa descontado - cana-de-açúcar

Safras Pendentes	RL	Fa ¹⁶	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

Fonte: Elaborado pelo autor (2023)

Calculando o Valor Econômico total da cultura, teremos:

¹⁶ FA = Fator de Antecipação.

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

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

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

4.2.1. Resumo do valor econômico das culturas

Planilhando as informações anteriormente calculadas, teremos:

Tabela 6: Resumo de valores

Descrição	Sistema	Área (ha)	Valor das Benfeitorias		VTN	R\$/ha
			Reprodutivas	Não Reprodutivas		
			Valor Econômico	Custo de Reprodução		
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	

Fonte: Elaborado pelo autor (2023)

4.3. Composição do valor do capital do imóvel

Considerando o Método Evolutivo, a composição do valor do capital do imóvel resulta da soma de seus componentes, ou seja:

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

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

$$V_{imóvel} = R\$ 14.453.758,49$$

Sendo:

VTN = VTN - Valor de Terra Nua

VBR = VBR - Valor de Benfeitorias Reprodutivas

VBNR = VBNR - Valor de Benfeitorias Não Reprodutivas

4.4. Avaliação do fundo de comércio agrícola

Para avaliação do Fundo de Comércio agrícola consideraram-se os seguintes parâmetros para o imóvel avaliando:

Rentabilidade Anual (**RA**) = 17,00% (líquida, aferida pela contabilidade no imóvel avaliando)

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

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

Considerando o uso da equação 02, será calculado o valor de seu Fundo de Comércio, a saber:

Eq. 02

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

Resultando:

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

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

4.5. Avaliação da empresa rural considerando seu fundo de comércio

Para cálculo do valor total da empresa rural, incluso aí seu Fundo de Comércio, temos (Eq. 03 já apresentada):

Eq. 03

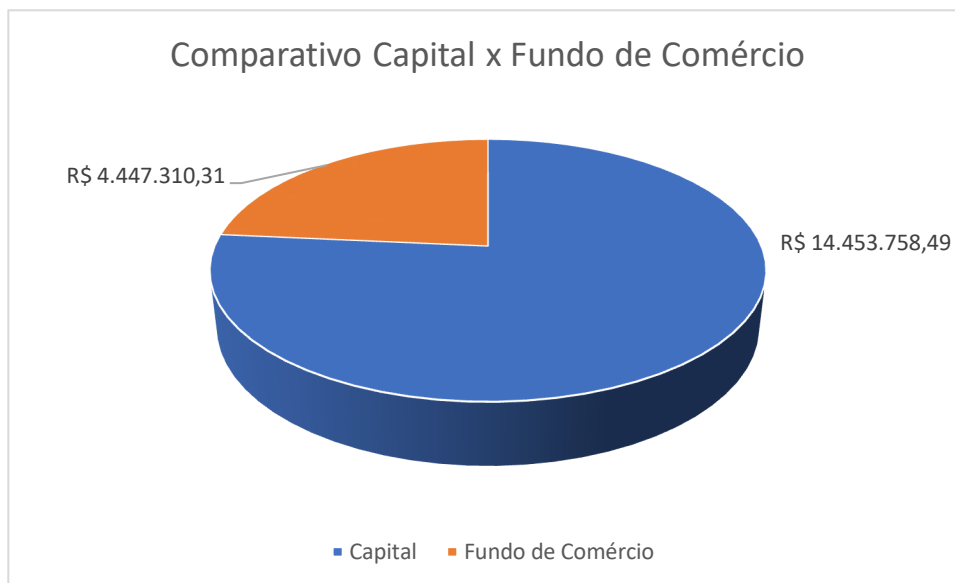
$$VTE = \sum (C + FC)$$

Resultando:

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

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

Como resumo gráfico teremos (Graf.01):



Fonte: Elaborado pelo autor (2023)

5. CONCLUSÃO

Para avaliação de imóveis singulares é mister sair do modelo comum, visto que, por vezes, não se conseguem comparativos no mercado. A conjugação do Método da Renda com Método Evolutivo é possível e permitido pelas normas técnicas pertinentes, da mesma forma que a avaliação econômica de um empreendimento no modelo rural.

A avaliação considerando o Fundo de Comércio, embora tenha seu uso mais comum em áreas urbanas, não pode ser ignorada no caso desses bens diferenciados.

A metodologia apresentada claramente demonstra a importância e, em especial, a viabilidade de sua utilização para avaliação desses bens.

Evidente que a consideração de uso do cálculo de Fundo de Comércio não pode ser tomada de forma leviana, mas sim, como resultado de um profundo estudo caso a caso.

Por fim, resta claro que ignorar o valor expressado pelo Fundo de Comércio nesse tipo especial de bem, pode deixar de refletir seu real valor.

6. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1 ABNT (v.2019). Brasil. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-3 ABNT (v.2019). Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 10 abril 2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

COELHO, F. U. **Manual de Direito Comercial**. 16ª Ed., p. 56, São Paulo / Brasil. Saraiva. 2005.

COELHO, F.U. **Manual de Direito Comercial: direito de empresa**. 23ª edição. São Paulo: Saraiva. 2011

COELHO, F.U. **Curso de Direito Comercial**. V.1 - Direito de Empresa. Ed. Saraiva. São Paulo / Brasil. 2010.

Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Pronunciamento Técnico CPC 46. Mensuração do Valor Justo. **Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – IFRS 13 (IASB - BV 2012)**. Brasil. 2012.

CONSECANA - Conselho dos Produtores de Cana de Açúcar, Açúcar e Etanol do Estado de São Paulo. Brasil.

GOMES, D. V. **O papel da indenização na reparação de danos**. Jornal Informante, Farroupilha – RS, v. 175, p. 05, 24 jun. Rio Grande do Sul / Brasil. 2011.

HOOG, W. A. Z. **O intangível fundo de comércio do empresário rural e as indenizações por perdas e danos**. Disponível em <<https://www.mv13.com.br/noticias/artigos/2010/05/11/o-intangivel-fundo-de-comercio-do-empresario-rural-e-as-indenizacoes-por-perdas-e-danos.html>>. 2010. Acesso em 10 abril 2023.

HOPP, J.C.; MOTTA, I.S. **Fundo de comércio: sua conceituação legal e avaliação contábil**. Disponível em <<https://doi.org/10.1590/S0034-75901961000100004>>. Acesso em 14 abril 2023. 2015.

International Valuation Standards (IVS). International Valuation Standards Council. 2022.

MADALENO, R. **O Fundo de Comércio do Profissional Liberal na Meação Conjugal**. Disponível em: <<https://www.paginasdedireito.com.br/index.php/artigos/41-artigos-set-2010/3689-o-fundo-de-comercio-do-profissional-liberal-na-meacao-conjugal>>. 2010. Acesso em 20.12.2021.

TOURINHO, J. B. **Fundo de Comércio**. Irmãos Pongetti Editores. Rio de Janeiro / Brasil. 1954.