

# **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

## **CONSOLIDADO**

### **(C/ 1º E 2º ADITIVOS)**

Processo 1000958-10.2015.8.26.0659

**Recuperação Judicial JATOBÁ S.A.**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo**

## SUMÁRIO

<b><u>A. CONSIDERAÇÕES INICIAIS</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>A.1 CARACTERÍSTICAS DO PLANO</b>	<b>3</b>
<b>A.1.1 ATIVOS DA COMPANHIA</b>	<b>3</b>
<b>A.2 NOMENCLATURAS UTILIZADAS</b>	<b>8</b>
<b><u>B. HISTÓRICO E APRESENTAÇÃO DA EMPRESA</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>C. ESTRUTURA, CAPACIDADE DA EMPRESA E RELEVÂNCIA SOCIOECONOMICA</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b><u>D. MOTIVO PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b><u>E. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b>E.1 QUADRO DE CREDORES</b>	<b>11</b>
<b><u>F. ESTRATÉGIA DA EMPRESA (EM FACE AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL)</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>G. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO</u></b>	<b><u>144</u></b>
<b><u>H. PAGAMENTOS AOS CREDORES</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b>H.1 CLASSE I – TRABALHISTA</b>	<b>16</b>
<b>H.2 CLASSE II – GARANTIA REAL</b>	<b>17</b>
<b>H.3 CLASSE III – QUIROGRAFÁRIA</b>	<b>19</b>
<b>H.4 CLASSE IV – MICRO E PEQUENAS EMPRESAS</b>	<b>19</b>
<b><u>I. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b><u>J. AMORTIZAÇÃO ACELERADA</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b>J.1 CREDORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS</b>	<b>211</b>
<b>J.2 CREDORES FORNECEDORES</b>	<b>22</b>
<b>J.3 CREDORES ESTRATÉGICOS</b>	<b>23</b>
<b><u>K. FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES</u></b>	<b><u>26</u></b>
<b><u>L. DO PROCEDIMENTO PARA REALIZAÇÃO DE ATIVOS</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b><u>M. CONSIDERAÇÕES FINAIS</u></b>	<b><u>29</u></b>
<b><u>ANEXOS</u></b>	
<b><u>CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS DA COMPANHIA</u></b>	<b><u>27</u></b>

## **A. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

---

1. Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial proposto pela empresa **Jatobá S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o número 72.908.239/0001-75, com sede na Avenida Presidente Castelo Branco, 1.230, Bairro Jardim São Matheus, Vinhedo, São Paulo, pelo qual requereu em 13 de novembro de 2015, o benefício legal da Recuperação Judicial, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/2005, cujo processo foi distribuído perante a 2ª Vara Cível de Vinhedo do Estado de São Paulo, sob o número 1000958-10.2015.8.26.0659.

2. A decisão que deferiu o processamento da ação de recuperação judicial da Recuperanda foi publicada no DJE do dia 27 de novembro de 2015, sendo, portanto, tempestivo o presente plano de recuperação judicial apresentado em 15 de janeiro de 2016, ou seja, no prazo legal de 60 (sessenta) dias do deferimento do processamento da ação, consoante estabelece o art. 53 caput da Lei nº 11.101/2005. Primeiros e Segundo Aditivos apresentados no período de suspensão da Assembleia Geral de Credores, instaurada em segunda convocação em 21/03/2018.

3. Feitas essas considerações, o plano de recuperação ora apresentado, consolidado nos termos do Primeiro e Segundo Aditivos, propõe a concessão de prazos e condições especiais, bem como a alienação de ativos aqui especificados, para pagamento das obrigações vencidas e vincendas, sujeitas aos efeitos da presente Recuperação Judicial, demonstrando a viabilidade econômico financeira da empresa, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento apresentada aos credores e a geração de caixa da Recuperanda.

### **A.1 CARACTERÍSTICAS DO PLANO**

#### **A.1.1 ATIVOS DA COMPANHIA**

4. Nos termos do artigo 60 da Lei 11.101/2005 a Recuperanda poderá alienar os ativos imobilizados especificamente previstos neste Plano. Os recursos obtidos nas mencionadas operações deverão ser canalizados para liquidações dos passivos e pagamentos de obrigações da Recuperanda, conforme as previsões específicas do Plano.

5. Fica garantida à empresa a plena gerência de seus ativos circulantes, nos termos da lei e deste Plano, restando autorizado, com a aprovação do plano, a alienação de **ativos inservíveis**, ainda que componham o não circulante, ou de bens que **componham o seu ativo circulante**, cuja alienação não implique redução de atividades da Recuperanda, ou, quando tiver por objeto ativo não circulante, a venda se seguir de reposição por outro bem equivalente ou mais moderno, conforme exigido pelo art. 53, inciso III da Lei 11.101/2005, tudo mediante fiscalização da Administradora Judicial e prestação de contas nos autos.

6. No que pertine às alienações específicas, pelas razões detalhadas nos respectivos 1º e 2º Aditivos, tem-se por necessária **a submissão à Assembleia de Credores da autorização para facultar à Jatobá a alienação dos seguintes ativos**, nos termos do artigo 66 da Lei 11.101/2005<sup>1</sup>, para utilização dos recursos unicamente nos termos previstos neste Plano e que, assim, forem aprovados pela Assembleia Geral de Credores:

**(a) Imóvel “Tial”:** Trata-se de imóvel, de área total de 1.000,00 (mil) metros quadrados, localizado **Avenida Presidente Castelo Branco, n.º 1.343**, no bairro de Santa Claudina em Vinhedo – SP, **matriculado sob o n.º 15.007 no Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP.**

**(a1)** Neste terreno, foi erigido um galpão, de cerca de 300 m<sup>2</sup>, utilizado atualmente pela *Jatobá* unicamente para armazenamento de produtos acabados;

**(a2)** Com sua alienação, não haverá prejuízos para as atividades fabris da *Jatobá*, visto que a função de armazenamento será transferida para áreas ociosas do imóvel em que funciona o parque fabril da *Jatobá*;

---

<sup>1</sup> Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, **com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial.**

**(a3)** Imóvel de propriedade exclusiva da *recuperanda*, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, constringências ou gravames, de qualquer natureza.

**(a4)** Este imóvel foi avaliado em R\$ 1.386.000,00 (um milhão e trezentos e oitenta e seis mil reais), conforme laudo de avaliação elaborado pela empresa SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda.

**(a5)** Embora registrado no ativo não circulante da companhia, nos termos do artigo 179 da Lei 6.404/76, é oportunizada a sua alienação, desde que aprovada em AGC, nos termos do artigo 50, XI, da Lei 11.101/2005, em interpretação conjunta com o artigo 66 do mesmo diploma legal.

**(b) Imóvel “Dom Paulo”:** Trata-se de imóvel, de área total de 20.500,00 (vinte mil e quinhentos) metros quadrados, localizado na **Rua Dom Paulo de Tarso Campos, s/n.**, matriculado sob o **nº 15.002** no Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo – SP.

**(b1)** Imóvel que, no passado, anos antes do pedido de recuperação judicial, já foi utilizado pela *Jatobá* para instalações de parte de sua atividade fabril. Atualmente, contudo, o espaço é aproveitado para estocagem de produtos acabados e expedição

**(b2)** Com sua alienação, não haverá prejuízos para as atividades fabris da *Jatobá*, sendo certo que a estocagem e a expedição de produtos acabados será transferida para áreas ociosas do imóvel em que funciona o parque fabril da *Jatobá*.

**(b3)** Imóvel de propriedade da recuperanda, gravado de hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., como garantia às Cédulas de Crédito Bancário nºs 302.102.623 e 302.102.624.

**(b3.1) Por este motivo, a alienação será concretizada mediante autorização do Banco do Brasil S.A., nos termos do art. 50, § 1º, da Lei 11.101/2005.**

**(b4)** Este imóvel, incluindo terreno e edificações, foi avaliado em R\$ 17.890.000,00 (dezesete milhões e oitocentos e noventa mil reais) conforme laudo de avaliação elaborado pela empresa SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda.

**(b5)** Embora registrado no ativo não circulante da companhia, nos termos do artigo 179 da Lei 6.404/76, é oportunizada a sua alienação, desde que aprovada em AGC, nos termos do artigo 50, XI, da Lei 11.101/2005, em interpretação conjunta com o artigo 66 do mesmo diploma legal.

**(c) Parte destacável do Imóvel – Fábrica “1”:**

7. No imóvel localizado na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 1230, está inserida a fábrica da Jatobá, lá se desenvolvendo suas atividades fabris. **Área total do terreno de 45.978 m2 (quarenta e cinco mil, novecentos e setenta e oito mil metros quadrados).** Conforme ilustrado no croqui que ora se apresenta (Anexo IV), há, nas extremidades *sul* (“Área 1”) e *norte* (“Área 2”) do terreno, duas áreas potencialmente destacáveis do imóvel, porquanto não utilizadas para fins específicos das atividades fabris da Jatobá, nesse conceito incluídas todas as operações do processo fabril (armazenagem de matérias-primas; produção; estoque de produtos acabados; movimentação de cargas; administrativo; comercial; etc.). Especificamente, as duas áreas estão subutilizadas atualmente, com a Área 1 (aprox. 6 mil m2) parcialmente ocupada com quadra poliesportiva, pouco utilizada e inservível às atividades fabris; ao passo em que a Área 2 (4 mil m2) se encontra parcialmente ocupada com duas construções residenciais, utilizada pela Jatobá para acomodação eventual de seus gerentes, também não essenciais às atividades fabris da empresa.

8. Desse modo, pretende-se viabilizar o destaque destas duas áreas, para eventual alienação individual, por desmembramento da área maior.

**(c1)** Se conseguida a alienação, não haverá prejuízos para as atividades fabris da *Jatobá*, por não incluir área utilizada para qualquer atividade operacional da empresa (armazenagem de matérias-primas; produção; estoque de produtos acabados; movimentação de cargas; administrativo; comercial; etc.).

**(c2)** Imóvel de propriedade exclusiva da *recuperanda*, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, restrições, constringências ou gravames, de qualquer natureza.

**(c3)** Embora registrado no ativo não circulante da companhia, nos termos do artigo 179 da Lei 6.404/76, é oportunizada a sua alienação, desde que aprovada em *AGC*, nos termos do artigo 50, XI, da Lei 11.101/2005, em interpretação conjunta com o artigo 66 do mesmo diploma legal.

9. A realização desses ativos será feita, com os efeitos do artigo 141, inciso II e nos moldes do art. 142, inciso II, da Lei 11.101/2005, por meio de **alienação judicial**, no formato de **“propostas fechadas”**, a serem apresentadas pelos interessados à *Administradora Judicial*, no prazo estabelecido no respectivo edital, que será oportunamente publicado, previamente aos respectivos procedimentos, sagrando-se vencedor o interessado que oferecer a melhor proposta de aquisição, computando-se valor e condições de pagamento, desde que, nos termos do art. 891, § 1º, do Código de Processo Civil, não seja inferior ao montante de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação. Maiores detalhes quanto ao procedimento são fornecidos em tópico específico deste Plano.

10. Da mesma forma, fica permitida a disponibilização de outros bens para penhor, arrendamento ou alienação em garantia, desde que já não comprometidos como garantia anterior a credores, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

## A.2 NOMENCLATURAS UTILIZADAS

- **“Plano”**: Plano de Recuperação Judicial apresentado pela Recuperanda,.
- **“LFRE”**: Lei 11.101/2005 - Lei de Falência e Recuperação de Empresas.
- **“CLT”**: Consolidação das Leis do Trabalho.
- **“Recuperanda”**: Jatobá S.A.
- **“Administrador Judicial”**: Brasil Trustee Assessoria e Consultoria EIRELI
- **“Juízo da Recuperação Judicial”**: Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo do Estado de São Paulo
- **“AGC”**: Assembleia Geral de Credores, a ser convocada e instalada na forma prevista na LFRE.
- **“Créditos Concursais”**: são os créditos sujeitos aos efeitos do processo de Recuperação Judicial e existentes (vencidos ou vincendos) na data do pedido de Recuperação Judicial, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com a Recuperanda, nos termos do art. 49 da LFRE.
- **“Data Inicial”**: Para todas as propostas apresentadas, é a data utilizada como base para contagem dos prazos de pagamentos, juros e atualização monetária e que será a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e concessão da Recuperação Judicial. Na hipótese de haver conflito entre cláusula que contiver disposição diversa, a cláusula específica prevalecerá sobre a que contiver disposição genérica.

## B. HISTÓRICO E APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

---

11. A Requerente iniciou suas operações há mais de 70 (setenta) anos tendo por objeto a fabricação e comercialização de pastilhas de porcelanato, vidro e pedra, além de painéis personalizados para revestimentos de piscinas, cozinhas, banheiros e fachadas, atuando no segmento varejista, atacadista e exportação.

12. A Requerente conta com uma estrutura robusta que ocupa uma área construída de aproximadamente 11.000m<sup>2</sup> e gera mais de 260 (duzentos e sessenta) empregos diretos, contribuindo de forma significativa para a economia de Vinhedo e região.

13. Os produtos industrializados e os serviços ofertados pela Requerente agregam alta qualidade e confiabilidade no segmento em que atua, aliado a

preços extremamente competitivos, com eficiência no atendimento e na linha de produção.

### **C. ESTRUTURA, CAPACIDADE DA EMPRESA E RELEVÂNCIA SOCIOECONOMICA**

---

14. A Requerente possui departamentos informatizados e estrutura organizacional adequada e atualizada, encontrando-se capacitadas para atender de forma segura sua fiel carteira de clientes, composta por empresas como Telhanorte, C&C, Leroy Merlin, Dicico, Cyrela, Brookfield, Gafisa, dentre outros.

15. Os produtos da Requerente são fabricados com equipamentos de última geração, aperfeiçoados ao longo dos últimos anos, gozando do melhor conceito junto a fornecedores, instituições financeiras, funcionários e clientes. Quando superada a transitória situação de crise econômico-financeira, a Requerente possui a capacidade de gerar cerca de > 300 empregos diretos e indiretos, com faturamento na ordem de 70 milhões de reais ano.

16. Desta forma, ao longo de sua existência, a Requerente sempre investiu no crescimento paulatino e seguro de seus negócios, buscando ganhos de eficiência e produtividade sem deixar de lado a qualidade de seus produtos e o desenvolvimento intelectual dos seus funcionários, exercendo uma posição social e econômica de extrema relevância para a coletividade, notadamente em Vinhedo e região.

### **D. MOTIVO PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

17. Como exposto, a Requerente se afigura como empresa de destaque no segmento em que atua, exercendo suas atividades com sucesso, confiança, transparência e probidade durante seus mais de 70 (setenta) anos de existência, gozando do melhor conceito no meio empresarial, sempre cumprindo com rigor e honestidade seus compromissos, apesar dos recorrentes problemas inerentes ao exercício da atividade empresarial brasileira e os fatores externos na economia mundial e seus reflexos internos.

18. Sobre tal aspecto, mesmo desenvolvendo de forma sólida as suas atividades desde sua constituição, com crescimento gradativo de faturamento, negócios, estrutura e funcionários, algumas mudanças no cenário da micro e

macroeconomia começaram a interferir sobremaneira na pujança da Recuperanda, criando um ambiente de dificuldade económico-financeira.

19. Os relevantes investimentos alocados no desenvolvimento e crescimento sustentável da empresa, tais como novas estruturas, tecnologia, funcionários, aumento da equipe de vendas e abertura de novos canais de distribuição, atrelados à estagnação da economia brasileira nos últimos anos, alta carga tributária e exorbitantes taxas de juros, tiveram reflexos diretos em seu fluxo de caixa, ficando comprometidos os pagamentos junto a fornecedores, parceiros comerciais e instituições financeiras.

20. Em razão desse cenário, a falta de capital de giro começou a acarretar problemas ainda maiores para as regulares atividades da Requerente, que foi obrigada a celebrar sucessivas operações de crédito para honrar com as suas obrigações de curto e médio prazo.

21. Corroborando o exposto acima, a queda da atividade industrial brasileira, notadamente no segmento em que a Requerente atua, aumentou ainda mais a necessidade de captação de recursos financeiros para honrar com as obrigações cotidianas.

22. Tal situação reduziu drasticamente o faturamento da Requerente e pulverizou todos os investimentos que foram realizados, refletindo diretamente no valor agregado dos produtos.

23. Se já não fossem suficientes esses motivos, soma-se o fato do Brasil estar sofrendo, uma das maiores crises da sua história, em patamar mais preocupante do que a crise mundial de 2008, o que acarreta na retração do crédito e de negócios, situação esta que é agravada pela política económica adotada no país na última década, na qual as taxas de crescimento tem sido constantemente revisadas para baixo e os juros para cima, com aumento da carga tributária e oneração na folha de pagamento de trabalhadores celetistas.

24. Com a escassez de crédito, diminuição de produtos em estoque, redução de faturamento, inadimplemento de clientes e um ambiente externo com baixa liquidez, diminuiu também o resultado financeiro final da Requerente, que por conta de todos os fatores acima narrados não encontrou outra opção senão superar a situação deficitária através de uma reestruturação por meio de um processo de recuperação judicial regulado pela Lei de Recuperação de Empresas

(Lei nº. 11.101/2005), que visa contribuir para que a sociedade empresária economicamente viável, supere as dificuldades e permaneça no mercado gerando renda, empregos e tributos.

25. Apesar de todo o exposto, a Requerente acredita ser transitória a atual situação deficitária, visto estarem sendo adotadas medidas administrativas com a reorganização do seu quadro funcional e cortes de despesas na área operacional e administrativa, contribuindo com o reequilíbrio das finanças, permitindo que a solidez conquistada pela Jatobá durante mais de sete décadas de atividade contribua para a efetiva superação da temporária crise, aliada com a segurança jurídica da Lei nº. 11.101/2005, que foi inspirada na eficiente legislação norte-americana.

## **E. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO**

---

### **E.1 QUADRO DE CREDORES**

26. Leva-se em conta para projeção dos pagamentos a Lista de Credores consolidada pela Administradora Judicial, conforme a seguir compilado:

- (i) Classe I – Trabalhista: R\$ 1.880.579,98;
- (ii) Classe II – Garantia Real: R\$ 6.072.008,89;
- (iii) Classe III – Quirografia: R\$ 19.027.657,88;
- (iv) Classe IV – Micro e Pequenas Empresas: R\$ 241.851.65.

27. Consoante se observa na relação de credores apresentada pela Recuperanda, nos termos do art. 52, § 1º, inciso II da Lei n. 11.101/2005, bem como a Relação de Credores consolidada pela Administradora Judicial, nos termos do art. 7º, § 2º, da LFRE, a composição dos credores esta dividida entre credores trabalhistas (classe I), credores com garantia real (classe II), credores quirografários (classe III) e credores pequenas empresas e micro empresas (classe IV), tal como acima segmentado.

## **F. ESTRATÉGIA DA EMPRESA (EM FACE AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL)**

---

28. O salvamento de uma empresa pode preservar postos de trabalho, dar aos credores um maior retorno, possibilitar que os sócios continuem exercendo o empreendedorismo, incentivando a atividade econômica e permitindo que a

sociedade empresária continue a desempenhar o seu papel na economia. O salvamento de uma empresa deve ser promovido por processos formais (judiciais) e informais (negociais).

29. A reabilitação deve permitir o acesso rápido e fácil ao processo, dar um nível de proteção adequado a todas as pessoas envolvidas, permitir a negociação de um plano comercial, permitir que uma maioria de credores a favor de um plano ou de outro tipo de atuação vincule todos os outros credores (mediante proteção adequada) e prever uma supervisão para assegurar que o processo não se sujeite a qualquer tipo de abuso. O processo de superação da transitória situação de crise econômico-financeiro moderno normalmente abarca um vasto conjunto de expectativas comerciais em mercados dinâmicos, com diversas medidas concretas.

30. Neste contexto, o salvamento de uma empresa refere-se a resoluções consensuais entre o devedor, os seus credores e outros interesses privados, em contraste com os auxílios estatais, que não devem, em tese, interferir na economia e nas relações bilaterais e negociais.

31. A resolução de empresas deve ser apoiada por um enquadramento que incentive os participantes a recuperar uma empresa que tenha viabilidade financeira.

32. A existência de instituições e regulamentos fortes, tal como a Lei de Recuperação de Empresas em regência, é crucial para um sistema de recuperação eficaz. O quadro da recuperação tem três elementos principais: as instituições responsáveis pelos processos de insolvência, o sistema operacional através do qual os processos e as decisões são tratados e os requisitos necessários para preservar a integridade dessas instituições — o reconhecimento de que a integridade do sistema de recuperação é o elemento fundamental do seu sucesso.

33. Nesse escopo, a Recuperanda profissionalizou a sua gestão e administração, criando processos e metodologias de trabalho, com controles, metas e resultados previamente estabelecidos.

34. A Requerente também implementou um forte programa de redução de custos, com a readequação do quadro de funcionários, controle rigoroso de receitas, estoque e logística.

35. Estas iniciativas, somadas a proteção legal da blindagem patrimonial, já está refletindo diretamente no plano de reestruturação e desenvolvimento da Companhia, que está demonstrando progressivo crescimento e aumento do faturamento, o que permitirá a equalização do passivo através do plano de pagamento ora proposto e a retomada do crescimento sustentável.

36. Considerando esse cenário, conclui-se que a Jatobá tem muito mais condições de equalizar o passivo se mantida em funcionamento do que se instantaneamente liquidada, onde, no caso, não teria como arcar com o pagamento de seus credores.

37. Nesse rumo, as condições apresentadas no presente plano de recuperação judicial são as que menos impactam negativamente nas relações negociais mantidas com o mercado, pois elaborado com base em critérios técnicos, econômicos e financeiros, sendo o mais condizente possível com a realidade dos fatores micro e macroeconômicos que se refletem nos negócios da Recuperanda e no mercado regional e nacional.

38. A transparência na condução do processo de recuperação é fundamental. Todas as informações financeiras estão sendo disponibilizadas em relatórios, permitindo uma análise e estudo por parte dos credores, trabalhadores, administrador judicial e demais interessados, ficando certo que as informações são confiáveis e se adequam ao legalmente exigido.

39. Uma vez aprovado o plano de recuperação judicial, permitirá aos credores o recebimento de seus créditos na forma prevista, sob a fiscalização e supervisão do Administrador Judicial nomeado pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo/SP, Ministério Público e coletividade de credores.

40. Além disso, todos os documentos ficarão à disposição do Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo/SP, Ministério Público e Administrador Judicial nomeado.

41. Para obter os recursos necessários para continuar operando e também honrar as obrigações vencidas e vincendas, a Recuperanda oferece conjuntamente e de forma não taxativa os seguintes meios, todos abrangidos pelo art. 50 da Lei 11.101/2005, que poderão ser utilizados como meio de superação da situação de crise econômico-financeira, sempre com autorização judicial ou homologação judicial:

1. Dilação de prazos das obrigações devidas, com redução linear, negocial de valores devidos, meio imprescindível, pela absoluta falta de capital para disponibilização imediata para pagamento dos créditos (LRE, art. 50, inc. I);
2. 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 (LRE, art. 50, inc. II);
3. Alteração do controle societário (LRE, art. 50, inc. III);
4. Modificação dos órgãos administrativos das empresas, substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos, com corte nas despesas com pessoal (LRE, 50, inc. IV);
5. Equalização de encargos financeiros relativos a financiamentos, transação desses valores (LRE, art. 50, incs. IX e XII);
6. Venda de ativos (LRE, art. 50, inc. XI);
7. Constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor (LRE, art. 50, inc. XVI).

## **G. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO**

---

42. Embora a Jatobá tenha cumprido todos os seus prazos processuais e extraprocessuais rigorosamente em dia, desde a apresentação original do Plano, em 26/01/2016, até a instalação da AGC, em 21/03/2018, houve o transcurso de aproximadamente 26 (vinte e seis meses), o que implicou em necessidade de atualização de determinadas premissas e variáveis do Plano, vez que parte das projeções originalmente traçadas não ocorreram nos moldes previstos, tudo como já foi detalhado nos preâmbulos de cada um dos Aditivos Apresentados.

43. Foi nesse contexto que, partindo de variáveis atualizadas, e firme na premissa de se valer de projeções realistas, e também ouvir os seus credores, a Jatobá

concebeu, elaborou e apresentou o Primeiro e Segundo Aditivos, que contemplam os ajustes necessários à manutenção da viabilidade do soergimento da companhia e assegura o efetivo *Pagamento aos Credores*, nos termos propostos no tópico “8” a seguir.

## **H. PAGAMENTOS AOS CREDITORES**

---

44. A Lei de Recuperação de Empresas é clara em determinar que a recuperação judicial da empresa Recuperanda deve ocorrer no prazo máximo de 2 anos (art. 61 e 63 da LFRE). Deve-se realçar, contudo, que o plano de recuperação judicial contém obrigações que vencerão após o seu encerramento.

45. Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano nos dois primeiros anos (biênio legal), período de supervisão judicial, os respectivos valores serão considerados efetivamente novados. Os credores também concordam com a imediata suspensão da publicidade dos protestos e qualquer tipo de apontamento negativo junto aos órgãos de proteção ao crédito, enquanto o plano de recuperação estiver sendo cumprido.

46. Para que a proposta de pagamento seja viável se faz necessário que seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação e reestruturação das empresas.

47. Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, os credores receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamento estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes for atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

48. Os créditos listados na Relação de Credores do Administrador Judicial poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos ou excluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de impugnação de créditos e/ou acordos judiciais homologados, inclusive após o encerramento judicial do processo de recuperação judicial.

49. Na hipótese de novos créditos serem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, os credores receberão seus pagamentos nas mesmas

condições e formas de pagamentos estabelecidos neste Plano, de acordo com a classificação que lhes for atribuída, observando a carência, deságio e prazo de pagamento, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados. Caso credores sejam excluídos por ordem judicial, e seja necessário pagá-los fora da esfera da recuperação (credores extraconcursais), as alterações que estes acordos vierem a provocar, para mais ou para menos no valor da parcelas em virtude de sua exclusão, serão de modo uniforme distribuídos nas parcelas devidas .

## **H.1 CLASSE I – TRABALHISTA**

50. Todos os créditos decorrentes de relação de trabalho, incluindo aqueles oriundos de acidentes de trabalho, ainda que pendentes da certificação do trânsito em julgado, serão pagos nos termos deste plano, inserindo-se nesta classe todos os créditos desta natureza, nos termos do art. 83, I, da *LFRE*, até o limite de 150 (cento e cinquenta salários) mínimos, ora equivalente a R\$ 143.100,00 (cento e quarenta e três mil e cem reais) por credor.

50.1 Eventuais importâncias excedentes a este limite serão alocadas, apenas no que excederem tal limite, na Classe III – Credores Quirografários, nos termos do 83, VI, c, da Lei 11.101/2005.

51. Para os créditos inseridos nesta **Classe I**, o **pagamento será feito sem qualquer desconto, no prazo de até 11 (onze) meses da publicação da decisão homologatória do plano, diretamente na conta bancária de cada credor, que deverá ser informada mediante o preenchimento e envio do formulário anexo ao plano (Anexo I).**

51.1. Como benefício adicional, de potencial aceleração dos pagamentos, acrescenta-se que, se o "*Imóvel Tial*" for vendido, nos termos deste Plano, durante esse período, **todo o produto da venda será primeiramente destinado à amortização dos créditos desta classe**, na proporção individual de cada um, até o limite da integralidade dos correspondentes créditos, **mesmo que redunde em finalização dos pagamentos antes do prazo de 11 (onze) meses.**

51.2. Caso o "Imóvel Tial" não seja vendido nesse lapso temporal, nada afetará a obrigação da *Recuperanda* de realizar os pagamentos desta Classe I, dentro do prazo de 11 (onze) meses, tal como acima estipulado.

52. Os créditos já arrolados no Quadro de Credores sofrerão correção pelo índice TR (taxa referencial) + 1% ao ano, calculados a partir de 13/11/2015.

53. Aos credores da Classe I que ainda não tiverem sido habilitados no Quadro Geral de Credores, ou cujos valores ainda pendam de liquidação pela Justiça do Trabalho, a incidência de juros de mora se dará até a data de 13/11/2015. A partir de 13/11/2015 deverá incidir a taxa TR + 1% ao ano.

54. Eventuais depósitos recursais efetuados em nome dos credores trabalhistas que tiverem ajuizado reclamações trabalhistas em face da *Recuperanda* deverão ser transferidos para a conta judicial vinculada ao processo de recuperação judicial, para que a Requerente possa levantá-los e emprega-los no pagamento dos credores desta classe.

## H.2 CLASSE II – GARANTIA REAL

55. Aos créditos inscritos na **Classe II – Garantia Real**, o Plano oferece as seguintes condições: (i) da data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial até a homologação do plano, correção do montante pela variação da Taxa Referencial – TR, mais 6% ao ano; (ii) pagamento do crédito com 60% de deságio; (iii) a partir da homologação do plano, correção monetária pelo Índice da Taxa Referencial - TR, acrescida de juros de 0,25% a.m.; (iv) início do pagamento a partir do 20º (vigésimo) mês subsequente à publicação da decisão homologatória do *plano*; pagamento em prestações semestrais até o 12º (décimo segundo) ano, último de previsão dos pagamentos.

56. A qualquer momento, no período compreendido entre o 19º e 20º mês, contados da data da publicação da decisão que homologar o *plano*, **os credores dessa classe poderão optar pela conversão de seus créditos em subscrição de ações da *Jatobá***, conforme já aprovado em assembleia de acionistas da companhia. Aderindo à *Opção de Conversão em Ações*, o valor de face do crédito sofrerá deságio menor que original, reduzindo-o de 60% para 50%, computando-se as correções aqui previstas, sendo convertido, então, em novas ações de subscrição da *Jatobá*, na proporção (R\$/ação) que se apurar em *laudo de*

*avaliação*, a ser apresentado pela *Jatobá* aos potenciais aderentes 30 (trinta) dias antes do início do prazo para exercício da *Opção de Conversão em Ações*.

56.1. Estabelece-se que o referido *laudo de avaliação*, a ser apresentado aos credores que optarem pela conversão de seus créditos em subscrição de ações da *Jatobá*, tomará por metodologia o *valuation* da companhia pela média ponderada do valor apurado pelos métodos da avaliação patrimonial e da projeção do fluxo de caixa descontado, ou qualquer outro que se mostre adequado, a ser validamente definida quando da avaliação.

56.2. Se, até a data limite do exercício da conversão do crédito em ações, a *Jatobá* realizar o pagamento do respectivo crédito, com 15% (quinze por cento) de deságio sobre o valor de face, computadas as atualizações, a opção de conversão em ações restará automaticamente prejudicada.

56.3. Uma vez implementada a conversão do crédito em ações, a *Jatobá* terá a opção de recompra das mencionadas ações, o que poderá ser efetivado no prazo de até 24 (vinte e quatro meses), contados da data-limite para o exercício da *Opção de Conversão em Ações*, se nesse período pagar ao respectivo credor o valor de face de seu crédito, com garantia real, com deságio de 10% (dez por cento), computando-se as atualizações previstas neste plano.

56.4. Para a realização dos pagamentos indicados nos itens "56.2." e "56.3." acima, a *Jatobá* poderá se valer do produto da alienação das "Área 1" e "Área 2", indicadas no item "7" supra (subtópico "A.1.1.(c)), relativas à *Parte destacável do Imóvel – Fábrica "1"*.

56.5. Os recursos obtidos com alienação das referidas áreas só poderão ser utilizados pela *Recuperanda* para aplicação em suas atividades e/ou antecipação do pagamento de obrigações deste plano se, estando rigorosamente em dia com as obrigações assumidas neste Plano perante todos os credores: (i) a *Recuperanda* optar por não exercer a faculdade de obstar a conversão em ações, tal como lhe oportuniza o disposto no item "56.2." acima; (ii) uma vez exercida pelo(s) credor(es) a opção de conversão em ações, a *Recuperanda* optar por não exercer a faculdade de recompra das ações, tal como lhe oportuniza o disposto no item "56.3." acima.

57. Aos credores da **Classe II**, que não optarem pela conversão do crédito em ações e não aderirem a outra categoria na qual eventualmente se encaixem, o pagamento seguirá sendo realizado na forma item "55" acima.

### **H.3 CLASSE III – QUIROGRAFÁRIA**

58. Para esta classe de Credores, a proposta consiste no pagamento dos respectivos créditos com a aplicação de deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o valor de face, iniciando-se os pagamentos no 20º (vigésimo) mês subsequente à publicação da decisão judicial de homologação do *plano*, se estendendo até o 12º (décimo segundo) ano.

58.1. Os pagamentos serão feitos em duas tranches anuais, sempre com vencimentos posteriores à data de vencimento da anterior.

58.2. A atualização dos créditos arrolados nesta classe será realizada de acordo com a variação da Taxa Referencial – TR, acrescida de juros de 1% ao ano.

### **H.4 CLASSE IV– MICRO E PEQUENAS EMPRESAS**

59. Para esta classe, a proposta consiste no pagamento dos créditos , dos respectivos créditos mediante a aplicação de deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o valor de face, iniciando-se os pagamentos no 20º (vigésimo) mês subsequente à publicação da decisão judicial de homologação do *plano*, se estendendo até o 12º (décimo segundo) ano.

59.1. Os pagamentos serão feitos em duas tranches anuais, sempre com vencimentos posteriores à data de vencimento da anterior.

59.2. A atualização dos créditos arrolados nesta classe será realizada de acordo com a variação da Taxa Referencial – TR, acrescida de juros de 1% ao ano.

## I. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO

---

60. As projeções demonstram que a Recuperanda tem plena condição de liquidar suas dívidas constantes na forma proposta, bem como os créditos não sujeitos a recuperação.

61. Além disso, as projeções mercadológicas realizadas por órgãos vinculados ao segmento/atividade da Empresa para os próximos anos indicam favorável e constante elevação na demanda e por consequência no faturamento.

62. Com a aprovação do plano e posterior homologação judicial, a decisão que conceder a Recuperação Judicial, obrigará a Recuperanda e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial, ou que tiverem aderido aos termos deste Plano, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, implicando na novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos do procedimento recuperatório, nos termos do art. 59 da LFRE.

## J. AMORTIZAÇÃO ACELERADA

---

63. A Recuperanda, com o intuito de oferecer aos Credores potencial aceleração no recebimento dos seus créditos e com objetivo de liquidar seu passivo junto a estes Credores de forma mais célere, propõe forma **opcional** de amortização dos respectivos passivos.

64. Desse modo, oferece-se, além da proposta apresentada dentro da respectiva Classe específica, a possibilidade de adesão à respectiva proposta complementar, como eventual redução do deságio e prazo.

65. As formas de amortização acelerada são divididas nos tipos de Credores constantes na Lista de Credores da Recuperação Judicial, nos seguintes termos: Credores Instituições Financeiras, Credores Fornecedores e Credores Estratégicos.

66. Os credores terão autonomia e independência para aderir ou não à proposta de amortização acelerada em que potencialmente se enquadrem, mediante a assinatura do respectivo termo de adesão .

67. Após a assinatura do termo de adesão pelo Credor, no caso de Credores Instituições Financeiras e Credores Fornecedores, os eventos ensejadores de amortização acelerada só poderão ser rejeitados pela Recuperanda em caso de patente incompatibilidade comercial (necessidade, preço e condições de pagamento, principalmente) dos produtos, linhas de crédito e/ou serviços oferecidos, mediante requisição da Recuperanda.

68. A seguir, as regras destas propostas.

### **J.1 CREDITORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS**

69. Credores Instituições Financeiras que se habilitarem a participar desta forma de aceleração da amortização destinarão novos recursos através de empréstimos para a Recuperanda ou limites para desconto de recebíveis, mediante solicitação desta. Os montantes das tranches a serem fornecidas através de empréstimo não terão valor mínimo definido, embora fique a cargo da administração da Recuperanda aceitar a oferta dos Credores Financeiros;

70. Os contratos de empréstimo e/ou troca de recebíveis terão remuneração definida entre as partes.

71. Os novos empréstimos realizados terão carência mínima para amortização do principal de seis meses, e durante este período serão pagos a atualização monetária e os juros ao final cada mês;

72. Após o período inicial da carência, a Recuperanda irá amortizar estes empréstimos no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, iniciando-se o primeiro pagamento da parcela de amortização 30 (trinta) dias após o vencimento do prazo de seis meses da data do contrato de empréstimo;

73. Os recursos deverão ser utilizados pela Recuperanda exclusivamente como fomento para matéria-prima e despesas operacionais.

74. Para amortização acelerada do passivo da recuperação judicial existente no quadro geral de credores referente ao credor que se habilitar para participar desta cláusula de amortização acelerada, será destinado 1% a.m. do capital total liberado através destes novos empréstimos realizados, durante o período de

amortização dos novos empréstimos. No caso de troca de recebíveis, serão destinados 5% da operação para amortização do passivo da recuperação judicial.

75. O pagamento do percentual acima será feito mensalmente com data inicial após o período de 30 (trinta) dias da data do contrato de empréstimo.

76. A formalização do compromisso ao termo de adesão pelos credores que se enquadrarem e cumprirem as condições aqui previstas deverá ser manifestada à Requerente até a data da realização da Assembleia Geral de Credores, na qual o plano seja submetido à votação, podendo ser formalizada inclusive na própria AGC, pelo representante habilitado do credor, desde que antes do início da votação.

## **J.2 CREDITORES FORNECEDORES**

77. Serão considerados Credores Fornecedores aqueles que aqui estabelecidos levam em conta a relevância do produto do fornecedor para a Recuperanda e cuja interrupção ou necessidade de substituição implicará prejuízo as atividades das empresas, de acordo com os critérios estabelecidos a seguir.

- (i) Prazo de pagamento de 90 dias; e/ou
- (ii) Desconto de 10% para pagamentos a vista.

78. Os critérios aqui estabelecidos levam em conta a relevância do produto do fornecedor para a Recuperanda.

79. O Credor Fornecedor não ficará sujeito a qualquer desconto no valor de face de seu crédito e receberá o valor em 60 meses (contra 80% de desconto no valor de face do crédito e pagamento em 144 meses previsto no PRJ para os credores quirografários ou fornecedores não colaboradores em geral – Tópicos “H.3” e “H.4”).

80. A PMT terá início com 20 (vinte) meses após a aprovação do plano em Assembleia Geral de Credores.

81. A formalização do compromisso ao termo de adesão pelos credores que se enquadrarem e cumprirem as condições aqui previstas deverá ser manifestada à Requerente até a data da realização da Assembleia Geral de Credores, na qual o

plano seja submetido à votação, podendo ser formalizada inclusive na própria AGC, pelo representante habilitado do credor, desde que antes do início da votação.

### J.3 CREDORES ESTRATÉGICOS

82. Por Credores Estratégicos, compreendem-se os credores que se apresentem cumulativamente como titulares de créditos com garantia real e créditos quirografários e créditos extraconcursais, de fato gerador anterior ao pedido da recuperação judicial, e que, ainda cumulativamente, se disponham a oferecer à recuperanda condições de facilitação de pagamento de pagamento dos créditos extraconcursais próximas às dos créditos concursais, e, ainda, se comprometam a suspender as execuções contra os garantidores, sejam as relativas aos créditos submetidos a esta recuperação judicial, sejam as referentes aos créditos extraconcursais, desde que as obrigações de pagamento estejam sendo cumpridas pela recuperanda.

82.1. Ao optar pela sua inclusão nesta categoria, embora seus créditos extraconcursais passem a se submeter a condições de facilitação de pagamento próximas às estipuladas para pagamento de seus créditos concursais, reconhece-se que, para todos os fins, os créditos extraconcursais seguirão a ser considerados como extraconcursais, em especial no caso de eventual descumprimento das condições de pagamento pela *recuperanda*.

82.2. Aos credores que aderirem a esta classe, estará assegurado o pagamento de até 50% do respectivo crédito global, já computados os deságios quando aplicáveis, até 60º mês, independentemente da efetiva alienação ou não do *Imóvel Don Paulo*, que servirá, se ocorrer a qualquer tempo, para acelerar os respectivos pagamentos.

83. Os credores que se inserirem nesta categoria poderão optar pelo pagamento do seu *crédito* da seguinte forma:

83.1. Quanto aos créditos **conkursais**:

(i) pagamento do crédito com deságio de 10% sobre o valor habilitado na Recuperação Judicial;

- (ii) já considerado o deságio (item "i", acima), atualização do crédito, da data do ajuizamento da Recuperação Judicial até homologação do plano, por meio de correção monetária pela TR (taxa referencial) + juros de 0,5% ao mês;
- (iii) a partir da homologação do plano, atualização do crédito por meio de correção monetária pela TR (taxa referencial) + juros de 0,5% ao mês capitalizados mensalmente e incorporados ao capital no período de carência. Após o término da carência (itens "iv" e "v"), incidirão sobre o montante capitalizado e serão debitados e exigidos mensal e integralmente, juntamente com as parcelas de capital;
- (iv) início de pagamento mensal dos encargos financeiros (juros e correção) a partir do 13º mês;
- (v) início do pagamento mensal do capital a partir do 19º mês;
- (vi) amortizações conforme curva percentual distribuída ao longo do *fluxo de pagamento total*, anexa a este plano (Anexo III);
- (vii) prazo total para pagamento do crédito, incluída a carência (itens "iv" e "v"): 120 (cento e vinte) meses;
- (viii) todos os prazos contados da data da publicação da decisão judicial homologatória do plano ou de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da assembleia geral de credores que vier a aprovar o plano de recuperação judicial da Requete, o que ocorrer primeiro.

#### 83.2. Para os créditos **extraconcursais**:

- (i) pagamento do crédito sem deságio;
- (ii) atualização do crédito, nos termos previstos nos respectivos títulos ou contratos, até a data da Assembleia Geral de Credores que aprovar o Plano de Recuperação Judicial;
- (iii) atualização do crédito, a partir da aprovação do plano, por meio de correção monetária pela TR (taxa referencial) + juros de 0,5% ao mês capitalizados mensalmente e incorporados ao capital no período de carência. Após o término da carência (itens "iv" e "v"), incidirão sobre o montante capitalizado e serão debitados e exigidos mensal e integralmente, juntamente com as parcelas de capital;
- (iv) início de pagamento mensal dos encargos financeiros (juros e correção) a partir do 13º mês;
- (v) início do pagamento mensal do capital a partir do 19º mês;
- (vi) amortizações conforme curva percentual distribuída ao longo do *fluxo de pagamento total*, anexa a este plano (Anexo III);

**(vii)** prazo total para pagamento do crédito, incluída a carência (itens **“iv”** e **“v”**): 120 (cento e vinte) meses;

**(ix)** todos os prazos contados da data da publicação da decisão judicial homologatória do plano ou 45 (quarenta e cinco dias) da AGC que aprovar o plano, o que ocorrer primeiro.

84. Com relação aos créditos do(s) Credor(es) que se inserir(em) nesta categoria, havendo a alienação do imóvel *“Dom Paulo”*, o produto da venda será obrigatória e imediatamente destinado à amortização destes créditos, sob o seguinte encadeamento:

(a) primeiramente, o produto da venda será destinado à liquidação do crédito com garantia real (crédito garantido pelo próprio bem - art. 50, § 1º, LFRE);

(b) na sequência, o saldo remanescente do produto da venda será destinado à amortização do saldo devedor dos respectivos créditos extraconcursais dos Credores Estratégicos;

(c) na sequência, o saldo remanescente será destinado ao pagamento de do(s) crédito(s) quirografário(s) do “Credor Estratégico”, com efeito sobre todas as parcelas do principal e juros, recalculados e distribuídos de acordo com o respectivo *fluxo de pagamento total* e respectivos prazos, observados os parâmetros indicados no item 83.2 acima;

84.1. Se, depois de realizadas as amortizações indicadas acima, ainda houver saldo quanto ao produto da venda do imóvel, estará a Requerente autorizada a destinar o valor remanescente ao pagamento dos demais créditos arrolados nesta *recuperação judicial*;

84.2. Apenas na hipótese de que todos os créditos desta *recuperação* sejam antecipada e integralmente pagos com o saldo residual do produto da venda desse imóvel, é que o valor residual poderá ser apropriado pela Requerente, para utilização em suas atividades.

85. Em até 14 (catorze) meses, contados a partir da data da publicação da decisão homologatória do Plano, prorrogáveis por 7 (sete) meses complementares, a Recuperanda se obriga a realizar, no mínimo, dois eventos oficiais para tentativa de alienação do *Imóvel Dom Paulo*, nos termos deste plano.

86. Cumpridos todos os pagamentos pela Requerente, os credores desta categoria outorgarão plena quitação dos respectivos créditos, inclusive quanto aos garantidores/coobrigados.

87. A opção dos credores que, cumprindo os requisitos acima definidos, desejarem se inserir nesta categoria, deverá ser formalizada até a data da Assembleia Geral de Credores ou durante a sua realização, previamente à deliberação sobre a aprovação do *plano*.

87.1. Os credores que aderirem à esta cláusula, após a homologação ao Plano de Recuperação Judicial, comprometem-se a peticionar nas ações de execução de título extrajudicial, ações de cobrança ou ações monitórias, se houver, pugnando pela suspensão dos feitos, inclusive com relação aos coobrigados e avalistas, desde que as disposições do Plano de Recuperação Judicial, inclusive as disposições referentes as operações extraconcursais e ainda, observada a adimplência, estejam sendo cumpridas.

87.2 A Jatobá S.A, compromete-se a efetuar o pagamento dos honorários advocatícios arbitrados pelo juízo das ações de execução, cobrança ou monitórias que serão suspensas, na forma prevista nos itens 82 a 85 deste Plano.

## **K. FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES**

---

88. Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, ou de quem este indicar, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED).

89. Os Credores devem informar à Recuperanda, via carta registrada enviada ao endereço de sua sede e dirigida à diretoria, ou através do e-mail [rjjatoba@jatoba.com.br](mailto:rjjatoba@jatoba.com.br) (neste caso exigindo comprovante de recebimento), seus dados bancários para fins de pagamento.

89.1. Referida informação deve ser prestada pelo respectivo Credor à Recuperanda com prazo de antecedência de até 30 (trinta) dias, retroativos à data de vencimento do primeiro pagamento.

89.2. Havendo qualquer alteração nos dados da(s) respectiva(s) conta(s) bancária(s), ou pretendendo o Credor modificá-la, deverá avisar a Recuperanda, nos mesmos moldes do item "89" acima, sempre com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, retroativos à data de vencimento da parcela subsequente de pagamento do seu crédito.

90. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem cumprido as diligências de informação / informação de alteração, indicadas no item "89" supra e subitens.

90.1. Nesse sentido, os pagamentos não realizados, em razão de falha ou insubsistência nas referidas informações bancárias, não será considerado como descumprimento do Plano, cabendo à Recuperanda a realização dos pagamentos no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da efetiva regularização das informações pelo respectivo Credor.

91. Caso o credor não forneça os seus dados dentro do prazo dos pagamentos, os valores devidos a este credor determinado ficarão no caixa da empresa, sujeitando-se o pagamento dos valores pendentes, por inércia dos respectivos Credores, à efetiva disponibilidade quando solicitados, submetidos, ademais, aos prazos decadenciais previstos em lei.

## **L. DO PROCEDIMENTO PARA ALIENAÇÃO DE ATIVOS**

---

92. Por se tratar de bens imóveis, a realização dos ativos prevista no Item A.1.1 deste plano, ocorrerá via **alienação judicial, nos termos do Capítulo V, Seção X da Lei 11.101/2005**, consignando desde já que eventuais custos de alienação serão suportados pela *recuperanda*.

93. Previamente ao encaminhamento do procedimento de *alienação judicial*, os imóveis "Tial" e "Dom Paulo" serão avaliados por empresa reconhecida no mercado de avaliações imobiliárias e perícias, oportunizando-se à Administradora Judicial a inteira ciência quanto à escolha da avaliadora e método de avaliação.

94. Para o caso de realização do imóvel "*Dom Paulo*", que está gravado por hipoteca, a Jatobá obterá do credor hipotecário, que se compromete a fornecê-la com a aprovação deste plano, desde que nos termos aqui previstos, a respectiva autorização para alienação, apresentando-a à Administradora Judicial e juntando-a nos autos principais da recuperação judicial, previamente à publicação do correspondente edital.

94.1 Fica consignado que o valor mínimo para venda do imóvel "*Dom Paulo*", será de R\$ 8.945.000,00 (oito milhões, novecentos e quarenta e cinco reais), ou 50% do valor de avaliação do imóvel, o que for maior.

95. Obtidas as avaliações dos imóveis, deverão ser expedidos editais, elaborados pela *recuperanda* e submetidos à revisão da Administradora Judicial, providenciando-se a suas publicações no DJ-e (Diário de Justiça Eletrônico), contendo:

- O valor de avaliação do bem;
- O prazo específico para apresentação de propostas fechadas, a ser definido com base em critérios de razoabilidade pela *recuperanda*, submetendo-o previamente à *Administradora Judicial*.
- A Estipulação de que não serão consideradas as *propostas* de menos de 50% do valor de avaliação do bem, em respeito ao artigo 891 do Código de Processo Civil;
- A informação de que o *proponente*, caso sagre-se vencedor, adquirirá o imóvel nos termos do artigo 141, II da Lei 11.101/2005;
- A informação de que as *propostas* sejam entregues no escritório da Administradora Judicial;
- A informação de que, no dia útil subsequente ao encerramento do prazo estipulado no respectivo edital, a Administradora Judicial, já de posse das *propostas*, irá abri-las e apresenta-las nos autos da recuperação judicial n.º 1000958-10.2015.8.26.0659;
- Apresentadas as *propostas* nos autos, sairá vencedora aquela que trazer a melhor proposta comercial, desde que respeitados os limites mínimos estipulados na legislação instrumental; e
- O produto da venda deve ser depositado na conta judicial vinculada aos autos da recuperação judicial, n.º 1000958-10.2015.8.26.0659.

- A Jatobá envidará os melhores esforços para realizar a alienação do imóvel *Tial* antes do encerramento do prazo estipulado para pagamento dos credores da *Classe I*.
- Em até 14 (catorze) meses, contados a partir da data da publicação da decisão homologatória do Plano, prorrogáveis por 7 (sete) meses complementares, a Recuperanda se obriga a realizar, no mínimo, dois eventos oficiais para tentativa de alienação do Imóvel Dom Paulo, nos termos deste plano.
- Eventual proposta, por valor inferior a 50% do valor de avaliação, desde que seja compatível com os parâmetros de venda forçada do imóvel, só poderá ser considerada mediante autorização prévia do credor cujo crédito se encontre garantido pelo imóvel. Também dependerá de prévia autorização do credor, eventual alternativa de alienação em formato alternativo (alienação de áreas desmembradas; proposta de loteamento etc.).

96. A Proposta Vencedora será homologada pelo Juízo da Recuperação, que declarará o vencedor, assinalando-lhe os efeitos dos arts. 60 e 142 da Lei 11.101/2005.

## **M. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

---

97. O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - "Lei de Recuperação de Empresas"), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira das empresas.

97.1. Salienta-se ainda que o Plano de Recuperação Judicial apresentado demonstra a viabilidade econômico-financeira da empresa através de diferentes projeções, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas.

97.2. Importante ainda destacar que um dos expedientes recuperatórios ao teor do artigo 50 da referida Lei de Recuperação de Empresas, é a "reorganização administrativa", medida que foi iniciada e encontra-se em

implantação, o que pode ser acompanhado pela Administradora Judicial nomeada.

97.3. Portanto, com as projeções para os próximos anos favoráveis ao mercado da Recuperanda, combinado ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrada e efetiva possibilidade do pagamento dos débitos vencidos e vincendos.

98. A aprovação do plano de recuperação judicial implica novação das dívidas concursais, nos termos do artigo 59 da Lei 11.101/2005, obrigando os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1º do art. 50 da Lei 11.101/2005.

98.1. Os credores que aderirem ao presente plano concordam desde já em suspender as ações e execuções movidas contra a Recuperanda e seus coobrigados durante o período de pagamento das obrigações aqui contidas, comprometendo-se a pedir a extinção das ações judiciais em caso de quitação integral do débito.

99. Superado o prazo de dois anos, contados da publicação da decisão homologatória do plano de recuperação judicial, serão regularmente aplicáveis as disposições dos artigos 61 e 62 da Lei 11.101/2005.

100. Em relação a taxa de câmbio aplicável, eventuais créditos serão convertidos para a moeda corrente nacional de acordo com a PTAX 800, opção "Venda", divulgada pelo Banco do Brasil na véspera do pagamento.

## ANEXO I

## TERMO DE HABILITAÇÃO

**FORNECEDORES INSUMOS E/OU MATÉRIAS PRIMAS ESSENCIAS**

[nome do credor], uma [@] devidamente constituída nos termos das leis da República Federativa do Brasil, com sede social na [@], no município de [@], Estado de [@@], Brasil, CEP [@], inscrita perante o CNPJ/MF sob o n.º [@], neste ato representada por suas representantes legais infra-assinado(s) ("Credor Fornecedor Essencial"), firma o presente Termo de Habilitação – Fornecedor Essencial, nos termos da Cláusula C do plano de recuperação judicial ("Plano") de **JATOBÁ S.A. – Em Recuperação Judicial**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o n.º72.908.239/0001-75, com sede na Avenida Presidente Castelo Branco, 1.230, Bairro Jardim São Matheus, Vinhedo, São Paulo.

**CONSIDERANDO QUE** o Credor Fornecedor e a Jatobá S.A. são partes de um contrato de fornecimento de Insumos, matérias primas ou prestação de serviços essenciais no âmbito do qual foi fornecida à Jatobá:

O Credor Fornecedor de Insumo e/ou Matéria Prima Essencial declara que fornecerá insumos, matéria-prima ou qualquer outro tipo de produto, bem como prestará serviços essenciais à Jatobá, concedendo-lhe o prazo de 90 dias para pagamento ou, em caso de pagamento à vista, conceder-lhe-á desconto de 10% sobre o valor da fatura, vinculando-se, ainda, em manter os preços e condições de forma acessível, nos mesmos níveis médios como fornecidos nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores a Data do Pedido de Recuperação Judicial, a não ser que a Jatobá solicite redução no volume de entrega dos insumos a critério exclusivo da Jatobá.

[Inserir Local], [Inserir data]

---

[Nome do Credor]

**ANEXO II – FORMULÁRIO DE PAGAMENTO DEPÓSITO BANCÁRIO**

Eu, \_\_\_\_\_, residente e domiciliado na

\_\_\_\_\_

portador da cédula de identidade RG n.º

\_\_\_\_\_, inscrito no CPF/MF n.º

\_\_\_\_\_, credor da empresa Jatobá S.A. –

Em Recuperação Judicial, informo que meus dados bancários são:

Banco:

Agência:

Conta:

Tipo de Conta:

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Credor

**QUADRO DE AMORTIZAÇÃO****Curva Amortização Semestral****Curva Amortização Anual**

<b>Parcelas</b>	<b>100,00%</b>	
parcela dos meses 01 - 06 de 120	0,00%	
parcela dos meses 07 - 12 de 120	0,00%	0,00%
parcela dos meses 13 - 18 de 120	0,00%	
parcela dos meses 19 - 24 de 120	0,75%	0,75%
parcela dos meses 25 - 30 de 120	0,75%	
parcela dos meses 31 - 36 de 120	1,50%	2,25%
parcela dos meses 37 - 42 de 120	2,25%	
parcela dos meses 43 - 48 de 120	2,25%	4,50%
parcela dos meses 49 - 54 de 120	2,25%	
parcela dos meses 55 - 60 de 120	40,25%	42,50%
parcela dos meses 61 - 66 de 120	2,41%	
parcela dos meses 67 - 72 de 120	2,41%	4,82%
parcela dos meses 73 - 78 de 120	3,01%	
parcela dos meses 81 - 84 de 120	3,01%	6,02%
parcela dos meses 85 - 90 de 120	3,01%	
parcela dos meses 91 - 96 de 120	6,02%	9,04%
parcela dos meses 97 - 102 de 120	6,02%	
parcela dos meses 103 - 108 de 120	6,02%	12,05%
parcela dos meses 109 - 114 de 120	9,04%	
parcela dos meses 115 - 120 de 120	9,04%	18,07%

# **CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS DA COMPANHIA**

# **AVALIAÇÃO IMÓVEL “TIAL”**

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROPOSTA Nº 51964.0

LAUDO Nº 78321 | MARÇO/2018

AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO, 1.343 - SANTA CLAUDINA -  
VINHEDO - SP

# SETAPE

N.º PROPOSTA : 51964.0  
 N.º LAUDO : 78321  
 SOLICITANTE : Jatobá S.A.  
 PROPRIETÁRIO : Cerâmica Jatobá S.A.  
 FINALIDADE : Garantia  
 ENDEREÇO : Avenida Presidente Castelo Branco, 1.343 - Santa Claudina -  
 Vinhedo - SP

## VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 1.386.000,00 (Um Milhão, Trezentos e Oitenta e Seis Mil Reais)

VALOR DE VENDA FORÇADA: R\$ 832.000,00 (Oitocentos e Trinta e Dois Mil Reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base Março/2018.

São Paulo, 05 de Abril de 2018.

**SETAPE**  
 ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES  
 CREA-SP 0183298

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil.

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904  
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020  
 Fax: 5511 3817.4329 | [www.setape.com.br](http://www.setape.com.br)

AFILIADA A  
**VRG**  
 Valuation Research Group



# ÍNDICE

MÓDULO 1 ..... 4

RESUMO DA AVALIAÇÃO ..... 4

MÓDULO 2 ..... 14

AVALIAÇÃO DO TERRENO ..... 14

MÓDULO 3 ..... 24

AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS ..... 24

MÓDULO 4 ..... 28

METODOLOGIAS E CRITÉRIOS ..... 28

MÓDULO 5 ..... 35

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ..... 35

MÓDULO 6 ..... 38

FOTOS DO IMÓVEL ..... 38

MÓDULO 7 ..... 41

DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA ..... 41

# MÓDULO 1

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

## M.1. INTRODUÇÃO

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela Jatobá S.A.. procedeu à avaliação de Terreno com Construções localizado na Avenida Presidente Castelo Branco, 1.343 - Santa Claudina - Vinhedo - SP, para a finalidade de Garantia, com data base para Março de 2018.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

### M.1.1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade avaliar as contas de Terreno e de Prédio.

### M.1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 26 de março de 2018, acompanhado pelo Sr. Sidney, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

#### M.1.2.1. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é composto basicamente por Terreno com Galpão.



## M.1.2.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno do imóvel avaliando possui formato regular, topografia aplaneada até 10%, área total de 1.000,00 m<sup>2</sup> titulada de acordo com a tabela abaixo:

Matricula Numero	Área (m <sup>2</sup> )	Cartorio	DataRegistro
15.007	1.000,00	Oficial de Registro de Imóveis de Vinhedo - SP	21/09/2017

Na matrícula consta como endereço Estrada Municipal Vinhedo a Valinhos e Cadastro Municipal S07-Q06-L/435. A área construída não está averbada.

### Documentações Extras:

- IPTU 2018

Consta como endereço Av. Castelo Branco, 1343, Cadastro Municipal 07.006.0002, área de terreno de 1.003,00 m<sup>2</sup> e área construída de 0,00 m<sup>2</sup>.

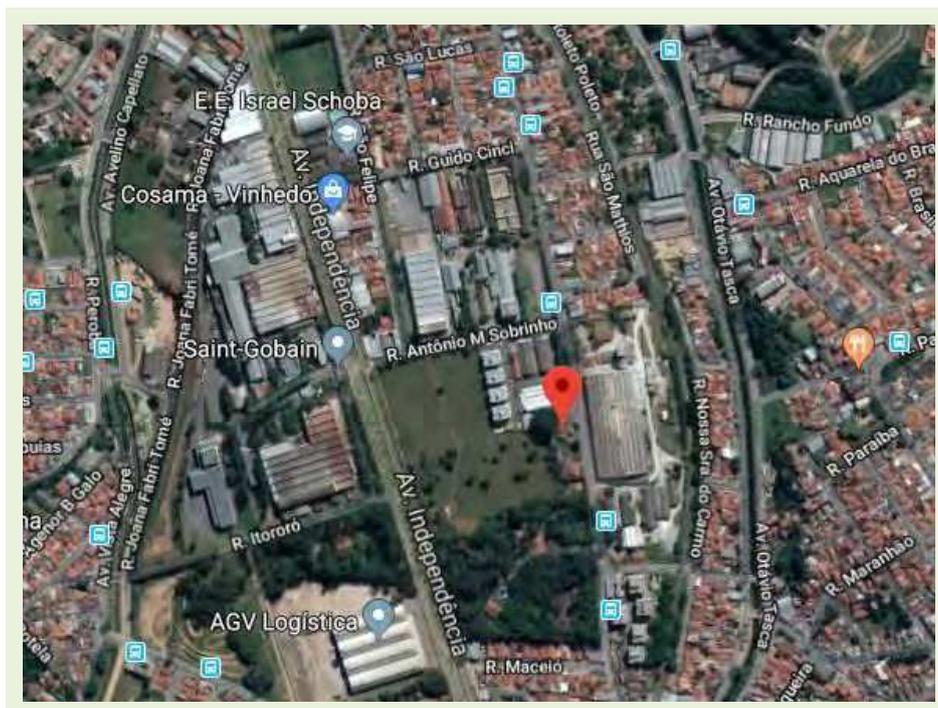
- Planta

Consta área de terreno de 1.00,00 m<sup>2</sup> e área construída de 290,00 m<sup>2</sup>. Não possui endereço e nem data.

### M.1.2.3. LOCALIZAÇÃO

<b>Tipo do Imóvel</b>	Galpão
<b>Proprietário</b>	Cerâmica Jatobá S.A.
<b>Endereço</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 1.343
<b>Bairro</b>	Santa Claudina
<b>Município</b>	Vinhedo
<b>Estado</b>	São Paulo

### M.1.2.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



### M.1.2.5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Avenida Presidente Castelo Branco	dupla	12,00	2	reto	asfáltica	Sim	Sim	Sim



### M.1.2.6. ZONEAMENTO

De acordo com o plano diretor do município de Vinhedo, o avaliando está situado em Zona de Desenvolvimento Diversificado 3.





**Prefeitura Municipal de Vinhedo**  
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO - ANEXO V

**QUADRO DE PARÂMETROS-PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA**

Macrozona	Zona	Usos Conformes		Padrões de Incomodade	Lotes (m²)		QT/Unidade		C.A.			Gabarito Máximo	T.O.	T.P.
					Mínimo	Máximo	Horizontal	Vertical	Mínimo	Básico	Máximo			
Consolidação Urbana	Zona Exclusivamente Residencial 1	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	800m²					1		2 pavimentos	0,5	20%
	Zona Exclusivamente Residencial 2	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	250m²					1		2 pavimentos	0,7	15%
	Zona de Expansão Urbana 1	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo, Incômodo Nível 1	250m²	10.000m²	250	80	0,1	2		2 pavimentos	0,7	15%
			Multifamiliar											
			Misto											
	Zona de Expansão Urbana 2	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo, Incômodo Nível 1	600m²	10.000m²	300			1		2 pavimentos	0,7	20%
			Multifamiliar											
			Misto											
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 1	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo, Incômodo Nível 1	250m²	10.000m²	250	125		1		2 pavimentos	0,7	15%
			Multifamiliar											
			Misto											
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 2	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo, Incômodo Nível 1	250m²	10.000m²	125			1		2 pavimentos	0,7	15%
			Multifamiliar											
			Misto											
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 3	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo, Incômodos Níveis 1 e 2	250m²	10.000m²	250	80	0,2	2		4 pavimentos	0,7	15%
			Multifamiliar											
			Misto											
	Zona Central	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo, Incômodos Níveis 1 e 2	250m²	10.000m²	250	125	0,1	1		2 pavimentos	0,7	15%
			Multifamiliar											
			Misto											
Zona de Ocupação Controlada	Não Residencial		Não Incômodo, Incômodos Níveis 2,3 e 4	2.000m²					0,2	0,75	2 pavimentos	0,5	30%	
Zona de Desenvolvimento Industrial	Não Residencial		Não Incômodo, Incômodos Níveis 2,3 e 4	500m²		250			0,2	0,75	2	4 pavimentos	0,7	25%

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento (relação entre a área construída e a área do lote).  
C.A.mínimo: É o C.A. mínimo obrigatório do lote para que o terreno não seja considerado subutilizado.  
C.A.básico: É o C.A. que pode ser livremente utilizado pelo proprietário.  
C.A.máximo: É o C.A. que o empreendedor pode chegar ao pagar uma contrapartida financeira à Prefeitura.  
T.O.: Taxa de Ocupação (relação entre área projetada da edificação e a área do lote).

T.P.: Taxa de Permeabilidade (relação entre área permeável e a área do lote).  
Multifamiliar Horizontal: até 2 pavimentos.  
Multifamiliar Vertical: acima de 2 pavimentos.  
Multifamiliar Vertical: lotes acima de 1.000m².  
Q.T.: Quota de Terreno.

### 1.3. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

De acordo com a inspeção efetuada no local, as características principais da região onde localiza-se o objeto da avaliação são as seguintes:

#### M.1.3.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

<b>Uso Predominante:</b>	Urbano, Residencial, Comercial.
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Média
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Distribuição da Ocupação:</b>	Horizontal
<b>Área Sujeita a Enchentes:</b>	Não
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia / Sarjeta, Gás Encanado, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais, Arborização e Jardins.
<b>Transportes Coletivos:</b>	Ônibus.
<b>Equipamentos Comunitários:</b>	Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Médio
<b>Nível de Escoamento:</b>	Bom
<b>Principais Pólos de Influência:</b>	Campinas e Jundiaí;
<b>Principais Vias de Acesso:</b>	A própria Avenida Presidente Castelo Branco;

#### M.1.3.2. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



#### M.1.4. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para efeito de cálculo, foram consideradas a área de terreno como sendo a obtida na matrícula citada no item M.1.2.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL. A área construída foi obtida através de planta fornecida pelo solicitante.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Não foi verificado na vistoria possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo, pois esta verificação não faz parte do escopo deste laudo de avaliação.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Garantia, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

O laudo é considerado pela SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda. Como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

### M.1.5. SITUAÇÃO DE MERCADO

Há algumas ofertas no entorno. A região possui ocupação mista (residencial, comercial e industrial). Segundo corretores o mercado local ainda não reagiu desde o início da crise econômica.

Conversando com a Sra. Andrea da Gallo Imóveis, (19) 3876-3208, falando sobre as características do avaliando, ela informou que o valor do m<sup>2</sup> fica em torno de R\$ 1.200,00, mas que na região do avaliando o valor tende a alterar muito indo de R\$1.000,00 a R\$1.300,00.

O Sr. Vitor da Bertuol Imóveis, (19) 3836-3836, também informou que o valor do m<sup>2</sup> na região fica em torno de R\$ 1.200,00.

<b>Nível de Oferta:</b>	Baixa
<b>Nível de Demanda:</b>	Baixa/Média
<b>Absorção:</b>	Baixa/Média
<b>Desempenho do Mercado Atual:</b>	Recessivo

### M.1.6. RESUMO DE VALORES

<b>Valor do Terreno</b>	R\$ 1.274.010,00
<b>Valor das Construções e Benfeitorias</b>	R\$ 265.588,00
<b>Valor Total</b>	R\$ 1.539.598,00
<b>Fator Comercialização</b>	0,90
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 1.386.000,00
<b>Fator de Venda Forçada</b>	0,60
<b>Valor de Venda Forçada</b>	R\$ 832.000,00

## MÓDULO 2

### AVALIAÇÃO DO TERRENO

## M.2. CALCULO DO VALOR DO TERRENO

### M.2.1. CONSIDERAÇÕES

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

*a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.*

*b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.*

*c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.*

Em se tratando de uma região com Média densidade, não há grande variedade de oferta de terreno nas proximidades. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 6 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno é de R\$ 1.274,01 / m<sup>2</sup>, determinado em cálculos apresentados neste módulo.

Área Total do Terreno	1.000,00 m <sup>2</sup>
Valor Total do Terreno	R\$ 1.274.010,00

## M.2.2. HOMOGENEIZAÇÃO

N.Ficha	Unitário.Puro (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Frontes	Fator Proporção.Área	Fator Localização	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Fator Homogeneo.	Unit.Homogenizado (R\$/m <sup>2</sup> )
41315.0	1.841,82	0,90	1.657,64	0,91	0,83	1,00	0,95	1,10	0,79	1.309,54
41316.0	1.359,94	0,90	1.223,95	0,91	0,95	1,00	1,00	1,10	0,95	1.162,75
41317.0	774,14	0,90	696,72	1,00	1,07	1,20	1,00	1,10	1,37	954,51
41318.0	2.003,61	0,90	1.803,25	0,91	0,94	1,00	0,95	1,10	0,90	1.622,92
41319.0	1.562,50	0,90	1.406,25	1,00	0,97	1,00	0,95	1,10	1,02	1.434,38
41320.0	1.263,58	0,90	1.137,23	1,00	0,97	1,00	0,95	1,10	1,02	1.159,97

<b>Limite Inferior</b>	R\$ 891,81 /m <sup>2</sup>
------------------------	----------------------------

<b>Média Aritmética</b>	R\$ 1.274,01 /m <sup>2</sup>
-------------------------	------------------------------

<b>Limite Superior</b>	R\$ 1.656,21 /m <sup>2</sup>
------------------------	------------------------------

<b>Média Saneada</b>	R\$ 1.274,01 /m <sup>2</sup>
----------------------	------------------------------

### M.2.3. ELEMENTOS COLETADOS

#### B - Comparativo 41315.0

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 1915				
<b>Bairro:</b>	Fazenda Santana				
<b>Cidade:</b>	Vinhedo				
<b>Estado:</b>	SP				
<b>Tipo:</b>	Com Edificações				
<b>Opção:</b>	Venda				
<b>Á.Terreno:</b>	228,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	174,00 m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b>
<b>Topografia:</b>	plana	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 650.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$1.961,64/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta- 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Gallo Imóveis - Sr. Henrique - Tel. (19)3876-3208				

#### C - Comparativo 41316.0

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 967 esq. Rua Floriano Pitton				
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus				
<b>Cidade:</b>	Vinhedo				
<b>Estado:</b>	SP				
<b>Tipo:</b>	Com Edificações				
<b>Opção:</b>	Venda				
<b>Á.Terreno:</b>	800,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	400,00 m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b>
<b>Topografia:</b>	acive até 10%	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 2.000.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$ 1.359,94 /m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta - 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Bertuol Imóveis - Sr. Sérgio - Tel. (19)3836-3836				

**D - Comparativo 41317.0**

<b>Endereço:</b>	Rua Vitória Régia, s/n.º				
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus				
<b>Cidade:</b>	Vinhedo				
<b>Estado:</b>	SP				
<b>Tipo:</b>	Sem Edificações				
<b>Opção:</b>	Venda				
<b>Á.Terreno:</b>	1.678,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	150,00 m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	30,00 m
<b>Topografia:</b>	caído até 5%	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 1.299.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$774,14/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta - 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Bertuol Imóveis - Sr. Sérgio - Tel. (19)3836-3836				

**E - Comparativo 41318.0**

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, ao lado 897				
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus				
<b>Cidade:</b>	Vinhedo				
<b>Estado:</b>	SP				
<b>Tipo:</b>	Sem Edificações				
<b>Opção:</b>	Venda				
<b>Á.Terreno:</b>	567,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	--	<b>Testada:</b>	20,00 m
<b>Topografia:</b>	plana	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 1.450.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$2.557,32/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta- 0.8	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Bertuol Imóveis - Sr. - Tel. (19)3836-3836				



**F - Comparativo 41319.0**

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 777				
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus				
<b>Cidade:</b>	Vinhedo				
<b>Estado:</b>	SP				
<b>Tipo:</b>	Sem Edificações				
<b>Opção:</b>	Venda				
<b>Á.Terreno:</b>	896,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	-	<b>Testada:</b>	22,00 m
<b>Topografia:</b>	plana	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 1.400.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$1.562,50/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta- 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Gallo Imóveis - Sr. Henrique - Tel. (19)3876-3208 99148-0297				

**G - Comparativo 41320.0**

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 869				
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus				
<b>Cidade:</b>	Vinhedo				
<b>Estado:</b>	SP				
<b>Tipo:</b>	Com Edificações				
<b>Opção:</b>	Venda				
<b>Á.Terreno:</b>	900,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	350,00 m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	20,00 m
<b>Topografia:</b>	plana	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 1.600.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$1.280,72/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta- 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Gallo Imóveis - Sr. Henrique - Tel. (19)3876-3208 99148-0297				



O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n - 1, a / 2) \times \left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

**n** = *nº de elementos*  
**a** = 20% (100 - 80) (*incerteza*)  
**S** = *desvio padrão*

**t (n-1, 10%)** é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n - 1) = \frac{(M - q)}{\left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

sendo:

**n** = *nº elementos*  
**M** = *média aritmética*  
**q** = *média saneada*  
**S** = *desvio padrão*

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

### TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO TERRENO

<b>Número de Elementos Coletados:</b>	6
<b>Número de Elementos Saneados:</b>	6
<b>Média Aritmética (p/m²):</b>	R\$ 1.274,01
<b>Desvio Padrão:</b>	235,02
<b>Coefficiente de Variação:</b>	18,45%
<b>Limite Inferior (p/m²):</b>	R\$ 891,81
<b>Limite Superior (p/m²):</b>	R\$ 1.656,21
<b>Média Saneada (p/m²):</b>	R\$ 1.274,01
<b>T. de Student:</b>	1,4760

### AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIABILIDADE

<b>Inferior (p/m²):</b>	R\$ 1.132,39	-11,12 %
<b>Superior (p/m²):</b>	R\$ 1.415,63	11,12%

### AVALIAÇÃO DO TERRENO

<b>Área de Terreno:</b>	1.000,00 m²
-------------------------	-------------

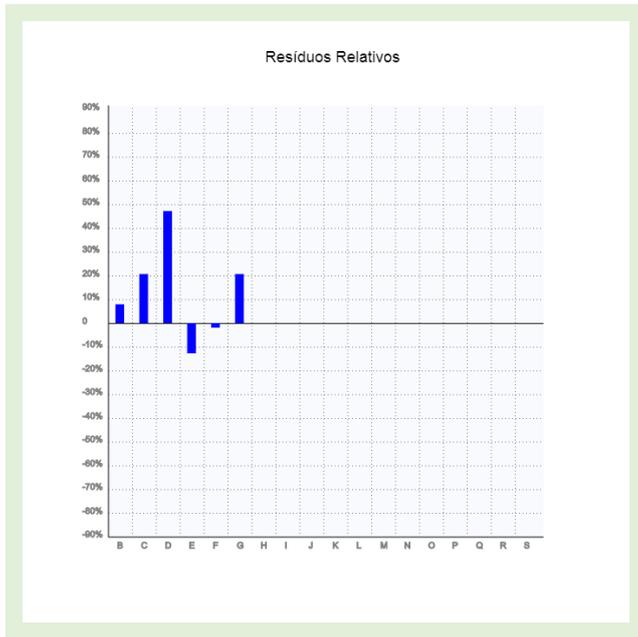
### VALOR DE MERCADO

<b>Unitário Saneado (p/m²):</b>	R\$ 1.274,01
<b>Valor do Terreno:</b>	R\$ 1.274.010,00

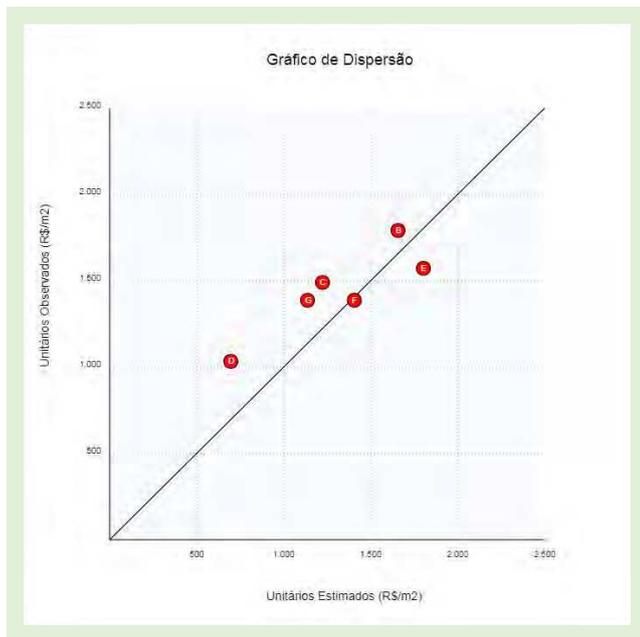
### INTERVALO DE CONFIABILIDADE

<b>Inferior:</b>	R\$ 1.132.390,96
<b>Superior:</b>	R\$ 1.415.629,89

## M.2.6. GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS



## M.2.7. GRÁFICO DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS



## MÓDULO 3

### AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

## M.3.1 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro mencionado existem construções, cujas descrições serão fornecidas a seguir:

<b>Tipo:</b>	Galpão	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Simplex
<b>Estrutura:</b>	Concreto.				
<b>Revest.Externo:</b>	Massa Desempenada Pintada.			<b>Pé.Direito:</b>	5,00 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Depend.Internas:</b>	Garagem, sanitário, salão;				
<b>Área.Constr.:</b>	290,00 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	30 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada, Pastilha Cerâmica.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				
<b>Caixilhos:</b>	Ferro.				
<b>Porta:</b>	Ferro, Madeira.				



# S E T A P E

<b>Tipo:</b>	Divisas externas	<b>Padrão.Construt.:</b>	Médio
<b>Descrição:</b>	Consta de área cercada por mourões de concreto com tela e portões de ferro.		
<b>Área.Constr.:</b>	130,00 ml	<b>Idade:</b>	15 anos
		<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simples



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ULYSSES ECCLISSATO NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2018 às 20:29, sob o número WVIN18700125350. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 2C660E5.



### M.3.2 CÁLCULO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Item	Descrição	Quant	Un	Soma	VI Unitário	IA	EC	VU	VR	Dep	VI Novo	VI Deprec
1	Galpão	290,00	m²	Sim	1.505,52	30	d	60	30	0,574	436.600,80	250.608,86
2	Divisas externas	130,00	ml	Não	200,74	15	d	30	15	0,574	26.096,20	14.979,22
	<b>TOTAIS</b>	<b>290,00</b>									<b>462.697,00</b>	<b>265.588,08</b>

LEGENDA:

IA: Idade Aparente

EC: Estado de Conservação

VU: Vida Útil

VR: Vida Remanescente

DEP: Coeficiente de Depreciação

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904  
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020  
 Fax: 5511 3817.4329 | [www.setape.com.br](http://www.setape.com.br)



# MÓDULO 4

## METODOLOGIAS E CRITÉRIOS

## M.4. METODOLOGIA

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Parte 2, atualizada em 2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor de mercado do terreno adotaremos o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, para obtenção dos valores das benfeitorias adotaremos o “Método da Quantificação do Custo”. Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo realiza-se a composição do valor do terreno, valor das edificações e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada “Método Evolutivo”.

### M.4.1. TERRENO

#### M.4.1.1. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

**ATUALIZAÇÃO:** não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

**FATOR LOCAL:** a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram analisados de acordo com a sua topografia, comparando-os com o terreno avaliando, tomando-se como base o seguinte:

Situação	Fator
plano	1,00
caído até 5%	0,95
caído de 5 a 10%	0,90
caído de 10 a 20%	0,80
caído acima de 20%	0,70
active até 10%	0,95
active até 20%	0,90
active acima de 20%	0,85

**FATOR DE ÁREA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%}$$

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%}$$

**FATOR DE ZONEAMENTO:** É o fator de correção para sanear a influência do coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação existente entre elementos de diferentes Zoneamentos Urbanísticos.

**FATOR FRENTES:** Nos casos de terrenos que possuem várias frentes que possam proporcionar maior versatilidade de uso e aproveitamento, aplica-se este fator, através de formulas consagradas por normas. Para terrenos urbanos teremos:

Situação	Fator
Meio de quadra	1,00
Duas frentes	1,10
Esquina	1,15
3 ou 4 frentes	1,20

## M.4.2. CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de São Paulo, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias, bases, calçamento, muros, etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
A	Novo	D	Entre regular e reparos simples	G	Reparos importantes
B	Entre novo e regular	E	Reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor
C	Regular	F	Entre reparos simples e importantes	I	Sem valor

#### M.4.2.1. DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

**Definição:** O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

O Fator Comercialização é aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

# SETAPE

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 0,90.

# MÓDULO 5

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

## M.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

**Tabela 3 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Pontos	Comentários
1	2	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.
2	2	A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II.
3	2	A identificação dos dados de mercado foi feita com apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.
4	2	O Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores atende o Grau II.
TOT.:	8	<b>Laudo Enquadrado no Grau II</b>

**Tabela 5 da NBR 14563-2:2011 - Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
<i>Nota: Observar subseção 9.1</i>			
<b>Amplitude do Intervalo de Confiabilidade</b>	22,24%		
<b>Grau de precisão atingido</b>	Grau III		

**Tabela 6 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa de custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.
2	2	O BDI adotado foi justificado.
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.
<b>TOT.:</b>	<b>6</b>	<b>Laudo Enquadrado no Grau II</b>

**Tabela 10 da NBR 14563-2:2011 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.
2	2	Na estimativa dos custos de reedição atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo.
3	2	O fator de comercialização foi justificado.
<b>TOT.:</b>	<b>6</b>	<b>Laudo Enquadrado no Grau II</b>

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão do valor do terreno, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 22,24% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

# MÓDULO 6

## FOTOS DO IMÓVEL

# SETAPE

## M.6. FOTOS – IMÓVEL



Vista da garagem



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão

# SETAPE



Garagem

# MÓDULO 7

## DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

*Tial*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO**  
 TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA  
 SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEÇÃO DE ADM. TRIBUTÁRIA - IPTU

**2018**      Cód. Município **714-6**

**VINHEDO**

LOCAL - PROPRIETÁRIO - COMPROMISSÁRIO - NOTIFICAÇÃO

Proprietário: JATOBA S/A  
 End. Imóv.: AVE Pres. CASTELO BRANCO 1343  
 End. Entr.: AVE Pres. AVENIDA PRES. CASTELO BRANCO 1343  
 Compromissário: **4553 IP**

*A 03/01/18*

IDENTIFICAÇÃO

07.006.002      Nº DO AVISO 022.494

BAIRRO / LOTEAMENTO      LOTE      QUADRA

Sta. CLAUDINA           B

PAGAMENTO: VIDE INSTRUÇÕES ANEXAS

VALOR VENAL DO TERRENO - R\$	VALOR VENAL DO PRÉDIO - R\$	ÁREA DO TERRENO M²	ÁREA CONSTRUÍDA M²	TESTADA
140.657,51	0,00	1.003,00	0,00	25,10
IMPOSTO TERRITORIAL - R\$	IMPOSTO PREDIAL - R\$	TAXA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO - R\$	
3.375,78	0,00			
TOTAL - R\$	PAGAMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO - R\$	VENCIMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO	VENCIMENTO 1ª PARCELA	
3.375,78	3.038,20	15/01/2018	15/01/2018	

*11603001*

*F2*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO**  
 TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA  
 SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEÇÃO DE ADM. TRIBUTÁRIA - IPTU

**2018**      Cód. Município **714-6**

**VINHEDO**

LOCAL - PROPRIETÁRIO - COMPROMISSÁRIO - NOTIFICAÇÃO

Proprietário: JATOBA S/A  
 End. Imóv.: Rua D. PAULO TARSO CAMPOS 0  
 End. Entr.: Avenida CASTELO BRANCO 1230  
 Compromissário: **4553 IP**

*A 03/01/18*

IDENTIFICAÇÃO

01.014.001      Nº DO AVISO 000.219

BAIRRO / LOTEAMENTO      LOTE      QUADRA

JOÃO XXIII/          

PAGAMENTO: VIDE INSTRUÇÕES ANEXAS

VALOR VENAL DO TERRENO - R\$	VALOR VENAL DO PRÉDIO - R\$	ÁREA DO TERRENO M²	ÁREA CONSTRUÍDA M²	TESTADA
792.484,99	4.587.482,11	27.312,00	4.782,00	181,00
IMPOSTO TERRITORIAL - R\$	IMPOSTO PREDIAL - R\$	TAXA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO - R\$	
6.339,88	36.699,86		16.928,28	
TOTAL - R\$	PAGAMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO - R\$	VENCIMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO	VENCIMENTO 1ª PARCELA	
59.968,02	53.971,22	15/01/2018	15/01/2018	

# **AVALIAÇÃO IMÓVEL “DOM PAULO”**

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROPOSTA Nº 51964.0

LAUDO Nº 78322 | MARÇO/2018

RUA DR. PAULO DE TARSO CAMPOS, 355 - VILA JUNQUEIRA - VINHEDO  
- SP

# SETAPE

N.º PROPOSTA : 51964.0  
 N.º LAUDO : 78322  
 SOLICITANTE : Jatobá S.A.  
 PROPRIETÁRIO : Jatobá S.A.  
 FINALIDADE : Garantia  
 ENDEREÇO : Rua Dom. Paulo de Tarso Campos, 355 - Vila Junqueira -  
 Vinhedo - SP

## VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 17.890.000,00 (Dezessete Milhões, Oitocentos e Noventa e Mil Reais)

VALOR DE VENDA FORÇADA: R\$ 10.734.000,00 (Dez Milhões, Setecentos e Trinta e Quatro Mil Reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base Março/2018.

São Paulo, 05 de Abril de 2018.

**SETAPE**  
 ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES  
 CREA-SP 0183298

WALDIR ALVES  
 TEIXEIRA  
 JUNIOR:25794805870

CREA N° 5062016170  
 Assinado digitalmente  
 por WALDIR ALVES  
 TEIXEIRA  
 JUNIOR:25794805870  
 Data: 2018.05.29  
 20:22:00 -0300

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil.

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904  
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020  
 Fax: 5511 3817.4329 | [www.setape.com.br](http://www.setape.com.br)

AFILIADA A  
**VRG**  
 Valuation Research Group

## ÍNDICE

MÓDULO 1 .....	4
RESUMO DA AVALIAÇÃO .....	4
MÓDULO 2 .....	14
AVALIAÇÃO DO TERRENO .....	14
MÓDULO 3 .....	24
AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS.....	24
MÓDULO 4 .....	39
METODOLOGIAS E CRITÉRIOS .....	39
MÓDULO 5 .....	46
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	46
MÓDULO 6 .....	49
FOTOS DO IMÓVEL.....	49
MÓDULO 7 .....	56
DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA.....	56

# MÓDULO 1

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

## M.1. INTRODUÇÃO

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela Jatobá S.A.. procedeu à avaliação de Terreno com Construções localizado na Rua Dom. Paulo de Tarso Campos, 355 - Vila Junqueira - Vinhedo - SP, para a finalidade de Garantia, com data base para março/2018.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

### M.1.1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade avaliar as contas de Terreno e Construções.

### M.1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 26 de março de 2018, acompanhado pelo Sr. Sidney, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

#### M.1.2.1. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é composto basicamente por Unidade Industrial desativada.



## M.1.2.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno do imóvel avaliando possui formato irregular e topografia plana titulada de acordo com a tabela abaixo:

MatriculaNumero	Área (m <sup>2</sup> )	Cartorio	DataRegistro
15.002	47.000,00	Oficial de Registro de Imóveis de Vinhedo, SP.	19/10/2017

Conforme averbação 1 da matrícula, o terreno foi doado pela Prefeitura de Vinhedo sob a condição de expansão da indústria da adquirente com início das obras em 180 dias e início das atividades em 2 anos. Verificou-se que as condições foram cumpridas, porém atualmente esta unidade industrial encontra-se desativada. A área construída não está averbada.

### Documentações Extras:

- IPTU 2018

Consta como endereço Rua Dom Paulo de Tarso Campos, s/ nº, Cadastro Municipal 01.014.001, área de terreno de 27.312,00 m<sup>2</sup> e área construída de 4.782,00 m<sup>2</sup>.

- Planta

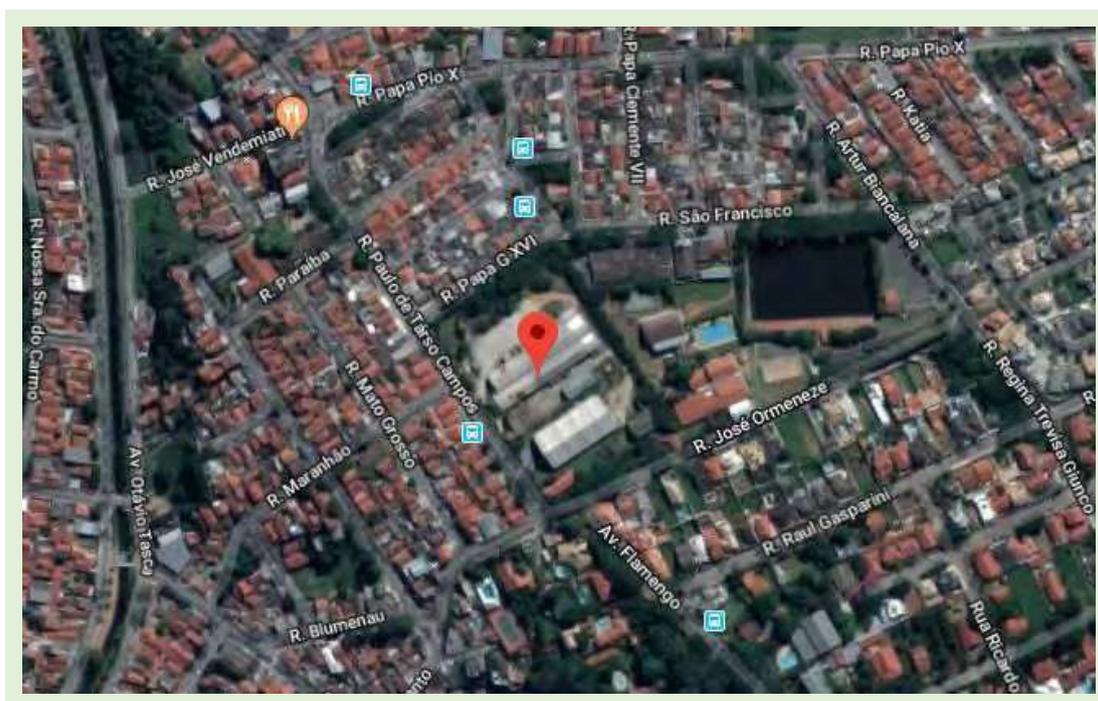
Consta área de terreno de 20.573,80 m<sup>2</sup>.

Segundo informações fornecidas pelo Sr. Tom Cardia preposto do solicitante, (19) 99201-5507, parte da área foi doada para a construção de uma escola e outra parte foi doada para melhoria dos trechos viários. Há dois processos na Prefeitura em andamento para que sejam feitas as devidas averbações na matrícula. Desta forma, a área remanescente é a constante na planta fornecida: 20.573,80 m<sup>2</sup>.

### M.1.2.3. LOCALIZAÇÃO

<b>Tipo do Imóvel</b>	Unidade industrial desativada
<b>Proprietário</b>	Jatobá S.A.
<b>Endereço</b>	Rua Dom. Paulo de Tarso Campos, 355
<b>Bairro</b>	Vila Junqueira
<b>Município</b>	Vinhedo
<b>Estado</b>	São Paulo

### M.1.2.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



### M.1.2.5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua Dom. Paulo de Tarso Campos	dupla	10,00	2	reto	asfáltica	Sim	Sim	Sim
Rua Papa G XVI	única	10,00	2	sinuoso	asfáltica	Sim	Sim	Sim
Rua José Ormeneze	dupla	10,00	2	reto	asfáltica	Sim	Sim	Sim



### M.1.2.6. ZONEAMENTO

De acordo com o plano diretor do município de Vinhedo, o avaliando está situado em Zona de Desenvolvimento Diversificado 1.





**Prefeitura Municipal de Vinhedo**  
**PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO - ANEXO V**

**QUADRO DE PARÂMETROS-PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO URBANA**

Macrozona	Zona	Usos Conformes		Padrões de Incomodidade	Lotes (m²)		QT/Unidade		C.A.			Garantia Máxima	T.O.	T.F.												
					Mínimo	Máximo	Horizontal	Vertical	Mínimo	Básico	Máximo															
Consolidação Urbana	Zona Exclusivamente Residencial 1	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	800m²				1			2 pavimentos	0,5	20%												
	Zona Exclusivamente Residencial 2	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	250m²				1			2 pavimentos	0,7	15%												
	Zona de Expansão Urbana 1	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	250m²	10.000m²	250	80	0,1	1		2 pavimentos	0,7	15%												
															Misto	Não Residencial	Incômodo Nível 1	250m²	500m²	250	80	0,2	4 pavimentos	0,5	10%	
	Zona de Expansão Urbana 2	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	800m²	10.000m²	300			1		2 pavimentos	0,7	20%												
															Misto	Não Residencial	Incômodo Nível 1	800m²	500m²	250			1	2 pavimentos	0,7	20%
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 1	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	250m²	10.000m²	250	125		1		2 pavimentos	0,7	15%												
															Misto	Não Residencial	Incômodo Nível 1	250m²	500m²	250	125		1	2 pavimentos	0,7	10%
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 2	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	250m²	10.000m²	125			1		2 pavimentos	0,7	15%												
															Misto	Não Residencial	Incômodo Nível 1	250m²	500m²	125			1	2 pavimentos	0,7	10%
	Zona de Desenvolvimento Diversificado 3	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	250m²	10.000m²	250	80		0,2	1	2 pavimentos	0,7	15%												
															Misto	Não Residencial	Incômodos Níveis 1 e 2	250m²	1.000m²	250	125	80	0,2	3 pavimentos	0,7	10%
	Zona Central	Residencial	Unifamiliar	Não Incômodo	250m²	10.000m²	250	125		0,1	1	2 pavimentos	0,7	15%												
															Misto	Não Residencial	Incômodos Níveis 1 e 2	250m²	1.000m²	125	80	0,2	3 pavimentos	0,7	10%	
Zona de Ocupação Controlada	Não Residencial		Não Incômodo, Incômodos Níveis 2,3 e 4	2.000m²					0,2	0,75	2 pavimentos	0,5	30%													
Zona de Desenvolvimento Industrial	Não Residencial		Não Incômodo, Incômodos Níveis 2,3 e 4	500m²		250			0,2	0,75	4 pavimentos	0,7	25%													

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento (relação entre a área construída e a área do lote).  
C.A.mínimo: é o C.A. mínimo obrigatório do lote para que o terreno não seja considerado subutilizado.  
C.A.básico: é o C.A. que pode ser livremente utilizado pelo proprietário.  
C.A.máximo: é o C.A. que o empreendedor pode chegar se pagar uma contrapartida financeira à Prefeitura.  
T.O.: Taxa de Ocupação (relação entre área projetada da edificação e a área do lote).

T.F.: Taxa de Permeabilidade (relação entre área permeável e a área do lote).  
Multifamiliar Horizontal: até 2 pavimentos.  
Multifamiliar Vertical: acima de 2 pavimentos.  
Multifamiliar Vertical: lotes acima de 1.000m².  
Q.T.: Quota de Terreno.

### M.1.3. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

De acordo com a inspeção efetuada no local, as características principais da região onde localiza-se o objeto da avaliação são as seguintes:

#### M.1.3.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

<b>Uso Predominante:</b>	Urbano, Residencial.
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Média
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Distribuição da Ocupação:</b>	Horizontal
<b>Área Sujeita a Enchentes:</b>	Não
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia / Sarjeta, Gás Encanado, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais, Arborização e Jardins.
<b>Transportes Coletivos:</b>	Ônibus.
<b>Equipamentos Comunitários:</b>	Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Baixo
<b>Nível de Escoamento:</b>	Ótimo
<b>Principais Pólos de Influência:</b>	Campinas e Jundiaí;
<b>Principais Vias de Acesso:</b>	Avenidas Pinheiros e Presidente Castelo Branco;

#### M.1.3.2. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



#### M.1.4. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

A área de terreno foi adotada a partir de planta fornecida pelo solicitante, pois o mesmo informou sobre dois processos de dois desmembramentos na área. Um trecho que foi doado para construção de uma escola e outro para melhorar o alinhamento viário. Sendo a área remanescente 20.573,80 m<sup>2</sup>. Caso o imóvel seja utilizado como garantia, recomenda-se a regularização destas questões averbando-as na matrícula.

A área construída foi obtida através de planta fornecida pelo solicitante e complementada com medições realizadas “in loco”.

Para determinar o valor unitário do avaliando foi adotado uma área paradigma de 1.000,00 m<sup>2</sup>, será aplicado o fator de grandeza de área para equiparar com a área do avaliando sendo de 20.573,80 m<sup>2</sup>.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Não foi verificado na vistoria possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo, pois esta verificação não faz parte do escopo deste laudo de avaliação.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Garantia, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

O laudo é considerado pela SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda. Como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

### M.1.5. SITUAÇÃO DE MERCADO

Há algumas ofertas no entorno. A região possui ocupação mista (residencial, comercial e industrial). Segundo corretores o mercado local ainda não reagiu desde o início da crise econômica.

Conversando com a Sra. Andrea da Gallo Imóveis, (19) 3876-3208, falando sobre as características do terreno paradigma, ela informou que o valor do m<sup>2</sup> fica em torno de R\$ 1.200,00, mas que na região do avaliando o valor tende a alterar muito indo de R\$1.000,00 a R\$1.300,00. Já para áreas grandes como o avaliando, o valor do m<sup>2</sup> seria de R\$ 500,00 a R\$ 600,00.

O Sr. Vitor da Bertuol Imóveis, (19) 3836-3836, também informou que o valor do m<sup>2</sup> na região fica em torno de R\$ 1.200,00.

<b>Nível de Oferta:</b>	Baixa
<b>Nível de Demanda:</b>	Baixa/Média
<b>Absorção:</b>	Baixa/Média
<b>Desempenho do Mercado Atual:</b>	Recessivo

### M.1.6. RESUMO DE VALORES

<b>Valor do Terreno</b>	R\$ 15.864.353,00
<b>Valor das Construções e Benfeitorias</b>	R\$ 4.013.437,00
<b>Valor Total</b>	R\$ 19.877.790,00
<b>Fator Comercialização</b>	0,90
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 17.890.000,00
<b>Fator de Venda Forçada</b>	0,60
<b>Valor de Venda Forçada</b>	R\$ 10.734.000,00

## MÓDULO 2

### AVALIAÇÃO DO TERRENO

## M.2. CALCULO DO VALOR DO TERRENO PARADIGMA

### M.2.1. CONSIDERAÇÕES

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel paradigma, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) *Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.*

b) *Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.*

c) *Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.*

Em se tratando de uma região com Média densidade, não há grande variedade de oferta de terreno nas proximidades. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 6 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno paradigma é de R\$ 1.125,31 / m<sup>2</sup>, determinado em cálculos apresentados neste módulo.

## M.2.2. HOMOGENEIZAÇÃO PARADIGMA

N.Ficha	Unitário.Puro (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Frentes	Fator Proporção.Área	Fator Localização	Fator Topografia	Fator Homogen.	Unit.Homogenizado (R\$/m <sup>2</sup> )
41315.0	1.841,82	0,90	1.657,64	1,05	0,83	0,80	1,00	0,68	1.127,19
41316.0	1.359,94	0,90	1.223,95	1,05	0,95	0,80	1,05	0,84	1.028,12
41317.0	774,14	0,90	696,72	1,15	1,07	0,95	1,05	1,22	850,00
41318.0	2.003,61	0,90	1.803,25	1,05	0,94	0,80	1,00	0,78	1.406,53
41319.0	1.562,50	0,90	1.406,25	1,15	0,97	0,80	1,00	0,92	1.293,75
41320.0	1.263,58	0,90	1.137,23	1,15	0,97	0,80	1,00	0,92	1.046,25

**Limite Inferior** | R\$ 787,72 /m<sup>2</sup>

**Média Aritmética** | R\$ 1.125,31 /m<sup>2</sup>

**Limite Superior** | R\$ 1.462,90 /m<sup>2</sup>

**Média Saneada** | R\$ 1.125,31 /m<sup>2</sup>

Para a definição do valor do terreno, adotou-se um terreno de 1.000,00 m<sup>2</sup> como paradigma para obter o valor unitário do m<sup>2</sup>, que através do fator área foi corrigido, para obter o valor unitário do terreno com suas devidas particularidades, conforme tabela abaixo:

Matricula Nº	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Unitário Homog. (R\$/m <sup>2</sup> )	Ft. Área	Unitário Corrigido (R\$/m <sup>2</sup> )	VI de Mercado (R\$)
15.002	20.573,80	1.125,31	0,68523	771,09	15.864.353,00

### M.2.3. ELEMENTOS COLETADOS

#### B - Comparativo 41315.0

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 1915				
<b>Bairro:</b>	Fazenda Santana				
<b>Cidade:</b>	Vinhedo				
<b>Estado:</b>	SP				
<b>Tipo:</b>	Com Edificações				
<b>Opção:</b>	Venda				
<b>Á.Terreno:</b>	228,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	174,00 m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b>
<b>Topografia:</b>	plana	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 650.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$1.961,64/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta- 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Gallo Imóveis - Sr. Henrique - Tel. (19)3876-3208				

#### C - Comparativo 41316.0

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 967 esq. Rua Floriano Pitton				
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus				
<b>Cidade:</b>	Vinhedo				
<b>Estado:</b>	SP				
<b>Tipo:</b>	Com Edificações				
<b>Opção:</b>	Venda				
<b>Á.Terreno:</b>	800,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	400,00 m <sup>2</sup>		<b>Testada:</b>
<b>Topografia:</b>	acive até 10%	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 2.000.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$ 1.359,94 /m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta - 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Bertuol Imóveis - Sr. Sérgio - Tel. (19)3836-3836				



**F - Comparativo 41319.0**

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 777
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus
<b>Cidade:</b>	Vinhedo
<b>Estado:</b>	SP
<b>Tipo:</b>	Sem Edificações
<b>Opção:</b>	Venda



<b>Á.Terreno:</b>	896,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	-	<b>Testada:</b>	22,00 m
<b>Topografia:</b>	plana	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 1.400.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$1.562,50/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta- 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Gallo Imóveis - Sr. Henrique - Tel. (19)3876-3208 99148-0297				

**G - Comparativo 41320.0**

<b>Endereço:</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, 869
<b>Bairro:</b>	Jardim São Matheus
<b>Cidade:</b>	Vinhedo
<b>Estado:</b>	SP
<b>Tipo:</b>	Com Edificações
<b>Opção:</b>	Venda



<b>Á.Terreno:</b>	900,00 m <sup>2</sup>	<b>Á.Construída:</b>	350,00 m <sup>2</sup>	<b>Testada:</b>	20,00 m
<b>Topografia:</b>	plana	<b>Superfície:</b>	seca	<b>VI.Solicitado:</b>	R\$ 1.600.000,00
<b>VI.Terreno:</b>	R\$1.280,72/m <sup>2</sup>	<b>Situação:</b>	Oferta- 0.9	<b>Data:</b>	mar/2018
<b>Informante:</b>	Gallo Imóveis - Sr. Henrique - Tel. (19)3876-3208 99148-0297				



O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

**n** = nº de elementos  
**a** = 20% (100 - 80) (incerteza)  
**S** = desvio padrão

**t (n-1, 10%)** é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

sendo:

**n** = nº elementos  
**M** = média aritmética  
**q** = média saneada  
**S** = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO TERRENO PARADIGMA

<b>Número de Elementos Coletados:</b>	6
<b>Número de Elementos Saneados:</b>	6
<b>Média Aritmética (p/m²):</b>	R\$ 1.125,31
<b>Desvio Padrão:</b>	199,48
<b>Coefficiente de Variação:</b>	17,73%
<b>Limite Inferior (p/m²):</b>	R\$ 787,72
<b>Limite Superior (p/m²):</b>	R\$ 1.462,90
<b>Média Saneada (p/m²):</b>	R\$ 1.125,31
<b>T. de Student:</b>	1,4760

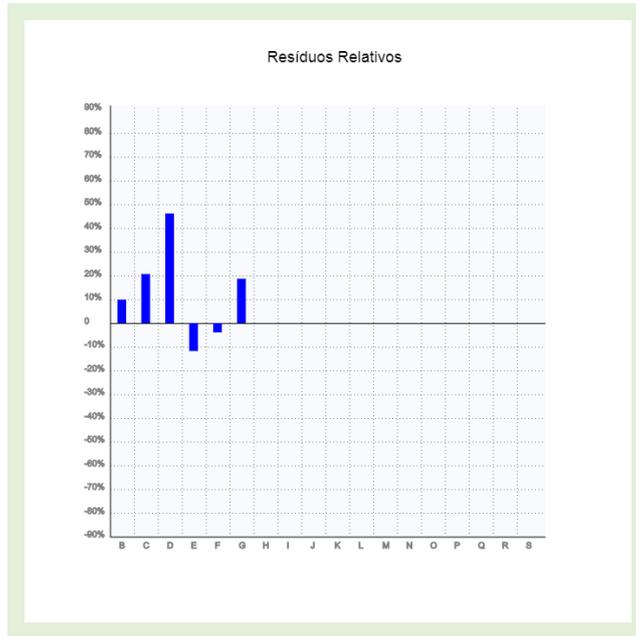
## AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIABILIDADE

<b>Inferior (p/m²):</b>	R\$ 1.005,11	-10,68 %
<b>Superior (p/m²):</b>	R\$ 1.245,51	10,68%

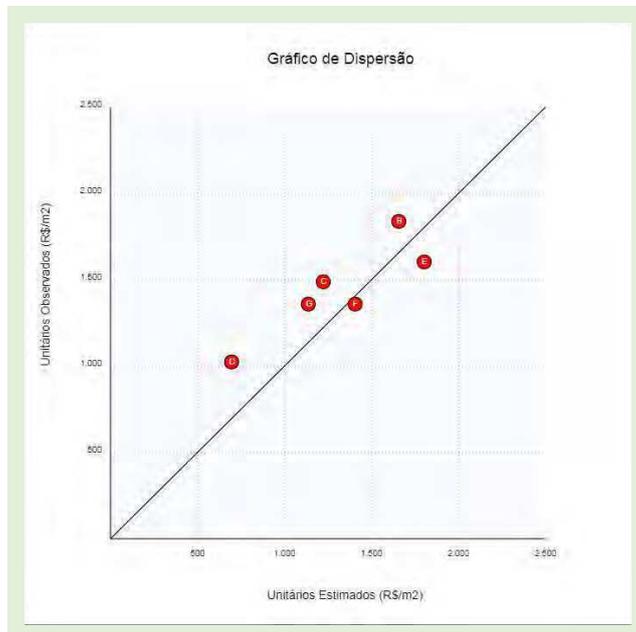
## ÁREA DO TERRENO PARADIGMA

<b>Área de Terreno:</b>	1.000,00 m²
-------------------------	-------------

## M.2.6. GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS



## M.2.7. GRÁFICO DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS



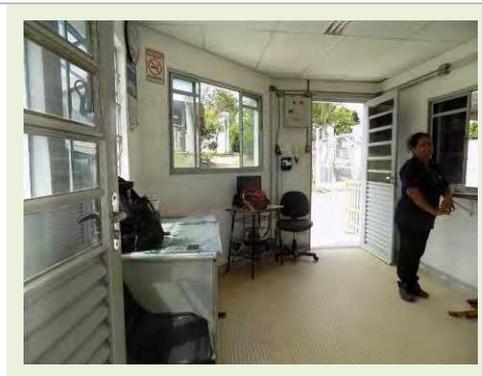
## MÓDULO 3

### AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

## M.3.1 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro mencionado existem construções, cujas descrições serão fornecidas a seguir:

<b>Tipo:</b>	Portaria	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Simplex
<b>Estrutura:</b>	Concreto e Madeira.				
<b>Revest.Externo:</b>	Massa Desempenada Pintada.			<b>Pé.Direito:</b>	3,00 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Madeira.
<b>Depend.Internas:</b>	Cobertura, sanitário e sala do guarda;				
<b>Área.Constr.:</b>	36,85 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	10 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto, Pastilha Cerâmica.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada, Pastilha Cerâmica.				
<b>Forro:</b>	Laje, Termo Acústico.				
<b>Caixilhos:</b>	Ferro.				
<b>Porta:</b>	Ferro, Madeira.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Abrigo de gás	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Médio
<b>Estrutura:</b>	Metálica.				
<b>Revest.Externo:</b>	Tela Metálica.			<b>Pé.Direito:</b>	2,40 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Área.Constr.:</b>	12,87 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	15 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Telas Metálicas.				
<b>Forro:</b>	Sem forro				
<b>Porta:</b>	Ferro.				



<b>Tipo:</b>	Poço artesiano	<b>Padrão.Construt.:</b>	Médio
<b>Descrição:</b>	Consta de poço artesiano com cercamento em tela metálica.		
<b>Área.Constr.:</b>	200,00 ml	<b>Idade:</b>	10 anos
<b>Est.Conserv.:</b>	Regular		



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Abrigo painéis	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Proletário
<b>Estrutura:</b>	Concreto.				
<b>Revest.Externo:</b>	Massa Desempenada Pintada.			<b>Pé.Direito:</b>	2,60 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Madeira.
<b>Área.Constr.:</b>	2,10 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	20 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				
<b>Porta:</b>	Ferro.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Ampliação do setor de colagem e estoque	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Econômico
<b>Estrutura:</b>	Concreto e Metálica.				
<b>Revest.Externo:</b>	Bloco de Concreto Pintado, Massa Desempenada Pintada, Telha de Fibra de Vidro.	<b>Pé.Direito:</b>	5,00 m		
<b>Cobertura:</b>	Telhas Trapezoidais Metálicas.	<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.		
<b>Depend.Internas:</b>	Estoque;				
<b>Área.Constr.:</b>	509,38m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	20 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Bloco de Concreto Pintado, Massa Desempenada Pintada, Telhas de Fibrocimento.				
<b>Forro:</b>	Sem forro				
<b>Porta:</b>	Ferro.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Galpão Industrial	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Simple
<b>Estrutura:</b>	Concreto e Metálica.				
<b>Revest.Externo:</b>	Bloco de Concreto Pintado, Massa Desempenada Pintada, Telha de Fibrocimento.			<b>Pé.Direito:</b>	5,00 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento, Telhas Trapezoidais Metálicas.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Depend.Internas:</b>	Laboratório, sanitário masculino, sanitário feminino, copa, escritório com 2 sanitários;				
<b>Área.Constr.:</b>	2.898,07 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	30 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto, Pastilha Cerâmica.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada, Pastilha Cerâmica.				
<b>Forro:</b>	Massa Desempenada Pintada, PVC.				
<b>Caixilhos:</b>	Ferro.				
<b>Porta:</b>	Alumínio, Ferro, Madeira.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Depósito	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Rústico
<b>Estrutura:</b>	Alvenaria.				
<b>Revest.Externo:</b>	Tijolo Pintado.			<b>Pé.Direito:</b>	2,60 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Área.Constr.:</b>	30,60 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	30 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Rep. Simples e Import
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Tijolo Aparente.				
<b>Caixilhos:</b>	Ferro.				
<b>Porta:</b>	Madeira.				



<b>Tipo:</b>	Depósito	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Econômico
<b>Estrutura:</b>	Metálica.				
<b>Revest.Externo:</b>	Bloco de Concreto Pintado, Telhas Metálicas.			<b>Pé.Direito:</b>	5,00 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas Trapezoidais Metálicas.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Área.Constr.:</b>	286,00 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	5 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Novo e Regular
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Bloco de Concreto Pintado, Telhas Metálicas.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Bacia de tanques	<b>Padrão.Construt.:</b>	Médio
<b>Descrição:</b>	Consta de bacia de tanques e base de concreto.		
<b>Área.Constr.:</b>	15,00 m³	<b>Idade:</b>	20 anos
		<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Reparos Simples e Importantes



<b>Tipo:</b>	Depósito	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Proletário
<b>Estrutura:</b>	Concreto.				
<b>Revest.Externo:</b>	Massa Desempenada Pintada.			<b>Pé.Direito:</b>	2,40 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Madeira.
<b>Área.Constr.:</b>	21,00 m²	<b>Idade:</b>	20 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Reg. e Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				
<b>Caixilhos:</b>	Elementos Vazados, Ferro.				
<b>Porta:</b>	Ferro.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Coberturas	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Simple
<b>Estrutura:</b>	Metálica.				
<b>Revest.Externo:</b>	Massa Desempenada sem Pintura, Telha Metálica.			<b>Pé.Direito:</b>	2,40 m
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento, Telhas Metálicas.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Área.Constr.:</b>	14,08 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	15 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simple
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada, telha metálica.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Subestação/Grupo gerador	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Simple
<b>Estrutura:</b>	Concreto.				
<b>Revest.Externo:</b>	Massa Desempenada Pintada.	<b>Pé.Direito:</b>	4,00 m		
<b>Cobertura:</b>	Telhas de Fibrocimento.	<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.		
<b>Depend.Internas:</b>	Subestação e grupo gerador.				
<b>Área.Constr.:</b>	106,96 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	25 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto, Pastilha Cerâmica.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada, Pastilha Cerâmica ½ barra.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				
<b>Caixilhos:</b>	Ferro.				
<b>Porta:</b>	Ferro.				



# S E T A P E

<b>Tipo:</b>	Galpão lona	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Médio
<b>Estrutura:</b>	Metálica.				
<b>Revest.Externo:</b>	Lona.			<b>Pé.Direito:</b>	4,00 m
<b>Cobertura:</b>	Lona.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Área.Constr.:</b>	1.836,00 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	5 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Novo e Regular
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Lona.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				
<b>Porta:</b>	Lona.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Administrativo/Refeitório/Vestiário	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Simplex
<b>Estrutura:</b>	Concreto.				
<b>Revest.Externo:</b>	Massa Desempenada Pintada.	<b>Pé.Direito:</b>	3,00 m		
<b>Cobertura:</b>	Telhas Cerâmicas, Telhas de Fibrocimento.	<b>Estr.Cobertura:</b>	Madeira		
<b>Depend.Internas:</b>	Administrativo, ambulatório, sanitário masculino, sanitário feminino, vestiário, 4 salas, refeitório, cozinha;				
<b>Área.Constr.:</b>	281,33 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	30 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simplex
<b>Piso:</b>	Cimentado Comum, Pastilha Cerâmica.				
<b>Parede:</b>	Massa Desempenada Pintada, Pastilha Cerâmica.				
<b>Forro:</b>	Massa Desempenada Pintada.				
<b>Caixilhos:</b>	Madeira.				
<b>Porta:</b>	Madeira.				



# SETAPE

<b>Tipo:</b>	Galpão	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Simple
<b>Estrutura:</b>	Metálica.				
<b>Revest.Externo:</b>	Bloco de Concreto Pintado, Telha de Fibrocimento.			<b>Pé.Direito:</b>	4,00 m
<b>Cobertura:</b>	Telha de fibrocimento.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Metálica.
<b>Área.Constr.:</b>	398,75 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	30 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Reparos Simples
<b>Piso:</b>	Concreto.				
<b>Parede:</b>	Bloco de Concreto Aparente, Telhas de Fibrocimento.				
<b>Forro:</b>	Sem forro.				
<b>Porta:</b>	Ferro.				



<b>Tipo:</b>	Entrada de energia	<b>N.Pavimentos:</b>	1	<b>Padrão.Construt.:</b>	Econômico
<b>Estrutura:</b>	Alvenaria.				
<b>Revest.Externo:</b>	Bloco de Concreto Pintado.			<b>Pé.Direito:</b>	2,60 m
<b>Cobertura:</b>	Laje de Concreto Impermeabilizada.			<b>Estr.Cobertura:</b>	Concreto.
<b>Área.Constr.:</b>	3,85 m <sup>2</sup>	<b>Idade:</b>	5 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Novo e Regular
<b>Piso:</b>	Cimentado Comum.				
<b>Parede:</b>	Bloco de Concreto Pintado.				
<b>Forro:</b>	Laje.				
<b>Porta:</b>	Alumínio.				



# S E T A P E

<b>Tipo:</b>	Divisas externas			<b>Padrão.Construt.:</b>	Médio
<b>Descrição:</b>	Consta de área cercada por mourões de concreto com tela metálica e portões de ferro.				
<b>Área.Constr.:</b>	590,00 ml	<b>Idade:</b>	10 anos	<b>Est.Conserv.:</b>	Entre Regular e Reparos Simples



### M.3.2 CÁLCULO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Item	Descrição	Quant	Un	Soma	VI Unitário	IA	EC	VU	VR	Dep	VI Novo	VI Deprec
1	Portaria	36,85	m <sup>2</sup>	Sim	1.043,83	10	d	70	53	0,844	38.465,14	32.464,57
2	Abrigo de gás	12,87	m <sup>2</sup>	Sim	190,03	10	d	20	10	0,574	2.445,69	1.403,82
3	Poço artesiano	200,00	ml	Não	388,09	10	c	35	25	0,796	77.618,00	61.783,93
4	Abrigo painéis	2,10	m <sup>2</sup>	Sim	802,94	20	e	70	43	0,669	1.686,17	1.128,05
5	Ampliação do setor de colagem e estoque	509,38	m <sup>2</sup>	Sim	651,99	20	d	60	38	0,715	332.110,67	237.459,13
6	Galpão Industrial	2.898,07	m <sup>2</sup>	Sim	1.505,52	30	d	60	30	0,574	4.363.102,35	2.504.420,75
7	Depósito	30,60	m <sup>2</sup>	Sim	693,21	30	f	60	24	0,418	21.212,23	8.866,71
8	Depósito	286,00	m <sup>2</sup>	Sim	733,49	5	b	60	55	0,952	209.778,14	199.708,79
9	Bacia de tanques	30,00	m <sup>2</sup>	Não	2.181,33	20	f	40	16	0,418	65.439,90	27.353,88
10	Depósito	21,00	m <sup>2</sup>	Sim	693,21	20	d	60	38	0,715	14.557,41	10.408,55
11	Coberturas	14,08	m <sup>2</sup>	Sim	95,02	10	d	20	10	0,574	1.337,88	767,94
12	Subestação/Grupo gerador	106,96	m <sup>2</sup>	Sim	814,99	25	e	60	31	0,577	87.171,33	50.297,86
13	Galpão lona	1.836,00	m <sup>2</sup>	Sim	258,28	5	b	10	6	0,623	474.202,08	295.427,90
14	Anexo administrativo/Refeitório/Vestiário	281,33	m <sup>2</sup>	Sim	1.043,83	30	d	70	41	0,638	293.660,69	187.355,52
15	Galpão	398,75	m <sup>2</sup>	Sim	1.505,52	30	e	60	30	0,512	600.326,10	307.366,96
16	Entrada de energia	3,85	m <sup>2</sup>	Sim	693,21	5	b	60	55	0,952	2.668,86	2.540,75
17	Divisas externas	590,00	ml	Não	200,74	10	d	30	19	0,715	118.436,60	84.682,17
	<b>TOTAIS</b>	<b>6.437,84</b>									<b>6.704.219,23</b>	<b>4.013.437,28</b>

#### LEGENDA:

IA: Idade Aparente

EC: Estado de Conservação

VU: Vida Útil

VR: Vida Remanescente

DEP: Coeficiente de Depreciação

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904  
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020  
 Fax: 5511 3817.4329 | [www.setape.com.br](http://www.setape.com.br)



# MÓDULO 4

## METODOLOGIAS E CRITÉRIOS

## M.4. METODOLOGIA

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Parte 2, atualizada em 2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor de mercado do terreno adotaremos o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, para obtenção dos valores das benfeitorias adotaremos o “Método da Quantificação do Custo”. Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo realiza-se a composição do valor do terreno, valor das edificações e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada “Método Evolutivo”.

### M.4.1. TERRENO

#### M.4.1.1. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

**ATUALIZAÇÃO:** não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

**FATOR LOCAL:** a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram analisados de acordo com a sua topografia, comparando-os com o terreno avaliando, tomando-se como base o seguinte:

Situação	Fator
plano	1,00
caído até 5%	0,95
caído de 5 a 10%	0,90
caído de 10 a 20%	0,80
caído acima de 20%	0,70
active até 10%	0,95
active até 20%	0,90
active acima de 20%	0,85

**FATOR DE ÁREA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%}$$

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%}$$

**FATOR FRENTES:** Nos casos de terrenos que possuem várias frentes que possam proporcionar maior versatilidade de uso e aproveitamento, aplica-se este fator, através de formulas consagradas por normas. Para terrenos urbanos teremos:

Situação	Fator
Meio de quadra	1,00
Duas frentes	1,10
Esquina	1,15
3 ou 4 frentes	1,20

## M.4.2. CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de São Paulo, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias, bases, calçamento, muros, etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
A	Novo	D	Entre regular e reparos simples	G	Reparos importantes
B	Entre novo e regular	E	Reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor
C	Regular	F	Entre reparos simples e importantes	I	Sem valor

#### M.4.2.1. DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

**Definição:** O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

O Fator Comercialização é aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

# SETAPE

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 0,90.

# MÓDULO 5

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

## M.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

**Tabela 3 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Item	Pontos	Comentários
1	1	A caracterização do imóvel avaliando foi feita por adoção de situação paradigma.
2	2	A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II.
3	2	A identificação dos dados de mercado foi feita com apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.
4	2	O Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores atende o Grau II.
<b>TOT.:</b>	<b>7</b>	<b>Laudo Enquadrado no Grau II</b>

**Tabela 5 da NBR 14563-2:2011 - Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores**

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

*Nota: Observar subseção 9.1*

<b>Amplitude do Intervalo de Confiabilidade</b>	21,36%
<b>Grau de precisão atingido</b>	Grau III

**Tabela 6 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa de custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.
2	2	O BDI adotado foi justificado.
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.
<b>TOT.:</b>	<b>6</b>	<b>Laudo Enquadrado no Grau II</b>

**Tabela 10 da NBR 14563-2:2011 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.
2	2	Na estimativa dos custos de reedição atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo.
3	2	O fator de comercialização foi justificado.
<b>TOT.:</b>	<b>6</b>	<b>Laudo Enquadrado no Grau II</b>

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão do valor do terreno, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 21,36% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

# MÓDULO 6

## FOTOS DO IMÓVEL

# SETAPE

## M.6. FOTOS – IMÓVEL



Portaria - Fundos



Portaria - Vista interna - Sanitário



Portaria - Vista interna - Cobertura



Ampliação do setor de colagem e estoque - vista interna



Ampliação do setor de colagem e estoque - vista interna



Ampliação do setor de colagem e estoque - vista interna

# SETAPE



Galpão industrial - fundos



Galpão industrial - Vista interna - Cobertura



Galpão industrial - Vista interna - Salão



Galpão industrial - Vista interna - Sanitário masculino



Galpão industrial - Vista interna - Sanitário feminino



Galpão industrial - Vista interna - Salão

# SETAPE



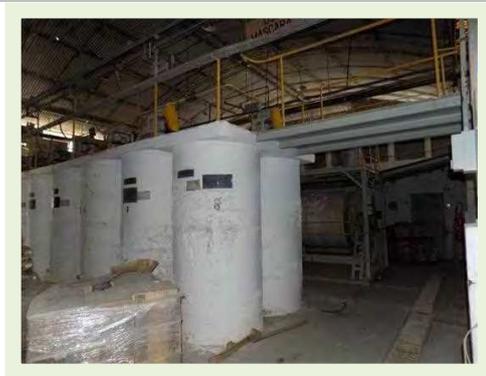
Galpão industrial - Vista interna - Copa



Galpão industrial - Vista interna - Salão



Galpão industrial - Vista interna - Salão



Galpão industrial - Vista interna - Salão



Galpão industrial - Vista interna - Escritório



Galpão industrial - Vista interna - Sanitário

# SETAPE



Galpão industrial - Vista interna - Sanitário



Galpão industrial - Vista interna - Escritório



Galpão industrial - Vista externa lateral



Subestação/Grupo gerador - Vista interna



Subestação/Grupo gerador - Vista interna



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Escritório

# SETAPE



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Ambulatório



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Sanitário masculino



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Sanitário feminino



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Vestiário



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Vestiário



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Refeitório

# SETAPE



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Cozinha



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Cobertura



Administrativo/Refeitório/Vestiário - Vista interna - Cobertura

# MÓDULO 7

## DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

# **CROQUI DA “PARTE DESTACÁVEL DA FÁBRICA 1”**

