

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARAL ÚNICA DO FORO DE ITUPEVA – ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROCESSO 1000643-82.2022.8.26.0514.**

**BELLACOR TINTURARIA E ESTAMPARIA INDUSTRIAL EIRELI em recuperação judicial**, já qualificada nos autos supra, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seu advogado, com fundamento nos artigos 53 e seguintes da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, nos autos de seu pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL, para no prazo legal apresentar seu anexo Plano de Recuperação, tecendo ainda os seguintes comentários, para ao final requerer:

**Primeiramente**, requer-se a juntada da parcela das custas judiciais, anexa.

Pertinente lembramos à Vossa Excelência a importância da Recuperação Judicial da Empresa, cujos princípios gerais encontram-se estampados no artigo 47 da Lei 11.101/05 (Lei de Recuperações e Falências):

**Art. 47.** A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica. (grifo nosso)

Note, Excelência, que o artigo 47 supra, Princípio Geral da Recuperação da Empresa, espelha, em verdade, o Princípio Constitucional da Função Social da Empresa (também conhecida como Função Social da Propriedade dos Bens de Produção). Nesse sentido temos que

“O princípio da função social da empresa, tal qual os princípios da função social da propriedade urbana e da função social da propriedade rural, é decorrente do princípio constitucional da função social da propriedade, e a ele está intimamente vinculado. Assevera José Afonso da Silva, que o princípio constitucional da função social da propriedade "ultrapassa o simples sentido de elemento conformador de uma nova concepção de propriedade como manifestação de direito individual, que ela, pelo visto, já não o é apenas, porque interfere com a chamada propriedade empresarial" e conclui que o "direito de propriedade (dos meios de produção principalmente) não pode mais ser tido como um direito individual", devendo ele atender primariamente às necessidades da sociedade, isto é, à sua função social. (...) A função social da empresa reside não em ações humanitárias efetuadas pela empresa, mas sim no pleno exercício da atividade empresarial, ou seja, na organização dos fatores

de produção (natureza, capital e trabalho) para criação ou circulação de bens e serviços. A função social da empresa encontra-se na geração de riquezas, manutenção de empregos, pagamento de impostos, desenvolvimentos tecnológicos, movimentação do mercado econômico, entre outros fatores, sem esquecer do papel importante do lucro, que deve ser o responsável pela geração de reinvestimentos que impulsionam a complementação do ciclo econômico realimentando o processo de novos empregos, novos investimentos, sucessivamente<sup>1</sup>

Sobre o Princípio Geral da Recuperação da Empresa, são as palavras ilustre Professor Manuel Justino Bezzera Filho:

“a Lei, não por acaso, estabelece uma ordem de prioridade nas finalidades que diz perseguir, colocando, como primeiro objetivo a “manutenção da fonte produtora”, ou seja, a manutenção da atividade empresarial em sua plenitude tanto quanto possível, com o que haverá possibilidade de manter também o “emprego dos trabalhadores”. Mantida a atividade empresarial e o trabalho dos empregados será possível então satisfazer os “interesses dos credores”. Esta é a ordem de prioridades que a Lei estabeleceu (...)”<sup>2</sup>

Verifica-se plenamente pelo demonstrado nos anexos documentos, não só a plena viabilidade e possibilidade jurídica da aceitação do plano ora apresentado, que é o que se requer seja acatado, mas também sua necessidade, como cumprimento da Função Social da Recuperação Judicial e da Função Social da Empresa.

Ante o exposto requer-se novamente a juntada do plano e laudos anexos, bem como o regular prosseguimento da presente recuperação, com a expedição do competente Edital de disponibilização do plano de recuperação a ser expedido juntamente com o Edital de Credores do art. § 2º do art. 7º da LRF.

Termos em que,  
Pede Deferimento.

Itupeva, 02 de junho de 2021

**Felipe Alberto Verza Ferreira**  
**Advogado OAB/SP 232.618**

<sup>1</sup>FERREIRA, Felipe Alberto Verza. Função social da empresa . **Jus Navigandi**, Teresina, ano 9, n. 731, 6 jul. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6967>>. Acesso em: 14 dez. 2007.

<sup>2</sup>BEZERRA FILHO, Manoel Justino. **Lei de Recuperação de Empresas e Falências Comentada**. 4.ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. p. 136-137.

# Plano de Recuperação Judicial

# BELLACOR

**Plano de Recuperação Judicial** para apresentação nos autos do Processo nº **1000643-82.2022.8.26.0514**, em trâmite perante o MM Juízo da Vara Cível da Comarca de Itupeva/SP.

Junho/2022



Consultores Associados

# Sumário

<b>1. PREÂMBULO .....</b>	<b>1</b>
1.1. Definições.....	1
1.2. Regras De Interpretação .....	4
1.3. Objetivos Básicos Deste Plano .....	5
<b>2. A BELLACOR.....</b>	<b>8</b>
<b>3. AS ORIGENS DA CRISE.....</b>	<b>10</b>
<b>4. CONJUNTURA ECONÔMICA.....</b>	<b>12</b>
4.1. Atividade Econômica Geral .....	14
<b>5. A REESTRUTURAÇÃO.....</b>	<b>16</b>
5.1. Medidas de Reestruturação .....	16
5.2. Meios de Recuperação .....	17
<b>6. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES.....</b>	<b>19</b>
6.1. Quadro de Creditores .....	19
6.2. Fluxo Programado de Pagamento .....	20
6.2.1. Classe I – Creditores Trabalhistas .....	20
6.2.2. Classe II – Creditores com Garantia Real.....	22
6.2.3. Classe III – Creditores Quirografários .....	23
6.2.4. Classe IV – Creditores ME e EPP .....	24
6.3. Evento de Liquidação.....	25
6.4. Credor Colaborativo .....	26
6.4.1. Credor Colaborativo – Fornecedor .....	27
6.4.2. Credor Colaborativo – Financeiro.....	29
6.5. Créditos Não Sujeitos à Recuperação Judicial .....	30
6.6. Passivo Tributário .....	30
<b>7. CONDIÇÕES GERAIS DESTA PRJ.....</b>	<b>31</b>
7.1. Dos Bens Abrangidos pelo Plano .....	31
7.2. Das Suspensões das Ações e Execuções dos Créditos Originários .....	31

## Sumário

<b>7.3. Das Suspensões dos Efeitos Publicísticos e das Restrições Referente aos Créditos Originários.....</b>	<b>32</b>
<b>7.4. Da Nulidade Parcial .....</b>	<b>33</b>
<b>7.5. Local de Pagamento.....</b>	<b>33</b>
<b>7.6. Inadimplemento de Obrigações .....</b>	<b>35</b>
<b>7.7. Passivos Ilíquidos. ....</b>	<b>35</b>
<b>7.8. Alteração do Plano de Recuperação Judicial .....</b>	<b>36</b>
<b>7.9. Da Prevenção ao Pagamento em Duplicidade.....</b>	<b>36</b>
<b>7.10. Das Discussões Judiciais.....</b>	<b>37</b>
<b>7.11. Do Foro.....</b>	<b>38</b>

# 1. PREÂMBULO

Em razão da crise econômica e financeira a BELLACOR ajuizou o processo de Recuperação Judicial com objetivo de viabilizar a superação da situação de crise econômica e financeira, além de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa e sua função social.

Em atendimento ao que dispõe o Artigo 53 da Lei 11.101/2005, a BELLACOR apresenta este Plano de Recuperação Judicial.

## 1.1. Definições

- I. **“Administrador judicial”** ou **“AJ”**: conforme nomeação pelo MM Juízo da Recuperação (nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação de Empresas), que nomeou a empresa Brasil Trustee Assessoria e Consultoria Ltda, com endereço na Avenida Barão de Itapura, no 2.294, 4o andar, Campinas/SP, CEP: 13073-300;
- II. **“Aprovação do plano”**: significa a aprovação da versão do Plano de recuperação judicial que for apreciada, por parte dos credores, em assembleia geral de credores ou mediante a concessão da recuperação judicial pelo MM Juízo da recuperação, nos termos dos artigos 45 ou 58 da Lei de Recuperação Judicial (LRF);
- III. **“Assembleia geral de credores”** ou **“AGC”**: assembleia formada nos termos do Capítulo II, seção IV, da Lei 11.101/05, a qual é composta pelos credores relacionadas no artigo 41 da LRF;
- IV. **“Créditos concursais”**: significam os créditos de credores concursais, os quais serão novados e pagos conforme a disposição aplicável deste Plano;

- V. **“Créditos não sujeitos”**: Significam os créditos enquadrados na forma do artigo 49, §3º e §4º, da LRF;
- VI. **“Créditos sujeitos”**: Na forma do artigo 49 da Lei 11.101/05, são todos os créditos existentes na Data do Pedido de Recuperação Judicial, ainda que não vencidos, com exceção dos créditos não sujeitos;
- VII. **“Credores classe I”** ou **“credores trabalhistas”**: credores concursais titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I, da LRF;
- VIII. **“Credores classe II”** ou **“credores com garantia real”**: credores concursais cujos créditos são assegurados por direitos reais de garantia (tais como penhor ou hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, II, da LRF;
- IX. **“Credores classe III”** ou **“credores quirografários”**: são os credores concursais titulares de créditos quirografários, tal como consta dos artigos 41, inciso III e 83, inciso VI, ambos da LRF;
- X. **“Credores classe IV”** ou **“credores ME/EPP”**: credores concursais titulares de créditos quirografários que sejam qualificados como microempresas ou empresas de pequeno porte, tal como consta nos artigos 41, inciso IV, e 83, inciso IV, ambos da LRF;
- XI. **“Credores”** ou **“credores concursais”**: são os credores titulares de créditos materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, existentes na Data do Pedido de Recuperação Judicial ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com Data do Pedido, cujos créditos e direitos podem ser alterados pelo Plano, nos termos da LRF. Tais Credores são divididos em quatro classes: Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME/EPP, nos termos do artigo 41 da LRF;

- XII. **“Data do pedido”**: é o dia 16 de março de 2022, data em que foi ajuizado o pedido de Recuperação judicial;
- XIII. **“Data do deferimento”**: é o dia 01 de abril de 2022, data em que o pedido de processamento da recuperação judicial da BELLACOR foi deferido, na forma do Artigo 52 da LRE;
- XIV. **“Data da aprovação”**: é o dia em que for aprovado o Plano em Assembleia Geral de Credores;
- XV. **“Data da homologação”**: é a data em que for proferida decisão concessiva da Recuperação Judicial pelo MM Juízo da Recuperação, nos termos do artigo 58, caput, e/ou, §1º da LRF;
- XVI. **“Dia útil”**: para fins deste Plano, dia útil será todo e qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriados nacionais, estadual ou municipal, no Município de Itupeva (SP), ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário neste Município;
- XVII. **“BELLACOR”**: refere-se à denominação de BELLACOR TINTURARIA E ESTAMPARIA INDUSTRIAL EIRELI, pessoa jurídica de direito privado devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.686.419/0001-62;
- XVIII. **“Lei de Recuperação Judicial”, “Lei de Recuperação de Empresas” ou “LRF”**: é a Lei nº 11.101/2005, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;
- XIX. **“Lista de Credores”, “Relação de Credores” ou “Rol de Credores”**: refere-se, via de regra, à relação nominal dos credores vigente no momento de apresentação do Plano de Recuperação Judicial (PRJ), ou do pagamento. De acordo com o contexto ou momento no tempo a que se refira, pode significar do artigo 53, III, a de que trata o §2º do artigo 7º, ou, ainda, a que se refere o artigo 18, todos da LRF;



- XX. **“Plano”** ou **“Plano de Recuperação Judicial”** ou **“PRJ”**: é o presente documento, que formaliza o Novo Plano de Recuperação Judicial da BELLACOR, abrangendo eventuais aditamentos, modificações e alterações;
- XXI. **“Recuperação Judicial”** ou **“RJ”**: Processo nº 1000643-82.2022.8.26.0514, em trâmite perante o MM Juízo da Vara Única da Comarca de Itupeva (SP);
- XXII. **“Valor do Crédito”** ou **“Crédito”**: diz respeito ao montante creditório, em sua respectiva moeda de origem, devidamente inscrito na Lista de Credores;
- XXIII. **“Juízo da Recuperação”**: refere-se ao Meritíssimo Juízo da Vara Única da Comarca de Itupeva (SP);
- XXIV. **“TR”**: Taxa Referencial criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resolução CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997;
- XXV. **“Receita Líquida”**: receita bruta menos os impostos sobre as vendas, as devoluções e os cancelamentos;
- XXVI. **“EBITDA”** ou **“LAJIDA”**: *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*, termo em inglês que significa Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre Lucro, Depreciação e Amortizações;
- XXVII. **“FCO”**: Fluxo de Caixa Operacional.

## 1.2. Regras De Interpretação

- I. **Cláusulas e Anexos**. Exceto se especificado de forma diversa, todas as Cláusulas e Anexos mencionados neste instrumento referem-se à Cláusulas e Anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens

- deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas, itens e subitens;
- II. **Títulos.** Os títulos dos Capítulos e das Cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões;
  - III. **Termos.** Os termos “incluem”, “incluindo” e similares devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão, “porém não se limitando a”;
  - IV. **Referências.** As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente for previsto neste Plano;
  - V. **Disposições Legais.** As menções às disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como, as vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto;
  - VI. **Prazos.** Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma determinada no artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente posterior.

### 1.3. Objetivos Básicos Deste Plano

O presente Plano tem por objetivo demonstrar a reestruturação da BELLACOR, proporcionar a superação das dificuldades e permitir a continuidade dos negócios, mantendo viva a fonte geradora de empregos e receitas.

Os impactos das medidas operacionais e administrativas já implantadas, e as que muito em breve serão, proporcionarão um fluxo de caixa adequado e sustentável ao longo dos próximos anos, possibilitando assim a reestruturação econômica e financeira.

Foram analisadas, dentre outras, os aspectos relacionados a utilização dos ativos, estruturas organizacionais, administrativa, financeira, compras, análise mercadológica, planejamento estratégico em vendas, área comercial, custos variáveis e fixos e recursos humanos. Assim, a análise dessas áreas em conjunto e com a avaliação do desempenho financeiro formaram a base norteadora das ações que serão tomadas. Os principais objetivos do Plano de Recuperação Judicial são:

- I. **Preservação da atividade econômica e social:** garantir a atividade da BELLACOR como fonte geradora de emprego e renda, tributos e riquezas;
- II. **Interesse dos credores:** atender o interesse dos credores no que diz respeito à liquidação dos créditos sujeitos e não-sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, conforme os meios de pagamentos estabelecidos neste Plano;
- III. **Causas da crise:** entendimento das origens da crise econômica e financeira que a BELLACOR está enfrentando;
- IV. **Reversão da crise econômica e financeira:** Permitir a suspensão do estado de crise por meio da reestruturação do fluxo de caixa e do resultado econômico, além de viabilizar e promover a geração de caixa, necessária para liquidar os passivos sujeitos e não sujeitos;
- V. **Reestruturação operacional:** Promover a reorganização das atividades operacionais com o objetivo de maximizar a rentabilidade do negócio, por meio da execução do Plano de Melhorias Operacionais;

- VI. **Viabilidade da Recuperanda:** Apresentar as premissas, meios e formas de viabilização do negócio, estabelecendo condições viáveis com base no Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira;
- VII. **Necessidade de capital de giro:** Apresentar e propor condições para novas captações de recursos como forma de suprir as necessidades de capital de giro.

Desta forma, a viabilidade não depende só da solução de seu endividamento, mas também, e fundamentalmente, de ações que visem à melhoria de seu desempenho. Sendo assim, as medidas identificadas estão incorporadas a um planejamento estratégico para os próximos exercícios.

## 2. A BELLACOR

A BELLACOR iniciou sua história da trajetória empresarial em 2003, atuando na área de tinturaria e estamparia especializada em beneficiamento de tecidos e acabamentos especiais. Seu foco é em empresas que não possuem sua própria unidade de acabamento e necessitam de uma terceirização.

Fundada pelo senhor João André Neto, além do tingimento e estamparia, a Bellacor possui *know-how* para beneficiamentos especiais, como aplicação de antichama, impermeabilização, aplicação de produtos antimicrobianos, resinagem.

A vontade de montar a empresa surgiu ainda em 1996, mas efetivamente a atividade foi iniciada em 2003, após longo período de apreciação e melhoria das ideias de negócio.

Seu parque fabril é avançado e adaptado às suas necessidades, sendo reconhecida no mercado em que atua, e desenvolve a sua atividade há quase 20 (vinte) anos, mercê da confiança e transparência e boa técnica que emprega, possuindo uma clientela sólida e fiel com intensa rotatividade de transações.

A visão do negócio sempre foi de poder fornecer ao cliente a sensação de estar fazendo o trabalho na sua própria empresa, fazendo com que o tratamento apresentado seja digno de estabelecer uma parceria longínqua e duradoura.

Na BELLACOR, o trabalho é desenvolvido com arte, oferecendo os serviços de estamparia, tingimento, antichamas, resinagem, antimicrobiano e impermeabilização.

A qualidade dos processos da Bellacor é devida ao rigoroso tratamento aplicado nos mesmos, desde a preparação até a finalização das matérias-primas.

Para isso, a empresa preocupou-se em instalar equipamentos adequados para o acabamento de tecidos, quaisquer que sejam os diferentes tipos de fibras que os compõe, naturais, artificiais ou sintéticas.

Cada cliente recebe atendimento personalizado, de acordo com suas necessidades específicas. Tudo isso faz da Bellacor uma empresa altamente capacitada para atender aos clientes do segmento têxtil com as mais altas exigências.

Fisicamente projetada para cumprir todas as exigências técnicas obrigatórias para este setor (como o tratamento de efluentes de acordo com os artigos XI e XVIII da CETESB), a Bellacor conta ainda com sistemas de ventilação local, equipamentos de controle de poluentes e equipamento de controle do nível de ruído dentro de suas instalações (de acordo com a norma NBR 10151).

Essa é a BELLACOR, que contribui e serve de exemplo para o desenvolvimento regional sustentável com ações de responsabilidade social em parceria com a comunidade.

### 3. AS ORIGENS DA CRISE

Até meados do ano de 2008 a BELLACOR estava trabalhando e desenvolvendo seu negócio de forma excepcional, entretanto, com o advento da crise econômica mundial passou a ameaçar diretamente o ramo de atividade, ocasionando no mercado subseqüentes retrações.

A preocupação com a qualidade fez com que a BELLACOR tenha uma sólida clientela e somatória desses fatores são preponderantes para a continuidade das suas atividades, pois formam o conjunto da sua viabilidade.

Inúmeros fatores, no entanto, contribuíram, para que a BELLACOR se envolvesse em crise econômica e financeira, crises essas que a deslocaram a pleitear a presente recuperação judicial, para salvaguardar a existência de empresa e manutenção dos empregos diretos e indiretos.

Como já retratado desde o ano de 2008, com a crise econômica mundial, a Autora vem tentando se manter no mercado, sofrendo sucessivas baixas operacionais, posto que diversos fatores têm convergido para sua estagnação e diminuição econômico-financeira.

A mais forte de sua estagnação comercial vem ocasionada com a baixa de preços e maciça oferta do mercado externo produtos prontos, (oriundos principalmente China) causando a retração do interno. Até mesmo as grandes empresas do setor vêm fechando suas diversas bases operacionais e as menores empresas são levadas para essa situação de estagnação comercial, tentando adequar-se no mercado com a nova realidade mundial, inclusive com compras diretas de vestuário diretamente da China e outros lugares do mundo.

Após a crise mundial de 2008, a Bellacor passou a lutar para manter-se viva no mercado, tentando priorizar sempre o pagamento de seus fornecedores e salário dos trabalhadores, contudo a crise político-econômica de

2014, que perdurou até 2017, afetou gravemente a já combalida situação financeira da empresa, obrigado à cortes de funcionários.

No ano de 2019 a BELLADOR viu sua situação melhorar, após a contratação de consultoria especializada, porém, no final do ano, passou por situações complicadas trazidas a luz por uma ação específica.

Quando em 2020 a Bellacor novamente apostou a profissionalização da administração, para superação da situação de crise, foi surpreendida com a pandemia de COVID-19, e os efeitos econômicos da referida crise que se arrastam até os dias de hoje.

Apesar do aparentemente aquecimento da economia, ocorrido no final do ano de 2020, até meados de 2021 com a reabertura do comércio (destinatário final dos produtos tingidos ou beneficiados pela requerente), no final do ano de 2021 nova crise se abateu, em virtude do excesso de estoque, término dos incentivos econômicos do governo e da crise política que assola o país, não deixando outra saída para a Bellacor senão a presente recuperação.



## 4. CONJUNTURA ECONÔMICA

O Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) divulgou a análise trimestral da economia brasileira.

Os dados melhores que o esperado no último trimestre de 2021 contribuíram para revisões positivas das previsões de crescimento feitas pelo mercado nas últimas semanas. Os indicadores de atividade econômica de janeiro, no entanto, surpreenderam negativamente, em parte devido à intensa onda de contaminação de covid-19 ocorrida no mês. Embora essa onda tenha tido um pico de casos novos bem mais alto que as ondas anteriores, as consequências humanas e econômicas e o tempo de duração foram bem menores. Passado esse choque negativo, a melhora do quadro da pandemia deve contribuir significativamente para a recuperação de atividades, como os serviços prestados às famílias e outras, com possíveis impactos positivos sobre o mercado de trabalho, que já recuperou indicadores dos níveis pré-pandemia. A surpresa negativa foi a eclosão da guerra na Ucrânia, que acabou reforçando a piora das previsões de inflação e, portanto, do cenário de política monetária no Brasil e no exterior. No entanto, a taxa de juros real ex ante de um ano do Brasil pouco se alterou desde a publicação da previsão anterior em dezembro de 2021. Tendo em vista essas e outras questões detalhadas nesta nota, mantemos nossa previsão de crescimento do PIB de 1,1% em 2022, embora com mudanças na composição desse crescimento. A principal delas, pela ótica da produção, é a redução do crescimento esperado para o setor agropecuário, de 2,8% para 1%, em função da piora das estimativas para a produção de soja, que passaram a ser de queda de 8,8%, mesmo com o aumento de 3,7% da área plantada – o que significa redução do valor bruto da produção com aumento do consumo intermediário.

Para 2023, trabalhamos com um cenário base em que assumimos que o ciclo de aperto monetário atingirá seu pico na próxima reunião do Comitê de Política Monetária (Copom), e a taxa de juros nominal permanecerá em 12,75% até o final de 2022. A partir do ano que vem, a expectativa é que a

taxa de juros seja reduzida e feche o ano em torno de 9%, acompanhando o movimento de queda nas taxas de inflação, o que deve favorecer o mercado de crédito e os investimentos. Um mercado de trabalho mais aquecido será determinante para a demanda. Esperamos também que o aumento de preços de commodities seja temporário no cenário base e a taxa de câmbio fique estável, em relação ao fim de 2022, em R\$ 5,20/US\$. Ainda mais importante, consideramos que haverá menos incerteza por conta do fim dos efeitos da guerra na Ucrânia e de efeitos mínimos da pandemia, o que deve garantir uma evolução positiva das atividades ligadas a comércio e serviços. No que se refere à política fiscal, este cenário pressupõe a manutenção de um arcabouço de regras fiscais compatível com o compromisso com a disciplina fiscal, mantendo sob controle o risco associado à evolução das contas públicas. Diante deste cenário, nossa previsão para o crescimento do PIB em 2023 é de 1,7%.

Em relação à inflação, as previsões se deterioraram no mundo todo principalmente em função dos impactos econômicos do choque causado pelo conflito militar na Ucrânia. Mesmo diante de um comportamento mais benevolente do câmbio – com valorização de 15% no ano até agora –, a manutenção da trajetória de alta das commodities no mercado internacional, aliada ao impacto da guerra sobre os preços do petróleo e aos efeitos climáticos sobre a produção doméstica de alimentos, levou a uma revisão das estimativas de inflação feitas pela Dimac/Ipea. A alta projetada para o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), em 2022, avançou de 5,6% para 6,5%, enquanto a estimada para o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) passou de 5,5% para 6,3%. Embora as estimativas de inflação para o ano tenham piorado, ainda se mantem a perspectiva de um cenário de desaceleração inflacionária, tanto para 2022 quanto para 2023. Além disso, mesmo acima do patamar projetado inicialmente, o IPCA e o INPC devem encerrar o ano com uma variação bem abaixo da observada em 2021. De modo análogo, para 2023, as projeções de inflação feitas pela Dimac/Ipea indicam a manutenção dessa trajetória de desaceleração inflacionária, com taxas de 3,6%, tanto para o IPCA quanto para o INPC no próximo ano.

## 4.1. Atividade Econômica Geral

O desempenho recente dos indicadores de atividade econômica tem apresentado alguma instabilidade. Após a aceleração verificada nos dois últimos meses do ano passado, refletida no avanço de 0,5% do PIB no quarto trimestre sobre o trimestre anterior, a maioria dos segmentos produtivos sofreu acomodação no início de 2022. Entre outros fatores, uma boa parte desse resultado se deve ao aumento dos casos de covid-19 no período, associados à variante Ômicron. Sendo assim, dois dos principais indicadores que resumem a atividade econômica brasileira recuaram em janeiro. Enquanto o Índice de Atividade Econômica do Banco Central – Brasil (IBC- Br) caiu 1%, o Monitor do PIB, da Fundação Getúlio Vargas (FGV), cedeu 1,4% na margem.

A deterioração da atividade em janeiro voltou a ser caracterizada por um baixo nível de difusão, indicando um arrefecimento bastante disseminado entre os segmentos produtivos (gráfico 2).<sup>3</sup> Na comparação com o mês de dezembro, já excluídos os efeitos sazonais, apenas 30,9% dos segmentos registraram variação positiva. Entre os setores, a indústria manufatureira continua enfrentando o cenário mais adverso, caracterizado pela escassez e encarecimento de insumos. Além disso, os preços da energia elétrica continuam pressionados, e o conflito entre a Rússia e a Ucrânia tem provocado aumento nos preços internacionais do petróleo. Já o consumo de bens, por sua vez, que já vinha sendo afetado negativamente pelo aumento da inflação, começa a sentir alguns efeitos provenientes do encarecimento do crédito. Entretanto, a melhora observada nos níveis de ocupação, somada as transferências de renda propiciadas pelo Auxílio Brasil, tem mantido algum alento nesse mercado. Já o setor de serviços, por sua vez, segue acompanhando de perto a evolução dos níveis de mobilidade urbana e continua sendo um dos principais drivers para o desempenho da economia em 2022.

Nesse contexto, com base nos indicadores disponíveis até o momento, e levando em conta a curta duração dos efeitos negativos provocados pela variante Ômicron, nossas previsões sugerem que o nível de atividade em

fevereiro deve apresentar crescimento, na comparação com o mês anterior com ajuste sazonal, na indústria (1,4%), no comércio (1,3%) e nos serviços (1,5%), como ser visto no gráfico 3. Com isso, a previsão da Dimac/Ipea é que o Monitor do PIB cresça 1% em fevereiro, o que melhora as perspectivas para o resultado do PIB no primeiro trimestre de 2022.

Fonte: ([https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/220331\\_cc\\_54\\_nota\\_34\\_visao\\_geral.pdf](https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/220331_cc_54_nota_34_visao_geral.pdf))

## 5. A REESTRUTURAÇÃO

### 5.1. Medidas de Reestruturação

Antes do pedido de Recuperação Judicial, a administração da BELLADOR buscou realizar sua reestruturação mediante adoção de medidas emergenciais destinadas a resolver o desencaixe financeiro gerado ao longo dos 2 últimos anos – especialmente em decorrência da pandemia Covid-19 – porém, dado cenário, não teve alternativa senão a requerer, judicialmente o benefício da Recuperação Judicial.

Várias ações foram postuladas e atingiram resultados importantes, sendo que a readequação em todos os setores será uma constante até a superação da situação de crise financeira.

As premissas gerais para a reestruturação da BELLACOR, são:

- Potencializar a geração de resultados por meio da elevação gradual da disponibilidade da fábrica, através do aumento dos gastos com manutenção;
- Adequar a força de trabalho para capacidade de produção e buscar otimizar a equipe disponível para a realização de todas as tarefas, sem realizar novas contratações;
- Planejar rigorosamente a produção com objetivo de eliminar quaisquer desperdícios de tempos, horas extras, materiais, insumos e equipamentos;
- Negociar intensivamente com os fornecedores de matéria-prima e insumos com objetivo de galgar os melhores preços de compra e melhorar as margens;
- Reduzir a estrutura de pessoal e de despesas na área administrativa, com reflexo direto no fluxo de caixa;

- Otimizar a estrutura na política dos recursos humanos com melhorias no processo de seleção, treinamento e valorização da mão de obra local e dos colaboradores internos;
- Alinhamento do Fluxo de Caixa Projetado (FCP) com a consolidação das informações do contas a receber, contas a pagar e tesouraria;
- Implantação, no setor financeiro, de Plano Orçamentário com revisões periódicas suportado por relatórios gerais de análise de resultados econômico e financeiro;
- Busca por melhores taxas em novas operações financeiras, visando a melhoria do resultado líquido e garantia do capital de giro;
- Aperfeiçoamento, no setor de controladoria, dos controles e geração de informações para otimização da tomada de decisões pela gestão.

Todos esses ajustes contribuirão para a formação de uma base sustentável de informações, fundamental a todas as decisões estratégicas.

## 5.2. Meios de Recuperação

Com objetivo da retomada do equilíbrio econômico-financeiro e contenção da crise, a BELLACOR formulou o pedido de Recuperação Judicial visando garantir, principalmente, a regular continuidade de suas atividades e a manutenção dos postos de trabalho (direto e indiretos), o pagamento de seus credores, impostos e contribuições.

Neste sentido, a BELLACOR, com fundamento no Artigo 50 da Lei 11.101/2005, a BELLACOR busca especialmente os seguintes meios de recuperação:

- “CONCESSÃO DE PRAZOS E CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA PAGAMENTO DAS OBRIGAÇÕES VENCIDAS OU VINCENDAS”. (Lei 11.101/2005, Artigo 50, Inciso I);
- “CISÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO OU TRANSFORMAÇÃO DE SOCIEDADE, CONSTITUIÇÃO DE SUBSIDIÁRIA INTEGRAL, OU CESSÃO DE COTAS OU AÇÕES, RESPEITADOS OS DIREITOS DOS SÓCIOS, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE”. (Lei 11.101/2005, Artigo 50, Inciso II);
- “EQUALIZAÇÃO DE ENCARGOS FINANCEIROS RELATIVOS A DÉBITOS DE QUALQUER NATUREZA, TENDO COMO TERMO INICIAL A DATA DA DISTRIBUIÇÃO DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL,”. (Lei 11.101/2005, Artigo 50, Inciso XII);
- “CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO PARA ADJUDICAR, EM PAGAMENTO DOS CRÉDITOS, OS ATIVOS DO DEVEDOR”. (Lei 11.101/2005, Artigo 50, Inciso XVI).

Ademais, durante o processo de reestruturação e da própria Recuperação Judicial, a BELLACOR poderá utilizar quaisquer meios de recuperação propostos pelo legislador no Artigo acima descrito.

## 6. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

### 6.1. Quadro de Credores

A BELLACOR apresentou no pedido de Recuperação Judicial, conforme preconiza o Artigo 51 da Lei 11.101/2005, a relação de credores, individualizada por Classe de Crédito, com os valores existentes no dia do pedido de Recuperação Judicial (16/03/2023), restando o quadro resumo a seguir:

Quadro de Credores		
Classe de Credor	Número de Credores	Valor (R\$)
Classe I - Trabalhista	79	3.532.706,10
Classe II - Garantia Real	1	300.000,00
Classe III - Quirografário	43	4.203.505,06
Classe IV - ME e EPP	12	51.970,66
<b>Total Geral</b>	<b>135</b>	<b>8.088.181,82</b>

Fonte de Dados: Lista de Credores do Processo de RJ. (Valores em R\$)

A relação de credores poderá ser modificada pela análise das divergências, apresentadas pelos credores ao Administrador Judicial, e ainda pelas impugnações de créditos no processo, se houver.

Para melhor entendimento, a proposta de pagamento aos credores, foi disposta conforme segue:

- i) **Fluxo Programado de Pagamento:** Esta proposta apresenta as condições de pagamento por meio de desembolsos de caixa programados para todas as classes de credores, e é compromisso assumido pela BELLACOR, não obrigando, entretanto, as demais condições de pagamentos abaixo, que são opcionais;



- ii) **Evento de Liquidação:** A BELLACOR se reserva ao direito de, quando houver saldo de fluxo de caixa, e a seu exclusivo critério, convocar os Credores para participar desta modalidade de pagamento, a fim de reduzir o prazo de pagamento proposto no Plano. Os Credores interessados em participar e que concederem os maiores descontos terão seus créditos satisfeitos na forma de preção;
- iii) **Credor Colaborativo:** De forma optativa, os credores que desejarem contribuir com a recuperação da BELLACOR poderão aderir a esta modalidade de aceleração de pagamento através da concessão de crédito novo (não sujeito), e como contrapartida, o credor poderá reverter parcial ou totalmente eventuais deságios, e/ou reduzir o prazo de pagamento previsto no item (6.2).

## 6.2. Fluxo Programado de Pagamento

### 6.2.1. Classe I – Credores Trabalhistas

Esta proposta de pagamento destina-se, especifica e exclusivamente, aos créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, conforme art. 41, I da Lei 11.101/2005.

Para os Credores Trabalhistas, a BELLACOR propõe as seguintes condições de pagamento:

**Valor Base e Crédito Base.** O Valor Base a ser considerado para os Credores Trabalhistas será aquele constante no Edital de Credores, conforme §2º do art. 7º da Lei 11.101/2005, aplicado deságio de 50%, formando assim o Crédito Base.

**Condições de Pagamento do Crédito Base.** Os pagamentos serão realizados pelo fruto da venda do imóvel de matrícula número 90.696, registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, e devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Itupeva/SP sob número 00005018-1, cuja avaliação está apresentada no Laudo de Avaliação dos Ativos (anexo 2) deste.

**Limite de 150 salários-mínimos.** o Crédito Base Trabalhista não poderá, sob hipótese alguma, ser superior ao teto de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos (base nacional). O Crédito Base Trabalhista até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos será pago no prazo e forma estabelecidos nos itens anteriores acima, e o eventual saldo excedente aos 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos será pago nos mesmos termos e condições da proposta da Classe III – Credores Quirografários.

**Créditos Equiparados.** Os Créditos equiparados aos Créditos Trabalhistas, ou seja, aqueles que não sejam derivados da relação de trabalho ou de acidentes de trabalho diretamente, receberão, até o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos (base nacional) de acordo com os termos deste PRJ para a Classe I, de modo que os pagamentos de tais Créditos se darão nos termos estabelecidos aos itens anteriores acima. Por sua vez, caso existente, o valor do saldo do Crédito excedente aos 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, serão pagos conforme proposta da Classe III – Credores Quirografários. Também serão consideradas Créditos Equiparados e, portanto, estarão inclusas verbas sucumbenciais decorrentes de demandas judiciais cujo fato gerador do Crédito seja anterior ao Pedido de Recuperação Judicial sendo, portanto, sujeito à Recuperação Judicial.

**Habilitações Retardatárias.** Na eventualidade de algum crédito de natureza Trabalhista ou Equiparada venha a ser habilitado na Recuperação Judicial após a aprovação e Homologação do PRJ, o marco inicial para cômputo do prazo de pagamento será a data em que houver a efetiva habilitação do Crédito no processo de Recuperação Judicial.

**Limite.** Todos e quaisquer Créditos Trabalhistas, inclusive Créditos Equiparados, respeitarão o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-

mínimos (base nacional), de modo que os pagamentos de tais Créditos se darão nos termos estabelecidos aos itens anteriores acima. Caso existente, o valor do saldo do Crédito excedente aos 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, serão pagos conforme proposta da Classe III – Credores Quirografários.

**Correção e Remuneração.** Sobre o Crédito Trabalhista haverá correção mensal pela Taxa Referencial (“TR”), e remuneração pela taxa de 1% (um por cento) a.a., com início do cômputo no primeiro dia útil após a data de publicação da decisão de Homologação do PRJ aprovado em AGC, aplicados sobre o valor individual de cada parcela e exigidos com as respectivas amortizações. Caso a TR seja zero ou negativa, será utilizado como forma de correção a taxa de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) a.a.

Caso algum crédito de natureza trabalhista ou equiparada, conforme anteriormente descrito, seja habilitado na Recuperação Judicial, o marco inicial para início do cômputo do prazo de pagamento será a data em que o houve habilitação do crédito, e seu pagamento será regulado nas mesmas condições estabelecidas anteriormente, portanto, sem qualquer pagamento “*pro-rata*”.

### 6.2.2. Classe II – Credores com Garantia Real

Os créditos relacionados nesta Classe de Credor estão assim classificados conforme estabelece o Artigo 41, inciso II, da Lei 11.101/2005. Para esses créditos são propostas as seguintes condições para pagamento:

- a) Deságio de 50% do valor total dos créditos constantes na relação de credores apresentada pela BELLACOR, no segundo edital do Administrador Judicial, ou decisão judicial que vier a alterar ou incluir o crédito;
- b) Após a aplicação do deságio, mencionado no item “a” anterior, incidirá correção pela Taxa Referencial “TR”, sobre o valor de cada parcela, com data inicial no primeiro dia útil após a data publicação

- da decisão de homologação do PRJ e data final o dia do vencimento de cada parcela;
- c) Após a aplicação do deságio, mencionado no item “a” anterior, serão calculados juros de 1% a.a., sobre o valor de cada parcela, com data inicial no primeiro dia útil após a data da publicação da decisão de homologação do PRJ e data final o dia de vencimento de cada parcela;
  - d) Haverá carência de principal e juros de 20 meses e será fixada a data inicial para cômputo do período de carência o primeiro dia útil após a data da Homologação do PRJ;
  - e) O saldo devedor após aplicação do deságio, será amortizado em 10 parcelas anuais de igual valor.

### 6.2.3. Classe III – Credores Quirografários

Os créditos relacionados nesta Classe de Credor estão assim classificados conforme estabelece o Artigo 41, inciso III, da Lei 11.101/2005. Para esses créditos são propostas as seguintes condições para pagamento:

- f) Deságio de 80% do valor total dos créditos constantes na relação de credores apresentada pela BELLACOR, no segundo edital do Administrador Judicial, ou decisão judicial que vier a alterar ou incluir o crédito;
- g) Após a aplicação do deságio, mencionado no item “a” anterior, incidirá correção pela Taxa Referencial “TR”, sobre o valor de cada parcela, com data inicial no primeiro dia útil após a data publicação da decisão de homologação do PRJ e data final o dia do vencimento de cada parcela;
- h) Após a aplicação do deságio, mencionado no item “a” anterior, serão calculados juros de 1% a.a., sobre o valor de cada parcela,

com data inicial no primeiro dia útil após a data da publicação da decisão de homologação do PRJ e data final o dia de vencimento de cada parcela;

- i) Haverá carência de principal e juros de 20 meses e será fixada a data inicial para cômputo do período de carência o primeiro dia útil após a data da Homologação do PRJ;
- j) O saldo devedor após aplicação do deságio, será amortizado em 20 parcelas anuais, com fluxo crescente, conforme indicado a seguir:

Cronograma de Amortizações Classes III							
Período	% Amort.	Período	% Amort.	Período	% Amort.	Período	% Amort.
Ano 1	2,0%	Ano 6	4,0%	Ano 11	6,0%	Ano 16	8,0%
Ano 2	2,0%	Ano 7	4,0%	Ano 12	6,0%	Ano 17	8,0%
Ano 3	2,0%	Ano 8	4,0%	Ano 13	6,0%	Ano 18	8,0%
Ano 4	2,0%	Ano 9	4,0%	Ano 14	6,0%	Ano 19	8,0%
Ano 5	2,0%	Ano 10	4,0%	Ano 15	6,0%	Ano 20	8,0%

#### 6.2.4. Classe IV – Credores ME e EPP

Os créditos relacionados nesta Classe de Credor, estão assim classificados conforme estabelece o Artigo 41, inciso IV, da Lei 11.101/2005. (Inciso acrescido pela Lei Complementar nº 147, de 07/08/2014). Para esses créditos, são propostas as seguintes condições de pagamento:

Os créditos relacionados nesta Classe de Credor estão assim classificados conforme estabelece o Artigo 41, inciso III, da Lei 11.101/2005. Para esses créditos são propostas as seguintes condições para pagamento:

- a) Deságio de 60% do valor total dos créditos constantes na relação de credores apresentada pela BELLACOR, no segundo edital do

- Administrador Judicial, ou decisão judicial que vier a alterar ou incluir o crédito;
- b) Após a aplicação do deságio, mencionado no item “a” anterior, incidirá correção pela Taxa Referencial “TR”, sobre o valor de cada parcela, com data inicial no primeiro dia útil após a data publicação da decisão de homologação do PRJ e data final o dia do vencimento de cada parcela;
  - c) Após a aplicação do deságio, mencionado no item “a” anterior, serão calculados juros de 1% a.a., sobre o valor de cada parcela, com data inicial no primeiro dia útil após a data da publicação da decisão de homologação do PRJ e data final o dia de vencimento de cada parcela;
  - d) Haverá carência de principal e juros de 20 meses e será fixada a data inicial para cômputo do período de carência o primeiro dia útil após a data da Homologação do PRJ;
  - e) O saldo devedor após aplicação do deságio, será amortizado em 10 parcelas anuais, com fluxo linear.

### 6.3. Evento de Liquidação

De forma subsidiária de satisfação do passivo, a BELLACOR se reserva no direito de, quando houver saldo de fluxo de caixa, e a seu exclusivo critério, convocar os Credores para participar de um pregão, a fim de proporcionar a antecipação de pagamento para os credores em relação a proposta de Fluxo Programado de Pagamento neste PRJ.

Os Credores interessados em participar e que concederem os maiores descontos terão seus créditos satisfeitos conforme as regras a seguir expostas:

- a) Para definição da ordem de pagamento aos credores, será adotado procedimento similar ao conhecido como Pregão. Por esse critério, será pago primeiramente o credor que conceder o maior percentual de desconto em seu crédito, já determinando um desconto mínimo de 30% sobre o saldo devedor do Valor Base remanescente na data do leilão (já aplicado o deságio conforme a classe de crédito estabelecido no item 6.2);
- b) O mecanismo poderá ser repetido enquanto houver saldo disponibilizado pela BELLACOR;
- c) Na hipótese em que o valor disponível não seja suficiente para liquidar o total do Valor Base do crédito referente ao lance vencedor, a quitação será apenas parcial, proporcional ao valor efetivamente pago. O Valor Base remanescente permanecerá a crédito de seu titular e será rateado proporcionalmente às parcelas restantes para a liquidação do Plano conforme proposta estabelecida na cláusula 6.2;
- d) Na existência de mais de um credor vencedor do Leilão Reverso Financeiro e a soma dos respectivos créditos superar o montante destinado ao pagamento antecipado do crédito, será efetuado um rateio proporcional entre os credores vencedores, considerando-se como critério de rateio o número de credores vencedores, independentemente do Valor Base de seu crédito.

## 6.4. Credor Colaborativo

No intuito de proporcionar a possibilidade de pagamento com deságio menor ou zero sobre a dívida, juntamente com uma aceleração na liquidação do passivo, a BELLACOR propõe uma forma adicional de pagamento aos seus credores, entretanto, salienta-se que se trata de uma forma adicional de pagamento e optativa, não obrigando a BELLACOR nem o credor a aderir.

A adesão dos credores a esta proposta não os excluirá do recebimento pela proposta de Fluxo Programado de Pagamento (6.2), e o benefício dessa proposta vigorará por tempo indeterminado, limitando o recebimento de cada credor a 100% da dívida inscrita na Recuperação Judicial.

Inicialmente, o valor recebido pelo credor que aderir esta modalidade será revertido para recomposição do valor que foi desagiado pela proposta de Fluxo Programado de Pagamento (6.2), conforme a classe do crédito. Quando o valor desagiado estiver recomposto, as antecipações incidirão sobre o valor não desagiado.

O credor que aderir a essa proposta de recebimento diferenciado poderá renunciar a qualquer momento à continuidade da negociação estabelecida, passando a receber seu crédito conforme a proposta principal. Os valores apurados durante o período da proposta adicional serão liquidados normalmente até a data da efetiva desistência.

Ao aderir a esta modalidade de recebimento adicional, os credores serão chamados de CREDORES COLABORATIVOS e serão classificados como CREDOR COLABORATIVO FORNECEDOR e CREDOR COLABORATIVO FINANCEIRO.

#### 6.4.1. Credor Colaborativo – Fornecedor

Entende-se por Credor Colaborativo Fornecedor aquele que:

- a) Fornece matéria-prima, insumos ou produtos diversos utilizados na produção;
- b) Presta serviços em geral com o objetivo de manter a produção constante, inclusive serviços de manutenção industrial.

Farão parte deste grupo os fornecedores que mantiverem os fornecimentos mencionados acima a partir da Homologação do PRJ, e todos os novos créditos ofertados (não sujeitos), não terão valores mínimos, carência e



taxas definidas previamente, e a negociação comercial de cada operação deverá ser realizada entre o credor e a BELLACOR, respeitando o planejamento comercial e a necessidade de compra e/ou contratação de serviços.

Para a diminuição do deságio do passivo relacionado na Recuperação Judicial e posterior antecipação do valor não afetado pelo deságio, a BELLACOR propõe ao credor que aderir a esta condição, a liquidação de acordo com os prazos e percentuais das novas compras demonstrados a seguir, os quais serão aplicados sobre o total dos novos créditos efetivamente contratados:

- A partir de 30 dias de prazo na venda: 5,0% (sobre o crédito novo)

O valor será apurado mensalmente através do percentual acima descrito, e será pago até o último dia útil no mês subsequente à efetiva liberação dos novos créditos. Exemplo: O credor que fornecer com prazo de pagamento superior a 30 dias irá receber 5% sobre o valor da nova venda, e este percentual será acumulado, pago e descontado do saldo devedor existente uma vez por mês.

Os créditos que já foram ou ainda serão sub-rogados, sob qualquer hipótese ou natureza, preservarão, nos termos do artigo 349, do Código Civil, os mesmos benefícios concedidos neste Plano de Recuperação Judicial, inclusive, mas não se limitando, àqueles concedidos aos Credores Colaborativos, desde que se mantenham nesta condição, conforme qualificado e definido neste Plano de Recuperação Judicial.

Salienta-se que a alternativa acima poderá ser ineficaz, pois está vinculada principalmente à disposição dos fatores e eventos que, ao todo, ou em parte, são alheios à vontade única da BELLACOR. Assim sendo, a eventual não efetivação das condições propostas nesta não caracterizará o descumprimento do Plano, cabendo ao credor observar a proposta de recebimento através do Fluxo Programado de Pagamento (6.2) como condição mínima e certa de recebimento.

### 6.4.2. Credor Colaborativo – Financeiro

Entende-se por Credor Colaborativo Financeiro aquele que:

- a) Fornece linhas de crédito de fomento mercantil;
- b) Fornece linhas de desconto de recebíveis;
- c) Fornece linhas de comissárias e conta garantida;
- d) Fornece outras linhas de crédito para financiamento da atividade empresarial.

Os créditos ofertados, que são de natureza extraconcursal, não terão valores mínimos, carência e taxas definidas previamente, e a negociação comercial de cada operação deverá ser realizada entre o credor e a BELLACOR. Os credores financeiros que se habilitarem a participar desta forma adicional e alternativa de recebimento deverão destinar novos recursos aa BELLACOR, por meio de diferentes linhas de créditos mencionadas.

Para a diminuição do deságio do passivo relacionado na Recuperação Judicial e posterior pagamento antecipado do valor não afetado pelo deságio, a BELLACOR propõe aos credores que aderirem a esta condição o pagamento adicional de 3,0% sobre o valor líquido do novo crédito liberado. O pagamento do percentual será realizado até o último dia útil do mês posterior ao da liberação do recurso.

Salienta-se que a alternativa acima poderá ser ineficaz, pois está vinculada principalmente à disposição dos fatores e eventos que, ao todo, ou em parte, são alheios à vontade única da BELLACOR. Assim sendo, a eventual não efetivação das condições propostas nesta não caracterizará o descumprimento do Plano, cabendo ao credor observar a proposta de recebimento através do Fluxo Programado de Pagamento (6.2) como condição mínima e certa de recebimento.

## 6.5. Créditos Não Sujeitos à Recuperação Judicial

Os créditos constantes na relação de credores que eventualmente forem classificados como não sujeitos, poderão ser negociados individualmente com o respectivo credor, conforme condições de cada modalidade de crédito não sujeito. É certo que os desembolsos de caixa para pagamentos desses créditos devem considerar a capacidade de pagamento, sob pena de inviabilidade financeira.

## 6.6. Passivo Tributário

O passivo tributário, que compõe endividamento nas esferas Federal, Estadual e Municipal, será parcelado de acordo com os programas disponíveis e a geração de caixa corrente. É de pleno entendimento que para a completa recuperação e reestruturação, os tributos devidos devam ser liquidados.

## 7. CONDIÇÕES GERAIS DESTE PRJ

### 7.1. Dos Bens Abrangidos pelo Plano

A BELLACOR informa que todos os seus bens foram abrangidos pelo **Laudo de Avaliação de Bens e Ativos**, que foi apresentado junto com Plano de Recuperação Judicial Original.

Trata-se dos ativos que estão diretamente empregados no exercício da sua atividade empresarial, sendo, portanto, indispensáveis à geração de caixa e que possibilitarão a continuidade das atividades, o cumprimento da proposta de pagamento da Recuperação Judicial e os pagamentos dos credores não sujeitos ao processo Recuperacional.

### 7.2. Das Suspensões das Ações e Execuções dos Créditos Originários

Trata da necessidade de suspensões das ações e execuções daqueles créditos originários (cobrança dos créditos ainda nas condições e características originais, antes da ocorrência da novação das dívidas), em face da BELLACOR e dos seus coobrigados (avalistas, garantidores, fiadores e devedores solidários), após a novação estabelecida pela homologação do PRJ aprovado na AGC, Artigo 59 da LRF.

Os créditos relacionados no Quadro Geral de Credores (ou aqueles casos em que ocorrer a preclusão do direito do credor ou na medida do trânsito em julgado de cada Impugnação Judicial no decorrer do processo de recuperação judicial), após a homologação do PRJ aprovado na AGC serão objetos de novação, assim como qualquer dívida que se enquadre no Artigo 49, caput, do diploma legal em consonância com os parágrafos seguintes, ressalvadas aquelas ainda pendentes do cumprimento das disposições dos

Artigos 6º, §1º, §2º da LRF. A homologação judicial do PRJ implica em constituição de título executivo judicial.

A aprovação do PRJ na AGC, ou na hipótese do Artigo 58 da LRF, implicará em novação de todas as obrigações sujeitas estabelecidas no Artigo 59 do diploma legal, nos termos e para os efeitos propostos no presente PRJ e, em consequência, a suspensão das ações e execuções originárias (ressalvadas as exceções dos Arts. 6º, §1º, §2º da LRF). Portanto, a suspensão estabelecida não prejudicará em nenhum momento os credores. Em caso de inadimplemento, a dívida novada é título executivo judicial e em caso de eventual descumprimento do PRJ (e, portanto, da dívida novada após a homologação judicial da aprovação), é garantida a condição resolutive durante o biênio legal (retorno ao status a quo ante), retomando normalmente as ações e execuções, antes suspensas, mantendo intactos e intocáveis os direitos dos credores.

### **7.3. Das Suspensões dos Efeitos Publicísticos e das Restrições Referente aos Créditos Originários**

Após a homologação do PRJ aprovado na AGC, serão suspensos os efeitos publicísticos dos protestos junto aos respectivos tabelionatos competentes e das restrições junto aos órgãos de proteção ao créditos daqueles créditos originários (protestos e restrições na inadimplência ainda nas condições e características originais antes da ocorrência da novação das dívidas) em nome da BELLACOR e dos coobrigados (avalistas, garantidores, fiadores e devedores solidários) – exemplificativamente, SERASA, Boa Vista, SPC, CADIN e afins –, relacionados no Quadro Geral de Credores (ou naqueles casos em que ocorrer a preclusão do direito do credor ou na medida do trânsito julgado de cada impugnação judicial no decorrer do processo de recuperação judicial).

A suspensão dos efeitos publicísticos dos protestos e restrições em virtude da homologação do PRJ aprovado na AGC, ou na hipótese do Artigo 58 da LRF, decorre da novação de todas as dívidas, já mencionadas no item 7.2.

Em caso específico de falência, após a homologação do PRJ aprovado na AGC, por eventual descumprimento do PRJ (e, portanto, da dívida novada), é garantida a condição resolutiva durante o biênio legal (retorno ao status a quo ante), retomando regularmente os efeitos publicísticos e de divulgação, antes suspensos, mantendo intactos e intocáveis os direitos dos credores.

## 7.4. Da Nulidade Parcial

Caso alguma das cláusulas deste PRJ seja futuramente considerada inaplicável ou nula por qualquer razão, o PRJ não perde sua eficácia e/ou vigência relativamente ao restante de seu conteúdo e obrigações. No caso de uma ou mais das disposições aqui contidas serem inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto, a validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições aqui contidas não deverão ser, de nenhum modo, afetadas ou prejudicadas por isto.

## 7.5. Local de Pagamento

Os pagamentos serão pagos prioritariamente e diretamente na conta corrente de cada credor. A simples transferência eletrônica servirá como comprovação de pagamento. Servirá igualmente como forma de comprovação de pagamento o recibo de pagamento confeccionado pelo próprio credor, nos casos de pagamentos feitos por outros meios que não a transferência eletrônica (TED ou DOC) e o depósito bancário, tais como pagamentos em dinheiro, cheques, compensações, dação em pagamento, dentre outras.

Os credores terão obrigatoriedade de enviar a BELLACOR os dados bancários para que seja efetuado cada pagamento, mediante correio eletrônico endereçado ao e-mail: [pagamentorj@bellacor.ind.br](mailto:pagamentorj@bellacor.ind.br).

São os dados de responsabilidade dos credores para envio a BELLACOR:

- Razão Social do Credor

- Cópia do Cartão CNPJ e QSA
- Cópia da última alteração e consolidação dos documentos sociais (Contrato Social ou Estatuto Social)
- Telefone válido para contato com indicação do nome da pessoa de contato
- Contato do representante legal da sociedade (e-mail e telefone válido)
- Cópia do RG e CPF (ou CNH) do representante legal da sociedade
- Dados bancários completos, contendo: instituição financeira, código bancário, agência, conta para depósito de titularidade do respectivo Credor
- PIX.

Caso o beneficiário do pagamento não seja o credor originário, toda documentação pertinente à alteração de titularidade do crédito deverá ser enviada à Recuperanda em cópia autenticada.

Na eventualidade de alteração dos dados bancários (ou do titular do crédito) durante o período de pagamento, caberá ao titular do crédito comunicar a BELLACOR, por meio do mesmo endereço eletrônico, tal alteração. Sob nenhuma hipótese, a Recuperanda será responsabilizada por dados informados erroneamente ou defasados, cabendo ao credor total responsabilidade pelo eventual não pagamento de seu crédito caso isso ocorra por este motivo.

Na eventualidade de crédito em moeda estrangeira, caberá a Recuperanda o fechamento de câmbio junto ao Banco Central – BACEN.

Caso o credor não informe os dados bancários para pagamento, isso não implicará em descumprimento do PRJ. No caso de o credor informar os dados bancários com atraso, a data do início da contagem de pagamento será 90 dias após a comunicação.

Por fim, caso qualquer pagamento ou obrigação estabelecida no presente PRJ esteja prevista ou estimada para ser realizada ou satisfeita em dia que não seja DIA ÚTIL, o referido pagamento/obrigação será realizado ou satisfeito no primeiro DIA ÚTIL subsequente.

## **7.6. Inadimplemento de Obrigações**

Caso ocorra o descumprimento tempestivo de qualquer obrigação prevista no PRJ em razão da não comunicação, por parte do credor, dos dados bancários corretos, completos e necessários para os pagamentos devidos, não será considerado o descumprimento da obrigação prevista, não cabendo imputar aa BELLACOR qualquer penalidade, ou qualquer tipo de juros ou multa moratória em razão do eventual atraso que venha a ocorrer para o adimplemento da obrigação.

A BELLACOR terá disponível um período de cura, de 5 dias úteis contados a partir da ocorrência do descumprimento, para sanar qualquer irregularidade apontada no cumprimento do presente PRJ, antes de se configurar descumprimento do presente.

## **7.7. Passivos Líquidos**

Todos os créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente ao processamento da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos ou que sejam objeto de disputa judicial e/ou procedimento arbitral em andamento ou que venha a ser instaurado, também serão novados e estarão integralmente sujeitos aos efeitos do PRJ, nos termos do Artigo 49 da LRE, de forma que, se aplicável, o saldo credor a ser liquidado sujeitar-se-á aos termos e condições previstos no PRJ, desde que a devida liquidação do crédito esteja transitada em julgado. Esses créditos, quando inseridos no Quadro de Credores, passarão a receber o valor devido nas formas determinadas pelo Plano; todavia, não terão direito retroativo sobre pagamentos já efetuados no âmbito da Recuperação Judicial.



## 7.8. Alteração do Plano de Recuperação Judicial

O presente PRJ poderá, a qualquer tempo, sofrer modificações e/ou aditamentos, os quais somente serão válidos quando realizados por escrito e devidamente protocolizados junto aos autos de RJ, antes de sua aprovação na AGC.

Poderá ainda ser alterado após sua aprovação em AGC especificamente convocada para essa finalidade, sendo observados os critérios estabelecidos nos Artigos 45 e 58, ambos da LRE, deduzindo todos aqueles pagamentos anteriormente realizados na forma originalmente estabelecida no presente PRJ.

## 7.9. Da Prevenção ao Pagamento em Duplicidade

A homologação do presente PRJ implicará na novação das dívidas a ele sujeitas, alcançando coobrigados ou devedores solidários (codevedores). No entanto, caso a dívida seja integralmente paga ao credor original pelos coobrigados ou devedores solidários, tal qual originalmente prevista nos respectivos instrumentos, estes se sub-rogarão nos direitos do credor original perante a BELLACOR, sendo-lhes aplicável, de qualquer sorte, as condições de pagamento previstas neste PRJ.

Caso a dívida seja apenas parcialmente paga por outra fonte (coobrigados, devedores solidários, assim constituídos judicialmente ou por contrato, ou mesmo terceiros) estes permanecerão respondendo pela dívida original, que será considerada quitada quando do pagamento integral, tal qual originalmente prevista nos respectivos instrumentos, pela somatória dos pagamentos do presente PRJ com os pagamentos realizados por outras fontes, sendo, de igual forma, preservado o direito de regresso, se for o caso, em face da Bellacor, condicionado aos termos do presente PRJ

Na eventualidade de ser apurado, na data do pagamento de qualquer parcela deste PRJ, que o credor já tenha recebido a integralidade da dívida original (ou esta tiver sido alcançada pela somatória de pagamentos), este deverá devolver imediatamente a diferença nos valores pagos.

O cumprimento do presente PRJ não está condicionado, além do previsto nesta cláusula, ao cumprimento de qualquer outra obrigação por parte de devedores coobrigados e solidários. O eventual não pagamento por parte destes (codevedores) não implica, em hipótese alguma, no descumprimento do presente PRJ.

## **7.10. Das Discussões Judiciais**

Caso a homologação do presente PRJ resolva, no todo ou em parte, litígio judicial entre a BELLACOR e seus credores, as partes desde já concordam que, ocorrendo extinção da(s) demanda(s), cada parte arcará com os custos de seus respectivos advogados, inclusive sucumbenciais.

## 7.11. Do Foro

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes do PRJ deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas ao PRJ serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação.

Itupeva (SP), 02 de junho de 2022.

Anuente:

*DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE*  
**BELLACOR TINTURARIA E ESTAMPARIA INDUSTRIAL EIRELI**  
**EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Responsável Técnico:

*DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE*  
**M10A Consultores Associados**  
Fábio André Meneghini

ANEXO 1 – LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

ANEXO 2 – LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS

# Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira

# BELLACOR



# Sumário

- 01 Considerações Gerais
- 02 Sobre a Bellacor
- 03 Projeção Econômica
- 04 Projeção Financeira
- 05 Conclusão do Laudo

# Considerações Gerais

# 01

# 01.1 Objetivos do Laudo de Viabilidade

O Laudo Econômico e Financeiro é apresentado, em cumprimento ao disposto no artigo 53, da Lei de Recuperação e Falência 11.101/2005, com objetivo de demonstrar a viabilidade econômica e financeira da .

Este Laudo de Viabilidade foi elaborado pela empresa de consultoria especializada “M10A Consultores Associados”, e faz referência as propostas de pagamento apresentadas no Plano de Recuperação Judicial da Bellacor, apresentado nos autos do processo n°. 1000643-82.2022.8.26.0514, em trâmite perante o MM Juízo da Vara Única da Comarca de Itupeva (SP).



# 01.2 Sobre o Laudo de Viabilidade

O Laudo Econômico e Financeiro da Bellacor, apresentado neste documento, foi elaborado pela M10A Consultores Associados, nos meses de maio e junho de 2022, com objetivo de avaliar a capacidade econômica e financeira e viabilidade do Plano de Recuperação Judicial proposto conforme determina o inciso III do Art. 53 da Lei 11.101/2005.

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial de exclusividade da Recuperanda, denominada Bellacor.

As informações fiscais e gerenciais, bem como as premissas utilizadas para as projeções, foram fornecidas pela empresa, a qual é responsável pela sua veracidade. Essas informações serviram de base para construção da projeção de resultados ao longo do período referente aos pagamentos dos créditos sujeitos e não sujeitos aos processo de Recuperação Judicial.

As análises contidas neste documento são baseadas em projeções de resultados futuros, modeladas através de premissas alinhadas juntamente com a diretoria da empresa, refletindo as expectativas que a Bellacor espera para o negócio

As projeções levam em consideração o cenário macroeconômico atual juntamente com as perspectivas do setor de atuação da empresa. No entanto, em se tratando de projeções, os cenários apresentados podem não se confirmar, tendo em vista fatores externos a organização além de alterações no cenário macroeconômico, políticas monetárias e fiscais, riscos de inadimplência, fatores de mercado entre outros.

A efetivação das projeções dependerá do cumprimento das medidas de reestruturação apresentadas no Plano, por parte da empresa, além da conciliação das tendências e projeções descritas neste documento.

**A Bellacor**

**02**

**MIOA**

fls. 339

## 02.1 Breve Histórico

A BELLACOR iniciou sua história da trajetória empresarial em 2003, atuando na área de tinturaria e estamparia especializada em beneficiamento de tecidos e acabamentos especiais. Seu foco é em empresas que não possuem sua própria unidade de acabamento e necessitam de uma terceirização.

Seu parque fabril é avançado e adaptado às suas necessidades, sendo reconhecida no mercado em que atua, e desenvolve a sua atividade há quase 20 (vinte) anos, mercê da confiança e transparência e boa técnica que emprega, possuindo uma clientela sólida e fiel com intensa rotatividade de transações.

A visão do negócio sempre foi de poder fornecer ao cliente a sensação de estar fazendo o trabalho na sua própria empresa, fazendo com que o tratamento apresentado seja digno de estabelecer uma parceria longínqua e duradoura.

Cada cliente recebe atendimento personalizado, de acordo com suas necessidades específicas. Tudo isso faz da Bellacor uma empresa altamente capacitada para atender aos clientes do segmento têxtil com as mais altas exigências.

# Projeção Econômica

# 03

# 03.1 Metodologia

O cenário econômico e financeiro da Recuperanda, foi construído através de estimativas de desempenho futuro que fazem parte do planejamento da empresa, tomando como base as medidas e condições integrantes no Plano de Recuperação Judicial e as premissas operacionais, mercadológicas e financeiras definidas.

As informações gerenciais – disponibilizadas pela Bellacor – foram coletadas e tratadas com a finalidade de projetar o resultado econômico e o fluxo de caixa ao longo de 20 anos, contemplando os desembolsos para pagamento de passivos de acordo com a proposta apresentada aos credores no Plano de Recuperação Judicial, desta forma, este Laudo tem como objetivo mensurar a viabilidade de cumprimento das condições propostas pela Recuperanda.

No desenvolvimento foram utilizadas as informações pertinentes baseadas em relatórios, entrevistas e demonstrativos tais como, mas não exclusivamente: Demonstrativos de Resultados, Fluxos de Caixa Realizados, Livros Fiscais, Balanço Patrimonial, controles internos de exercícios passados, pesquisas de mercado.

Com relação ao método de custeio utilizado, foi empregado o conceito de Custeio Variável para apuração do resultado econômico. A escolha deste método deve-se a sua relevância gerencial em separar os gastos fixos e variáveis, determinação da margem de contribuição e alocação de todas as despesas e custos fixos do período, no resultado.

## 03.2

## Indicadores Macroeconômicos

Descrição da Taxa	Fonte	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
IPCA (IBGE) - % aa.	Bradesco 09/05/22	4,517%	10,061%	7,519%	3,896%	3,005%	3,005%	3,005%
Taxa Selic Meta (% aa.)	Bradesco 09/05/22	2,000%	9,250%	13,250%	9,000%	8,500%	8,500%	8,500%
CDI (% aa.) - Taxa dezembro	Bradesco 09/05/22	1,900%	8,760%	13,150%	9,025%	8,400%	8,400%	8,400%
TJLP (% aa.) - acumulado no ano	Bradesco 09/05/22	4,872%	4,799%	6,550%	5,774%	5,500%	6,150%	6,375%
Câmbio (R\$/US\$) - (Média Ano)	Bradesco 09/05/22	5,1529	5,3935	5,0678	5,1249	5,1900	5,2411	5,2928
Crescimento Real do PIB (% aa.)	Bradesco 09/05/22	-3,878%	4,620%	0,047%	0,008%	0,030%	0,028%	0,028%

Os indicadores macroeconômicos apresentados acima foram utilizados na projeção com objetivo de embasar o cenário econômico através da projeção do efeito inflacionário pelo índice do IPCA, bem como, correção e atualização das projeções de desembolso de caixa.

O quadro de índices apresentado tomou como base, principalmente às projeções de longo prazo apresentadas no mês de maio de 2022 pelo Banco Bradesco S.A., servindo como fonte do cálculo das despesas financeiras dos passivos da empresa.

Além da fonte de dados do Banco Bradesco, foi utilizado o Banco Santander como fonte de projeção da Taxa Referencial – TR.

# 03.3 Demonstrativo de Resultado Projetado

Descrição	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>FATURAMENTO BRUTO</b>	<b>4.254.149</b>	<b>4.466.857</b>	<b>4.690.199</b>	<b>4.924.709</b>	<b>5.170.945</b>	<b>5.429.492</b>	<b>5.700.967</b>	<b>5.986.015</b>	<b>6.285.316</b>	<b>6.599.888</b>
Impostos e Devoluções	(380.321)	(399.337)	(419.304)	(440.269)	(462.282)	(485.397)	(509.666)	(535.150)	(561.907)	(590.321)
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>3.873.828</b>	<b>4.067.520</b>	<b>4.270.896</b>	<b>4.484.440</b>	<b>4.708.662</b>	<b>4.944.096</b>	<b>5.191.300</b>	<b>5.450.865</b>	<b>5.723.409</b>	<b>6.009.567</b>
Custo de Produção	(1.544.256)	(1.621.469)	(1.702.542)	(1.787.670)	(1.877.053)	(1.970.906)	(2.069.451)	(2.172.923)	(2.281.570)	(2.395.577)
<b>MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO</b>	<b>2.329.572</b>	<b>2.446.051</b>	<b>2.568.353</b>	<b>2.696.771</b>	<b>2.831.609</b>	<b>2.973.190</b>	<b>3.121.849</b>	<b>3.277.942</b>	<b>3.441.839</b>	<b>3.613.990</b>
% Rol	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%
Despesas com Pessoal	(1.361.328)	(1.429.394)	(1.500.864)	(1.575.907)	(1.654.702)	(1.737.437)	(1.824.309)	(1.915.525)	(2.011.301)	(2.111.328)
Despesas Administrativas e Gerais	(723.205)	(759.366)	(797.334)	(837.201)	(879.061)	(923.014)	(969.164)	(1.017.623)	(1.068.504)	(1.121.262)
<b>EBITDA</b>	<b>245.039</b>	<b>257.291</b>	<b>270.155</b>	<b>283.663</b>	<b>297.846</b>	<b>312.739</b>	<b>328.376</b>	<b>344.794</b>	<b>362.034</b>	<b>380.333</b>
% Rol	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%

## 03.3

## Demonstrativo de Resultado Projetado

Descrição	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
<b>FATURAMENTO BRUTO</b>	<b>6.929.561</b>	<b>7.276.039</b>	<b>7.639.841</b>	<b>8.021.833</b>	<b>8.422.924</b>	<b>8.844.071</b>	<b>9.286.274</b>	<b>9.750.588</b>	<b>10.238.117</b>	<b>10.750.000</b>
Impostos e Devoluções	(619.503)	(650.478)	(683.002)	(717.152)	(753.009)	(790.660)	(830.193)	(871.703)	(915.288)	(961.000)
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>6.310.058</b>	<b>6.625.561</b>	<b>6.956.839</b>	<b>7.304.681</b>	<b>7.669.915</b>	<b>8.053.411</b>	<b>8.456.081</b>	<b>8.878.885</b>	<b>9.322.829</b>	<b>9.788.977</b>
Custo de Produção	(2.515.431)	(2.641.202)	(2.773.262)	(2.911.925)	(3.057.522)	(3.210.398)	(3.370.917)	(3.539.463)	(3.716.437)	(3.902.000)
<b>MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO</b>	<b>3.794.627</b>	<b>3.984.359</b>	<b>4.183.577</b>	<b>4.392.756</b>	<b>4.612.393</b>	<b>4.843.013</b>	<b>5.085.164</b>	<b>5.339.422</b>	<b>5.606.393</b>	<b>5.886.977</b>
% Rol	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%	54,76%
Despesas com Pessoal	(2.217.459)	(2.328.332)	(2.444.749)	(2.566.986)	(2.695.336)	(2.830.103)	(2.971.608)	(3.120.188)	(3.276.197)	(3.440.000)
Despesas Administrativas e Gerais	(1.178.025)	(1.236.927)	(1.298.773)	(1.363.712)	(1.431.897)	(1.503.492)	(1.578.667)	(1.657.600)	(1.740.480)	(1.827.000)
<b>EBITDA</b>	<b>399.143</b>	<b>419.100</b>	<b>440.055</b>	<b>462.058</b>	<b>485.160</b>	<b>509.418</b>	<b>534.889</b>	<b>561.634</b>	<b>589.716</b>	<b>619.000</b>
% Rol	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%



# Projeção Financeira

# 04

MIOA

fls. 346

# 04.1 Premissas do Plano de Recuperação

## Quadro de Credores

Classe de Credor	Número de Credores	Valor (R\$)
<b>Classe I - Trabalhista</b>	<b>79</b>	<b>3.532.706,10</b>
<b>Classe II - Garantia Real</b>	<b>1</b>	<b>300.000,00</b>
<b>Classe III - Quirografário</b>	<b>43</b>	<b>4.203.505,06</b>
<b>Classe IV - ME e EPP</b>	<b>12</b>	<b>51.970,66</b>
<b>Total Geral</b>	<b>135</b>	<b>8.088.181,82</b>

Fonte de Dados: Lista de Credores do Processo de RJ. (Valores em R\$)

O quadro ao lado apresenta o resumo da relação dos credores por classe de crédito.

Esses valores foram considerados para projeção dos desembolsos programados, seguindo as premissas de pagamento indicados no Plano de Recuperação, na cláusula 6.2, que é a condição mínima de pagamento proposta no Plano de Recuperação Judicial.

## 04.2 Premissas do Plano de Recuperação

### Classe I – Credores Trabalhistas

Para os credores desta classe o Grupo prevê o pagamento de 50% do valor dos créditos.

Os pagamentos ocorrerão pelo fruto da venda do imóvel, conforme Plano de Recuperação Judicial, sem desembolso de caixa

### Classe II – Credores com Garantia Real

**Deságio:** 50% do valor listado

**Taxa Correção:** Taxa Referencial

**Taxa Remuneração:** 1% a.a.

**Carência (P+J):** 20 meses da homologação do Plano

**Amortização do Principal:** 10 parcelas anuais, com fluxo crescente linear.

### Classe III – Credores Quirografários

**Deságio:** 80% do valor listado

**Taxa Correção:** Taxa Referencial

**Taxa Remuneração:** 1% a.a.

**Carência (P+J):** 20 meses da homologação do Plano

**Amortização do Principal:** 20 parcelas anuais, com fluxo crescente.

### Classe IV – Credores Micro e Pequenas Empresas

**Deságio:** 60% do valor listado

**Taxa Correção:** Taxa Referencial

**Taxa Remuneração:** 1% a.a.

**Carência (P+J):** 20 meses da homologação do Plano

**Amortização do Principal:** 10 parcelas anuais, com fluxo linear

## 04.3

## Projeção dos Desembolsos da Dívida

Descrição	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>(-) Desembolso de Créditos Sujeitos à RJ</b>	<b>-33.893</b>	<b>-33.893</b>	<b>-33.893</b>	<b>-33.893</b>	<b>-33.893</b>	<b>-50.707</b>	<b>-50.707</b>	<b>-50.707</b>	<b>-50.707</b>	<b>-50.707</b>
Classe I - Trabalhista	0									
Classe II - Garantia Real	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000
Classe III - Quirografários	-16.814	-16.814	-16.814	-16.814	-16.814	-33.628	-33.628	-33.628	-33.628	-33.628
Classe IV - ME e EPPs	-2.079	-2.079	-2.079	-2.079	-2.079	-2.079	-2.079	-2.079	-2.079	-2.079

Descrição	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
<b>(-) Desembolso de Créditos Sujeitos à RJ</b>	<b>-50.442</b>	<b>-50.442</b>	<b>-50.442</b>	<b>-50.442</b>	<b>-50.442</b>	<b>-67.256</b>	<b>-67.256</b>	<b>-67.256</b>	<b>-67.256</b>	<b>-67.256</b>
Classe I - Trabalhista										
Classe II - Garantia Real	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe III - Quirografários	-50.442	-50.442	-50.442	-50.442	-50.442	-67.256	-67.256	-67.256	-67.256	-67.256
Classe IV - ME e EPPs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

# 04.4 Fluxo de Caixa Projetado

Descrição	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>(=) EBITDA</b>	<b>245.039</b>	<b>257.291</b>	<b>270.155</b>	<b>283.663</b>	<b>297.846</b>	<b>312.739</b>	<b>328.376</b>	<b>344.794</b>	<b>362.034</b>	<b>380.136</b>
(+) Captação de Recursos	0	400.000	300.000	160.000	510.000	380.000	220.000	590.000	410.000	240.000
(-) Despesa Financeira	-106.354	-111.671	-117.255	-123.118	-129.274	-135.737	-142.524	-149.650	-157.133	-164.990
(-) Pgto IRPJ/CSLL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>(=) FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL</b>	<b>138.685</b>	<b>545.620</b>	<b>452.901</b>	<b>320.546</b>	<b>678.573</b>	<b>557.001</b>	<b>405.852</b>	<b>785.144</b>	<b>614.901</b>	<b>455.146</b>
(-) Liquidação de Recursos Captados	0	0	-412.000	-291.000	-155.200	-494.700	-368.600	-213.400	-572.300	-397.700
(-) CAPEX	0	-500.000	0	0	-500.000	0	0	-500.000	0	0
<b>(=) FLUXO DE CAIXA A SERVIÇO DA DÍVIDA</b>	<b>138.685</b>	<b>45.620</b>	<b>40.901</b>	<b>29.546</b>	<b>23.373</b>	<b>62.301</b>	<b>37.252</b>	<b>71.744</b>	<b>42.601</b>	<b>57.446</b>
<b>(-) Desembolso de Créditos Sujeitos à RJ</b>	<b>-33.893</b>	<b>-33.893</b>	<b>-33.893</b>	<b>-33.893</b>	<b>-33.893</b>	<b>-50.707</b>	<b>-50.707</b>	<b>-50.707</b>	<b>-50.707</b>	<b>-50.707</b>
Classe I - Trabalhista (* Pg. Imóvel)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe II - Garantia Real	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000
Classe III - Quirografários	-16.814	-16.814	-16.814	-16.814	-16.814	-33.628	-33.628	-33.628	-33.628	-33.628
Classe IV - ME e EPPs	-2.079	-2.079	-2.079	-2.079	-2.079	-2.079	-2.079	-2.079	-2.079	-2.079
<b>(=) FLUXO DE CAIXA DO PERÍODO</b>	<b>104.792</b>	<b>11.727</b>	<b>7.008</b>	<b>-4.347</b>	<b>-10.520</b>	<b>11.595</b>	<b>-13.455</b>	<b>21.037</b>	<b>-8.106</b>	<b>6.739</b>
<b>(=) FLUXO DE CAIXA ACUMULADO</b>	<b>0</b>	<b>11.727</b>	<b>18.734</b>	<b>14.387</b>	<b>3.867</b>	<b>15.462</b>	<b>2.006</b>	<b>23.043</b>	<b>14.938</b>	<b>21.677</b>

# 04.4 Fluxo de Caixa Projetado

Descrição	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
<b>(=) EBITDA</b>	<b>399.143</b>	<b>419.100</b>	<b>440.055</b>	<b>462.058</b>	<b>485.160</b>	<b>509.418</b>	<b>534.889</b>	<b>561.634</b>	<b>589.716</b>	<b>619.201</b>
(+) Captação de Recursos	560.000	340.000	140.000	420.000	180.000	0	220.000	0	0	0
(-) Despesa Financeira	-173.239	-181.901	-190.996	-200.546	-210.573	-221.102	-232.157	-243.765	-255.953	-268.751
(-) Pgto IRPJ/CSLL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>(=) FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL</b>	<b>785.904</b>	<b>577.199</b>	<b>389.059</b>	<b>681.512</b>	<b>454.587</b>	<b>288.317</b>	<b>522.733</b>	<b>317.869</b>	<b>333.763</b>	<b>350.451</b>
(-) Liquidação de Recursos Captados	-232.800	-543.200	-329.800	-135.800	-407.400	-174.600	0	-213.400	0	0
(-) CAPEX	-500.000	0	0	-500.000	0	0	-500.000	0	0	0
<b>(=) FLUXO DE CAIXA A SERVIÇO DA DÍVIDA</b>	<b>53.104</b>	<b>33.999</b>	<b>59.259</b>	<b>45.712</b>	<b>47.187</b>	<b>113.717</b>	<b>22.733</b>	<b>104.469</b>	<b>333.763</b>	<b>350.451</b>
<b>(-) Desembolso de Créditos Sujeitos à RJ</b>	<b>-50.442</b>	<b>-50.442</b>	<b>-50.442</b>	<b>-50.442</b>	<b>-50.442</b>	<b>-67.256</b>	<b>-67.256</b>	<b>-67.256</b>	<b>-67.256</b>	<b>-67.256</b>
Classe I - Trabalhista (* Pg. Imóvel)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe II - Garantia Real	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe III - Quirografários	-50.442	-50.442	-50.442	-50.442	-50.442	-67.256	-67.256	-67.256	-67.256	-67.256
Classe IV - ME e EPPs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>(=) FLUXO DE CAIXA DO PERÍODO</b>	<b>2.662</b>	<b>-16.443</b>	<b>8.817</b>	<b>-4.730</b>	<b>-3.255</b>	<b>46.461</b>	<b>-44.524</b>	<b>37.213</b>	<b>266.507</b>	<b>283.195</b>
<b>(=) FLUXO DE CAIXA ACUMULADO</b>	<b>24.339</b>	<b>7.896</b>	<b>16.713</b>	<b>11.982</b>	<b>8.727</b>	<b>55.188</b>	<b>10.665</b>	<b>47.878</b>	<b>314.384</b>	<b>597.579</b>

# Conclusão do Laudo

# 05

# 05.1 Conclusão

Este Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira atende aos princípios da Lei 11.101/2005, e garante os meios necessários para a continuidade dos negócios e a superação da situação de crise da Bellacor.

O trabalho técnico desenvolvido na elaboração deste Laudo Econômico-Financeiro deu-se através da modelagem de projeções financeiras embasadas nas informações, premissas e expectativas fornecidas pelas Recuperandas. As projeções compreendem um horizonte de 20 anos, todavia, eventuais mudanças na conjuntura econômica nacional ou no comportamento das proposições consideradas neste trabalho, refletirão nos resultados apresentados neste laudo.

Importante destacar que este estudo da viabilidade econômico-financeiro fundamenta-se na análise dos resultados projetados, contendo estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua realização, os quais dependem de fatores externos à gestão da empresa.

Como resultado do estudo, verifica-se adequado potencial de geração de caixa e conseqüentemente capacidade de amortização da dívida, desde que as condições de pagamento propostas aos credores no Plano de Recuperação Judicial sejam aprovadas na íntegra.

Tendo em vista todo o exposto neste trabalho conclui-se que a Bellacor possui capacidade de saldar com suas obrigações nos prazos e condições estabelecidos no Plano de Recuperação Judicial.



SOMOS

**m10a**

CONSULTORES ASSOCIADOS

ENTRE EM CONTATO

**Fábio André Meneghini**



41 9 9683 1233



fabio@m10a.com.br

m10a.com.br



Vista do imóvel.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

<b>SOLICITANTE</b>	<b>BELLACOR TINTURARIA E ESTAMPARIA INDUSTRIAL EIRELI</b>
<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>POSITIVA CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL – EIRELI</b>
<b>LOCAL</b>	<b>Estrada Da Mina, 572 - Área 3A2 – Bairro da Mina Município de Itupeva - SP</b>
<b>TIPO</b>	<b>Imóvel industrial - Terreno Construção Área de Terreno: 12.274,76 m<sup>2</sup> Área Construída: 3.822,71 m<sup>2</sup></b>
<b>FINALIDADE</b>	<b>Determinação do Valor de Mercado com Liquidação Forçada</b>
<b>NÚMERO DO LAUDO</b>	<b>46420622.LC</b>
<b>DATA DO LAUDO</b>	<b>Junho de 2022</b>
<b>NÍVEL DE PRECISÃO</b>	<b>Avaliação Técnica de Precisão</b>



São Paulo, Junho de 2022

Prezados Senhores:

*É com satisfação que procedemos à entrega do Laudo de Avaliação do ativo submetido à nossa análise.*

*Antes que V.s.as. Passem à apreciação do seu conteúdo, julgamos importante esclarecer que os valores aqui expressos foram apurados em absoluta observância às Normas Técnicas e Publicações elaboradas pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE**, e da **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT**, órgãos que regulamentam e fixam as diretrizes para a avaliação de bens, seus rendimentos e direitos.*

*Esses valores, como não poderiam deixar de ser, estão condicionados às condições do mercado específico de cada ativo e ou dos insumos utilizados em sua construção, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação ou de referência dos valores, a qual está devidamente expressa no corpo deste Laudo Técnico.*

*Informamos ainda, que sendo este um trabalho técnico, a perfeita compreensão e utilização de seus resultados supõe a leitura de toda a metodologia, ressalvas e observações nele contidas as quais foram adotadas levando-se em conta a finalidade da avaliação.*

*Finalmente agradecemos a oportunidade de ter executado o presente trabalho e esperando poder atendê-los novamente.*

Atenciosamente



**VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.**



## **DESENVOLVIMENTO**

### **I - INTRODUÇÃO**

### **II - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

### **III - CRITÉRIOS ADOTADOS**

### **IV- METODOLOGIA**

#### **IV.1 - TERRENO**

#### **IV.2 - CONSTRUÇÕES**

### **V - VISTORIA**

#### **V.1 - SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS**

#### **V.2 - DESCRIÇÃO DO TERRENO**

#### **V.3 - DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES**

### **VI - AVALIAÇÃO**

#### **VI.1 - ANÁLISE DA PESQUISA E VALOR UNITÁRIO DO TERRENO**

#### **VI.2 - VALOR DO TERRENO - VT**

#### **VI.3 - VALOR DA CONSTRUÇÃO - VC**

#### **VI.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL - VI**

#### **V.5 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO COM VENDA FORÇADA - VL**

### **VII - ENCERRAMENTO**

São elementos constantes deste laudo os seguintes anexos:

**ANEXO Nº 01:** Pesquisa de valores para a determinação do valor unitário do terreno.

**ANEXO Nº 02:** Tabelas de homogeneização e equivalência de valores.

**ANEXO Nº 03:** Mapa da região.

**ANEXO Nº 04:** Documentação do imóvel.

**ANEXO Nº 05:** Tabelas e Normas de Avaliação.

**ANEXO Nº 06:** Perfil da Valliun Engenharia.

## I- INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por finalidade a avaliação patrimonial do imóvel de propriedade de **“POSITIVA CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL – EIRELI”**, situado à **Estrada Da Mina, 572 - Área 3A2 – Bairro da Mina - Município de Itupeva - SP.**

## II - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do presente laudo é a **“DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO COM LIQUIDAÇÃO FORÇADA”**, conforme item 3.30 da Norma NBR 14.653-1, do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico realizado por nosso corpo técnico.

## III - CRITÉRIOS ADOTADOS

Os critérios gerais empregados em **ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**, baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE**, e da **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT**- Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais e NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos.

## IV - METODOLOGIA

### IV.1 - TERRENO

Do ponto de vista da Engenharia de Avaliações, terreno é um espaço de terra capaz de produzir renda pelo seu aproveitamento apropriado. O aproveitamento de terrenos urbanos, na maioria dos casos, é dado por uma construção para fins habitacionais, comerciais ou industriais, predominando os primeiros.

Para a avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por (m<sup>2</sup>, alqueire, hectare). No caso de terrenos urbanos padrões esta pesquisa será homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, testada e profundidade, frentes múltiplas, entre outros. Para terrenos industriais ou rurais com grandes áreas a pesquisa deve compreender terrenos com áreas e dimensões equivalentes, próximos ao avaliando. Com o valor unitário médio, determinamos o **VALOR DE MERCADO** do terreno avaliando, cuja definição é a seguinte.

*“o preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessária a uma venda justa, na qual, comprador e vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos”*

## IV.2 - CONSTRUÇÕES

Do ponto de vista de Engenharia de Avaliações, a definição de construção ou benfeitoria, significa qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não pode ser retirado, sem destruição, fratura ou dano.

As construções ou benfeitorias serão avaliadas pelo método comparativo direto de dados de mercado, devido à falta de elementos comparativos de imóveis semelhantes na região. Serão comparados os valores ou preços do mercado de imóveis comparáveis pelas características, com base no trabalho de uma Comissão de Peritos Avaliadores intitulado **"EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA"** que classifica os diversos tipos de construções, segundo as finalidades, e fixa as depreciações aplicáveis em função da idade do imóvel. O trabalho estabelece uma faixa de valor para cada tipo de padrão construtivo, adotando-se como valor unitário por metro quadrado de construção de referência a **Tabela 5 – Lote Básico – Projeto padrão R8n – NBR 12721/1992**, cujo valor é publicado mensalmente pelo **SINDUSCON – Sindicato das Indústrias de Construção Civil do Estado de São Paulo**.

O cálculo da depreciação será feito pelo método combinado de Ross-Heidecke que combina as considerações da idade do bem com as de estado de conservação, que tem as seguintes formulações.

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left( \frac{X}{n} + \frac{X}{n} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C$$

ONDE:

X = Idade da edificação no momento da avaliação

n = vida útil

C = Coeficiente de depreciação, dados pelas colunas "a" até "i", definidos segundo a tabela abaixo:

Estado da Construção	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação "d" a aplicar no cálculo do valor das construções ou benfeitorias resulta da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$d = \frac{100 - K}{100}$$

Os unitários obtidos através do presente correspondem aos valores de venda, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo a título de vantagem da coisa feita, quer a pretexto de fator de comercialização, por já estarem estes componentes neles contidos.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel avaliando atingimos o “**GRAU II**” de Fundamentação e “**GRAU II**” de Precisão, segundo a Norma NBR 14.653/2011,

**Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	<b>Caracterização do imóvel avaliando</b>	<b>Completa quanto a todos os fatores analisados</b>	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	<b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</b>	12	5	3
3	<b>Identificação dos dados de mercado</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	<b>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</b>	0,80 a 1,25	<b>0,50 a 2,00</b>	0,40 a 2,50 *a

**Total de pontos = 09**

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

**Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	10	6	4
<b>Itens obrigatórios no grau correspondente</b>	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	<b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>	todos, no mínimo no grau I

**Grau adotado = II**

## V - VISTORIA

### V.1 - SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel avaliando é constituído por terreno e benfeitoria, têm sua frente principal à Estrada da Mina, 572 - Área 3A2 – Bairro da Mina - Município de Itupeva - SP.

A via para a qual o imóvel faz frente apresenta bom estado de conservação, tendo seu leito carroçável em pavimentação asfáltica, uma pista de rolamento e duas mãos de direção, sendo dotada dos principais melhoramentos públicos tais como: guias e sarjetas, iluminação pública a vapor de mercúrio, redes de água, esgoto, luz, telefone e transporte público.

O tipo de ocupação circunvizinha apresenta característica mista comercial e industrial, que se dá pela ocupação dos terrenos por imóveis comerciais e indústrias de pequeno e médio porte.

O imóvel encontra-se devidamente registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá - SP, através da matrícula de nº 90.696. Também está devidamente cadastrado na Prefeitura do Município de Itupeva – SP na inscrição de nº 00005018-1.

Conforme Lei de Zoneamento do Município, o imóvel está incluso no Setor SI – 1 (Setor industrial 1), com coeficiente de aproveitamento de 1,5 e taxa de ocupação de 0,60.



Vista da Estrada Da Mina no trecho em que o imóvel faz frente principal.



## V.2 - DESCRIÇÃO DO TERRENO

De acordo com a característica do imóvel avaliando, o terreno pode ser classificado como Lote misto comercial e industrial, que se caracteriza como sendo uma porção de terreno, com frente para as vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitada, de imediato, para fins urbanos.

O terreno do imóvel avaliando possui formato irregular, topografia plana, tem sua superfície de terreno aparentemente seca e firme, preserva uma faixa de APP de 50 metros nos fundos onde faz divisa com o Rio Jundiá, assim caracterizado:

Matrícula nº 90.696

**IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS** resultante da unificação das Áreas 3A1 e B, situadas na cidade de Itupeva, desta comarca, designada como "Área 3A2", com a área de 12.274,76 metros quadrados, que assim se descreve: inicia-se no marco "2" localizado à margem do Rio Jundiá junto à divisa da Área "2B2", desse marco segue confrontando com a Área "2B2" até encontrar o marco "6", com os seguintes rumos e distâncias: 06°16'00"NE, por cento e oitenta e dois metros e quarenta e cinco centímetros (182,45m), 30°28'56"NE, por vinte e dois metros e oitenta e seis centímetros (22,86m) e 10°34'02"NE, por vinte e três metros e cinquenta centavos (23,50m), passando pelos marcos "3A" e "4A" até encontrar o marco "6", localizado no alinhamento atual da Via Waldomiro Bertassi, deflete à esquerda e segue pelo alinhamento da Via Waldomiro Bertassi, lado esquerdo, sentido bairro-centro, numa extensão de setenta e quatro metros e setenta e quatro centímetros (74,74m) até encontrar o marco "6A", deflete à esquerda e segue em reta por duzentos e treze metros e cinquenta e sete centímetros (213,57) com um rumo de 06°16'00"SW, confrontando com o Remanescente da Área "3", até encontrar o marco "6B" localizado à margem do Rio Jundiá, deflete à esquerda e segue pelo alinhamento do Rio Jundiá no sentido jusante a montante, numa extensão de cinquenta e nove metros e vinte e três centímetros (59,23m) até encontrar o marco "2", inicial desta descrição.

Encerrando a área total de terreno de 12.274,76 m<sup>2</sup>

**Nota:** As dimensões foram extraídas da Matrícula do imóvel, cuja cópia encontra-se juntada no anexo nº 04 do presente Laudo.

### V.3 - DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Sobre o terreno descrito anteriormente, se encontra edificado uma Instalação Industrial, com os seguintes detalhes construtivos e de acabamentos:

#### **CONSTRUÇÃO Nº 01 – GALPÃO**

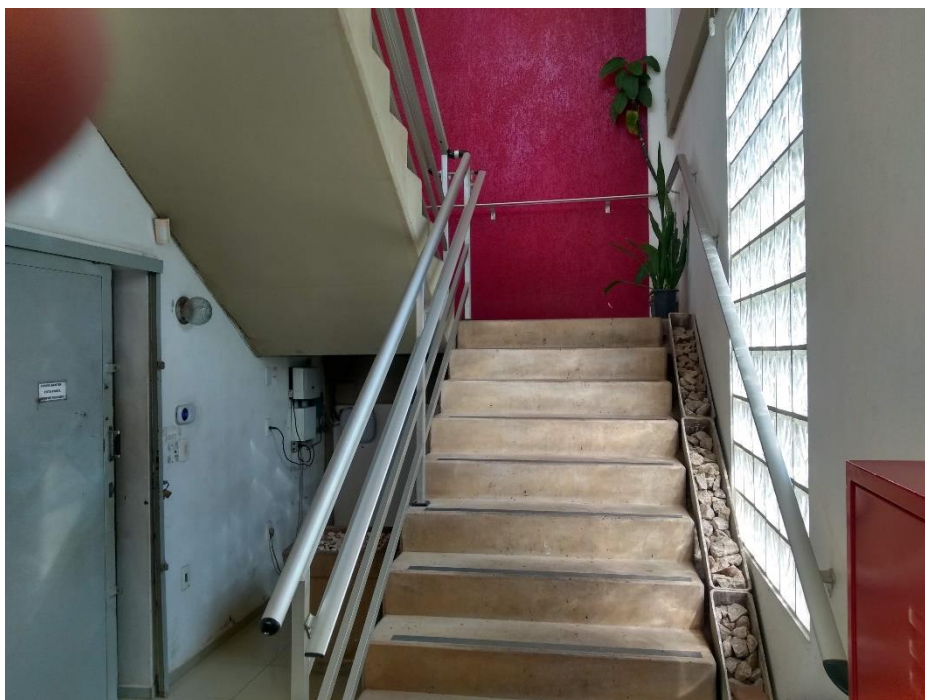
Construção com características construtivas similares ao de uma construção tipo **“Galpão Padrão Médio”**, com galpão térreo e salas e escritórios em dois pavimentos, com área total construída de **“1.162,00 m<sup>2</sup>”**, com estado de conservação **“d – entre regular e necessitando de reparos simples”**, com idade aparente de **“15 anos”**, vida útil de **“80 anos”**, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria, quadro rígido de laje nas salas e escritório, cobertura em telhas metálicas onduladas sobre estrutura metálica treliçada, fachada de lajotas cerâmicas, com todas as instalações hidráulicas e elétricas em bom funcionamento, com divisões internas tais como recepção, salas, banheiros, vestiários, copa, refeitório e galpão, e no pavimentos superior com salas e banheiros, com os seguintes detalhes de acabamentos internos; pisos em cerâmica nas salas, cerâmicos e porcelanato nas áreas frias e concreto desempenado de alta resistência com pintura no galpão; paredes argamassadas finas com pintura e revestidas em cerâmica nas áreas frias; portas de vidro temperado na recepção, madeira nas salas e banheiros e metálica industrial no galpão; caixilhos de alumínio envidraçados; forro de placas antichama, gesso e laje com pintura. Conforme demonstram fotos à seguir:



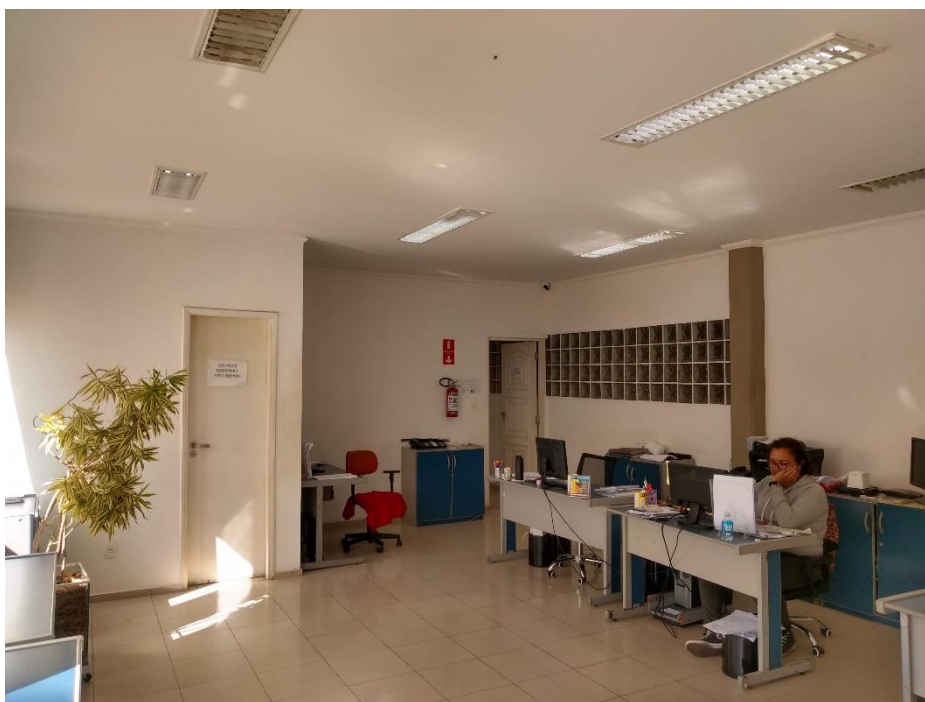
Vista do galpão 1.



Vista de uma das salas do pavimento térreo.



Vista da escada de acesso ao pavimento superior.



Vista da recepção no pavimento superior.



Vista de outra sala.



Vista da copa.



Vista de um dos banheiros.



Vista interna do galpão 1



Outra vista do galpão 1

## **CONSTRUÇÃO Nº 02 – GALPÃO 2**

Construção com características construtivas similares ao de uma construção tipo **“Galpão Padrão simples”**, composto por galpão térreo, com área total construída de **“423,85 m<sup>2</sup>”**, com estado de conservação **“d – entre regular e necessitando de reparos simples”**, com idade aparente de **“15 anos”**, vida útil de **“60 anos”**, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria e telhas metálicas, cobertura em telhas metálicas onduladas sobre estrutura metálica treliçada, com todas as instalações hidráulicas e elétricas em bom funcionamento, com os seguintes detalhes de acabamentos internos; pisos em concreto de alta resistência; paredes argamassadas finas com pintura; portas de aço industrial; caixilhos basculante; sem forro. Conforme demonstram fotos à seguir:



Vista do galpão 2



Vista interna do galpão 2



Outra vista do galpão 2



### **CONSTRUÇÃO Nº 03 – GALPÃO 3**

Construção com características construtivas similares ao de uma construção tipo **“Galpão Padrão simples”**, composto por galpão térreo, com área total construída de **“1.332,95 m<sup>2</sup>”**, com estado de conservação **“d – entre regular e necessitando de reparos simples”**, com idade aparente de **“15 anos”**, vida útil de **“60 anos”**, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria e telhas metálicas, cobertura em telhas metálicas onduladas sobre estrutura metálica treliçada, com todas as instalações hidráulicas e elétricas em bom funcionamento, com os seguintes detalhes de acabamentos internos; pisos em concreto de alta resistência; paredes argamassadas finas com pintura; portas de aço industrial; caixilhos basculante; sem forro. Conforme demonstram fotos à seguir:



Vista do galpão 3



Vista interna do galpão 3



Outra vista do galpão 3

### **CONSTRUÇÃO Nº 04 – GALPÃO 4**

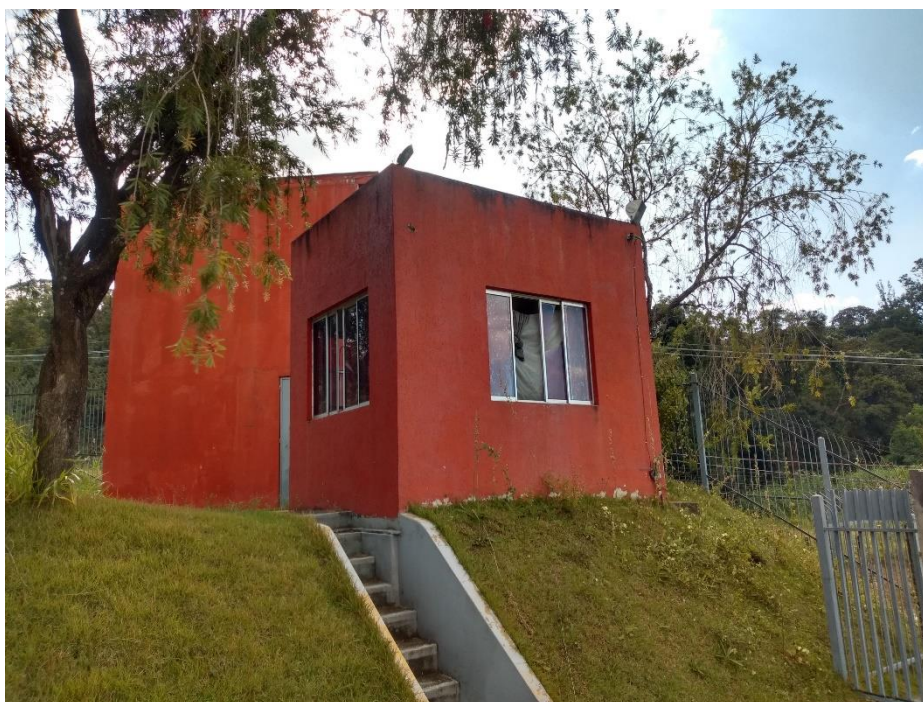
Construção com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Galpão Padrão simples”, composto por galpão térreo, com área total construída de “348,00 m<sup>2</sup>”, com estado de conservação “d – entre regular e necessitando de reparos simples”, com idade aparente de “15 anos”, vida útil de “60 anos”, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria e telhas metálicas, cobertura em telhas metálicas onduladas sobre estrutura metálica treliçada, com todas as instalações hidráulicas e elétricas em bom funcionamento, com os seguintes detalhes de acabamentos internos; pisos em concreto de alta resistência; paredes argamassadas finas com pintura; portas de aço industrial; caixilhos basculante; sem forro. Conforme demonstra foto à seguir:



Vista do galpão 4

### **CONSTRUÇÃO Nº 05 – GUARITA / ESTACIONAMENTO**

Construção com características construtivas similares ao de uma construção tipo **“Galpão Padrão simples”**, composto por galpão térreo, com área total construída de **“206,00 m<sup>2</sup>”**, com estado de conservação **“d – entre regular e necessitando de reparos simples”**, com idade aparente de **“15 anos”**, vida útil de **“60 anos”**, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria, cobertura em telhas metálicas onduladas sobre estrutura metálica, com todas as instalações hidráulicas e elétricas em bom funcionamento, com os seguintes detalhes de acabamentos internos; pisos em concreto e cerâmica; paredes argamassadas finas com pintura; portas de aço e alumínio; caixilhos basculante de alumínio; forro de laje com pintura. Conforme demonstra foto à seguir:



Vista da subestação e guarita

### **CONSTRUÇÃO Nº 06 – DEPÓSITO DE INFLAMÁVEIS**

Construção com características construtivas similares ao de uma construção tipo **“Galpão Padrão econômico”**, composto por galpão térreo, com área total construída de **“37,72 m<sup>2</sup>”**, com estado de conservação **“d – entre regular e necessitando de reparos simples”**, com idade aparente de **“15 anos”**, vida útil de **“60 anos”**, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria, cobertura em telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, com todas as instalações hidráulicas e elétricas em bom funcionamento, com os seguintes detalhes de acabamentos internos; pisos em concreto e cerâmica; paredes argamassadas finas; portas de aço; caixilhos basculante; sem forro. Conforme demonstra foto à seguir:



Vista do depósito de inflamáveis

### **CONSTRUÇÃO Nº 07 – CABINE DE ENERGIA**

Construção com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Galpão Padrão econômico”, composto por galpão térreo, com área total construída de “19,38 m<sup>2</sup>”, com estado de conservação “d – entre regular e necessitando de reparos simples”, com idade aparente de “15 anos”, vida útil de “60 anos”, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria, cobertura em telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, com todas as instalações hidráulicas e elétricas em bom funcionamento, com os seguintes detalhes de acabamentos internos; pisos em concreto e cerâmica; paredes argamassadas finas; portas de aço; caixilhos basculante; sem forro. Conforme demonstra foto à seguir:



Vista da cabine de energia

### **CONSTRUÇÃO Nº 08 – DEPÓSITO DE RECICLÁVEIS**

Construção com características construtivas similares ao de uma construção tipo **“Galpão Padrão econômico”**, composto por galpão térreo, com área total construída de **“32,45 m<sup>2</sup>”**, com estado de conservação **“d – entre regular e necessitando de reparos simples”**, com idade aparente de **“15 anos”**, vida útil de **“60 anos”**, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria e telhas metálicas, cobertura em telhas onduladas metálicas sobre estrutura metálica, com todas as instalações hidráulicas e elétricas em bom funcionamento, com os seguintes detalhes de acabamentos internos; pisos em concreto; paredes argamassadas finas; sem portas; caixilhos basculante; sem forro. Conforme demonstra foto à seguir:

### **CONSTRUÇÃO Nº 09 – DEPÓSITO DE PRODUTOS QUÍMICOS**

Construção com características construtivas similares ao de uma construção tipo **“Galpão Padrão econômico”**, composto por galpão térreo, com área total construída de **“125,08 m<sup>2</sup>”**, com estado de conservação **“d – entre regular e necessitando de reparos simples”**, com idade aparente de **“15 anos”**, vida útil de **“60 anos”**, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria e telhas metálicas, cobertura em telhas onduladas metálicas sobre estrutura metálica, com todas as instalações hidráulicas e elétricas em bom funcionamento, com os seguintes detalhes de acabamentos internos; pisos em concreto; paredes argamassadas finas; sem portas; caixilhos basculante; sem forro. Conforme demonstra foto à seguir:



Vista do depósito químico e depósito de recicláveis

### **CONSTRUÇÃO Nº 10 – EXPEDIÇÃO**

Construção com características construtivas similares ao de uma construção tipo “**Galpão Padrão econômico**”, composto por galpão térreo, com área total construída de “**134,68 m<sup>2</sup>**”, com estado de conservação “**d – entre regular e necessitando de reparos simples**”, com idade aparente de “**15 anos**”, vida útil de “**60 anos**”, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria, cobertura em telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, com todas as instalações hidráulicas e elétricas em bom funcionamento, com os seguintes detalhes de acabamentos internos; pisos em concreto e cerâmica; paredes argamassadas finas; portas de aço; caixilhos basculante; sem forro. Conforme demonstra foto à seguir:



Vista da expedição



## VI - AVALIAÇÃO

### VI.1 - ANÁLISE DA PESQUISA E VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para a determinação do valor unitário do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os terrenos em oferta para venda, pesquisados no local ou opiniões fornecidas pôr corretores especializados, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 01. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

**a) VALOR À VISTA:** Quando necessária conversão do valor a prazo em valor à vista, aplicam-se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira.

**b) ÍNDICES DE HOMOGENEIZAÇÃO:** Devido às diferenças de localização, e outros fatores variados, estaremos compondo uma tabela objetivando obter uma melhor equivalência entre os elementos pesquisados em relação ao avaliando, tabela esta a qual juntamos no anexo 02 deste laudo.

**c) ATUALIZAÇÃO:** Os valores serão atualizados para a data atual (Junho de 2022), através dos índices fornecidos pelo FIPE - FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS DA USP.

**d) REDUÇÃO DE OFERTA:** Será feita a redução de 10% para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes.

Após analisados os elementos comparativos, excluídos aqueles situados fora do intervalo de variação de 30% em torno da média aritmética inicial, o valor unitário final resultou em **R\$ 295,00/m<sup>2</sup> de terreno.**



## VI.2 - VALOR DO TERRENO - VT

O terreno de ocupação residencial tem seu valor dado pela multiplicação direta do valor unitário de pesquisa pela área avalianda, já se considerando os fatores corretivos aplicados na homogeneização dos valores unitários, pois o que importa é a grandeza da área que permita o "lay-out" desejado, independente da profundidade, da extensão da frente.

Assim, o valor do terreno que cabe ao imóvel avaliando será dado pela expressão:

$$VT = S \times q$$

ONDE:

VT = Valor do terreno

S = Área do terreno = 12.274,76 m<sup>2</sup>

q = Valor unitário de terreno = R\$ 295,00/m<sup>2</sup>

Substituindo-se na Equação Principal vem:

$$VT = 12.274,76 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 295,00/\text{m}^2 =$$

$$VT = \text{R\$ } 3.621.054,00$$

=====

**(TRÊS MILHÕES SEISCENTOS E VINTE E UM MIL E CINQUENTA E QUATRO REAIS)**

### VI.3 - VALOR DA CONSTRUÇÃO - VC

Conforme o mencionado anteriormente no item **IV.2 – CONSTRUÇÕES**, o valor da construção será dado pelo cálculo conforme reprodução na tabela abaixo:

Construção	Área construída (M <sup>2</sup> )	Tipo de construção	Fator padrão construtivo	Idade aparente	Vida Útil	Fator de depreciação	Valor unitário construção GI	Valor da construção
1 - Galpão 01	1.162,00	Galpão padrão médio	1,3680	15 anos (d)	70 anos	0,8530	1.024,15	1.388.688,46
2 - Galpão 02	423,85	Galpão padrão simples	0,9820	15 anos (d)	60 anos	0,8200	1.024,15	349.543,39
3 - Galpão 03	1.332,95	Galpão padrão simples	0,9820	15 anos (d)	60 anos	0,8200	1.024,15	1.099.265,93
4 - Galpão 04	348,00	Galpão padrão simples	0,9820	15 anos (d)	60 anos	0,8200	1.024,15	286.990,92
5 - Guarita / Subestação	206,60	Galpão padrão simples	0,9820	15 anos (d)	60 anos	0,8200	1.024,15	170.380,24
6 - Dep Inflamáveis	37,72	Galpão padrão econômico	0,7000	15 anos (d)	60 anos	0,8200	1.024,15	22.174,16
7 - Cabine de Energia	19,38	Galpão padrão econômico	0,7000	15 anos (d)	60 anos	0,8200	1.024,15	11.392,77
8 - Dep. Recicláveis	32,45	Galpão padrão econômico	0,7000	15 anos (d)	60 anos	0,8200	1.024,15	19.076,13
9 - Prod. Químicos	125,08	Galpão padrão econômico	0,7000	15 anos (d)	60 anos	0,8200	1.024,15	73.529,79
10 - Expedição	134,68	Galpão padrão econômico	0,7000	15 anos (d)	60 anos	0,8200	1.024,15	79.173,27
<b>TOTAL</b>	<b>3.822,71</b>							<b>3.421.041,78</b>

Assim, o valor total das construções edificadas sobre a área do imóvel avaliando em números redondos é de:

**VC = R\$ 3.421.042,00**  
=====

**(TRÊS MILHÕES QUATROCENTOS E VINTE E UM MIL E QUARENTA E DOIS REAIS)**



#### VI.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL - VI

O valor total do imóvel será dado pela soma do valor do terreno ao valor das construções calculados anteriormente em números de:

VT .....R\$ 3.621.054,00

VC ..... R\$ 3.421.042,00

-----  
 VI = R\$ 7.042.096,00  
 =====

**(SETE MILHÕES QUARENTA E DOIS MIL E NOVENTA E SEIS REAIS)**

Laudo de Uso Restrito (NBR 14.653-1 item 10.3), de acordo com a finalidade da Avaliação, não tendo validade para outros usos ou exibição para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Esclarecemos ainda que a VALLIUN - ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA. não possui qualquer vínculo com a proprietária dos bens avaliados, quer através de sócios ou funcionários, não tendo, portanto, qualquer interesse pessoal ou financeiro sobre os ativos avaliados.

Não foi procedida qualquer pesquisa sobre os títulos de domínio dos imóveis avaliando, bem como da existência de ônus ou litígio sobre os mesmos, sendo considerados os imóveis livres e desembaraçados e em condições de pronta venda.

Para os cálculos dos valores apurados para o imóvel avaliando foram consideradas as dimensões informadas pelo proprietário, significando que as informações foram aceitas como verdadeiras, não se tendo procedido às medições "in-loco" das benfeitorias.



### VI.5 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO COM VENDA FORÇADA - VL

O critério adotado para elaboração deste Laudo é o de **Valor de Liquidação com Venda Forçada**;

A definição ou conceito deste critério, de acordo com a literatura da Engenharia de Avaliações é a seguinte:

"É o valor que um bem exposto para venda no mercado com tempo razoável para achar um comprador; ambos comprador e vendedor com pleno conhecimento das condições de compra e de venda e da utilidade do bem; o vendedor sendo obrigado a vender em um curto período e o comprador estando interessado, mas não obrigado a comprar."

Após serem analisados todos os elementos consideráveis, juntamente com opiniões de profissionais da área imobiliária, e tendo em vista o atual mercado recessivo, consideramos ser necessário adotar-se um deságio para venda rápida (custo oportunidade) do imóvel da ordem de 30%.

Desse modo, o valor do imóvel para venda rápida será:

$$VL = VI \times 0,70$$

ONDE:

VL = Valor de venda rápida

VI = Valor de mercado da sala comercial = R\$ 7.042.096,00

Substituindo-se na Equação vem:

$$VL = R\$ 7.042.096,00 \times 0,70$$

$$VL = R\$ 4.929.467,00$$

=====

**(QUATRO MILHÕES NOVECENTOS E VINTE E NOVE MIL QUATROCENTOS E  
SESSENTA E SETE REAIS)**

**VII - ENCERRAMENTO**

Diante ao exposto no corpo do presente Laudo apresentamos o seguinte resultado para a avaliação do imóvel:

**Valor de Mercado Para Venda: R\$ 7.042.096,00**

**Valor de Liquidação forçada: R\$ 4.929.467,00**

**Grau de Fundamentação II**

**Grau de Precisão II**


Vai o presente Laudo impresso em 29 (VINTE E NOVE) folhas, todas timbradas sendo esta última datada e assinada, ficando a **VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.** à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 02 de Junho de 2022

**VALLIUN - ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA**  
**CREA nº 36.673**

**CREA-SP**



  
**Antonio Cesar Occhiucci Bassetti**  
**CAU nº A5406-2**



**ANEXO Nº 01:**

**PESQUISA DE VALORES PARA A DETERMINAÇÃO**

**DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO.**

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 01	
Endereço:	Rodovia Akzo Nobel, 2200
Bairro:	Distrito industrial
Cidade:	Itupeva - SP
Data:	Junho de 2022
Fonte:	JM Imóveis
Contato:	Vendas
Telefone:	(11) 97102-7109
DADOS DO IMÓVEL	
Tipo:	Terreno
Área de terreno:	2.040,00
Área contruída:	
Valor à vista (R\$):	856.800,00
Valor da construção	Sem valor comercial
Fator Oferta	0,900
Índice homogeneização avaliando:	0,900
Índice homogeneização Oferta:	0,990
Valor unitário - R\$/m <sup>2</sup>	343,64



$$\begin{array}{r}
 856.800,00 \\
 \hline
 2.040,00
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 0,900 \\
 \hline
 0,990
 \end{array}
 =
 \begin{array}{r}
 0,900 \\
 \hline
 \text{R\$ } 343,64
 \end{array}$$


ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 02	
Endereço:	Rodovia Akzo Nobel
Bairro:	Rio Acima
Cidade:	Itupeva - SP
Data:	Junho de 2022
Fonte:	Marcia Puli Imóveis
Contato:	Vendas
Telefone:	(11)95230-0400
DADOS DO IMÓVEL	
Tipo:	Terreno
Área de terreno:	5.000,00
Área contruída:	
Valor à vista (R\$):	2.120.000,00
Valor da construção	Sem valor comercial
Fator Oferta	0,900
Índice homogeneização avaliando:	0,900
Índice homogeneização Oferta:	0,990
Valor unitário - R\$/m <sup>2</sup>	346,91



$$\begin{array}{r}
 2.120.000,00 \\
 \hline
 5.000,00
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 0,900 \\
 \hline
 0,990
 \end{array}
 =
 \begin{array}{r}
 0,900 \\
 \hline
 \text{R\$ } 346,91
 \end{array}$$



ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 03	
Endereço:	R. Americo Simões
Bairro:	Conj. Industrial Belville
Cidade:	Itupeva - SP
Data:	Junho de 2022
Fonte:	JM Imóveis
Contato:	Vendas
Telefone:	(11) 97102-7109
DADOS DO IMÓVEL	
Tipo:	Terreno
Área de terreno:	12.000,00
Área contruída:	
Valor à vista (R\$):	4.320.000,00
Valor da construção	
Fator Oferta	0,900
Índice homogeneização avaliando:	0,900
Índice homogeneização Oferta:	0,990
Valor unitário - R\$/m <sup>2</sup>	294,55



$$\begin{array}{r}
 4.320.000,00 \\
 \hline
 12.000,00
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 0,900 \\
 \hline
 0,990
 \end{array}
 =
 \begin{array}{r}
 \phantom{4.320.000,00} \\
 \phantom{12.000,00}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 \phantom{4.320.000,00} \\
 \phantom{12.000,00}
 \end{array}
 \times
 0,900
 =
 \text{R\$ } 294,55$$

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 04	
Endereço:	Rua Lino Peixoto Amorim
Bairro:	Aglomeracão Urbana de Jundiaí
Cidade:	Itupeva - SP
Data:	Junho de 2022
Fonte:	JM Imóveis
Contato:	Vendas
Telefone:	(11) 97102-7109
DADOS DO IMÓVEL	
Tipo:	Terreno
Área de terreno:	21.228,00
Área contruída:	
Valor à vista (R\$):	4.896.240,00
Valor da construção	Sem valor comercial
Fator Oferta	0,900
Índice homogeneização avaliando:	0,900
Índice homogeneização Oferta:	0,680
Valor unitário - R\$/m <sup>2</sup>	274,74




$$\begin{array}{r}
 4.896.240,00 \\
 \hline
 21.228,00
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 0,900 \\
 \hline
 0,680
 \end{array}
 =
 \begin{array}{r}
 \phantom{4.896.240,00} \\
 \phantom{21.228,00}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 \phantom{4.896.240,00} \\
 \phantom{21.228,00}
 \end{array}
 \times
 0,900
 =
 \text{R\$ } 274,74$$

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 05	
Endereço:	Rua Américo Simões
Bairro:	Aglomeracão Urbana de Jundiá
Cidade:	Itupeva - SP
Data:	Junho de 2022
Fonte:	Stack Imóveis
Contato:	Vendas
Telefone:	(11) 4586-4220 / 99370-2798
DADOS DO IMÓVEL	
Tipo:	Terreno
Área de terreno:	48.000,00
Área contruída:	
Valor à vista (R\$):	12.500.000,00
Valor da construção	
Fator Oferta	0,900
Índice homogeneização avaliando:	0,900
Índice homogeneização Oferta:	0,765
Valor unitário - R\$/m <sup>2</sup>	275,74



$$\begin{array}{r}
 12.500.000,00 \\
 \hline
 48.000,00
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 0,900 \\
 \hline
 0,765
 \end{array}
 =
 \begin{array}{r}
 \phantom{12.500.000,00} \\
 \phantom{48.000,00}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 \phantom{12.500.000,00} \\
 \phantom{48.000,00}
 \end{array}
 \times
 0,900
 =
 \text{R\$ } 275,74$$

ELEMENTO COMPARATIVO - OFERTA Nº 06	
Endereço:	Rua Francisco Nakazato, 384
Bairro:	Pacaembu
Cidade:	Itupeva - SP
Data:	Junho de 2022
Fonte:	JM Imóveis
Contato:	Vendas
Telefone:	(11) 97102-7109
DADOS DO IMÓVEL	
Tipo:	Terreno
Área de terreno:	60.694,00
Área contruída:	
Valor à vista (R\$):	14.000.000,00
Valor da construção	
Fator Oferta	0,900
Índice homogeneização avaliando:	0,900
Índice homogeneização Oferta:	0,800
Valor unitário - R\$/m <sup>2</sup>	233,55



$$\begin{array}{r}
 14.000.000,00 \\
 \hline
 60.694,00
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 0,900 \\
 \hline
 0,800
 \end{array}
 =
 \begin{array}{r}
 \phantom{14.000.000,00} \\
 \phantom{60.694,00}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{r}
 \phantom{14.000.000,00} \\
 \phantom{60.694,00}
 \end{array}
 \times
 0,900
 =
 \text{R\$ } 233,55$$



**ANEXO Nº 02:**

**TABELAS DE HOMOGENEIZAÇÃO**

**E EQUIVALÊNCIA DE VALORES.**

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO E EQUIVALÊNCIA DE VALORES

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05	Comparativo 06
TRAFEGABILIDADE	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
PAVIMENTAÇÃO	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
TRANSPORTE COLETIVO	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
REDE ELÉTRICA	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
REDE DE ÁGUA	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
LARGURA DA RUA	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
GUIAS E SARJETAS	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
REDE DE ESGOTO	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
REDE TELEFÔNICA	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
(Σ)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

FATORES DE INFLUÊNCIA							
TOPOGRAFIA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
LOCALIZAÇÃO	1,00	1,10	1,10	1,10	0,80	0,90	1,00
APROVEITAMENTO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
GRANDEZA DE ÁREA	0,90	0,90	0,90	0,90	0,85	0,85	0,80
COMÉRCIO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,90</b>	<b>0,99</b>	<b>0,99</b>	<b>0,99</b>	<b>0,68</b>	<b>0,77</b>	<b>0,80</b>

**RESUMO DE VALORES**

Pesquisa 1	343,64 / m <sup>2</sup>
Pesquisa 2	346,91 / m <sup>2</sup>
Pesquisa 3	294,55 / m <sup>2</sup>
Pesquisa 4	274,74 / m <sup>2</sup>
Pesquisa 5	275,74 / m <sup>2</sup>
Pesquisa 6	233,55 / m <sup>2</sup>

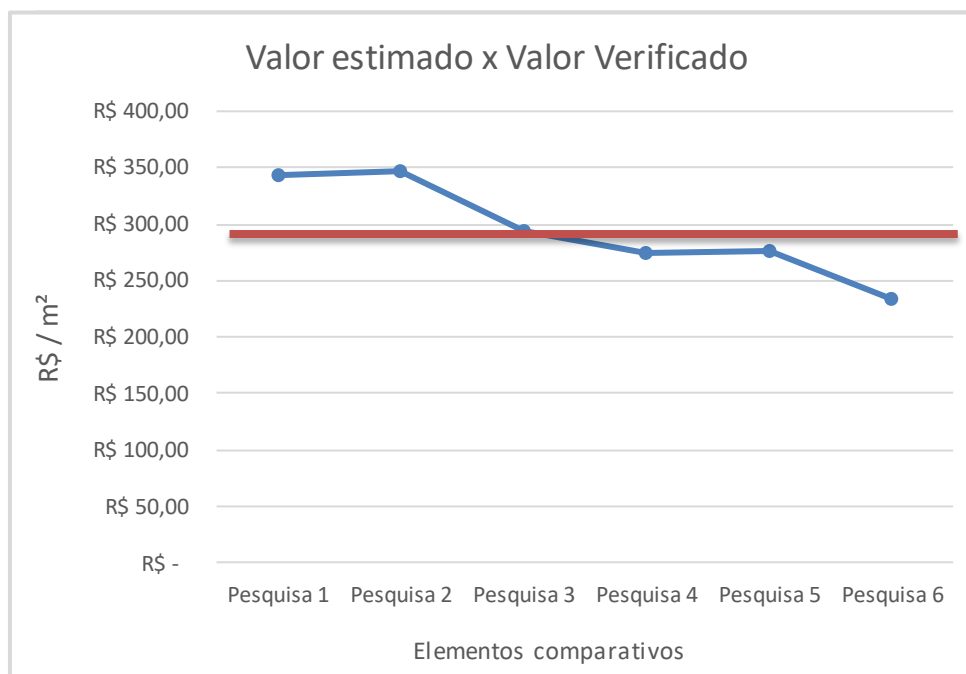
Soma	1.769,12 / m <sup>2</sup>
Média	294,85 / m <sup>2</sup>

Os elementos discrepantes 30% acima ou abaixo da média estarão fora do intervalo de variação de:

Média - 30%	206,40 / m <sup>2</sup>
Média + 30%	383,31 / m <sup>2</sup>

Não havendo nenhum elemento discrepante acima ou abaixo da média, o valor unitário em números redondos é de:

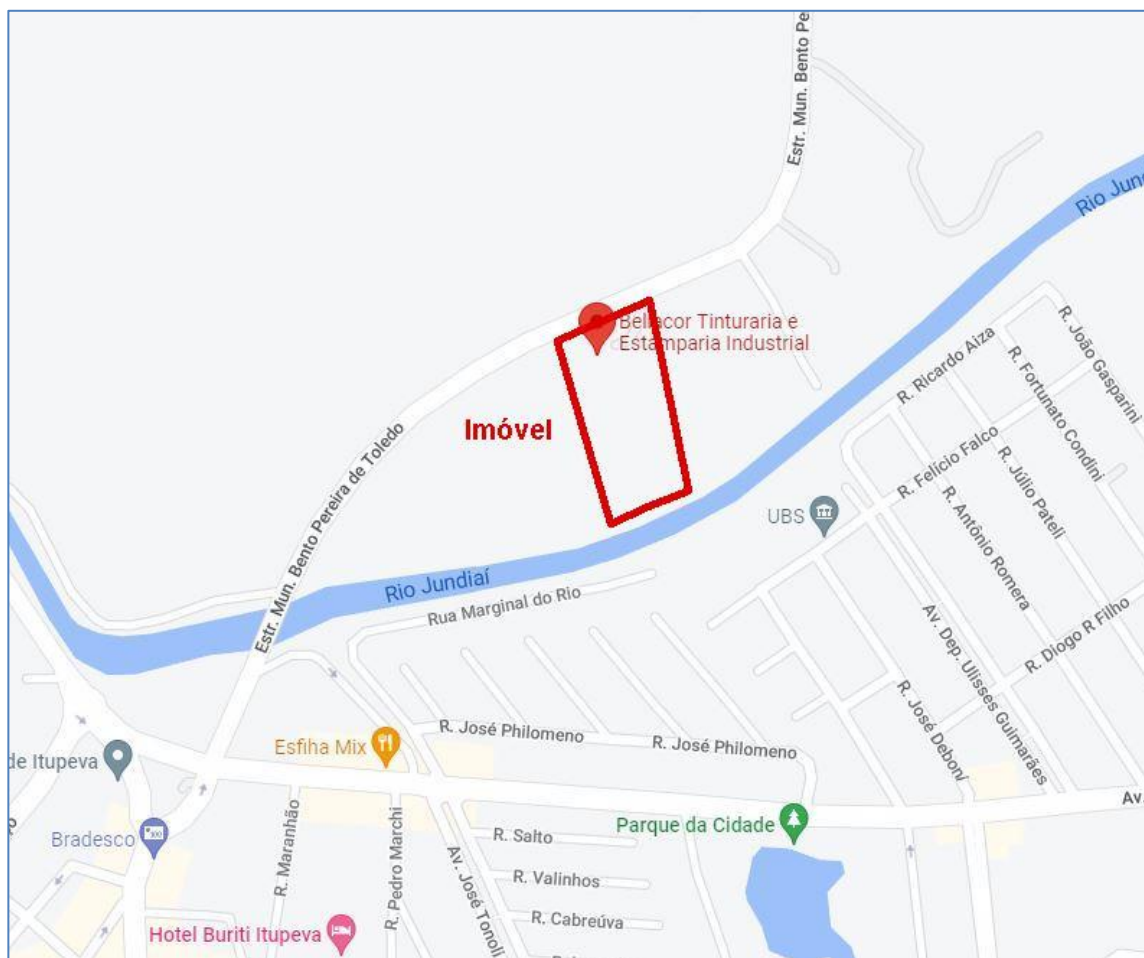
**R\$ 295,00 / m<sup>2</sup> de terreno**





**ANEXO Nº 03:**

**MAPA DA REGIÃO**










**ANEXO Nº 04:**  
**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**OFICIAL de REGISTRO de IMÓVEIS, TÍTULOS e DOCUMENTOS e OMI de RESCISÓRIOS de JUNDIAÍ**

CÓPIA

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

matrícula  
**90.696**

folha  
**01**

Jundiaí, 21 de março de 2006

1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ


**IMÓVEL:** UMA ÁREA DE TERRAS resultante da unificação das Áreas 3A1 e B, situadas na cidade de Itupeva, desta comarca, designada como "Área 3A2", com a área de 12.274,76 metros quadrados, que assim se descreve: inicia-se no marco "2" localizado à margem do Rio Jundiá junto à divisa da Área "2B2", desse marco segue confrontando com a Área "2B2" até encontrar o marco "6", com os seguintes rumos e distâncias: 06°16'00"NE, por cento e dois metros e quarenta e cinco centímetros (182,45m), 30°28'56"NE, por vinte e dois metros e oitenta e seis centímetros (22,86m) e 10°34'02"NE, por vinte e três metros e cinquenta centavos (23,50m), passando pelos marcos "3A" e "4A" até encontrar o marco "6", localizado no alinhamento atual da Via Waldomiro Bertassi, deflete à esquerda e segue pelo alinhamento da Via Waldomiro Bertassi, lado esquerdo, sentido baixo-centro, numa extensão de setenta e quatro metros e setenta e quatro centímetros (74,74m) até encontrar o marco "6A", deflete à esquerda e segue em reta por duzentos e treze metros e cinquenta e sete centímetros (213,57) com um rumo de 06°16'00"SW, confrontando com o Remanescente da Área "3", até encontrar o marco "6B" localizado à margem do Rio Jundiá; deflete à esquerda e segue pelo alinhamento do Rio Jundiá no sentido jusante a montante, numa extensão de cinquenta e nove metros e vinte e três centímetros (59,23m) até encontrar o marco "2", inicial desta descrição.


**CONTRIBUINTE:** - 01.04.006.0025.001-6.

**PROPRIETÁRIOS:** - **JOÃO ANDRÉ NETO**, brasileiro, administrador, portador do RG. n.º 6.782.741-SSP-SP, inscrito no CPF. n.º 041.275.118-69, e sua mulher **RENATA FERNANDES RUY ANDRÉ**, brasileira, advogada, portadora do RG. n.º 22.044.645-3-SSP/SP, inscrita no CPF. n.º 176.821.618-50, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Alcantarilla n.º 122, apt.º 143, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado.

**REGISTROS ANTERIORES:** - R.2 feito em 02 de abril de 2003 e Av.8 (unificação) feita em 21 de março de 2006, ambos na Matrícula n.º 79.895; R.1 feito em 21 de março de 2006 e Av.2 (unificação), feita em 21 de março de 2006, ambos na Matrícula n.º 90.693.

O Substituto do Oficial,



**Av.1:** - Em 20 de agosto de 2008.  
Pelo Habite-se n.º 134/2006, expedido em dois (02) de junho de dois mil e seis (2006), pela Prefeitura Municipal de Itupeva e requerimento firmado na cidade de Itupeva, deste Estado, aos vinte e sete (27) de março de dois mil e oito (2008), prenotados sob n.º 253.226, nesta Serventia em dois (02) de julho de dois mil e oito (2008), consta que no imóvel objeto da presente matrícula: foi **CONSTRUÍDO** um Galpão Pré Fabricado p/ Tint e Est. Industrial, com 206,60 metros quadrados, de área edificada, situado na Via Waldomiro Bertassi, sob número quinhentos e setenta e dois (572), estimando-se para fins de cobrança das custas e emolumentos por esta averbação, o valor de sessenta e dois mil e duzentos e sessenta e seis reais e noventa e dois centavos (R\$ 62.266,92) correspondente ao custo real da obra, incluindo-se outra construção, cinquenta e dois mil e oitocentos e sessenta e sete reais e vinte e oito centavos (R\$ 52.867,28) ao valor venal atualizado para o exercício de dois mil e oito (2008), para uma área edificada de um mil e cento e sessenta e dois metros quadrados (1.162,00m²) e de oitenta e nove mil e trezentos e oitenta e nove reais e sessenta e dois centavos (R\$ 89.389,62) ao CUB-SINDUSCON no Estado de São Paulo, referente ao custo unitário básico, para maio de dois mil e oito (2008) de quatrocentos e trinta e dois reais e sessenta e sete centavos (R\$ 432,67) o metro quadrado. Foi apresentada e microfilmada a "CND do INSS" n.º 041882008-21026050, fornecida aos onze (11) de março de dois mil e oito (2008), pela Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda. Título qualificado por Mariana de Oliveira Cirineu e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. A Escrevente Autorizada,  (MICHELE ERNANDES CASTELLON BRAGA).

**Av.2:** - Em 20 de agosto de 2008.  
Pelo Habite-se n.º 135/2006, expedido em dois (02) de junho de dois mil e seis (2006), pela

- segue no verso -

Página 1 de 3

Rua Hilda Del Nero Bisquolo, 102, 5º andar - Bairro Jardim Florida - Telefone: (11)2923-7373  
www.1registrojundiai.com.br - atendimento@1registrojundiai.com.br

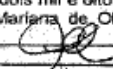
CÓPIA QUE NÃO TEM VALOR JURÍDICO PARA ESTE DOCUMENTO

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Procurador de Justiça - SP  
11160-9-AA 730770


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALBERTO VERZA FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/06/2022 às 21:58, sob o número WIPAZ22700130715. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000643-82.2022.8.26.0514 e código 9B97D38.

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

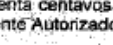
matrícula	folha
90.696	01

Prefeitura Municipal de Itupeva e requerimento firmado na cidade de Itupeva, deste Estado, aos vinte e sete (27) de março de dois mil e oito (2008), Prenotados sob n.º 253.226, nesta Serventia em dois (02) de julho de dois mil e oito (2008), consta que no imóvel objeto da presente matrícula, foi **CONSTRUIDO** um Galpão Pré Fabricado p/ Tint. e Est. Industrial, com um mil e cento e sessenta e dois metros quadrados (1.162,00m²), de área edificada, situado na Via Waldomiro Bertassi, sob número quinhentos e setenta e dois (572), estimando-se para fins de cobrança das custas e emolumentos por esta averbação, o valor de sessenta e dois mil e duzentos e sessenta e seis reais e noventa e dois centavos (R\$ 62.266,92) correspondente ao custo real da obra, incluindo-se outra construção, cinquenta e dois mil e oitocentos e sessenta e sete reais e vinte e oito centavos (R\$ 52.867,28) ao valor venal atualizado para o exercício de dois mil e oito (2008), para uma área edificada de um mil e cento e sessenta e dois metros quadrados (1.162,00m²) e de quinhentos e dois mil e setecentos e sessenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos (R\$ 502.762,54) ao CUB-SINDUSCON no Estado de São Paulo, referente ao custo unitário básico, para maio de dois mil e oito (2008) de quatrocentos e trinta e dois reais e sessenta e sete centavos (R\$ 432,67) o metro quadrado. Foi apresentada e microfilmada a CND do INSS n.º 041882008-21028050, fornecida aos onze (11) de março de dois mil e oito (2008), pela Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, Título qualificado por Mariana de Oliveira Cirineu e digitado por Lucas Murbach Mateus Silva. A Escrevente Autorizada:  (MICHELE ERNANDES CASTELLON BRAGA).

**Av.3-** Em 17 de julho de 2015.

Pela certidão de valor venal, emitida via internet aos dezesseis (16) de julho de dois mil e quinze (2015), fornecida pela Prefeitura Municipal de Itupeva, deste Estado, Prenotada nesta Serventia em treze (13) de julho de dois mil e quinze (2015), sob n.º 357.859, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 01.04.006.0025.001, naquela Municipalidade. Atos isento de empenhos. Título qualificado e digitado por Leonardo de Paula Caputo. O Escrevente Autorizado:  (LEONARDO DE PAULA CAPUTO).

**R.4-** Em 17 de julho de 2015.

Pelo instrumento constitutivo de empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI, firmado em São Paulo, Capital deste Estado, aos dezenove (19) de março de dois mil e quinze (2015) devidamente registrado na JUCESP sob n.º 3560095027-1, em vinte e três (23) de abril de dois mil e quinze (2015) e requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos dezito (18) de junho de dois mil e quinze (2015), Prenotados sob n.º 357.859 nesta Serventia, aos treze (13) de julho de dois mil e quinze (2015), os proprietários RENATA FERNANDES RUY ANDRÉ e seu marido JOÃO ANDRÉ NETO, já qualificados, transmitiram a título de **CONFERÊNCIA DE BENS**, o imóvel objeto da presente matrícula, à **POSITIVA CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL - EIRELI**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Saím Izar, n.º 333, apto 91, Edifício Figueira, Vila Progridior, inscrita no CNPJ/MF, sob n.º 22.310.051/0001-52, atribuindo-se o valor de quatrocentos e sessenta e nove mil, seiscentos e onze reais (R\$ 469.611,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e quinze (2015) de quatrocentos e trinta e um mil, quatrocentos e trinta e dois reais e oitenta centavos (R\$ 431.432,80); Título qualificado e digitado por Leonardo de Paula Caputo. O Escrevente Autorizado:  (LEONARDO DE PAULA CAPUTO).

**R.5-** Em 05 de abril de 2016.

Pela escritura datada de vinte e oito (28) de setembro de dois mil e quinze (2015), de Notas do Décimo Segundo Tabelionato da cidade de São Paulo, Capital deste Estado, Livro 3.371, fls 265, Prenotada nesta Serventia aos trinta (30) de março de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 368.423, a proprietária **POSITIVA CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL EIRELI**, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por cinco milhões de reais (R\$ 5.000.000,00), em favor do **BANCO PETRA S/A**, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná na Rua Pasteur n.º 483, 11º andar, Batel, inscrito no CNPJ/MF, sob n.º 11.758.741/0001-52, na qualidade de administrador fiduciário e representante do Atlântic Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial, para garantia da dívida constituída por **BELLACOR TINTURARIA E ESTAMPARIA INDUSTRIAL EIRELI**, com sede na cidade de Itupeva, deste Estado, na Estrada Da Mina n.º 672, Bairro da Mina, inscrita no CNPJ/MF, sob n.º 05.696.419/0001-62, do valor de um milhão

- continua na ficha n.º 02 -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**1º OFICIAL de REGISTRO de IMÓVEIS, TÍTULOS e DOCUMENTOS e CIVIL de PESSOA JURÍDICA de JUNDIAÍ**

**CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9**  
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

matrícula  
**90.696**

folha  
**02**

1º Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

Jundiaí, 05 de abril de 2016

e quinhentos mil reais (R\$ 1.500.000,00), que foi concedido para aquisição de direitos creditórios pelo fiduciário, com vencimento em primeiro (1º) de outubro de dois mil e dezoito (2018), ficando estabelecido prazo de carência de trinta (30) dias a contar da notificação efetuada pela fiduciária, sem o efetivo pagamento, para os fins previstos do § 2º do artigo 26 da lei n.º 9.514/97, estando as demais cláusulas e condições constantes da escritura. Título qualificado e digitado por Anderson Gonçalves dos Santos. O Escrevente Autorizado Anderson Gonçalves dos Santos (ANDERSON GONÇALVES DOS SANTOS).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRICULA

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 14/07/2017 (de acordo com a autorização da MMª Juíza Corregedora Permanente através do processo 284/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º 90696, em relação ao qual, em haverão ALIENACÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAS OU REPERSECUTORIAS, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia epigráfica. O REFERIDO é verdade e dou fé.

Jundiaí, terça-feira, 18 de julho de 2017.

EMOLUMENTOS:	R\$ 29,93
ESTADO:	R\$ 8,51
IPESP:	R\$ 5,82
REG. CIVIL:	R\$ 1,58
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 2,05
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 0,89
MIN. PÚBLICO:	R\$ 1,44
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$ 50,22</b>
PROFECIOLO	Nº 773309

( ) Maria Augusta Galvão

( ) Mariana de Oliveira Cirínea Ferreira

( ) Shirley Carolina Nascimento Souza

( ) Thais Azares dos Santos

(X) Michele dos Santos Cruz

( ) Franciele Lopes de Moraes

**ESCREVENTES AUTORIZADAS**

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Jundiaí - SP

11160-9 - AA 730771

Página 3 de 3

Rua Hilda Del Nero Bisquolo, 102, 5ª andar - Bairro Jardim Florida - Telefone: (11)2923-7373  
 www.registrojundiai.com.br - atendimento@registrojundiai.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALBERTO VERZA FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/06/2022 às 21:58, sob o número WIPAZ22700130715. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000643-82.2022.8.26.0514 e código 9B97D38.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITUPEVA**  
**IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - EXERCÍCIO 2022**

4.887/04

**NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO**

DECRETO DE ENTREGA  
EST MUNICIPAL IVA 010, 572  
JARDIM DA MINA  
ITUPEVA - SP - 13295-000  
DECRETO DO IMVEL  
EST MUNICIPAL BENTO PEREIRA DE TOLEDO, 572

TIPO DE IMPOSTO <b>PREDIAL</b>	REGISTRO FORMAL TAXA 01.04.006.0025.001	INSCRIÇÃO CADASTRAL 00005018-1	EXERCÍCIO 2022	PERÍODO 1ª Via	DESCRIÇÃO DO IMVEL EST MUNICIPAL BENTO PEREIRA DE TOLEDO, 572
PROFESSÁRIO <b>JOAO ANDRE NETO</b>	MUNICÍPIO QUADRA				
ÁREA DO TERRENO 12.274,76	VALOR VITAL DO TERRENO 227.083,06	ALÍQUOTA TERRENO 2,00	ÁREA 74,74	LOTE 3A2	BARRO MINA
ÁREA TERRENO PARTE IDEAL 0,00	VALOR VITAL DO TERRENO P. IDEAL 0,00	ALÍQUOTA TERRENO PARTE IDEAL 2,00	TERRENO 74,74	VALOR IM TERRENO 16,50	VALOR IM CONTRUÇÃO 143,57
ÁREA DA CONSTRUÇÃO 2.945,20	VALOR VITAL DA CONSTRUÇÃO 304.446,50	ALÍQUOTA CONSTRUÇÃO 1,00	ÁREA COL. LÍQUO 5.595,88	VALOR TOTAL DOPTU 7.586,12	VALOR TOTAL LANÇADO 13.182,00
ÁREA TRIBUTÁVEL TERRENO 12.274,76	ÁREA TRIBUTÁVEL CONSTRUÇÃO 2.945,20	VALOR VITAL DO IMÓVEL 531.529,56	VALOR VITAL DO IMÓVEL 531.529,56	VALOR DA 1ª PARCELA 1.318,29	VALOR DAS DOZAS PARCELAS 1.318,19
<b>VALORES EXPRESSOS EM REAIS</b>					
			ÁREA TRIBUTÁVEL CONSTRUÇÃO 2.945,20	ÁREA TRIBUTÁVEL CONSTRUÇÃO 0,00	VALOR DA COTA ÚNICA 12.876,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALBERTO VERZA FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/06/2022 às 21:58, sob o número WIPA22700130715. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000643-82.2022.8.26.0514 e código 9B97D38.



**ANEXO Nº 05:**  
**TABELAS E NORMAS DE AVALIAÇÃO**


 VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS  
SÃO PAULO

## VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP

Conversão dos Coeficientes  $H_02N$  para  $R_0N$

**Coordenação:** Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira.

**Colaborador:** Paulo Grandiski

### 1- INTRODUÇÃO

**1.1** O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da **NBR 12.721-2006**, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

- a) quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do  $R_0N$ , em substituição ao  $H_02N$ ;
- b) para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações", nov/2006. O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953", conforme fundamentos que seguem.

**1.2** - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira  
Coordenadora do Trabalho

Engenheiro Tito Lívio Pereira Gomide  
Presidente do IBAPE/SP



## 2 – FUNDAMENTAÇÃO

**2.1** – O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” 2002**, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do  $H_8N$  para  $R_8N$ .

**2.2** – Para a conversão do tipo  $H_8N$  para  $R_8N$  consideram-se válidos os coeficientes do estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”** na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/06 de 14%.

Consoante orientação do Eng<sup>o</sup>. Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão  $R_8N$ , data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

### Dedução do Fator K de Conversão

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR12721:2006, divulgou o último valor do  $H_8N$ , em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do  $H_8N$  de fev/07 corresponde a:  $R\$968,23 \times 1,0016 = R\$969,779168$ .

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão)  $\times$  ( $H_8N$  de Fev07) = Valor/m<sup>2</sup> de fev/07





Por definição, o fator **K de conversão** corresponde a:

$$\text{Fator K de Conversão} = \text{Valor}/\text{m}^2 \text{ em Fev07} / \text{R}_g \text{N de Fev07}$$

Substituindo o numerador, tem-se:

$$\text{Fator K de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times (\text{H}_g \text{2N em Fev07})] / \text{R}_g \text{N de Fev07}$$

$$\text{Fator K de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times (\text{R\$ } 969,779168 / \text{R\$ } 695,02)]$$

<b>Fator K de conversão = 1,3953</b>
--------------------------------------

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do "Valores de Edificações" corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06 e o fator de conversão K, calculado em 1,3953, conforme demonstrado.

O exemplo a seguir, ilustra a aplicação do fator K de conversão:

(i) Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do "Valores de Edificações", publicado e atualizado em nov/06, tem-se:

(ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do "Valores de Edificações", atualizado em nov/06 = 1,213 x H82N

(iii) Aplicando-se o fator de conversão K, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R<sub>g</sub>N, sendo: 1,213 x 1,3953 = 1,692 x R8N

(iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de: 1,692 x R8N = 1,692 x R\$695,02 = R\$ 1.175,97.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

$E_c$  – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em porcentagem, conforme *Quadro 1*.

$I_e$  – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

$I_R$  – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme *Tabela 1* acima.

3.2.5 A vida referencial ( $I_R$ ) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na *Tabela 1*.

**Tabela 1 – Vida referencial ( $I_R$ ) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

Grupo	Padrão	Idade Referencial – $I_R$ (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%



## 5- DEPRECIÇÃO

5.1 – Para o cálculo da depreciação, utilizar o método combinado de Ross- Heidecke que combina as considerações da idade do bem com as de estado de conservação, que tem as seguintes formulações:

$$\text{ROSS : } A = \frac{1}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x}{n} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A).C$$

onde:

x= idade da edificação no momento da avaliação

n= vida útil

C= coeficiente de depreciação, dados pelas colunas a, b, c, d, e, f, g, h, i.

definidos segundo a tabela abaixo:

Estado da Construção	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação d a aplicar resulta transformação dos fatores K da tabela de Ross-Heidecke considerando a seguinte fórmula :

$$d = \frac{100 - K}{100}$$

e que podem ser extraído da tabela abaixo de dupla entrada, tendo na primeira coluna, a idade em percentual de vida útil provável e, na segunda linha, o estado de conservação do imóvel .

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>



Essa Tabela vem sendo utilizada em casos, por vários Peritos, por exemplo na desapropriação movida pela Petrobrás contra Fernanda Pignatari, pela 29a. Vara Cível (área inicial de 400.000 m<sup>2</sup>, dos quais 6.000 m<sup>2</sup> desapropriados), já sentenciada e confirmada; ou na desapropriação da PROSBC: contra a Têxtil Rauquel Chohfy na 4ª Vara de São Bernardo, sentenciada e confirmada; ou, ainda, pelo signatário, como Perito da Diligência determinada pelo 2º Tribunal de Alçada Cível na Desapropriação promovida pela Cia. Paulista de Força e Luz contra a S.A. Rachid B. Saliba, Comarca de Santa Barbara do Oeste, laudo totalmente acolhido pela Egrégia Câmara (Apelação nº 42.467). Também Comissão Peritos (o signatário Paulo R. O. Rossi, Romulo O. Rossi, Shungi Nas-suno, Rui B. Camargo, Jalil H. Saad, João P. F. Gaetério) referido à gleba 2 do Aeroporto de Guarulhos.

Sem pretensão de perfeição nos índices que apon-tamos às várias áreas, e que podem, eventualmente, ser melhorados e aperfeiçoados, mas tendo em vista a falta de elementos homogeneizadores adequados entre áreas de diversas grandezas; pelo razoável equilíbrio que temos encontrado com a aplicação desses índices em muitos casos; e, finalmente, pelo respaldo merecido em várias e respeitáveis decisões judiciais, permitimo-nos apontar e sugerir a aplicação dos índices dessa Tabela aos casos de avaliações de áreas industriais ou de lazer:

Áreas de até 2.000,00 m <sup>2</sup>	índice	1,00
de 200,00 m <sup>2</sup> a 20.000,00 m <sup>2</sup>	índice	0,90
de 20.00,00 m <sup>2</sup> a 50.000,00 m <sup>2</sup>	índice	0,85
de 50.00,00 m <sup>2</sup> a 100.000,00 m <sup>2</sup>	índice	0,80
de 100.00,00 m <sup>2</sup> a 150.000,00 m <sup>2</sup>	índice	0,75
de 150.00,00 m <sup>2</sup> a 200.000,00 m <sup>2</sup>	índice	0,70
de 200.00,00 m <sup>2</sup> a 300.000,00 m <sup>2</sup>	índice	0,65
de 300.00,00 m <sup>2</sup> a 500.000,00 m <sup>2</sup>	índice	0,60
de 500.00,00 m <sup>2</sup> a 750.000,00 m <sup>2</sup>	índice	0,55
de 750.00,00 m <sup>2</sup> a 1.000.000,00 m <sup>2</sup>	índice	0,50
acima de 1.000.000,00 m <sup>2</sup>	índice	0,45

Setor de Economia



## Boletim Econômico - Abril de 2022

## Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/21	233,40	1,41	5,44	13,18	257,33	0,10	0,17	3,67	207,09	3,31	13,82	30,05	245,66	0,00	0,00	1,62
mai/21	238,62	2,23	7,80	15,53	263,41	2,36	2,54	6,12	211,36	2,06	16,16	32,16	251,25	2,27	2,27	3,93
jun/21	245,76	3,00	11,03	17,44	272,29	3,37	5,99	7,52	216,68	2,52	19,09	35,25	257,97	2,68	5,01	5,62
jul/21	248,12	0,96	12,09	17,46	272,29	0,00	5,99	6,40	221,70	2,32	21,85	37,31	257,97	0,00	5,01	5,01
ago/21	249,44	0,53	12,69	17,37	272,29	0,00	5,99	6,40	224,50	1,26	23,39	36,73	257,97	0,00	5,01	5,01
set/21	251,19	0,70	13,48	16,33	272,29	0,00	5,99	6,18	228,21	1,66	25,43	33,54	257,97	0,00	5,01	5,01
out/21	251,18	0,00	13,47	15,03	272,29	0,00	5,99	5,99	228,21	0,00	25,43	29,98	257,97	0,00	5,01	5,01
nov/21	251,79	0,24	13,75	14,30	272,74	0,17	6,17	6,17	228,99	0,34	25,86	27,45	258,24	0,11	5,12	5,12
dez/21	252,34	0,22	14,00	14,00	273,25	0,19	6,37	6,37	229,62	0,27	26,20	26,20	258,24	0,00	5,12	5,12
jan/22	253,23	0,35	0,35	13,22	273,25	0,00	0,00	6,37	231,50	0,82	0,82	23,89	258,24	0,00	0,00	5,12
fev/22	253,67	0,18	0,53	11,93	273,25	0,00	0,00	6,30	232,45	0,41	1,23	20,45	258,24	0,00	0,00	5,12
mar/22	254,30	0,25	0,78	10,50	273,25	0,00	0,00	6,30	233,79	0,58	1,82	16,63	258,24	0,00	0,00	5,12
abr/22	256,10	0,71	1,49	9,73	273,89	0,23	0,23	6,43	236,94	1,35	3,19	14,41	258,24	0,00	0,00	5,12

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2022

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	958,16	53,83
Material	774,20	43,49
Despesas Administrativas	47,62	2,68
Total	1.779,98	100,00

(\*) Encargos Sociais: 178,69%

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, abril de 2022 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.738,81	0,62	R-1	2.120,54	0,56	R-1	2.596,44	0,60
PP-4	1.630,59	0,75	PP-4	2.021,31	0,67	R-8	2.110,88	0,65
R-8	1.561,31	0,79	R-8	1.779,98	0,71	R-16	2.266,70	0,77
PI8	1.199,34	0,59	R-16	1.726,95	0,74			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

## Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2022 em R\$/m²

## CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	2.070,48	0,82	CAL-8	2.189,64	0,78
CSL-8	1.793,39	0,80	CSL-8	1.929,56	0,78
CSL-16	2.393,32	0,79	CSL-16	2.571,80	0,77
RP1Q	1.876,16	0,62			
GI	1.024,15	0,76			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1



**ANEXO Nº 06:**  
**PERFIL DA VALLIUN ENGENHARIA**



Fundada em 1989 como empresa especializada em Engenharia de Avaliações, a **VALLIUN ENGENHARIA** traduz seriedade, capacitação técnica e sigilidade em estrutura organizacional dinâmica, voltada ao desenvolvimento de técnicas metodologias e processos operacionais, associada a profissionais comprometidos em sistematicamente otimizar resultados.

<b>RAZÃO SOCIAL</b>	<b>VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES S/S LTDA.</b>
<b>ENDEREÇO</b>	Rua João Moura 903 – Jd. América CEP 05412-002 – São Paulo – SP Tel (11) 2936-4333 / 3083-6011
<b>SITE</b>	<a href="http://www.valliun.com.br">www.valliun.com.br</a>
<b>e-mail</b>	<a href="mailto:valliun@valliun.com.br">valliun@valliun.com.br</a>
<b>FUNDAÇÃO</b>	30 de Dezembro de 1.989
<b>REGISTROS</b>	Contratos arquivados no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do 4º Registro de Títulos e Documentos sob nº 205.495
<b>CREA</b>	036.673-0
<b>CNPJ/MF</b>	62.020.243/0001-49
<b>I. ESTADUAL</b>	isento
<b>I. MUNICIPAL</b>	9.705.238-8
<b>ATIVIDADE</b>	Serviços de Avaliações, Perícias, Projetos, Estudos, Vistorias e pareceres de engenharia, bem como toda e qualquer atividade condizente com suas atribuições.
<b>ATENDIMENTO</b>	<b>Todo o Território Nacional</b>





## NOSSA PROPOSTA DE TRABALHO

### PRONTO ATENDIMENTO

A **VALLIUN ENGENHARIA** através de seu corpo próprio de engenheiros e técnicos avaliadores, além de estrutura operacional comprometida em priorizar e personalizar o atendimento presta serviços de avaliações patrimoniais e organização físico/contábil em todo o território nacional, produzindo seus resultados consoantes às necessidades de seus clientes.

### COMPROMISSO COM A FINALIDADE DO TRABALHO

Uma avaliação patrimonial elaborada pela **VALLIUN ENGENHARIA** objetiva, acima de tudo, atender a finalidade do trabalho. Para tanto, nossa divisão comercial está apta a desenvolver uma análise prévia do projeto, estabelecendo dessa forma, limites mínimos e máximos de referência, evitando assim, surpresas posteriores à contratação dos serviços.

### AGILIDADE NA EXECUÇÃO

Corpo técnico eficaz e uma estrutura organizacional dinâmica garantem aos clientes da **VALLIUN ENGENHARIA** prazos de execução inferiores aos praticados pela concorrência direta. Tal garantia decorre também do nível de integração existente entre áreas comercial e técnica, possibilitando um posicionamento "on line" de todos os projetos em execução.

### RESULTADOS PRECISOS

A experiência acumulada em Engenharia de Avaliações, tanto por seu corpo gerencial, quanto pelo seu corpo técnico, garante aos trabalhos elaborados pela **VALLIUN ENGENHARIA** uma construção precisa de valores e disponibilidade "full time" pós-entrega, para solucionar dúvidas e esclarecimentos de critérios.

### DIDÁTICA DE APRESENTAÇÃO

Os trabalhos elaborados pela **VALLIUN ENGENHARIA** estabelecem um padrão de comunicação visual e escrita acessível, permitindo um "feed-back" eficiente, evitando que o leitor se depare com um excesso de tecnicismo, o que, conseqüentemente, gera dúvidas e prolonga o prazo de execução previamente estabelecido.



## NÍVEL DE SATISFAÇÃO

Mesmo considerando todos os aspectos isoladamente, estes interagem entre si e determinam que um serviço somente é "fabricado" no ato da sua entrega. A partir desse momento, quem faz a avaliação é o cliente. Dependemos fundamentalmente disso. A **VALLIUN ENGENHARIA** vem, gradativamente, enriquecendo seu universo de atendimento, exatamente pela confiança conquistada junto daqueles que permitiram que colocássemos em prática nossos compromissos e colaboraram com nosso processo de aperfeiçoamento.

Estamos atentos e ansiosos para consolidar mais esta parceria e dispostos a conquistar, efetivamente, sua confiança.

## NOSSOS SERVIÇOS

### VALOR DE MERCADO

Valor de "**MERCADO**" é o preço pelo qual um comprador desejoso e um vendedor desejoso num período razoável de tempo são supostos a concordar e transacionar, ambas as partes estando plenamente informadas das condições de mercado pertinentes, e nenhuma delas estando sob necessidade indevida ou constrangimento para agir.

Elaborados sob os rigores normativos e legais (CREA, NB-502/1989, NBR-5676 e NBR-8977/85; Lei 6404 e legislação complementar; pareceres normativos CVM e IBRACON), o Laudo Técnico de Avaliação Patrimonial para fins de Determinação de Valor de Mercado, visa uma detalhada descrição do bem objeto, incluindo: memorial descritivo, relatório fotográfico (quando necessário), metodologia utilizada, consistência de critérios e memórias de cálculos, fontes de consulta e atestado de valor.

As máquinas, equipamentos e instalações industriais, são avaliados separadamente, item a item. Neste processo, é feito o levantamento físico, onde são relacionadas todas as suas características técnicas, estado de conservação e depreciação. A partir daí, é feita uma cotação de valores junto a fabricantes e comércio de usados. No caso de equipamento descontinuado de fabricação, a cotação é feita por similar com as mesmas capacidades e características.

Esses serviços compreendem avaliações de **Ativos Tangíveis e Intangíveis, bens e direitos** de natureza variada e **Complexos Industriais**, podendo ser, entre outros:

**IMÓVEIS URBANOS - RURAIS E INDUSTRIAIS - GLEBAS - FAZENDAS - MATAS NATURAIS  
REBANHOS - JAZIDAS MINERAIS - CULTURAS - REFLORESTAMENTOS - MÁQUINAS /  
EQUIPAMENTOS (Nac. e import.) MÓVEIS E UTENSÍLIOS - IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS - VEÍCULOS**



Para atender as seguintes Finalidades:

**REAVALIAÇÃO ESPONTÂNEA ABERTURA DE CAPITAL AUMENTO DE CAPITAL COMPRA E VENDA DE EMPRESAS FUSÃO, CISÃO E INCORPORAÇÃO ANTECIPAÇÃO DE PARTILHA GARANTIA BANCÁRIA VALOR LOCATIVO DAÇÃO EM PAGAMENTO OPERAÇÕES INTERLIGADAS.**

### **AVALIAÇÃO PARA SEGURO**

Valor de "**SEGURO**" é o valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos em caso de sinistro, tanto para maquinário e equipamentos, quanto para edificações, não se aplica ao terreno, exceto em casos especiais.

Elaborados sob os rigores normativos e legais (**CREA, NB-502/1989, NBR-5676 e NBR-8977/85; Lei 6404 e legislação complementar; pareceres normativos CVM e IBRACON**), o Laudo Técnico de Avaliação Patrimonial para fins de Seguro, visa uma detalhada descrição do bem objeto, incluindo: **memorial descritivo, relatório fotográfico (quando necessário), metodologia utilizada, consistência de critérios e memórias de cálculos, fontes de consulta e atestado de valor.**

Os Laudos Técnicos de Avaliação da VALLIUN apresentam os valores de todas as Plantas de Risco, individualizados, com a identificação e totalização separadas por setores ou centros de custo.

As máquinas, equipamentos e instalações industriais, são avaliados separadamente, item a item. Neste processo, é feito o levantamento físico, onde são relacionadas todas as suas características técnicas, estado de conservação, depreciação e danos elétricos.

A programação visual, a diagramação e a tabulação dos dados são executadas em computadores de última geração, que associados à linguagem didática utilizada, resultam em um perfil completo do(s) **bem(s)** e/ou **plantas industriais** objeto da avaliação, cuja longevidade do estudo fica assegurada pelo fornecimento de atualizações periódicas a custos e prazos significativamente menores.

### **CONTROLE PATRIMONIAL**

Entre os problemas, mais comuns, gerados pela falta de organização do Ativo Imobilizado, destacamos três:

Sob o aspecto legal, a empresa contribuinte deve manter registros que permitam identificar os bens do Imobilizado e determinar o ano de sua aquisição, seu valor original e posteriores acréscimos, reavaliações e baixas parciais. Se o registro do Imobilizado for insatisfatório, o bem baixado seja por venda, exaustão ou perecimento serão considerados os mais antigos da conta, conseqüentemente, estarão sujeitos à tributação plena sobre o valor realizado;

A prática de aplicar tratamento contábil sobre bens que já não mais existem fisicamente agrega correção monetária credora alimentando o lucro inflacionário;

A existência de bens não imobilizados, fato comum em empresas que constroem alguns de seus equipamentos ou mesmo melhoram tecnologicamente os existentes, ou nos casos de ampliação das instalações escriturada como despesas, limita a carga de depreciação, inibe um melhor aspecto do Ativo Imobilizado e da planilha de custos e, salvo exceções, a cobertura para fins de seguro fica deficiente;

É a Conferência de bens a melhor forma de se iniciar a organização plena do Ativo Imobilizado. Independente do processo avaliatório, trata o **Tombamento** e a **Conciliação Físico-Contábil** de submeter o Ativo Fixo a um eficaz saneamento, possibilitando a identificação de bens, "existentes contabilmente", contudo, "inexistentes fisicamente", listando-os separadamente para a posterior análise.

### **Etiquetamento e chapeamento**

Durante a execução do Tombamento, processa-se o **etiquetamento** dos bens, possibilitando a complementação da identificação já existente, e/ou à identificação plena. Concluído o etiquetamento, executa-se o chapeamento, como forma de identificação permanente dos bens.

## **AVALIAÇÕES ECONÔMICAS FINANCEIRAS**

### **- MARCA**

**Você sabia que a MARCA da sua empresa é uma das propriedades mais importantes de seu patrimônio?**

Demonstrar o seu valor real atualizado dependerá de vários fatores, analisados mercadologicamente dentro das técnicas modernas de "marketing". O laudo Técnico de Avaliação que emitido pela VALLIUN, possibilitará, legalmente a contabilização desse bem em seu patrimônio.

### **- PATENTE**

**Patente, é o Patrimônio individual com valor específico de mercado.**

Determinar o seu valor de mercado, dependerá de estudos e análises técnicas, elaborados pela VALLIUN emitido em laudo técnico próprio com força legal.

### **- FUNDOS DE COMÉRCIO**

**Sua tarefa é organizar e coordenar os diversos elementos do fundo, que consiste no conjunto de bens e valores, corpóreos e incorpóreos, indispensáveis à exploração.**



É uma avaliação econômica abrangente, incluindo todos os bens que englobam o patrimônio contábil e mais os intangíveis extra contábeis, efetuada através de análises mercadológicas e técnicas modernas de "Marketing". O fundo de comércio não é somente o estoque de mercadorias; e, sobretudo a clientela e o ponto.

#### **- PONTO COMERCIAL**

**É o valor correntemente atribuído em transações comerciais sob condições normais de mercado para um bem idêntico ou similar àquele sob consideração.**

É uma avaliação onde o valor do ponto comercial é atribuído ao prédio destinado em que se explora o comércio, onde exerce sua atividade, que julgou como ponto para atrair sua clientela, que tornou conhecido daqueles que com ele transijam que valorizou, em suma com o seu trabalho, para os fins a que os destinou.

#### **RESPONSÁVEIS TÉCNICOS**

**ANTONIO CESAR OCCHIUCCI BASSETTI, Arquiteto, Perito Judicial, especializado em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE, CREA e Instituto de Engenharia, iniciando-se como perito avaliador em 1981, tendo participado e desenvolvido diversos projetos, tais como, avaliação de todas as unidades e coligadas da Alcoa Alumínio, Quaker S/A, Bosch, etc. Em 1.990, fundou a Valliun Engenharia exercendo, desde então, a função de diretor técnico-administrativo.**

**FÁBIO BENNATON BASSETTI, Engenheiro Mecânico, Mestre em Engenharia Automobilística, iniciando-se como perito avaliador em 2004, tendo participado e desenvolvido diversos projetos, tais como, Mercedes Benz, Fórmula Truck (ABF Competições), Allgäuer Truck Race Team, e Cummins Turbo Technologie.**

#### **CORPO TÉCNICO**

**Nosso corpo técnico efetivo, composto por técnicos e profissionais das áreas de engenharia, está estruturado consoante os procedimentos avaliatórios, segmentados em equipes de campo e pesquisa imobiliária. A Valliun Engenharia conta ainda com suporte operacional nas áreas jurídica, econômica e contábil, possibilitando oferecer alternativas ao cliente quanto ao melhor aproveitamento do Laudo de Avaliação.**

**Soma-se à equipe técnica da Valliun Engenharia o aporte irrestrito de toda a estrutura comercial, administrativa e de Processamento de Dados da empresa.**



## NOSSOS CLIENTES

### A

- ✓ ABAC - ASSOC. BRAS. ADM. CONSÓRCIOS
- ✓ ABYARA INCORPORADORA S/A
- ✓ AEROVENDAS PUBLICAÇÃO E EDITORAÇÃO LTDA.
- ✓ AGRA INCORPORADORA S/A
- ✓ AGRO INDUSTRIAL CRUZEIRO DO SUL S/A.
- ✓ AGRO INDUSTRIAL TRÊS MARIAS DO PIAUÍ LTDA.
- ✓ AGROCITRUS LTDA.
- ✓ AGROSTAR DO BRASIL
- ✓ ALCOA ALUMÍNIO S/A
- ✓ ALCOOL AZUL S/A
- ✓ ALLISON INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS
- ✓ ALPHAMED ASSIST. MÉDICA IND. COM.
- ✓ AMADEO ROSSI S/A
- ✓ AMAFI COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA
- ✓ AMÉRICO AGROPECUARIA S/A
- ✓ ÂNGULO AGRO IND. LTDA.
- ✓ ARCESP PREVIDÊNCIA S/A
  
- ✓ ARTEC PRAIA GRANDE
- ✓ ARTEMIS S/A
- ✓ ASSOCIAÇÃO PELA FAMÍLIA
- ✓ ASSOSSIAÇÃO ITAQUERENSE DE ENSINO
- ✓ ATB ARTEFATOS DE BORRACHA
- ✓ AUTO POSTO CIDADE JARDIM LTDA.
- ✓ AUTO VIAÇÃO BRASIL LUXO LTDA.
- ✓ AVS SEGURADORA S/A
- ✓ AXEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
- ✓ AYROSA GALVÃO PROD E COMERCIAL LTDA

### B

- ✓ BANCO ABN AMRO REAL S/A
- ✓ BANCO BILBAO VIZCAYA S/A
- ✓ BANCO BNL DO BRASIL S/A
- ✓ BANCO BOZANO, SIMONSEN S/A
- ✓ BANCO DO ESTADO DE S.PAULO S/A – BANESPA
- ✓ BANCO FRANCÊS E BRASILEIRO S/A
- ✓ BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL - BIC BANCO
- ✓ BANCO MORADA S/A CREDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO
- ✓ BANCO OMEGA S/A
- ✓ BANCO PONTUAL S/A
- ✓ BANCO SÃO JORGE S/A
- ✓ BANCO SOGERAL
- ✓ BANDAG DO BRASIL LTDA
- ✓ BETOVA INDÚSTRIA E COM. LTDA
- ✓ BLUEPLAST IND. E COM. DE PLÁSTICOS LTDA
- ✓ BOANAIN DISTRIBUIDORA DE ALCCOL LTDA.
- ✓ BOZANO, SIMONSEN LEASING S/A
- ✓ BRASCOLA LTDA
- ✓ BRASFERRER LAMINAÇÃO BRASILEIRA DE FERRO S/A
- ✓ BRASFITA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.
- ✓ BRASIL BETON SERV. DE CONCRETAGEM
- ✓ BRAZILIAN EXPRESS TRANSPORTES LTDA.
- ✓ BRINDISI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

### C

- ✓ CACIQUE AGRÍCOLA S/A
- ✓ CAL SINHÁ IND. COM. DE CALCÁREOS LTDA
- ✓ CAMBUCI S/A
- ✓ CARGA CERTA LOGÍST. E TRANSP. LTDA
- ✓ CARGILL AGRÍCOLA S/A
- ✓ CASA MATTOS PAPELARIA E LIVRARIA S/A
- ✓ CBC - CIA BRASILEIRA DE CANA
- ✓ CBL – LAMINAÇÃO BRASILEIRA DE COBRE
- ✓ CELITE S/A
- ✓ CENTRO HOSPITALAR ALBERT SABIN



- ✓ CENTRO TRASMONTANO DE SÃO PAULO
  - ✓ CERÂMICA DIVISA LTDA.
  - ✓ CHOCOLATES DIZIOLI S/A
  - ✓ CIA BRASILEIRA DE PETROLEO - IBRASOL
  - ✓ CIA CACIQUE DE CAFE SOLUVEL
  - ✓ CIA DE TECIDOS ALASCA
  - ✓ CIA. INDL. E MERCANTIL PAOLETTI
  - ✓ CIA. LANIFICIO ALTO DA BOA VISTA
  - ✓ CIPECO – CIA.PERNAMB. DE CONDUTORES
  - ✓ CITIBANK S.A
  - ✓ CLEALCO AÇÚCAR E ALCOOL S/A
  - ✓ CLEALCOOL CLEMENTINA ALCOOL S/A
  - ✓ CODIPE CIA DISTRIBUIDORA DE PECAS
  - ✓ COJAN ENGENHARIA S/A
  - ✓ COLOR-G INDÚSTRIA GRAFICA LTDA
  - ✓ COMERCIAL RABELO SOM & IMAGEM
  - ✓ COML. QUINTELLA COM.EXP.E IMP.LTDA
  - ✓ COMPANHIA TEPERMAN DE ESTOFAMENTOS
  - ✓ COMPANHIA TÊXTIL SÃO MARTINHO
  - ✓ CONCIMA CONSTRUÇÕES CIVIS S/A
  - ✓ CONCRETEx S/A
  - ✓ CONSORCIO CINERAL
  - ✓ CONSTRUTORA SULTEPA S/A
  - ✓ CONSTRUTORA VERCON LACAVALTA LTDA
  - ✓ CORDUROY INDÚSTRIAS TÊXTEIS S/A
  - ✓ COSUEL - COOP. SUINOCULTORES DE ENCANTADO
  - ✓ COTONIFICIO BELTRAMO S/A
  - ✓ CRISTALIA PRODS QUIM. E FARMAC LTDA
  - ✓ CURT SCHAEDER S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO
  - ✓ CURTUME SCHUCK S/A
- D**
- ✓ DEGUSSA S/A DIVISÃO METAL
  - ✓ DESTILARIA GENERALCO S/A
  - ✓ DETASA S/A – IND.E COM. DE AÇO
  - ✓ DISMEL - DISTRIB DE MATERIAL ELÉTRICO
  - ✓ DOMINIUM S/A
- E**
- ✓ EDITORA VIDA LTDA
  - ✓ EMPRESA JORNALÍSTICA DIÁRIO POPULAR
  - ✓ EN CART - IND DE PAPELÃO ONDULADO LTDA
  - ✓ EPT-N CONSTRUÇÃO, COM. E EMPREEND. TURÍSTICOS LTDA.
  - ✓ EXCELL TUBOS DE AÇO S/A
  - ✓ EXINEMÍDIA PROPAGANDA
- F**
- ✓ FÁBRICA DE GRAMPOS AÇO LTDA
  - ✓ FÁBRICA DE PAPEL PRIMO TEDESCO S/A
  - ✓ FABRICA DE TECIDOS MARIA CANDIDA S/A
  - ✓ FANAVID - FAB. NAC. DE VIDROS DE SEGURANÇA
  - ✓ FAZENDAS REUNIDAS BOI GORDO
  - ✓ FEDERAL VIDA E PREVIDÊNCIA S/A
  - ✓ FEDERAL DE SEGUROS S/A
  - ✓ FEMIPLAST FERRAMENTAS DE MOLDES E PLÁSTICOS LTDA.
  - ✓ FENCI CONSTRUÇÕES ESPECIAIS LTDA
  - ✓ FERTIFLORA REFLORESTAMENTO S/A
  - ✓ FLEXFORM IND. METALURGICA
  - ✓ FORJAFRIO IND. DE PEÇAS LTDA
  - ✓ FORUM CONFECÇÕES LTDA.
  - ✓ FOTOPTICA LTDA
  - ✓ FRIVA - FRIGORIFICO VACARIENSE S/A
  - ✓ FUCHS AGRO BRASIL LTDA
  - ✓ FUNDAÇÃO CARLOS A. VANZOLINI
  - ✓ FUNDAÇÃO FACULDADE DE MEDICINA (Fundação do Fígado)
  - ✓ FUNDAÇÃO RUBEN BERTA
- G**
- ✓ G.C.HAHN E CO.ESTABIL. E TECNOLOGIA PARA ALIMENTOS
  - ✓ GLASSER PISOS E PRÉ-MOLDADOS LTDA.
  - ✓ GNPP SEGURADORA S/A
  - ✓ GOIANA PLÁSTICOS S/A



- ✓ GRANJAS MARA S/A
  - ✓ GRUPO COFERMETA
  - ✓ GRUPO ETERNOX
  - ✓ GRUPO IBRASOL
  - ✓ GRUPO TECSAT
  - ✓ GUAINCO PISOS ESMALTADOS LTDA
  - ✓ GUERRA S/A IMPLEMENTOS RODOVIÁRIOS
- H**
- ✓ H. GUEDES ENGENHARIA
  - ✓ HERMES MACEDO S/A
  - ✓ HGK MOLDADOS LTDA.
  - ✓ HOSPITAL SANTA CLARA
- I**
- ✓ IANNONI EMP. E PARTICIPAÇÕES LTDA.
  - ✓ ICATU COMÉRCIO EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA.
  - ✓ IGREJA ESPIRITUALISTA DO BRASIL
  - ✓ IGREJA INTERNACIONAL DA GRAÇA DE DEUS
  - ✓ IMBE - IND. BRASILEIRA MECÂNICA DE ESTAMPAS LTDA.
  - ✓ IMIFARMA PROD FARMAC E COSMÉTICOS S/A
  - ✓ INBRA AEROSPACE IND. COM. LTDA
  - ✓ IND.S REUNIDAS SÃO JORGE S/A
  - ✓ INDUSBACK INDUSTRIAL PRODUTORA DE BORRACHA LTDA.
  - ✓ INDÚSTRIA DE OLEOS PACAEMBU S/A
  - ✓ INDÚSTRIA ELÉTR. MARANGONI MARETTI LTDA
  - ✓ INDÚSTRIA METALÚRGICA ANDRÉ FODOR LTDA.
  - ✓ ITARARÉ IMPORTS IMP. E COM. LTDA
- J**
- ✓ JAÓ ALIMENTOS LTDA
  - ✓ JARAGUÁ EQUIPAMENTOS INDUST. LTDA
- K**
- ✓ KG SORENSEN INDÚSTRIA E COMÉRCIO
  - ✓ KLABIN SEGAL INCORPORADORA S/A
  - ✓ KM TERRAPLANAGEM ENGENHARIA LTDA.
  - ✓ KONE INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA.
- L**
- ✓ LACER PRODUTOS ALIMENTÍCIOS
  - ✓ LAPISPEL PAPELARIA MÓVEIS E MÁQUINAS LTDA.
  - ✓ LEITE COLAR - COOP. DE LATIC. DA REGIÃO DE S. J. DO RIO PRETO
- M**
- ✓ LICEU CAMILO CASTELO BRANDO DE ITAQUERA LTDA.
  - ✓ LOTUS SERVIÇOS TÉCNICOS LTDA
  - ✓ MANIKRAFT INDÚSTRIA DE CELULOSE E PAPEL LTDA.
  - ✓ MANIL S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
  - ✓ MARI SUL LTDA
  - ✓ MAXSERVICE SERVIÇOS LTDA
  - ✓ MECANO FABRIL LTDA
  - ✓ MECANO GABRIL LTDA.
  - ✓ METAFORJA INDÚSTRIA E COM. LTDA
  - ✓ METALAFE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA
  - ✓ METALÚRGICA CONDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.
  - ✓ MOINHOS SÃO JORGE
  - ✓ MONTE AZUL - AGRÍCOLA COML. E CONSTRUTORA LTDA.
- N**
- ✓ NACIONAL TRANSPORTES LTDA
  - ✓ NOVA VIDA SUPERMERCADOS LTDA
  - ✓ NOVELPRINT SISTEMA DE ETIQUETAGEM LTDA.
- O**
- ✓ OLICO RENOVADORA DE PNEUS LTDA
  - ✓ ONOGAS S/A - COM. E INDÚSTRIA
  - ✓ ORGANIZAÇÃO MÉDICA CRUZEIRO DO SUL
  - ✓ OSASTUR - OSASCO TURISMO LTDA.
  - ✓ OTIMAR B. SCHULTZ S/A
- P**
- ✓ P. SAYEG & CIA LTDA
  - ✓ PADILLA INDÚSTRIAS GRÁFICAS S/A
  - ✓ PALLAS GRANDMANN & HOLLER
  - ✓ PANBRASIL INDÚSTRIA PAPEL E EMBALAGENS S/A
  - ✓ PÃO AMERICANO S/A





- ✓ PARMALAT DO BRASIL S/A
  - ✓ PATRIANI MENDONÇA LTDA.
  - ✓ PAU PEDRA PEDREIRAS PAV. CONSTR. LTDA
  - ✓ PAUPEDRA PEDREIRA PAVIMENTAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.
  - ✓ PEGUFORM DO BRASIL S/A
  - ✓ PERFUMES SELECTOS LTDA
  - ✓ PETRI S/A
  - ✓ PIERRE ALEXANDER COSMÉTICOS
  - ✓ PIERRE SABY S/A
  - ✓ PLAENCO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.
  - ✓ PLANALTO DE AUTOMOVEIS S/A
  - ✓ PLASTOFLEX TINTAS E PLÁSTICOS
  - ✓ POLYMEROS LAMINADOS PLÁSTICOS LTDA
  - ✓ PORT TRADING S/A
  - ✓ PRAIA GRANDE AÇÃO MÉDICA COMUNITÁRIA
  - ✓ PRELUDE MODAS
  - ✓ PROMODAL LOGÍSTICA E TRANSPORTE LTDA.
  - ✓ PROVIEW ELETRÔNICA DO BRASIL LTDA.
- Q**
- ✓ QUIMIDET PRODUTOS QUÍMICOS
  - ✓ QUIPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
- R**
- ✓ REI SALOMÃO AUTOMÓVEIS
  - ✓ RESINOR – RESINAS SINTÉT. DO NORDESTE
  - ✓ REXROTH HIDRAULICA LTDA
  - ✓ RIO PATRI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA.
  - ✓ ROBERT BOSCH DO BRASIL
  - ✓ RODOVIÁRIO RAMOS LTDA
  - ✓ ROSSI PARTICIPAÇÕES S/A
- S**
- ✓ SABRY S/A
  - ✓ SAKAI IND. E COM. DE MÓVEIS LTDA
  - ✓ SANO S/A IND. E COM.
  - ✓ SANTA BARBARA ENGENHARIA S/A
  - ✓ SANTA CASA DA PRAIA GRANDE
  - ✓ SARKIS TECIDOS LTDA
  - ✓ SCARPA PLÁSTICOS LTDA
  - ✓ SÉ S/A. COM. E IMPORTAÇÃO
  - ✓ SEBIL - SERV.ESP.VIG.INDL.BANCÁRIA LTDA
  - ✓ SECOVI - SINDICATO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS DE SP
  - ✓ SEGPAR PARTICIPAÇÕES S/A
  - ✓ SEGURADORA FEDERAL DE SEGUROS S/A
  - ✓ SEPIA EDITORA GRÁFICA
  - ✓ SERVAZ S/A – SANEAMENTO S E DRAGAGENS
  - ✓ SERVGÁS DISTRIBUIDORA DE GÁS S/A
  - ✓ SIMEIRA COM. INDL. LTDA
  - ✓ SIMETRA TÊSTIL S/A
  - ✓ SINAC SINDICATO NAC. DE ADMINISTRAÇÃO DE CONSÓRCIOS
  - ✓ SINDHOSP - SINDICATO DOS HOSPITAIS DE SÃO PAULO
  - ✓ SOCIEDADE BRASILEIRA DE HIPERTENSÃO
  - ✓ SOCIEDADE EDUCADORA BENEFICENTE
  - ✓ SOCIEDADE PELA FAMÍLIA
  - ✓ SOPLAST PLÁSTICOS SOPRADOS LTDA
  - ✓ SOTEP INDÚSTRIA E COM.
  - ✓ SOUZA RAMOS CORRETORA SEGUROS LTDA
  - ✓ SPAMA S/A - IND. E COM.DE MÁQUINAS
  - ✓ STER ENGENHARIA S/A
  - ✓ SUAPE TÊXTIL S/A
  - ✓ SUINOCULTURA SUINOSUL LTDA.
  - ✓ SUPERMERCADO BOM PREÇO S/A
  - ✓ SUPERMERCADOS SÃO LUIZ S/A
  - ✓ SUPERTYRES REFORMA DE PNEUS LTDA.
  - ✓ SUPERTYRES REFORMADORA DE PNEUS LTDA
- T**
- ✓ TAB TECIDOS AUTOMOTIVOS LTDA
  - ✓ TCA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA
  - ✓ TCB TRANSPORTADORA CHARTER DO BRASIL LTDA.
  - ✓ TEC SERVIÇOS MANUTENÇÃO E APOIO LTDA (GRUPO EMBRATEL)
  - ✓ TECFIL FILTROS E PEÇAS LTDA



- ✓ TÉCNICA INDÚSTRIAL TIPH
  - ✓ TECNOCARGO TRANSPORTE LTDA.
  - ✓ TECNOFLON-BRASFLON COM. IND. LTDA
  - ✓ TEMA TERRA EQUIPAMENTOS LTDA
  - ✓ TGM IND. ELETROMETALÚRGICA
  - ✓ TINTAS VIWALUX
  - ✓ TRANSDET TRANSPORTES
  - ✓ TRANSLEITE SANTISTA LTDA
  - ✓ TRANSMAC TRANSPORTE INTERMODAL LTDA.
  - ✓ TRANSPAVI – CODRASA
  - ✓ TRANSPORTADORA EMBOABA
  - ✓ TRANSPORTES AÉREOS REGIONAIS - TAM
  - ✓ TRANSPORTES TOMASELLI LTDA
  - ✓ TRANSURB SIND. EMPR. TRANSP. COLETIVOS
  - ✓ TUBOFIL TREFILAÇÃO S/A
- U**
- ✓ UNIÃO - LATICÍNIOS UNIÃO S/A
- V**
- ✓ VG ART IND. ELETRÔNICA S/A
  - ✓ VG LORRAN IND. COM. LTDA
  - ✓ VIAÇÃO BRISTOL LTDA.
  - ✓ VIPPER SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA LTDA.
  - ✓ VOLKSWAGEN DO BRASIL
- W**
- ✓ W MAGNUM INDÚSTRIAS REUNIDAS
- X - Y**
- ✓ YADOYA IND. COM. S/A
- Z**
- ✓ ZIMETAL IND. COM. DE AUTOPEÇAS LTDA.



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

<b>SOLICITANTE</b>	<b>BELLACOR TINTURARIA E ESTAMPARIA INDUSTRIAL EIRELI</b>
<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>BELLACOR TINTURARIA E ESTAMPARIA INDUSTRIAL EIRELI</b>
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	<b>Estrada Da Mina, 572 - Área 3A2 – Bairro da Mina Município de Itupeva - SP</b>
<b>TIPO</b>	<b>Máquina e equipamentos</b>
<b>FINALIDADE</b>	<b>DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.</b>
<b>NÚMERO DO LAUDO</b>	<b>46430622.LM</b>
<b>DATA DO LAUDO</b>	<b>Junho de 2022.</b>



São Paulo, Junho de 2022.

Prezados Senhores:

É com satisfação que procedemos à entrega do Laudo de Avaliação dos ativos submetidos à nossa análise.

Antes que V.S.as. passe à apreciação do seu conteúdo, julgamos importante esclarecer que os valores aqui expressos foram apurados em absoluta observância às Normas Técnicas e Publicações elaboradas pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE**, e da **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT**, órgãos que regulamentam e fixam as diretrizes para a avaliação de bens, seus rendimentos e direitos.

Esses valores, como não poderiam deixar de ser, estão condicionados às condições do mercado específico de cada ativo e ou dos insumos utilizados em sua construção, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação ou de referência dos valores, a qual está devidamente expressa no corpo deste Laudo Técnico.

Informamos ainda que sendo este um trabalho técnico, a perfeita compreensão e utilização de seus resultados supõe a leitura de toda a metodologia, ressalvas e observações nele contidas as quais foram adotadas levando-se em conta a finalidade da avaliação.

Finalmente agradecemos a oportunidade de ter executado o presente trabalho e esperando poder atendê-los novamente.

Atenciosamente



**VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.**





O presente laudo de avaliação desenvolver-se-á na seguinte sequência:

## **I - INTRODUÇÃO**

## **II - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

## **III - METODOLOGIA**

- III.1 - INSPEÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
- III.2 - CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO.
- III.3 - DETERMINAÇÃO DO FATOR DE DEPRECIÇÃO.
- III.4 - CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO.
- III.5 - VIDA ÚTIL ECONÔMICA.

## **IV - CRITÉRIO ADOTADO**

## **V - AVALIAÇÃO**

- V.1 – DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO

## **VI - ENCERRAMENTO**

São elementos constantes deste laudo os seguintes anexos:

**ANEXO Nº 01:** Documentação Fotográfica.

**ANEXO Nº 02:** Relação de fornecedores e representantes (fontes de consulta).

**ANEXO Nº 03:** Estudo de vidas úteis de máquinas e equipamentos.

**ANEXO Nº 04:** Perfil da Valliun Engenharia.



## I - INTRODUÇÃO

Com o presente Laudo de Avaliação objetiva-se a determinação de "**VALOR DE MERCADO**" de máquinas, equipamentos e seus acessórios, descritos no corpo do presente Laudo, de propriedade de "**BELLACOR TINTURARIA E ESTAMPARIA INDUSTRIAL EIRELI**", alocado e vistoriado em sua unidade fabril, localizado a Estrada Da Mina, 572 - Área 3A2 – Bairro da Mina - Município de Itupeva - SP.

## II – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do presente laudo é a determinação de "**VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA**" das máquinas, equipamentos e seus acessórios, de acordo com o levantamento físico efetuado pela nossa equipe técnica, que servirá de base para futuros estudos aqui evidenciados.

## III - METODOLOGIA

Precedendo o laudo propriamente dito, convém, para melhor apreciar os Valores que dele constam descrever e expor os critérios, metodologia, nomenclatura, conceitos e fórmulas utilizadas na elaboração do mesmo.

A metodologia geral empregada na avaliação do ativo imobilizado baseia-se nas Normas e publicações do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**, e da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**, de acordo com os Procedimentos Gerais definidos nas Normas de nº 14653-1 e 14.653-5. (Procedimentos Gerais e Avaliação de Equipamentos)

Além, dessas Normas, o laudo é respaldado em metodologia própria, praticada por nossa empresa, baseado em princípios amplamente aceitos. O estudo dos valores de mercado e de reposição para equipamentos novos proposto, considerou a utilização dos equipamentos avaliados, em condições e situações técnicas de produção normal.

A sequência da metodologia exposta neste laudo técnico de avaliação está de acordo com a relação dos tópicos abaixo relacionados:

- 1) INSPEÇÃO DOS ELEMENTOS AVALIADOS.
- 2) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.
- 3) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO



### III.1 - INSPEÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Após o reconhecimento da área que compõe a empresa, a inspeção das máquinas e equipamentos foi realizada considerando-se os seguintes itens:

- Existência do bem patrimonial, dentro da descrição e características técnicas específicas.
- Estado de conservação
- Condições de manutenção
- Condições de operação

De posse das informações obtidas junto à empresa e durante a inspeção dos equipamentos foi possível a elaboração do relatório de inspeção, dentro do qual os itens de manutenção preventiva e corretiva, estado de conservação e operacional foram classificados nos seguintes níveis:

- A) 0 = Ótimo
- B) 1, 2 e 3 = Bom
- C) 4, 5 e 6 = Regular
- D) 7, 8 e 9 = Insatisfatório
- E) 10 = Péssimo.

### III.2 - CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO.

O Valor de Mercado, ou Valor Líquido de Venda, é definido como sendo o valor atual, para repor um determinado bem com as mesmas características técnicas e operacionais, em um mercado ativo operante. É o valor a ser obtido pela venda de um ativo ou de uma unidade geradora de caixa em transações em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, menos as despesas estimadas de venda.

Por se tratar o presente trabalho de uma avaliação de máquinas e equipamentos produtivos a base de cotações de preços foi obtida através de pesquisa de preços de mercado, conforme ano, modelo, e estado de conservação do bem ou benfeitoria, estabelecendo-se assim o valor do ativo imobilizado.

No caso de bens cuja produção atual esteja descontinuada, estabelecemos o valor de um similar com as mesmas características operacionais.

No caso de máquinas e/ou equipamentos importados a obtenção do valor foi efetuada sempre que possível a partir de cotações obtidas diretamente nos fabricantes estrangeiros e/ou representantes, determinando-se o valor FOB na moeda original devidamente acrescidos os impostos, taxas, fretes e demais despesas alfandegárias. Determinado, o valor CIF, este é transformado pelo valor da atual taxa de câmbio (venda)



O Valor Justo, ou Valor Líquido de Venda é uma mensuração baseada em mercado ativo e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração de valor de um ativo em ambos os casos é o mesmo estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo), descontadas todas as despesas decorrentes de uma possível alienação.

### III.3 - DETERMINAÇÃO DO FATOR DE DEPRECIÇÃO.

A vida útil de máquinas e equipamentos foi estimada em função de fatores técnicos, físicos, econômicos e de obsolescência, conforme indicado na seguinte publicação:

- Tabela IV da "Vida Útil para o cálculo de depreciação técnica e obsolescência", publicado no livro Engenharia de Avaliações da editora Pini. Esta tabela foi extraída do livro Perry Chemical Handbook, 3. edição, página 1822.

Deixou-se de aplicar, de um modo geral, qualquer índice com a finalidade de compensar o desgaste natural das peças e acessórios, caso, em nossa vistoria sobre as condições de funcionamento de cada bem avaliando, constatarmos que os mesmos apresentam boas condições de manutenção e bom estado operacional em conservação. No caso em que estas condições não prevaleçam, o resultado de nossa inspeção é traduzido na forma de porcentagem.

Esta relação não é linear, em função dos anos de uso e da vida útil total do bem. Mas irá depender, sobretudo, do estado em que se encontra durante a inspeção realizada.

### III.4 - CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO.

O Valor de Mercado é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo).

Valor justo {Fair value} - é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado, ou um passivo liquidado, entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com a ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.





### III.5 - VIDA ÚTIL ECONÔMICA.

A vida útil econômica é aquele período de tempo definido ou estimado tecnicamente, durante o qual se espera obter fluxos de benefícios futuros de um ativo.

## IV - CRITÉRIO ADOTADO

O critério específico para elaboração deste laudo é o de:

### Valor Justo em uso

A definição ou conceito deste critério, de acordo com a literatura da Engenharia de Avaliações é o seguinte:

***"É o valor atribuível a um bem em função das condições, utilidade e mercado, como uma parte integrante de uma empresa em operação para melhor aproveitamento, proveito ou vantagem."***

## V - AVALIAÇÃO

Esta relação não é linear, em função dos anos de uso e da vida útil total do bem. Mas irá depender sobretudo, do estado em que se encontra durante a inspeção realizada.

## V.1 – DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO

Item	Descrição	Quant.	Valor unitário de mercado	Valor total de mercado	Vida útil (anos)	Vida útil econômica (anos)	Fator depreciação (% anual)	Estado de conservação aparente
1	JIGGER TEXIMA, CAPACIDADE 150 KGS, LARGURA 1600 MM	3	33.500,00	100.500,00	15	10	0,100	5
2	JIGGER TEXIMA, CAPACIDADE 250 KGS, LARGURA 1800 MM	2	48.000,00	96.000,00	15	10	0,100	5
3	JIGGER MEZERRA, CAPACIDADE 900 KGS, LARDURA 1800 MM	1	135.000,00	135.000,00	15	10	0,100	5
4	JIGGER METAL WORKING, CAPACIDADE 650 KGS, LARGURA 1800 MM, MODELO JIGGER JET, SERIE 493	1	112.000,00	112.000,00	15	10	0,100	5
5	JIGGER ASYST, CAPACIDADE 650 KGS, LARGURA 1800 MM	1	112.000,00	112.000,00	15	10	0,100	5
6	BARCA DE TINGIMENTO E LAVAGEM, CAPACIDADE 100 KGS, 8 CORDAS	1	13.500,00	14.500,00	15	10	0,100	5
7	BARCA DE TINGIMENTO E LAVAGEM, CAPACIDADE 50 KGS, 4 CORDAS	1	9.000,00	9.000,00	15	10	0,100	5
8	OVER FLOW DE TINGIMENTO, CAPACIDADE 150 KGS, 4 CORDAS	2	32.600,00	65.200,00	15	10	0,100	5
9	TURBINA / CENTRIFUGA, CAPACIDADE 200 KGS	1	23.900,00	23.900,00	15	10	0,100	5
10	TURBO PARA TINGIMENTO DE POLIESTER, CAPACIDADE 150 KGS	3	38.000,00	114.000,00	15	10	0,100	5
11	ENROLADEIRA DE TURBO, CINTEL, 2 M	1	12.000,00	12.000,00	20	15	0,067	5
12	PORTA CILINDROS PARA TURBO, 2 M	7	6.200,00	43.400,00	20	15	0,067	5
13	JET METAL WORKING PARA TINGIMENTO, IMBIL, CAPACIDADE 250 KGS	1	127.000,00	127.000,00	15	10	0,100	5
14	JET IVAPE PARA TINGIMENTO, IMBIL, CAPACIDADE 125 KGS	1	80.000,00	80.000,00	15	10	0,100	5
15	RAMA TEXIMA, 5 CAMPOS, SISTEMA MORCETE, A GAS	1	410.000,00	410.000,00	20	15	0,067	5
16	RAMA TEXIMA, 4 CAMPOS, SISTEMA DE AGULHAS, A GAS	1	280.000,00	280.000,00	20	15	0,067	5
17	RAMA COMERIO 4 CAMPOS (SUCATEADA)	1	35.000,00	35.000,00	20	5	0,200	15
18	MAQUINA ESTAMPAR STORK, 6 CORES, 6 CABEÇOTES	1	495.000,00	495.000,00	15	10	0,100	5
19	MESA DE BANDEIRAS, 1 CABEÇOTE, CAPACIDADE 5 CORES	1	32.000,00	32.000,00	20	15	0,067	5
20	COZINHA DE TINTAS, COM TANQUES, E ACESSÓRIOS	1	16.800,00	16.800,00	15	10	0,100	5
21	MECANICA BASICA, COMPOSTA DE 02 TORNOS MECÂNICOS, FRESADORA, BALANÇIM, 02 MAQUINAS DE SOLDA, PLICORTE, FURADEIRA DE BANCADA E FERRAMENTAS DIVERSAS	1	26.800,00	26.800,00	15	10	0,100	5
22	ETE - ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFUENTES, COM TANQUES, BOMBAS E TUBULAÇÕES	1	650.000,00	650.000,00	20	15	0,067	5
23	POÇO ARTESIANOS, PROFUNDIDADE 280 M	2	140.000,00	280.000,00	20	15	0,067	5
24	CARROS ROLOES, LARGURA 1800 MM	50	2.500,00	125.000,00	15	10	0,100	5
25	EMPILHADERA A GAS	1	13.500,00	13.500,00	10	7	0,143	3
26	CALDEIRA COM FORNALHA 6,5 TON/VAPOR/HORA	1	195.000,00	195.000,00	25	15	0,067	10
27	RESERVATÓRIO DE AGUA, CAPACIDADE 80 M³, EM AÇO	2	22.000,00	44.000,00	25	15	0,067	10
28	RESERVATÓRIO DE AGUA, CAPACIDADE 30 M³, EM AÇO	1	9.000,00	9.000,00	25	15	0,067	10
29	RESERVATÓRIO DE AGUA TIPO TAÇA, CAPACIDADE 25 M³, EM AÇO	1	7.000,00	7.000,00	25	15	0,067	10
30	RESERVATÓRIO DE AGUA, EM FIBRA, CAPACIDADE 25 M³	3	5.200,00	15.600,00	20	15	0,067	5

Item	Descrição	Quant.	Valor unitário de mercado	Valor total de mercado	Vida útil (anos)	Vida útil econômica (anos)	Fator depreciação (% anual)	Estado de conservação aparente
31	RESERVATÓRIO DE AGUA, CAPACIDADE 10 M³	1	6.000,00	6.000,00	25	15	0,067	10
32	MAQUINA DE REVISAR TECIDOS	2	3.500,00	7.000,00	20	15	0,067	5
33	SECADEIRA DE TAMBORES DE 8 CILINDROS	1	30.000,00	30.000,00	15	10	0,100	5
34	SECADEIRA DE TAMBORES DE 6 CILINDROS	1	23.000,00	23.000,00	15	10	0,100	5
35	SECADEIRA DE TAMBORES DE 9 CILINDROS	1	34.500,00	34.500,00	15	10	0,100	5
36	SISTEMA DE GAZEAR E IMPREGNAR	1	42.500,00	42.500,00	15	10	0,100	5
37	ESTAÇÃO UNIDADE HIDRAULICA	3	9.500,00	28.500,00	20	15	0,067	5
38	COMPRESSOR DE AR E FILTORS, MARCA FS CURTIS, MODELO SEM 30	1	21.000,00	21.000,00	20	15	0,067	5
39	CAÇAMBAS PLASTICAS PARA TRANSPORTE, DIM. 0,80 X 2,20 M	5	700,00	3.500,00	20	15	0,067	5
40	MAQUINAS DE COSTURA INDUSTRIAL, TIPO RETA	4	650,00	2.600,00	10	7	0,143	3
41	SANFORIZAÇÃO WUPERTAL, 1600 MM, MODELO PW, ANO 83, SERIE 1850	1	145.000,00	145.000,00	15	10	0,100	5
42	ESCOVADEIRA DE VELUDO, LARGURA 2 M	1	68.000,00	68.000,00	15	10	0,100	5
43	MAQUINA DE PREPARAR E ENROLAR TECIDOS, LARGURA 2 M	3	3.500,00	10.500,00	20	15	0,067	5
44	CALANDRA DE TECIDOS, LARGURA 1800 MM	1	55.000,00	55.000,00	20	15	0,067	5
45	LABORATORIO DE TINTURARIA COM MINI JIGGER, ESTUFA E EQUIPAMENTOS DE LAVAGEM E AMOSTRAS	1	35.000,00	35.000,00	15	10	0,100	5
46	PALETEIRA HIDRAULICA	2	1.200,00	2.400,00	20	15	0,067	5
47	FOULARD DE BORACHA, LARGURA 1800 MM	3	12.500,00	37.500,00	15	10	0,100	5
48	ENDIREITADOR DE TRAMA	2	23.600,00	47.200,00	15	10	0,100	5
	<b>TOTAL</b>	<b>129,00</b>		<b>4.278.400,00</b>				

Assim, o Valor de Mercado será dado pelo valor anteriormente calculado em números de:

**R\$ 4.278.400,00**

=====

**(QUATRO MILHÕES DUZENTOS E SETENTA E OITO MIL E QUATROCENTOS REAIS)**

Laudo de Uso Restrito (NBR 14.653-1 item 10.3) de acordo com a finalidade da Avaliação, não tendo validade para outros usos ou exibição para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Não foi procedida qualquer pesquisa sobre os títulos de domínio do ativo avaliando, bem como da existência de ônus ou litígio sobre os mesmos.

Os custos atribuídos ao item, foram analisados levando-se em consideração o estudo dos valores de mercado e de reposição em condições e situações técnicas de capacidade e produção normal e equivalente.

Esclarecemos ainda que a **VALLIUN - ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.** não possui qualquer vínculo com a empresa proprietária dos bens avaliados, quer através de sócios ou funcionários, não tendo, portanto, qualquer interesse pessoal ou financeiro sobre os ativos avaliados.

**VI - ENCERRAMENTO**

Vai o presente Relatório impresso em 10 (DEZ) folhas, todas timbradas sendo esta última datada e assinada, ficando a **VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.**, à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 02 de Junho de 2022.



**VALLIUN - ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA**  
**CREA N. 36.673**



**Fábio Bennaton Bassetti**  
**CREA N. 260712361-5**





**ANEXO Nº 01:**  
**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



Vista da máquina de costura



Vista dos reservatórios de água



Vista dos turbos de tingimento



Vista da unidade hidráulica



Vista do porta cilindro para turbo



Vista dos jets





Vista das barcas de tingimento



Vista da barca de tingimento



Vista do over flow



Vista da sanforizadeira



Vista das máquinas de preparar e enrolar tecido



Vista da calandra de tecido



Vista da mesa de bandeiras



Vista da cozinha de tintas



Vista do foulard



Vista do foulard



Vista da secadeira 6 cilindros



Vista da secadeira 8 cilindros



Vista da secadeira 9 cilindros



Vista da máquina de estampar



Vista da caçamba



Vista da Rama 4 Campos





Vista da Rama 5 Campos



Vista da Rama Comércio



Vista das máquinas de enrolar tecido



Vista da revisadeira de tecidos



Vista dos carros rolões



Vista da caldeira



Vista dos reservatórios de água



Vista dos reservatórios de água



Vista da ETE



Vista da empilhadeira



**ANEXO Nº 02:**  
**RELAÇÃO DE FORNECEDORES E REPRESENTANTES.**  
**(fontes de consulta)**



<b>CÓDIGO DO FORNECEDOR 1</b>	
<b>FORNECEDOR</b>	Mecanotec Maquinas Têxteis - Peças Texima - Rama Texima - Texima.
<b>ENDEREÇO</b>	Av. Presidente Wilson, 2987 A - Mooca
<b>CIDADE</b>	São Paulo <b>ESTADO SP</b>
<b>TELEFONE</b>	(11) 4739-5545
<b>CONTATO</b>	Vendas

<b>CÓDIGO DO FORNECEDOR 2</b>	
<b>FORNECEDOR</b>	Longo Ind Com Máquinas Têxteis
<b>ENDEREÇO</b>	Av. Monteiro, 416 - Cumbica
<b>CIDADE</b>	Guarulhos <b>ESTADO SP</b>
<b>TELEFONE</b>	(11) 2413-6144
<b>CONTATO</b>	Vendas

<b>CÓDIGO DO FORNECEDOR 3</b>	
<b>FORNECEDOR</b>	Concórdia Máquinas - Máquinas de costura
<b>ENDEREÇO</b>	Av. Celso Garcia, 344 - Brás
<b>CIDADE</b>	São Paulo <b>ESTADO SP</b>
<b>TELEFONE</b>	(11) 2696-0322
<b>CONTATO</b>	Vendas

<b>CÓDIGO DO FORNECEDOR 4</b>	
<b>FORNECEDOR</b>	Fusotec Indústria Comércio Máquinas Têxteis
<b>ENDEREÇO</b>	R. da Prece, 180 - Vila Prudente
<b>CIDADE</b>	São Paulo <b>ESTADO SP</b>
<b>TELEFONE</b>	(11) 2966-9217
<b>CONTATO</b>	Vendas

<b>CÓDIGO DO FORNECEDOR 4</b>	
<b>FORNECEDOR</b>	ADIL COMÉRCIO DE MÁQUINAS
<b>ENDEREÇO</b>	Av. do Estado, 4801 - Mooca
<b>CIDADE</b>	São Paulo <b>ESTADO SP</b>
<b>TELEFONE</b>	31 3774-9463
<b>CONTATO</b>	Vendas



**ANEXO Nº 03:**  
**ESTUDO DE VIDAS UTEIS**





Relatórios Ibape-SP

## ESTUDO DE VIDAS ÚTEIS PARA MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

**Coordenação**  
OSÓRIO ACCIOLY GATTO

**Revisão**  
Marcos Augusto da Silva

**Colaboração**  
Vicente Parente, Paulo Vidal, José Antônio  
Baub, Hélio Cardoso, Alessandro Santiago  
e Walter Checon

[www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)



## Relatórios Ibape-SP

*análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica”; “Art 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei”; “Art 14 Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativo, é obrigatória, além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a quem interessarem, a menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira” e “Art 15 São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia quando: “firmados por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a praticar a atividades nos termos desta lei”.*

Este Estudo foi elaborado para atender a solicitação de diversos profissionais, tendo em vista a ausência de referências atualizadas quanto à classificação de vidas úteis e que englobasse também os contemporâneos a esta publicação. As vidas, representadas em anos, são válidas para condições normais de uso e manutenção.

A presente classificação genérica foi publicada em setembro de 2007 no Livro Engenharia de Avaliações da Editora Pini, no capítulo 18, e deverá ser revisto e ampliado quando necessário.

[www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)

2



## Relatórios Ibape-SP

Mesa Ortopédica	10
Microscópio Cirúrgico	10
Monitor Cardíaco	10
Monitor Gráfico	10
Negatoscópio	10
Oxicapnógrafo	10
Oxímetro	10
Oxímetro de Pulso	10
Respirador	10
Tomógrafo e ressonância	05
Ultrassom	10

**Veículos e Equipamentos de Transporte**

Aeronave comercial	20
Caminhão leve	15
Caminhão médio	12
Caminhão Pesado	10
Elevador de carga	15
Elevador de passageiro	20
Embarcação e navio	25
Empilhadeira	10
Empilhadeira de Contêiner	15
Grua	20
Guindaste	20
Microônibus	08
Moto Scrapper	15
Motoniveladora	15

[www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)

5



## Relatórios Ibape-SP

Ônibus Rodoviário (interestadual)	15
Ônibus Urbano	10
Pá carregadeira de esteiras	15
Pá carregadeira de pneus – grande	15
Pá carregadeira de pneus – pequena	10
Ponte rolante	20
Pórtico	20
Retroescavadeira de pneus	15
Rolo compactador	15
Táxi	05
Trator agrícola de pneus	10
Trator de esteiras – pequeno	10
Trator de esteiras com lâminas – médio	15
Trator de esteiras com lâminas – grande	15
Utilitário	10
Vagão ferroviário e locomotiva	30
Veículo de passeio de empresa (frota)	05
Veículo de passeio particular	10

**Máquinas Operatrizes**

Afiadora de brocas	20
Arco submerso	15
Balancim	15
Bisseladora	15
Calandra	15
Chanfradeira	15
Curva de Tubos (curvadeira)	15

[www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)

6



## Relatórios Ibape-SP

Equipamentos de pequeno porte (furadeira, lixadeira, dentre outros)	10
Esmeril	15
Dispositivo de Usinagem	15
Faceadeira	15
Fresadora	20
Furadeira de coluna	20
Furadeira radiais	20
Guilhotina	20
Jato de areia/esfera/granalha	15
Laminadora	20
Máquina de corte (pantógrafo maçarico)	15
Mandrilhadora	20
Máquina de eletroerosão	15
Máquina de solda compacta	05
Máquina de solda MIG	10
Morsa	15
Oxicorte	15
Plaina	20
Politriz	15
Prensa dobradeira	20
Prensa	20
Puncionadeira	20
Retífica	20
Serra de disco	15
Serra de fita	15
Talha elétrica	15
Tomo CNC	20
Torno mecânicos	20

[www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)

7



## Relatórios Ibape-SP

### Equipamentos Têxteis

Máquina de extrudar, estirar, texturizar	20
Carda	25
Penteadeira	25
Deslintadeira	20
Bobinadeira	25
Passadeira	25
Maçaroqueira (banca de estiramento)	25
Filatório	25
Retorcedeira	25
Tear para tecidos com inserção de pinças, teares de lançadeiras	25
Tear para tecido com jato de ar	20
Tear para tecido a jato de água	15
Tear circulares para malha	25
Tear retilíneo para malhas	25
Feltradeira	25
Agulhadeira	25
Hidroentrelaçamento	15
Calandra térmica	15
Máquina de dobrar	25
Máquina de costura industrial	10
Dobrador de véu	15
Máquina de costura de pequeno porte	05
Máquina de tingir e estampar	15
Máquina de acabamento líquido	15
Máquina de acabamento mecânico	20

[www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)

8



## Relatórios Ibape-SP

### Utilidades em Geral

Balança Rodoviária / Ferroviária	20
Betoneira	10
Bomba de alimentação de água	20
Bomba de processo	10
Caldeira de média pressão	25
Caldeira de pequeno porte (a óleo/gás)	20
Compressor de ar	15
Distribuição de águas (tubulação, distribuição)	30
Equipamentos de medição (paquímetros, microscópios, etc.)	10
Estufa	15
Estufa de laboratório	15
Estufas de tratamento térmico	20
Forno de tratamento térmico	20
Forno elétrico	15
Forno industrial (grande porte)	25
Gasoduto	35
Móveis e utensílios	15
Máquina de lavar – industrial	10
Máquina de passar – industrial	10
Tanques em geral	25
Torre de resfriamento	15
Tubo vias	25
Tubulações em geral	25
Turbo geradores	35
Secador de ar	15

[www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)

11



**ANEXO Nº 04:**  
**PERFIL DA VALLIUN ENGENHARIA**





Fundada em 1989 como empresa especializada em Engenharia de Avaliações, a **VALLIUN ENGENHARIA** traduz seriedade, capacitação técnica e sigilidade em estrutura organizacional dinâmica, voltada ao desenvolvimento de técnicas metodologias e processos operacionais, associada a profissionais comprometidos em sistematicamente otimizar resultados.

<b>RAZÃO SOCIAL</b>	<b>VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.</b>
<b>ENDEREÇO</b>	<i>Rua Nova Jerusalém nº 1.088 – Conj. 2/3 - Tatuapé CEP 03410-000 – São Paulo – SP Tel (11) 2936-4333 / 3083-6011</i>
<b>SITE</b>	<a href="http://www.valliun.com.br">www.valliun.com.br</a>
<b>e-mail</b>	<a href="mailto:valliun@valliun.com.br">valliun@valliun.com.br</a>
<b>FUNDAÇÃO</b>	<i>30 de Dezembro de 1.989</i>
<b>REGISTROS</b>	<i>Contratos arquivados no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do 4º Registro de Títulos e Documentos sob nº 205.495</i>
<b>CREA</b>	036.673-0
<b>CNPJ/MF</b>	62.020.243/0001-49
<b>I. ESTADUAL</b>	isento
<b>I. MUNICIPAL</b>	9.705.238-8
<b>ATIVIDADE</b>	<i>Serviços de Avaliações, Perícias, Projetos, Estudos, Vistorias e pareceres de engenharia, bem como toda e qualquer atividade condizente com suas atribuições.</i>
<b>ATENDIMENTO</b>	<b><i>Todo o Território Nacional</i></b>



## NOSSA PROPOSTA DE TRABALHO

### PRONTO ATENDIMENTO

A **VALLIUN ENGENHARIA** através de seu corpo próprio de engenheiros e técnicos avaliadores, além de estrutura operacional comprometida em priorizar e personalizar o atendimento presta serviços de avaliações patrimoniais e organização físico/contábil em todo o território nacional, produzindo seus resultados consoantes às necessidades de seus clientes.

### COMPROMISSO COM A FINALIDADE DO TRABALHO

Uma avaliação patrimonial elaborada pela **VALLIUN ENGENHARIA** objetiva, acima de tudo, atender a finalidade do trabalho. Para tanto, nossa divisão comercial está apta a desenvolver uma análise prévia do projeto, estabelecendo dessa forma, limites mínimos e máximos de referência, evitando assim, surpresas posteriores à contratação dos serviços.

### AGILIDADE NA EXECUÇÃO

Corpo técnico eficaz e uma estrutura organizacional dinâmica garantem aos clientes da **VALLIUN ENGENHARIA** prazos de execução inferiores aos praticados pela concorrência direta. Tal garantia decorre também do nível de integração existente entre áreas comercial e técnica, possibilitando um posicionamento "on line" de todos os projetos em execução.

### RESULTADOS PRECISOS

A experiência acumulada em Engenharia de Avaliações, tanto por seu corpo gerencial, quanto pelo seu corpo técnico, garante aos trabalhos elaborados pela **VALLIUN ENGENHARIA** uma construção precisa de valores e disponibilidade "full time" pós-entrega, para solucionar dúvidas e esclarecimentos de critérios.



## DIDÁTICA DE APRESENTAÇÃO

Os trabalhos elaborados pela **VALLIUN ENGENHARIA** estabelecem um padrão de comunicação visual e escrita acessível, permitindo um "feed-back" eficiente, evitando que o leitor se depare com um excesso de tecnicismo, o que, conseqüentemente, gera dúvidas e prolonga o prazo de execução previamente estabelecido.

## NÍVEL DE SATISFAÇÃO

Mesmo considerando todos os aspectos isoladamente, estes interagem entre si e determinam que um serviço somente é "fabricado" no ato da sua entrega. A partir desse momento, quem faz a avaliação é o cliente. Dependemos fundamentalmente disso. A **VALLIUN ENGENHARIA** vem, gradativamente, enriquecendo seu universo de atendimento, exatamente pela confiança conquistada junto daqueles que permitiram que colocássemos em prática nossos compromissos e colaboraram com nosso processo de aperfeiçoamento.

Estamos atentos e ansiosos para consolidar mais esta parceria e dispostos a conquistar, efetivamente, sua confiança.

## NOSSOS SERVIÇOS

### VALOR DE MERCADO

Valor de "**MERCADO**" é o preço pelo qual um comprador desejoso e um vendedor desejoso num período razoável de tempo são supostos a concordar e transacionar, ambas as partes estando plenamente informadas das condições de mercado pertinentes, e nenhuma delas estando sob necessidade indevida ou constrangimento para agir.

Elaborados sob os rigores normativos e legais (CREA, NB-502/1989, NBR-5676 e NBR-8977/85; Lei 6404 e legislação complementar; pareceres normativos CVM e IBRACON), o Laudo Técnico de Avaliação Patrimonial para fins de Determinação de Valor de Mercado, visa uma detalhada descrição do bem objeto, incluindo: memorial descritivo, relatório fotográfico (quando necessário), metodologia utilizada, consistência de critérios e memórias de cálculos, fontes de consulta e atestado de valor.



As máquinas, equipamentos e instalações industriais, são avaliadas separadamente, item a item. Neste processo, é feito o levantamento físico, onde são relacionadas todas as suas características técnicas, estado de conservação e depreciação. A partir daí, é feita uma cotação de valores junto a fabricantes e comércio de usados. No caso de equipamento descontinuado de fabricação, a cotação é feita por similar com as mesmas capacidades e características.

Esses serviços compreendem avaliações de **Ativos Tangíveis e Intangíveis, bens e direitos** de natureza variada e **Complexos Industriais**, podendo ser, entre outros:

**IMÓVEIS URBANOS - RURAIS E INDUSTRIAIS - GLEBAS - FAZENDAS - MATAS NATURAIS REBANHOS - JAZIDAS MINERAIS - CULTURAS - REFLORESTAMENTOS - MÁQUINAS / EQUIPAMENTOS (Nac. e import.) MÓVEIS E UTENSÍLIOS - IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS - VEÍCULOS**

Para atender as seguintes Finalidades:

**REAVALIAÇÃO ESPONTÂNEA ABERTURA DE CAPITAL AUMENTO DE CAPITAL COMPRA E VENDA DE EMPRESAS FUSÃO, CISÃO E INCORPORAÇÃO ANTECIPAÇÃO DE PARTILHA GARANTIA BANCÁRIA VALOR LOCATIVO DAÇÃO EM PAGAMENTO OPERAÇÕES INTERLIGADAS.**

### **AVALIAÇÃO PARA SEGURO**

Valor de "**SEGURO**" é o valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos em caso de sinistro, tanto para maquinário e equipamentos, quanto para edificações, não se aplica ao terreno, exceto em casos especiais.

Elaborados sob os rigores normativos e legais (**CREA, NB-502/1989, NBR-5676 e NBR-8977/85; Lei 6404 e legislação complementar; pareceres normativos CVM e IBRACON**), o **Laudo Técnico de Avaliação Patrimonial para fins de Seguro**, visa uma detalhada descrição do bem objeto, incluindo: **memorial descritivo, relatório fotográfico (quando necessário), metodologia utilizada, consistência de critérios e memórias de cálculos, fontes de consulta e atestado de valor.**

Os Laudos Técnicos de Avaliação da VALLIUN apresentam os valores de todas as Plantas de Risco, individualizados, com a identificação e totalização separadas por setores ou centros de custo.



As máquinas, equipamentos e instalações industriais, são avaliados separadamente, item a item. Neste processo, é feito o levantamento físico, onde são relacionadas todas as suas características técnicas, estado de conservação, depreciação e danos elétricos.

A programação visual, a diagramação e a tabulação dos dados são executadas em computadores de última geração, que associados à linguagem didática utilizada, resultam em um perfil completo do(s) **bem(s)** e/ou **plantas industriais** objeto da avaliação, cuja longevidade do estudo fica assegurada pelo fornecimento de atualizações periódicas a custos e prazos significativamente menores.

## CONTROLE PATRIMONIAL

Entre os problemas, mais comuns, gerados pela falta de organização do Ativo Imobilizado, destacamos três:

Sob o aspecto legal, a empresa contribuinte deve manter registros que permitam identificar os bens do Imobilizado e determinar o ano de sua aquisição, seu valor original e posteriores acréscimos, reavaliações e baixas parciais. Se o registro do Imobilizado for insatisfatório, o bem baixado seja por venda, exaustão ou perecimento serão considerados os mais antigos da conta, conseqüentemente, estarão sujeitos à tributação plena sobre o valor realizado;

A prática de aplicar tratamento contábil sobre bens que já não mais existem fisicamente agrega correção monetária credora alimentando o lucro inflacionário;

A existência de bens não imobilizados, fato comum em empresas que constroem alguns de seus equipamentos ou mesmo melhoram tecnologicamente os existentes, ou nos casos de ampliação das instalações escriturada como despesas, limita a carga de depreciação, inibe um melhor aspecto do Ativo Imobilizado e da planilha de custos e, salvo exceções, a cobertura para fins de seguro fica deficiente;

É a Conferência de bens a melhor forma de se iniciar a organização plena do Ativo Imobilizado. Independente do processo avaliatório, trata o **Tombamento** e a **Conciliação Físico-Contábil** de submeter o Ativo Fixo a um eficaz saneamento, possibilitando a identificação de bens, "existentes contabilmente", contudo, "inexistentes fisicamente", listando-os separadamente para a posterior análise.



## Etiquetamento e chapeamento

Durante a execução do Tombamento, processa-se o **etiquetamento** dos bens, possibilitando a complementação da identificação já existente, e/ou à identificação plena. Concluído o etiquetamento, executa-se o chapeamento, como forma de identificação permanente dos bens.

## AVALIAÇÕES ECONÔMICAS FINANCEIRAS

### - MARCA

**Você sabia que a MARCA da sua empresa é uma das propriedades mais importantes de seu patrimônio?**

Demonstrar o seu valor real atualizado dependerá de vários fatores, analisados mercadologicamente dentro das técnicas modernas de "marketing". O laudo Técnico de Avaliação que emitido pela VALLIUN, possibilitará, legalmente a contabilização desse bem em seu patrimônio.

### - PATENTE

**Patente, é o Patrimônio individual com valor específico de mercado.**

Determinar o seu valor de mercado, dependerá de estudos e análises técnicas, elaborados pela VALLIUN emitido em laudo técnico próprio com força legal.

### - FUNDOS DE COMÉRCIO

**Sua tarefa é organizar e coordenar os diversos elementos do fundo, que consiste no conjunto de bens e valores, corpóreos e incorpóreos, indispensáveis à exploração.**

É uma avaliação econômica abrangente, incluindo todos os bens que englobam o patrimônio contábil e mais os intangíveis extra contábeis, efetuada através de análises mercadológicas e técnicas modernas de "Marketing". O fundo de comércio não é somente o estoque de mercadorias; e, sobretudo a clientela e o ponto.



## - PONTO COMERCIAL

**É o valor correntemente atribuído em transações comerciais sob condições normais de mercado para um bem idêntico ou similar àquele sob consideração.**

É uma avaliação onde o valor do ponto comercial é atribuído ao prédio destinado em que se explora o comércio, onde exerce sua atividade, que julgou como ponto para atrair sua clientela, que tornou conhecido daqueles que com ele transijam que valorizou, em suma com o seu trabalho, para os fins a que os destinou.

## RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

ANTONIO CESAR OCCHIUCCI BASSETTI, Arquiteto, Perito Judicial, especializado em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE, CREA e Instituto de Engenharia, iniciando-se como perito avaliador em 1981, tendo participado e desenvolvido diversos projetos, tais como, avaliação de todas as unidades e coligadas da Alcoa Alumínio, Quaker S/A, Bosch, etc. Em 1.990, fundou a Valliun Engenharia exercendo, desde então, a função de diretor técnico-administrativo.

FÁBIO BENNATON BASSETTI, Engenheiro Mecânico, Mestre em Engenharia Automobilística, iniciando-se como perito avaliador em 2004, tendo participado e desenvolvido diversos projetos, tais como, Mercedes Benz, Fórmula Truck (ABF Competições), Allgäuer Truck Race Team, e Cummins Turbo Technologie.

## CORPO TÉCNICO

Nosso corpo técnico efetivo, composto por técnicos e profissionais das áreas de engenharia, está estruturado consoante os procedimentos avaliatórios, segmentados em equipes de campo e pesquisa imobiliária. A Valliun Engenharia conta ainda com suporte operacional nas áreas jurídica, econômica e contábil, possibilitando oferecer alternativas ao cliente quanto ao melhor aproveitamento do Laudo de Avaliação.

Soma-se à equipe técnica da Valliun Engenharia o aporte irrestrito de toda a estrutura comercial, administrativa e de Processamento de Dados da empresa.



## NOSSOS CLIENTES

### A

- ✓ ABAC - ASSOC. BRAS. ADM. CONSÓRCIOS
- ✓ ABYARA INCORPORADORA S/A
- ✓ AEROVENDAS PUBLICAÇÃO E EDITORAÇÃO LTDA.
- ✓ AGRA INCORPORADORA S/A
- ✓ AGRO INDUSTRIAL CRUZEIRO DO SUL S/A.
- ✓ AGRO INDUSTRIAL TRÊS MARIAS DO PIAUÍ LTDA.
- ✓ AGROCITRUS LTDA.
- ✓ AGROSTAR DO BRASIL
- ✓ ALCOA ALUMÍNIO S/A
- ✓ ALCOOL AZUL S/A
- ✓ ALLISON INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS
- ✓ ALPHAMED ASSIST. MÉDICA IND. COM.
- ✓ AMADEO ROSSI S/A
- ✓ AMAFI COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA
- ✓ AMÉRICO AGROPECUARIA S/A
- ✓ ÂNGULO AGRO IND.L LTDA
- ✓ ARCESP PREVIDÊNCIA S/A
- ✓ ARTEC PRAIA GRANDE
- ✓ ARTEMIS S/A
- ✓ ASSOCIAÇÃO PELA FAMÍLIA
- ✓ ASSOSSIAÇÃO ITAQUERENSE DE ENSINO
- ✓ ATB ARTEFATOS DE BORRACHA
- ✓ AUTO POSTO CIDADE JARDIM LTDA.
- ✓ AUTO VIAÇÃO BRASIL LUXO LTDA.
- ✓ AVS SEGURADORA S/A
- ✓ AXEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
- ✓ AYROSA GALVÃO PROD E COMERCIAL LTDA

### B

- ✓ BANCO ABN AMRO REAL S/A
- ✓ BANCO BILBAO VIZCAYA S/A
- ✓ BANCO BNL DO BRASIL S/A
- ✓ BANCO BOZANO, SIMONSEN S/A
- ✓ BANCO DO ESTADO DE S.PAULO S/A – BANESPA
- ✓ BANCO FRANCÊS E BRASILEIRO S/A
- ✓ BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL - BIC BANCO
- ✓ BANCO MORADA S/A CREDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO
- ✓ BANCO OMEGA S/A
- ✓ BANCO PONTUAL S/A
- ✓ BANCO SÃO JORGE S/A
- ✓ BANCO SOGERAL
- ✓ BANDAG DO BRASIL LTDA
- ✓ BETOVA INDÚSTRIA E COM. LTDA
- ✓ BLUEPLAST IND. E COM. DE PLÁSTICOS LTDA
- ✓ BOANAIN DISTRIBUIDORA DE ALCCOL LTDA.
- ✓ BOZANO, SIMONSEN LEASING S/A
- ✓ BRASCOLA LTDA
- ✓ BRASFERRER LAMINAÇÃO BRASILEIRA DE FERRO S/A
- ✓ BRASFITA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.
- ✓ BRASIL BETON SERV. DE CONCRETAGEM
- ✓ BRAZILIAN EXPRESS TRANSPORTES LTDA.
- ✓ BRINDISI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

### C

- ✓ CACIQUE AGRICOLA S/A
- ✓ CAL SINHA IND. COM. DE CALCÁREOS LTDA
- ✓ CAMBUCI S/A
- ✓ CARGA CERTA LOGÍST. E TRANSP. LTDA
- ✓ CARGILL AGRÍCOLA S/A
- ✓ CASA MATTOS PAPELARIA E LIVRARIA S/A
- ✓ CBC - CIA BRASILEIRA DE CANA





- ✓ CBL – LAMINAÇÃO BRASILEIRA DE COBRE
- ✓ CELITE S/A
- ✓ CENTRO HOSPITALAR ALBERT SABIN
- ✓ CENTRO TRASMONTANO DE SÃO PAULO
- ✓ CERÂMICA DIVISA LTDA.
- ✓ CHOCOLATES DIZIOLI S/A
  
- ✓ CIA BRASILEIRA DE PETROLEO - IBRASOL
- ✓ CIA CACIQUE DE CAFE SOLUVEL
- ✓ CIA DE TECIDOS ALASCA
- ✓ CIA. INDL. E MERCANTIL PAOLETTI
- ✓ CIA. LANIFICIO ALTO DA BOA VISTA
- ✓ CIPECO – CIA.PERNAMB. DE CONDUTORES
- ✓ CITIBANK S.A
- ✓ CLEALCO AÇÚCAR E ALCOOL S/A
- ✓ CLEALCOOL CLEMENTINA ALCOOL S/A
- ✓ CODIPE CIA DISTRIBUIDORA DE PECAS
- ✓ COJAN ENGENHARIA S/A
- ✓ COLOR-G INDÚSTRIA GRAFICA LTDA
- ✓ COMERCIAL RABELO SOM & IMAGEM
- ✓ COML. QUINTELLA COM.EXP.E IMP.LTDA
- ✓ COMPANHIA TEPERMAN DE ESTOFAMENTOS
- ✓ COMPANHIA TÊXTIL SÃO MARTINHO
- ✓ CONCIMA CONSTRUÇÕES CIVIS S/A
- ✓ CONCRETEX S/A
- ✓ CONSORCIO CINERAL
- ✓ CONSTRUTORA SULTEPA S/A
- ✓ CONSTRUTORA VERCON LACAIVA LTDA
- ✓ CORDUROY INDÚSTRIAS TÊXTEIS S/A
- ✓ COSUEL - COOP. SUINOCULTORES DE ENCANTADO
- ✓ COTONIFICIO BELTRAMO S/A
- ✓ CRISTALIA PRODS QUIM. E FARMAC LTDA
- ✓ CURT SCHADEDER S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO
- ✓ CURTUME SCHUCK S/A
  
- D**
- ✓ DEGUSSA S/A DIVISÃO METAL
- ✓ DESTILARIA GENERALCO S/A
- ✓ DETASA S/A – IND.E COM. DE AÇO
- ✓ DISMEL - DISTRIB DE MATERIAL ELÉTRICO
- ✓ DOMINIUM S/A
  
- E**
- ✓ EDITORA VIDA LTDA
- ✓ EMPRESA JORNALÍSTICA DIÁRIO POPULAR
- ✓ EN CART - IND DE PAPEL AO ONDULADO LTDA
- ✓ EPT-N CONSTRUÇÃO, COM. E EMPREEND. TURÍSTICOS LTDA.
- ✓ EXCELL TUBOS DE AÇO S/A
- ✓ EXINEMÍDIA PROPAGANDA
  
- F**
- ✓ FÁBRICA DE GRAMPOS AÇO LTDA
- ✓ FÁBRICA DE PAPEL PRIMO TEDESCO S/A
- ✓ FABRICA DE TECIDOS MARIA CANDIDA S/A
- ✓ FANAVID - FAB. NAC. DE VIDROS DE SEGURANÇA
- ✓ FAZENDAS REUNIDAS BOI GORDO
- ✓ FEDERAL VIDA E PREVIDÊNCIA S/A
- ✓ FEDERAL DE SEGUROS S/A
- ✓ FEMIPLAST FERRAMENTAS DE MOLDES E PLÁSTICOS LTDA.
- ✓ FENCI CONSTRUÇÕES ESPECIAIS LTDA
- ✓ FERTIFLORA REFLORESTAMENTO S/A
- ✓ FLEXFORM IND. METALURGICA
- ✓ FORJAFRIO IND. DE PEÇAS LTDA
- ✓ FORUM CONFECÇÕES LTDA.
- ✓ FOTOPTICA LTDA
- ✓ FRIVA - FRIGORIFICO VACARIENSE S/A
- ✓ FUCHS AGRO BRASIL LTDA
- ✓ FUNDAÇÃO CARLOS A. VANZOLINI
- ✓ FUNDAÇÃO FACULDADE DE MEDICINA (Fundação do Fígado)



- ✓ FUNDAÇÃO RUBEN BERTA
- G**
- ✓ G.C.HAHN E CO.ESTABIL. E TECNOLOGIA PARA ALIMENTOS
- ✓ GLASSER PISOS E PRÉ-MOLDADOS LTDA.
- ✓ GNPP SEGURADORA S/A
- ✓ GOIANA PLÁSTICOS S/A
- ✓ GRANJAS MARA S/A
- ✓ GRUPO COFERMETA
- ✓ GRUPO ETERNOX
- ✓ GRUPO IBRASOL
- ✓ GRUPO TECSAT
- ✓ GUAINCO PISOS ESMALTADOS LTDA
- ✓ GUERRA S/A IMPLEMENTOS RODOVIÁRIOS
- H**
- ✓ H. GUEDES ENGENHARIA
- ✓ HERMES MACEDO S/A
- ✓ HGK MOLDADOS LTDA.
- ✓ HOSPITAL SANTA CLARA
- I**
- ✓ IANNONI EMP. E PARTICIPAÇÕES LTDA
- ✓ ICATU COMÉRCIO EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA.
- ✓ IGREJA ESPIRITUALISTA DO BRASIL
- ✓ IGREJA INTERNACIONAL DA GRAÇA DE DEUS
- ✓ IMBE - IND. BRASILEIRA MECÂNICA DE ESTAMPAS LTDA.
- ✓ IMIFARMA PROD FARMAC E COSMÉTICOS S/A
- ✓ INBRA AEROSPACE IND. COM. LTDA
- ✓ IND.S REUNIDAS SÃO JORGE S/A
- ✓ INDUSBACK INDUSTRIAL PRODUTORA DE BORRACHA LTDA.
- ✓ INDÚSTRIA DE OLEOS PACAEMBU S/A
- ✓ INDÚSTRIA ELÉTR. MARANGONI MARETTI LTDA
- ✓ INDÚSTRIA METALÚRGICA ANDRÉ FODOR LTDA.
- ✓ ITARARÉ IMPORTS IMP. E COM. LTDA
- J**
- ✓ JAÓ ALIMENTOS LTDA
- ✓ JARAGUÁ EQUIPAMENTOS INDUST. LTDA
- K**
- ✓ KG SORENSEN INDÚSTRIA E COMÉRCIO
- ✓ KLABIN SEGAL INCORPORADORA S/A
- ✓ KM TERRAPLANAGEM ENGENHARIA LTDA.
- ✓ KONE INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA.
- L**
- ✓ LACER PRODUTOS ALIMENTÍCIOS
- ✓ LAPISPEL PAPELARIA MÓVEIS E MÁQUINAS LTDA.
- ✓ LEITE COLAR - COOP. DE LATIC. DA REGIÃO DE S. J. DO RIO PRETO
- ✓ LICEU CAMILO CASTELO BRANDO DE ITAQUERA LTDA.
- ✓ LOTUS SERVIÇOS TÉCNICOS LTDA
- M**
- ✓ MANIKRAFT INDÚSTRIA DE CELULOSE E PAPEL LTDA.
- ✓ MANIL S/A EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES
- ✓ MARI SUL LTDA
- ✓ MAXSERVICE SERVIÇOS LTDA
- ✓ MECÂNO FABRIL LTDA
- ✓ MECANO GABRIL LTDA.
- ✓ METAFORJA INDÚSTRIA E COM. LTDA
- ✓ METALAFE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA
- ✓ METALÚRGICA CONDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.
- ✓ MOINHOS SÃO JORGE
- ✓ MONTE AZUL - AGRÍCOLA COML. E CONSTRUTORA LTDA.
- N**
- ✓ NACIONAL TRANSPORTES LTDA
- ✓ NOVA VIDA SUPERMERCADOS LTDA
- ✓ NOVELPRINT SISTEMA DE ETIQUETAGEM LTDA.
- O**
- ✓ OLICO RENOVADORA DE PNEUS LTDA
- ✓ ONOGAS S/A - COM. E INDÚSTRIA



- ✓ ORGANIZAÇÃO MÉDICA CRUZEIRO DO SUL
  - ✓ OSASTUR - OSASCO TURISMO LTDA.
  - ✓ OTIMAR B. SCHULTZ S/A
- P**
- ✓ P. SAYEG & CIA LTDA
  - ✓ PADILLA INDÚSTRIAS GRÁFICAS S/A
  - ✓ PALLAS GRANDMANN & HOLLER
  - ✓ PANBRASIL INDÚSTRIA PAPEL E EMBALAGENS S/A
  - ✓ PÃO AMERICANO S/A
  - ✓ PARMALAT DO BRASIL S/A
  - ✓ PATRIANI MENDONÇA LTDA.
  - ✓ PAU PEDRA PEDREIRAS PAV. CONSTR. LTDA
  - ✓ PAUPEDRA PEDREIRA PAVIMENTAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.
  - ✓ PEGUFORM DO BRASIL S/A
- ✓ PERFUMES SELECTOS LTDA
  - ✓ PETRI S/A
  - ✓ PIERRE ALEXANDER COSMÉTICOS
  - ✓ PIERRE SABY S/A
  - ✓ PLAENCO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.
  - ✓ PLANALTO DE AUTOMOVEIS S/A
  - ✓ PLASTOFLEX TINTAS E PLÁSTICOS
  - ✓ POLYMEROS LAMINADOS PLÁSTICOS LTDA
  - ✓ PORT TRADING S/A
  - ✓ PRAIA GRANDE AÇÃO MÉDICA COMUNITÁRIA
  - ✓ PRELUDE MODAS
  - ✓ PROMODAL LOGÍSTICA E TRANSPORTE LTDA.
  - ✓ PROVIEW ELETRÔNICA DO BRASIL LTDA.
- Q**
- ✓ QUIMIDET PRODUTOS QUÍMICOS
  - ✓ QUIPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
- R**
- ✓ REI SALOMÃO AUTOMÓVEIS
  - ✓ RESINOR – RESINAS SINTÉT. DO NORDESTE
  - ✓ REXROTH HIDRAULICA LTDA
  - ✓ RIO PATRI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA.
  - ✓ ROBERT BOSCH DO BRASIL
  - ✓ RODOVIÁRIO RAMOS LTDA
  - ✓ ROSSI PARTICIPAÇÕES S/A
- S**
- ✓ SABRY S/A
  - ✓ SAKAI IND. E COM. DE MÓVEIS LTDA
  - ✓ SANO S/A IND. E COM.
- ✓ SANTA BARBARA ENGENHARIA S/A
  - ✓ SANTA CASA DA PRAIA GRANDE
  - ✓ SARKIS TECIDOS LTDA
  - ✓ SCARPA PLÁSTICOS LTDA
  - ✓ SÉ S/A. COM. E IMPORTAÇÃO
  - ✓ SEBIL - SERV.ESP.VIG.INDL.BANCÁRIA LTDA
  - ✓ SECOVI - SINDICATO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS DE SP
  - ✓ SEGPART PARTICIPAÇÕES S/A
  - ✓ SEGURADORA FEDERAL DE SEGUROS S/A
  - ✓ SEPIA EDITORA GRÁFICA
  - ✓ SERVAZ S/A – SANEAMENTO S E DRAGAGENS
  - ✓ SERVGÁS DISTRIBUIDORA DE GÁS S/A
  - ✓ SIMEIRA COM. INDL. LTDA
  - ✓ SIMETRA TÊSTIL S/A
  - ✓ SINAC SINDICATO NAC. DE ADMINISTRAÇÃO DE CONSÓRCIOS
  - ✓ SINDHOSP - SINDICATO DOS HOSPITAIS DE SÃO PAULO
  - ✓ SOCIEDADE BRASILEIRA DE HIPERTENSÃO
  - ✓ SOCIEDADE EDUCADORA BENEFICENTE
  - ✓ SOCIEDADE PELA FAMÍLIA
  - ✓ SOPLAST PLÁSTICOS SOPRADOS LTDA
  - ✓ SOTEP INDÚSTRIA E COM.
  - ✓ SOUZA RAMOS CORRETORA SEGUROS LTDA



- ✓ SPAMA S/A - IND. E COM.DE MÁQUINAS
  - ✓ STER ENGENHARIA S/A
  - ✓ SUAPE TÊXTIL S/A
  - ✓ SUINOCULTURA SUINOSUL LTDA.
  - ✓ SUPERMERCADO BOM PREÇO S/A
  - ✓ SUPERMERCADOS SÃO LUIZ S/A
  - ✓ SUPERTYRES REFORMA DE PNEUS LTDA.
- T
- ✓ TAB TECIDOS AUTOMOTIVOS LTDA
  - ✓ TCA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA
  - ✓ TCB TRANSPORTADORA CHARTER DO BRASIL LTDA.
  - ✓ TEC SERVIÇOS MANUTENÇÃO E APOIO LTDA (GRUPO EMBRATEL)
  - ✓ TECFIL FILTROS E PEÇAS LTDA
  - ✓ TÉCNICA INDÚSTRIAL TIPH
  - ✓ TECNOCARGO TRANSPORTE LTDA.
  - ✓ TECNOFLON-BRASFLON COM. IND. LTDA
  - ✓ TEMA TERRA EQUIPAMENTOS LTDA
  - ✓ TGM IND. ELETROMETALÚRGICA
- ✓ TINTAS VIWALUX
  - ✓ TRANSDET TRANSPORTES
  - ✓ TRANSLEITE SANTISTA LTDA
  - ✓ TRANSMAC TRANSPORTE INTERMODAL LTDA.
  - ✓ TRANSPAVI – CODRASA
  - ✓ TRANSPORTADORA EMBOABA
  - ✓ TRANSPORTES AÉREOS REGIONAIS – TAM
  - ✓ TRANSPORTES TOMASELLI LTDA
  - ✓ TRANSURB SIND. EMPR. TRANSP. COLETIVOS
  - ✓ TUBOFIL TREFILAÇÃO S/A
- U
- V
- ✓ UNIÃO - LATICÍNIOS UNIÃO S/A
- ✓ VG ART IND. ELETRÔNICA S/A
  - ✓ VG LORRAN IND. COM. LTDA
  - ✓ VIAÇÃO BRISTOL LTDA.
  - ✓ VIPPER SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA LTDA.
  - ✓ VOLKSWAGEN DO BRASIL
- W
- ✓ W MAGNUM INDÚSTRIAS REUNIDAS
- X - Y
- ✓ YADOYA IND. COM. S/A
- Z
- ✓ ZIMETAL IND. COM. DE AUTOPEÇAS LTDA



Comprovante de pagamento  
Solicitação: 01/06/2022

**Pagamento realizado**  
**R\$ 6.740,15**

---

**Pagador**

**Conta Corrente:** 274 - MONEY PLUS SCMEPP LTDA

**Agência:** 0001      **Conta:** 08120781-3

**Nome:** BELLACOR TINTURARIA E ESTAMPARIA INDUSTRIAL EIRELI

---

**Favorecido**

**Nome do beneficiário:** SEFAZ/SP-AMBIENTEPAG

---

**Transação**

**Código de barras:** 858200000678401501851120205900578770181202206010

**Data de pagamento:** 01/06/2022, às 00:00

**Valor Nominal:** R\$ 6.740,15


**Valor pago:** R\$ 6.740,15

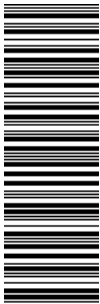

Número do comprovante: 49bdf6b-4f1e-4bd9-a368-d5c2dc51a235




8582000067-8 40150185112-0 20590057877-0 18120220601-0

Evite Fraudes! Antes de finalizar o pagamento no seu banco verifique os dados do beneficiário!

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<b>DARE-SP</b>	
			Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Bellacor Tinturaria e Estamparia Industrial Eireli			07 - Data de Vencimento <div style="text-align: right; font-size: 18pt;">01/06/2022</div>	
02 - Endereço Estrada da Mina, 572 Itupeva SP			08 - Valor Total <div style="text-align: right; font-size: 18pt;">R\$ 6.740,15</div>	
03 - CNPJ Base / CPF 05.686.419	04 - Telefone (19)99841-8268	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	<div style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">220590057877181</div>	
06 - Observações Recolhimento Complementar referente ao documento número: 2205900250164310001				
10 - Autenticação Mecânica			Emissão: 01/06/2022 Via do Banco	

220590057877181-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	<b>DARE-SP</b>	01 - Código de Receita – Descrição Documento Detalhe		02 - Código do Serviço – Descrição TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL		19 - Qtde Serviços: 1	
			15 - Nome do Contribuinte Bellacor Tinturaria e Estamparia Industrial Eireli		230-6	Custas - judiciárias pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais		09 - Valor da Receita R\$ 6.740,15	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
			16 - Endereço Estrada da Mina, 572 Itupeva SP		03 - Data de Vencimento 01/06/2022	04 - Cnpj ou Cpf 05.686.419/0001-62	06 -	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00
18 - Nº do Documento Detalhe 220590057877181-0001 Emissão: 01/06/2022	17 - Observações Recolhimento Complementar referente ao documento número: 2205900250164310001			05 -	08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 6.740,15		

8582000067-8 40150185112-0 20590057877-0 18120220601-0

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<b>DARE-SP</b>	
			Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Bellacor Tinturaria e Estamparia Industrial Eireli			07 - Data de Vencimento <div style="text-align: right; font-size: 18pt;">01/06/2022</div>	
02 - Endereço Estrada da Mina, 572 Itupeva SP			08 - Valor Total <div style="text-align: right; font-size: 18pt;">R\$ 6.740,15</div>	
03 - CNPJ Base / CPF 05.686.419	04 - Telefone (19)99841-8268	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	<div style="font-size: 24pt; font-weight: bold;">220590057877181</div>	
06 - Observações Recolhimento Complementar referente ao documento número: 2205900250164310001				
10 - Autenticação Mecânica			Emissão: 01/06/2022 Via do Contribuinte	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE ALBERTO VERZA FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/06/2022 às 21:58 , sob o número WIPA22700130715. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000643-82.2022.8.26.0514 e código 9B97D48.