

FERNANDO CAZOTTO – Advogados Associados

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da E. 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 4ª RAJ e da 10ª RAJ

Processo nº 1003930-06.2024.8.26.0022.

Diz

POSTO DE COMBUSTÍVEIS J J

BROLESI LTDA, já qualificada, por intermédio do advogado que esta subscreve, pelos autos do pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em trâmite perante esse l. 1ª Vara Regional, que é a presente para mui respeitosamente, **requerer a juntada aos autos do “PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL”**, o fazendo impreterivelmente dentro do prazo de 60 dias, na forma da lei e para que produza os seus jurídicos e legais efeitos de direito.

Outrossim, protesta por possíveis modificações e/ou aditamentos antes da Assembleia Geral de Credores, desde que isso ocorra em benefício dos mesmos e para possibilitar o absoluto cumprimento da Lei nº 11.101/2005.

Termos em que, **J.** esta, e

P. e E. Deferimento.

Amparo, 12 de julho de 2025.

FERNANDO GABRIEL CAZOTTO

Advogado - OAB.SP 75.316

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
ECONÔMICO-FINANCEIRA**

Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda.
- em Recuperação Judicial -
(“POSTO PORTAL”)
CNPJ: 03.137.422/0001-00

Amparo (SP), 10 de julho de 2025.

Gilberto Penteado Junior
Contador | Administrador
CRC: 184.417/O-3 | CRA: 126.293



ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO	3
INTRODUÇÃO	5
Introdução e Objetivos	5
Contextualização da Empresa	7
Metodologia	7
DESCRIÇÃO DA EMPRESA	7
Breve Histórico	7
Atividades Principais	8
Estrutura Organizacional	9
Mercado de Atuação	10
METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	10
Fontes de Informações Utilizadas	10
Detalhes do Método Escolhido	11
RESULTADOS DA AVALIAÇÃO	11
Parecer Técnico	11
Sensibilidade dos Resultados a Variações de Premissas	13
RESULTADO	13



SUMÁRIO EXECUTIVO

O consultor independente Gilberto Penteado Junior – contador e administrador – devidamente inscrito nos Conselhos Regionais de Contabilidade e de Administração, sob nºs. 1-SP-184.417/O-3 e 126.293, com escritório localizado na Rua Carlos Gomes, nº 132, Centro, na cidade de Amparo (SP), CEP: 13.900371, foi contratado pelo sócio administrador da empresa Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda. – em recuperação judicial, com nome de fantasia de “Posto Portal”, com sede social estabelecida na Rodovia Pedrina Maria da Silva Valente, nº 108 – KM 7,5, bairro dos Francos, na cidade de Monte Alegre do Sul (SP), CEP: 13.820-000, para prestar seus serviços profissionais, especificamente elaborar um laudo de viabilidade econômico-financeiro, com a finalidade de instruir o competente processo judicial de recuperação judicial e a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial.

Para elaborar este parecer, levamos em consideração, os seguintes aspectos:

A – A empresa **POSTO DE COMBUSTÍVEIS J. J. BROLEZI LTDA.** nos últimos anos vem passando por uma crise econômica e financeira que comprometeu o cumprimento de suas obrigações;

B – Em 05 de novembro de 2.024, o **a empresa Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda.** ajuizou perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Amparo, pedido de recuperação judicial, cujo processamento foi cadastrado sob nº **1003930.2024.8.26.002**. Devido à origem, o referido processo judicial foi transferido para a **1ª Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de Campinas**. Ato contínuo, após o regular processamento do feito, foi deferido o pedido da recuperação judicial, conforme decisão do D. Juízo, às fls. 565 do referido processo;

C – O Plano de Recuperação Judicial tem por objetivo a reestruturação das operações da empresa **POSTO DE COMBUSTÍVEIS J. J. BROLESI LTDA.**, de modo a permitir:

(a) o pagamento dos seus credores, nos termos e condições apresentados no Plano de Recuperação Judicial;

(b) a sua preservação como fonte de geração de receitas, rendas, tributos e empregos;

(c) a preservação e efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como de seus ativos;



D – O Plano de Recuperação Judicial cumpre com os requisitos contidos no artigo 53 da Lei de Falências e Recuperação de Empresas (Lei nº 11.101/2002), uma vez que:

- ✓ é demonstrada a viabilidade econômica da empresa Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda.;
- ✓ são demonstradas de maneira pormenorizada os meios de recuperação a serem empregados;
- ✓ é acompanhado deste laudo econômico-financeiro demonstrando a viabilidade do Plano de Recuperação Judicial;
- ✓ é acompanhado do laudo de avaliação dos bens e ativos da Recuperanda.

Dessa forma, a elaboração do presente Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira e emissão de Parecer tem por escopo:

- I. Analisar o Plano de Recuperação Judicial da empresa Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda. que está sendo apresentado, em cumprimento ao artigo 53 da Lei de Falências e Recuperação de Empresas;
- II. Analisar como deverá ser a geração de recursos, tudo de acordo com as metas e medidas preconizadas pelo Plano de Recuperação Judicial, conforme demonstrado nos Anexos deste trabalho;
- III. Demonstrar as medidas que serão adotadas pela direção da empresa recuperanda, para superação das suas dificuldades financeiras;
- IV. A emissão do respectivo Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro, identificando a sua capacidade de cumprimento e a viabilidade real do executável, tudo de acordo com que estabelece a Lei nº 11.101/05 (Lei de Falências e Recuperação de Empresas (LFR) – artigo 53) de 09 de fevereiro de 2005.

Na primeira parte, apresentamos aspectos introdutórios desse Laudo bem como os objetivos desse trabalho, incluindo um breve histórico e situação atual da empresa e das suas operações.

Na segunda parte, descrevemos todos os aspectos principais do Plano de Recuperação Judicial desenvolvido para a empresa **POSTO DE COMBUSTÍVEIS J. J. BROLESI LTDA.** pelos seus consultores jurídicos e financeiros, a fim de demonstrar a capacidade da empresa em honrar os seus compromissos e recuperar a sua capacidade financeira.

Na terceira parte, mencionamos as fontes de todas as informações utilizadas.



Na quarta parte, apresentamos a análise da viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação Judicial, bem como a emissão do respectivo laudo.

Após a análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras e da viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação Judicial a ser apresentado ao D. Juízo e posteriormente aos credores, conforme apresentado em detalhes.

Dessa forma, emitimos um parecer favorável ao Plano de Recuperação Judicial que analisamos, o qual deverá ser apresentado ao D. Juízo, bem como, ser votado em Assembleia Geral de Credores, considerando-o viável economicamente e que atende aos interesses de todos credores e proprietários da empresa **POSTO DE COMBUSTÍVEL J. J. BROLES LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.

INTRODUÇÃO

Introdução e Objetivos

GILBERTO PENTEADO JUNIOR – contador e administrador – é profissional liberal e consultor independente (autônomo) atuando como consultor empresarial, sendo contratado pelos sócios da empresa **Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda.** para elaborar um Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro, contendo o parecer técnico e uma análise crítica e comentários sobre o Plano de Recuperação Judicial e sobre as medidas que serão adotadas na empresa recuperanda, bem como, para demonstrar sua viabilidade econômico-financeira desse Plano de Recuperação Judicial.

As proposições que compõem o Plano de Recuperação Judicial foram elaboradas pelos sócios da empresa **Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda.** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros, tudo de acordo com as disposições contidas na Lei nº 11.101/2005 (Lei de Falências e Recuperação de Empresas - LFR).

A nossa análise e emissão de parecer técnico visa demonstrar a viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação Judicial a ser apresentado, a capacidade de pagamento a todos os seus credores e a recuperação da saúde financeira da empresa **Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda.**



Este laudo e o nosso parecer incluem análise e comentários sobre os pontos fundamentais do Plano de Recuperação Judicial, destacando as suas principais características e incluindo os demonstrativos financeiros apresentados e principalmente o fluxo de pagamento aos credores, até a extinção dos respectivos passivos.

O Plano de Recuperação Judicial e todas as informações fornecidas para a elaboração deste laudo, são, por premissa, consideradas boas e válidas, porém sem serem efetuadas análises jurídicas, auditorias ou levantamentos para a validação destas informações.

Conforme nosso entendimento, todos os dados contidos no Plano de Recuperação Judicial, nos demonstrativos financeiros históricos e projetados e nas informações recebidas são verdadeiras e apuradas de fontes fidedignas.

Portanto, embora extraídos de fontes confiáveis, o presente trabalho não garante nem assume qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, documentos, informações, opiniões ou estimativas fornecidas pelas partes envolvidas.

Finalmente, este **CONSULTOR INDEPENDENTE**, declara, sob as penas da lei e para enquadramento na legislação em vigor, que:

- A. não tem nenhum interesse atual ou futuro na empresa recuperanda, cujo Plano é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas;***
- B. a remuneração contratada não está condicionada a nenhuma ação, nem resulta das análises, opiniões e conclusões contidas neste relatório ou de seu uso;***
- C. nenhuma parte deste relatório, principalmente qualquer conclusão, a identidade do consultor independente, os contatos com as partes ou qualquer referência a entidades ou às designações concedidas por essas organizações, poderá ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação (físico ou digital) sem o consentimento por escrito e a aprovação do consultor independente;***
- D. o presente trabalho é considerado como documentos sigilosos, absolutamente confidenciais, ressaltando-se que não devem ser utilizados para outra finalidade, que não seja o encaminhamento ao D. Juízo da Recuperação Judicial ou outras instâncias judiciais, juntamente com o Plano de Recuperação Judicial e a avaliação dos ativos tangíveis da empresa recuperanda.***



Contextualização da Empresa

A empresa recuperanda – **POSTO DE COMBUSTÍVEIS J. J. BROLES LTDA.** – esta localizada na cidade de Monte Alegre do Sul, no Estado de São Paulo, inserida na região denominada Circuito das Águas Paulista. Atende moradores e empresas da própria cidade e região.

A atividade principal da empresa recuperanda é a comercialização (venda) de combustíveis, tais como: álcool anidro, gasolina e óleo diesel. Comercializa também outros produtos e presta alguns serviços relacionados à área automotiva.

Grande parte da sua receita advém de produtos (combustíveis) que são taxados e fiscalizados pelos Governos Federal e Estadual, não possuindo grande margem para negociação com fornecedores e clientes.

A empresa recuperanda está sob a fiscalização e cumprimento das normas da Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis (ANP), além de outros órgãos fiscalizadores federais e estaduais.

Metodologia

Para efeitos de projeção econômico-financeira utilizamos o método de **Fluxo de Caixa Futuro** para avaliação da operação, devido a alguns fatores, dentre eles destacam-se:

- ***Método amplamente difundido no mercado;***
- ***Revela a efetiva capacidade de geração de riqueza da operação da empresa.***

DESCRIÇÃO DA EMPRESA

Breve Histórico

O “*Posto Portal*”, como é conhecido atualmente, está no mercado de venda de combustíveis e lubrificantes há mais de 40 anos, hoje sendo referência na história do Município de Monte Alegre do Sul.



Tudo começou quando os dois irmãos, Vanderlei José Brolesi e José Antônio Brolesi adquiriram no ano de 1977 o antigo “Posto Nossa Senhora Aparecida”, então de propriedade do sogro do primeiro, onde funcionada no endereço da Avenida João Girardelli, nº 2 – centro, até o ano de 2004, quando finalmente transferiu o seu estabelecimento para o atual endereço da empresa-recuperanda.

Entre os anos de 1988 a 1989, Vanderlei e José Antonio adquiriram o terreno na entrada da cidade, justamente com a intenção de instalar o novo posto de combustíveis, e assim o fizeram. A construção teve início no ano 2000 e a inauguração ocorreu no mês de junho do ano de 2002, passando, o estabelecimento, a se chamar “Posto Portal” (denominação de fantasia).

Atividades Principais

As principais atividades da empresa recuperanda são:

47.31-8-00 = Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores.

47.32-6-00 = Comércio varejista de lubrificantes.

45.30-7-05 = Comércio a varejo de pneumáticos e câmaras-de-ar.

45.20.-0-06 = Serviços de borracharia para veículos automotores.

49.30-2-01 = Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional.

49.30-2-03 – Transporte rodoviário de cargas perigosas.



Estrutura Organizacional

A empresa recuperanda é constituída sob a forma de **sociedade empresária limitada**, conforme artigos 983, 1.052 a 1.086 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002).

A empresa recuperanda possui, atualmente, dois (2) sócios, os quais atuam como administradores da sociedade empresária limitada, cada qual com suas cotas de capital social, conforme segue:

Nome	CPF	Cotas de Capital Social	% sobre o Capital Total	Valor Total das Cotas de Capital Social
Leonora Ernesta Benatti Brolesi	135.878.198-23	37.500	75%	37.500,00
Jeverson Vanderlei Brolesi	286.518.038-77	12.500	25%	12.500,00
TOTAL DO CAPITAL SOCIAL			100%	50.000,00

Outros Dados

Data de Constituição da Sociedade	30 de abril de 1999
Prazo de Duração	Indeterminado
Registro da Constituição e Atos Subsequentes	Registrados na JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo
Período do Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis	Ano Civil 01 de janeiro a 31 de dezembro

A empresa recuperanda está devidamente registrada na Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis (ANP), sob nº PR/SP-0010126, desde 30/05/2001.

Mercado de Atuação

A empresa recuperanda atua no ramo de comércio varejista de combustíveis para veículos automotores (motocicletas, carros, caminhões, entre outros), além de produtos correlatos e serviços destinados a veículos automotores.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Fontes de Informações Utilizadas

Para efeito de elaboração deste laudo de avaliação econômico-financeiro, foram utilizadas as seguintes fontes de informação:

- Petição inicial encaminhada ao Juízo de Recuperação;
- Plano de Recuperação Judicial preparado pelos sócios administradores da empresa Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda. e seus assessores jurídicos e consultores financeiros a ser encaminhado ao R. Juízo e aos seus respectivos credores;
- Breve Histórico e situação atual da empresa contendo informações relevantes que identificam as origens da crise financeira na qual passou a empresa recuperanda;
- Demonstrativos financeiros históricos (**exercícios de 2022, 2023 e 2024**);

As planilhas e demonstrativos financeiros projetados e detalhados preparados pelos seus consultores financeiros, quais sejam:

- a) Premissas Macroeconômicas;
- b) Premissas gerais para elaboração do Plano de Recuperação Judicial;
- c) Demonstrativos Financeiros projetados.

Detalhes do Método Escolhido

Além de ser amplamente difundido e aceito no meio empresarial, o método do fluxo de caixa futuro apresenta grande valia no momento de prever o fluxo de pagamentos aos credores de recuperação judicial. Aliado a isso, contamos com vários outros modelos de interpretação dos dados da empresa recuperanda.

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Parecer Técnico

Para efeito de elaboração e emissão deste laudo de avaliação de viabilidade econômico-financeira, analisamos atenciosamente todas as informações e medidas a serem implementadas no Plano de Recuperação Judicial, destacando-se que:

- a) Os sócios administradores da empresa **Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda.** se comprometem a realizar todos os esforços para manter uma estrutura mínima necessária para que a empresa tenha continuidade nas suas operações, de forma a poder cumprir com o cronograma de pagamentos conforme apresentado nos Demonstrativos Financeiros projetados;
- b) As premissas macroeconômicas apresentadas têm um caráter conservador, com uma expectativa de crescimento moderado do PIB para os próximos anos;
- c) As premissas adotadas para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros são detalhadas, divididas em:
 - *fluxo de caixa operacional;*
 - *fluxo de caixa de investimento;*
 - *fluxo de caixa para pagamento de credores extra concursais e parcelamento de impostos;*
 - *fluxo de caixa para credores concursais.*

Os detalhamentos encontram-se no Plano de Recuperação Judicial e seus anexos.



d) A geração de receitas das empresas está baseada na realização das operações já existentes na empresa Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda., contando com um aumento das receitas em função da reestruturação da empresa;

e) As previsões de continuidade das operações da empresa no nosso entender são viáveis na medida em que foram realizadas com base nas suas atividades anteriores, adotando-se um critério conservador, com metas visando voltar aos níveis que ocorriam antes do pedido de recuperação;

f) Analisando-se todas as planilhas e demonstrativos financeiros projetados, efetuamos testes nas relações entre todos os números apresentados e que demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira, identificando uma consistência técnica de qualidade;

g) Os demonstrativos financeiros que apresentam o comportamento futuro das empresas, cujo Plano de Recuperação Judicial a ser apresentado ao R. Juízo, demonstra que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;

h) Para a análise de viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação Judicial Consolidado, levamos em consideração os seguintes aspectos:

A adoção do conceito do valor recuperável dos ativos ou unidades geradoras de caixa conforme estabelecido pela CPC-01 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis;

- I.** Dentro desse conceito, identificamos que o valor atual dos ativos, a preços de mercado (avaliação econômica da empresa¹) é maior que o valor atual dos passivos junto a credores;
- II.** A avaliação do potencial e da capacidade de pagamento das obrigações e passivos da empresa recuperanda com a adoção das medidas preconizadas no Plano de Recuperação Judicial e com a eliminação do endividamento da empresa, pode ser inferido pela geração de caixa positiva anual que é superior ao fluxo de pagamentos aos credores;
- III.** Fazendo-se uma análise de valor presente, isto é, utilizando-se o modelo dos fluxos de caixa descontados, encontramos o valor econômico das empresas, usando a taxa de desconto de 12,43% (custo médio ponderado de capital) conforme demonstrado no Anexo III, obtém-se o valor presente de R\$ 49,311 milhões (Valor da Empresa – *Corporate Value*).

Outro aspecto relevante diz respeito à viabilidade econômica da própria empresa. Analisando e adotando os critérios mencionados por Ulhoa Coelho¹, na empresa recuperanda identificamos da viabilidade econômica da empresa, em função de:

¹ Comentários à Lei de Falências e Recuperação de Empresas, Fábio Ulhoa Coelho – Ed. Saraiva – 2013



a) Importância social:

A empresa recuperanda possui um potencial econômico considerável que implementando um Plano de Negócios adequado e compatível com a sua atual situação, a sua recuperação é viável e possível;

b) Volume de Ativo e Passivo:

O valor total dos ativos e passivos da empresa é considerável. Considerando que as medidas a serem implementadas cobrem as áreas financeira, mercadológica e operacional de forma integrada, onde pode se considerar como uma empresa viável economicamente;

c) Tempo de empresa:

A empresa **Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda.** é uma importante empresa da região e que atua em um segmento dos mais significativos e geradores de empregos no país (venda de combustíveis). Atua nesse mercado, há muitos anos, e com crescimento baseado no crescimento orgânico ao longo dos anos.

Sensibilidade dos Resultados a Variações de Premissas

Nesse momento, faz-se necessário a lembrança de que fatores externos à administração da empresa recuperanda podem interferir na manutenção do Plano de Recuperação Judicial, o qual poderá ser revisto a qualquer momento, sob a tutela do D. Juízo da Recuperação.

RESULTADO

Isto posto, amparado pela legislação em vigor, após a análise criteriosa dos elementos apresentados, **DECLARO PARECER FAVORÁVEL À HOMOLOGAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL da empresa POSTO DE COMBUSTÍVEIS J. J. BROLESI LTDA.**

NADA MAIS.



Gilberto Penteado Junior
Contador | Administrador
CRC: 184.417/O-3 | CRA: 126.293



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 03.137.422/0001-00 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 30/04/1999
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL POSTO DE COMBUSTIVEIS J. J. BROLES LTDA
--

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) POSTO PORTAL	PORTE DEMAIS
---	------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 47.31-8-00 - Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 47.32-6-00 - Comércio varejista de lubrificantes 45.30-7-05 - Comércio a varejo de pneumáticos e câmaras-de-ar 45.20-0-06 - Serviços de borracharia para veículos automotores 49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional 49.30-2-03 - Transporte rodoviário de produtos perigosos
--

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO ROD PEDRINA MARIA DA SILVA VALENTE	NÚMERO 108	COMPLEMENTO KM 7,5
---	----------------------	------------------------------

CEP 13.820-000	BAIRRO/DISTRITO FRANCOS	MUNICÍPIO MONTE ALEGRE DO SUL	UF SP
--------------------------	-----------------------------------	---	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO COPANABC@UOL.COM.BR	TELEFONE (11) 4994-3111
---	-----------------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 25/02/2001
------------------------------------	---

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
-----------------------------------	---

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **09/07/2025** às **08:32:27** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ:

03.137.422/0001-00

NOME EMPRESARIAL:

POSTO DE COMBUSTIVEIS J. J. BROLESI LTDA

CAPITAL SOCIAL:

R\$50.000,00 (Cinquenta mil reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:

LEONORA ERNESTA BENATTI BROLESI

Qualificação:

49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial:

JEVERSON VANDERLEI BROLESI

Qualificação:

49-Sócio-Administrador

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 09/07/2025 às 08:33 (data e hora de Brasília).

Cadastro de Contribuintes de ICMS - Cadesp



Estabelecimento	
IE: 460.000.400.119	
CNPJ: 03.137.422/0001-00	
Nome Empresarial: POSTO DE COMBUSTIVEIS J. J. BROLES LTDA	
Nome Fantasia: POSTO PORTAL	
Natureza Jurídica: Sociedade Empresária Limitada	
Endereço	
Logradouro: RODOVIA PEDRINA MARIA DA SILVA VALENTE	
Nº: 108	Complemento: KM 7,5
CEP: 13.820-000	Bairro: FRANCOS
Município: MONTE ALEGRE DO SUL	UF: SP
Informações Complementares	
Situação Cadastral: Ativo	Data da Situação Cadastral: 16/07/1968
Ocorrência Fiscal: Ativa	Posto Fiscal: PF-12 - BRAGANÇA PAULISTA
Regime de Apuração: NORMAL - REGIME PERIÓDICO DE APURAÇÃO	
Atividades Econômicas: Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores Serviços de borracharia para veículos automotores Comércio a varejo de pneumáticos e câmaras-de-ar Comércio varejista de lubrificantes Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional Transporte rodoviário de produtos perigosos	
Informações NF-e	
Data de Credenciamento como emissor de NF-e: 02/01/2012	
Informações CT-e	
Data de Credenciamento como emissor de CT-e: 01/08/2013	
Modal: Rodoviario	

Voltar

Observação: Os dados acima estão baseados em informações fornecidas pelos próprios contribuintes cadastrados. Não valem como certidão de sua efetiva existência de fato e de direito, não são oponíveis à Fazenda e nem excluem a responsabilidade tributária derivada de operações com eles ajustadas.

Versão: 4.47.0

Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo

FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA

NESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA, AS INFORMAÇÕES DOS QUADROS “EMPRESA”, “CAPITAL”, “ENDEREÇO”, “OBJETO SOCIAL” E “TITULAR/SÓCIOS/DIRETORIA” REFEREM-SE À SITUAÇÃO ATUAL DA EMPRESA, NA DATA DE EMISSÃO DESTES DOCUMENTOS.

A SEGUIR, SÃO INFORMADOS OS EXTRATOS DOS CINCO ÚLTIMOS ARQUIVAMENTOS REALIZADOS, SE HOUVER.

A AUTENTICIDADE DESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA PODERÁ SER CONSULTADA NO SITE WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR, MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DESTES DOCUMENTOS.

PARA OBTER O HISTÓRICO COMPLETO DA EMPRESA, CONSULTE A FICHA CADASTRAL COMPLETA.

EMPRESA		
DENOMINAÇÃO ATUAL: POSTO DE COMBUSTIVEIS J. J. BROLES LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL		
DENOMINAÇÕES ANTERIORES: J. A. BROLES & IRMAO LTDA J. A. BROLES & SOBRINHO LTDA.		
TIPO: SOCIEDADE LIMITADA		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO
35215692038	30/04/1999	09/07/2025 10:16:18
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
16/04/1999	03.137.422/0001-00	

CAPITAL
R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS)

ENDEREÇO		
LOGRADOURO: RODOVIA PEDRINA MARIA DA SILVA VALENTE	NÚMERO: 108	
BAIRRO: FRANCO	COMPLEMENTO: KM 7,5	
MUNICÍPIO: MONTE ALEGRE DO SUL	CEP: 13910-000	UF: SP

OBJETO SOCIAL
COMÉRCIO VAREJISTA DE COMBUSTÍVEIS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA, EXCETO PRODUTOS PERIGOSOS E MUDANÇAS, INTERMUNICIPAL, INTERESTADUAL E INTERNACIONAL

TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA
JEVERSON VANDERLEI BROLES, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 286.518.038-77, RG/RNE: 25236671 - SP, RESIDENTE À RUA PREFEITO JOSE AMARAL, 79, VILA ALICE, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP 13910-000, OCUPANDO O CARGO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 12.500,00.
LEONORA ERNESTA BENATTI BROLES, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 135.878.198-23, RESIDENTE À RUA PREFEITO JOSE AMARAL, 79, VILA ALICE, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP 13910-000, OCUPANDO O CARGO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 37.500,00.

5 ÚLTIMOS ARQUIVAMENTOS	
NUM.DOC: 115.741/05-7	SESSÃO: 19/04/2005
ALTERAÇÃO DO NOME EMPRESARIAL PARA POSTO DE COMBUSTÍVEIS J. J. BROLES LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.	
ALTERAÇÃO DE SOCIOS/TITULAR/DIRETORIA: , DATADA DE: 07/12/2004.	
RETIRA-SE DA SOCIEDADE JOSE ANTONIO BROLES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., CPF: 964.403.418-04, RG/RNE: 11.667.000 - SP, RESIDENTE À RUA CAPITAO JOE INACIO, 106, CENTRO, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP 13910-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO.	
RETIRA-SE DA SOCIEDADE VANDERLEI JOSE BROLES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., CPF: 718.778.868-15, RG/RNE: 8.483.790-1 - SP, RESIDENTE À RUA PREFEITO JOSE AMARAL, 79, VILA ALICE, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP 13910-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO.	
ADMITIDO JEVERSON VANDERLEI BROLES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., CPF: 286.518.038-77, RG/RNE: 25.236.671-2 - SP, RESIDENTE À RUA REINALDO MONTINI, 175, JARDIM VITORIA, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP 13910-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 12.500,00.	
ADMITIDO JOELICE REGINA BROLES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., CPF: 302.684.058-08, RG/RNE: 34.269.072-3 - SP, RESIDENTE À RUA PREFEITO JOSE AMARAL, 79, VILA ALICE, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP 13910-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 12.500,00.	
ADMITIDO LEONORA ERNESTA BENATTI BROLES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., CPF: 135.878.198-23, RG/RNE: 19.625.143-6 - SP, RESIDENTE À RUA PREFEITO JOSE AMARAL, 79, VILA ALICE, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP 13910-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 25.000,00.	
CORREÇÃO DE CNPJ 03.137.422/0001-00	
CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.	
NUM.DOC: 052.112/08-1	SESSÃO: 28/03/2008
ALTERAÇÃO DE SOCIOS/TITULAR/DIRETORIA: , DATADA DE: 14/03/2008.	
RETIRA-SE DA SOCIEDADE JEVERSON VANDERLEI BROLES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., CPF: 286.518.038-77, RESIDENTE À RUA REINALDO MONTINI, 175, JARDIM VITORIA, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP 13910-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 12.500,00.	
REDISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DE JOELICE REGINA BROLES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., CPF: 302.684.058-08, RESIDENTE À RUA PREFEITO JOSE AMARAL, 79, VILA ALICE, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP 13910-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 12.500,00.	
REDISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DE LEONORA ERNESTA BENATTI BROLES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., CPF: 135.878.198-23, RESIDENTE À RUA PREFEITO JOSE AMARAL, 79, VILA ALICE, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP 13910-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 37.500,00.	
ALTERAÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA / OBJETO SOCIAL DA SEDE PARA COMÉRCIO VAREJISTA DE COMBUSTÍVEIS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES.	
CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.	
NUM.DOC: 134.927/10-2	SESSÃO: 19/05/2010
ALTERAÇÃO DE SOCIOS/TITULAR/DIRETORIA: , DATADA DE: 06/05/2010.	
ALTERAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS DE JOELICE REGINA BROLES GRITTI, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., CPF: 302.684.058-08, RESIDENTE À RUA PREFEITO JOSE AMARAL, 79, VILA ALICE, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP 13910-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 12.500,00.	
REMANESCENTE LEONORA ERNESTA BENATTI BROLES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., CPF: 135.878.198-23, RESIDENTE À RUA PREFEITO JOSE AMARAL, 79, VILA ALICE, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP 13910-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 37.500,00.	

RE-RATIFICAR A ULTIMA ALTERACAO CONTRATUAL ARQUIVADA NA JUCESP SOB N.52.112/08-1 EM SESSAO DE 27/03/2008, fols. 847
NO PREAMBULO DE QUALIFICACAO DOS SOCIOS ONDE CONSTA ERRONEAMENTE O NOME DA SOCIA JOELICE REGINA
BROLES, FICA RETIFICADA, PARA JOELICE REGINA BROLES GRITTI.

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

NUM.DOC: 304.604/10-0 SESSÃO: 09/09/2010

ALTERAÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA / OBJETO SOCIAL DA SEDE PARA COMÉRCIO VAREJISTA DE COMBUSTÍVEIS PARA
VEÍCULOS AUTOMOTORES, TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA, EXCETO PRODUTOS PERIGOSOS E MUDANÇAS,
INTERMUNICIPAL, INTERESTADUAL E INTERNACIONAL.

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

NUM.DOC: 523.275/12-2 SESSÃO: 06/12/2012

ALTERACAO DE SOCIOS/TITULAR/DIRETORIA: , DATADA DE: 19/03/2012.

RETIRA-SE DA SOCIEDADE JOELICE REGINA BROLES GRITTI, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA.,
CPF: 302.684.058-08, RESIDENTE À RUA PREFEITO JOSE AMARAL, 79, VILA ALICE, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP 13910-
000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA
SOCIEDADE DE \$ 12.500,00.

REMANESCENTE LEONORA ERNESTA BENATTI BROLES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., CPF:
135.878.198-23, RESIDENTE À RUA PREFEITO JOSE AMARAL, 79, VILA ALICE, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP 13910-000, NA
SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$
37.500,00.

ADMITIDO JEVERSON VANDERLEI BROLES, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., CPF: 286.518.038-
77, RG/RNE: 25236671 - SP, RESIDENTE À RUA PREFEITO JOSE AMARAL, 79, VILA ALICE, MONTE ALEGRE DO SUL - SP, CEP
13910-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA
SOCIEDADE DE \$ 12.500,00.

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

OBSERVAÇÕES

NUM.DOC: 857.079/25-6 SESSÃO: 22/05/2025

JC - Nº 1046574/25 DE 22/05/2025.. PROCESSO N. 1003930-06.2024. 8.26.0022. TRATA-SE DE DECISAO EXPEDIDA PELO MM.
JUIZ(A) DE DIREITO DA 1. VARA REGIONAL DE COMPETENCIA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS A
ARBITRAGEM DO FORO ESPECIALIZADO DA 4. E DA 10. RAJS DA COMARCA DE CAMPINAS/SP, NOS AUTOS DA Acao DE
RECUPERACAO JUDICIAL, ONDE FIGURA COMO REQUERENTE: POSTO DE COMBUSTIVEIS J J BROLES LTDA, POR MEIO DO
QUAL DEFIRO O PROCESSAMENTO DA RECUPERACAO JUDICIAL. SERVIRA A PRESENTE COMO OFICIO. APOANDO-SE A
EXPRESSAO "PENDENCIA JUDICIAL" NA FOLHA DE ROSTO DA FICHA CADASTRAL, BEM COMO A EXPRESSAO "EM
RECUPERACAO JUDICIAL" AO LADO DA DENOMINACAO SOCIAL.

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35215692038
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 08/07/2025



documento
assinado
digitalmente

Ficha Cadastral Simplificada. Documento certificado por JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. A Junta
Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal
www.jucesponline.sp.gov.br sob o número de autenticidade 271691482, quarta-feira, 9 de julho de 2025 às 10:16:18.



AGÊNCIA NACIONAL DO PETRÓLEO, GÁS NATURAL E BIOCOMBUSTÍVEIS

Data/Hora Emissão: 09/07/2025 08:38:49

Situação	Autorização	CNPJ	Razão Social	Nome Fantasia
EM OPERAÇÃO	PR/SP0010126	03137422000100	POSTO DE COMBUSTIVEIS J. J. BROLESI LTDA	POSTO PORTAL
Endereço	Complemento	Bairro	Município/UF	CEP
RODOVIA PEDRINA MARIA DA SILVA VALENTE 108	KM 7,5	FRANCOS	MONTE ALEGRE DO SUL/SP	1382000
Nr Despacho	Data da Publicação	Bandeira/Início	Tipo de Posto	
ANP Nº 507	30/05/2001	VIBRA - 22/08/2005	PR	
Delivery	Data Autorização Delivery	Número Despacho Delivery		
NÃO				

Sócios
JEVERSON VANDERLEI BROLESI
LEONORA ERNESTA BENATTI BROLESI

Produtos	Tancagem (m³)	Bicos
ETANOL HIDRATADO ADITIVADO	15	1
ETANOL HIDRATADO COMUM	10	2
GASOLINA C COMUM	20	2
GASOLINA C COMUM ADITIVADA	10	1
ÓLEO DIESEL B S10 - ADITIVADO	15	2
ÓLEO DIESEL B S500 - COMUM	20	2

CERTIFICADO DE POSTO REVENDEDOR

Razão Social : POSTO DE COMBUSTIVEIS J. J. BROLESI LTDA

CNPJ : 03137422000100

Nro. de Autori-
zação : PR/SP0010126

Nro. Despacho : ANP Nº 507

Data da Publi-
cação : 30/05/2001

Endereço : RODOVIA PEDRINA MARIA DA SILVA VALENTE - 108 - KM 7,5 - FRANCOS - MONTE ALEGRE DO SUL - SP

A Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 8º, inciso XV da Lei nº 9.478, de 06 de agosto de 1997, certifica que, nesta data, a empresa acima mencionada encontra-se autorizada, por esta Agência, a exercer a atividade de revenda varejista de combustíveis automotivos, nos termos da Resolução ANP nº 948, de 05 de outubro de 2023.

Emitido às **08:38:03** horas do dia **09/07/2025** (data e horário de Brasília).
Código de controle do certificado: **9542E83E3E5A5A37**

Este certificado é válido por 03 meses contados a partir de sua emissão, não prevalecendo sobre certificados emitidos posteriormente.
Tanto a veracidade das informações quanto a condição de Posto Revendedor Autorizado deverão ser verificadas pela internet, no site da ANP: www.anp.gov.br

Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda. (Posto Portal)
CNPJ: 03.137.422/0001-00

LUCRO ANTES DOS JUROS, IMPOSTOS, DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO
ÍNDICE - LAJIDA (EBITDA)

Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) 2022

(=) Receita Operacional Bruta	10.114.142,59
(-) Deduções de Vendas	23.990,22
(=) Receita Operacional Líquida	10.090.152,37
(-) Custo dos Produtos Vendidos	9.009.827,50
(=) LUCRO BRUTO	1.080.324,87
(-) Despesas Administrativas e com Vendas	916.313,39
(-) Depreciação / Amortização / Exaustão	0,00
(=) Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	164.011,48
(+) Receitas Financeiras	0,00
(-) Despesas Financeiras	161.281,17
(=) Lucro Antes dos Tributos	2.730,31
(-) Tributos (Impostos e Contribuições)	28.349,89
(=) LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)	-25.619,58

LAJIDA (EBITDA)

(=) Lucro Líquido	-25.619,58
(+) Tributos (Impostos e Contribuições)	28.349,89
(+) Despesas Financeiras	161.281,17
(-) Receitas Financeiras	0,00
(+) Depreciação / Amortização / Exaustão	0,00
(=) LAJIDA (EBITDA)	164.011,48

% DO LAJIDA EM RELAÇÃO A RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	2%
--	----

Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda. (Posto Portal)
CNPJ: 03.137.422/0001-00

LUCRO ANTES DOS JUROS, IMPOSTOS, DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO
ÍNDICE - LAJIDA (EBITDA)

Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) 2023

(=) Receita Operacional Bruta	8.460.035,83
(-) Deduções de Vendas	19.954,27
(=) Receita Operacional Líquida	8.440.081,56
(-) Custo dos Produtos Vendidos	7.122.701,24
(=) LUCRO BRUTO	1.317.380,32
(-) Despesas Administrativas e com Vendas	1.196.040,91
(-) Depreciação / Amortização / Exaustão	0,00
(=) Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	121.339,41
(+) Receitas Financeiras	0,00
(-) Despesas Financeiras	120.095,93
(=) Lucro Antes dos Tributos	1.243,48
(-) Tributos (Impostos e Contribuições)	10.037,46
(=) LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)	-8.793,98

LAJIDA (EBITDA)

(=) Lucro Líquido	-8.793,98
(+) Tributos (Impostos e Contribuições)	10.037,46
(+) Despesas Financeiras	120.095,93
(-) Receitas Financeiras	0,00
(+) Depreciação / Amortização / Exaustão	0,00
(=) LAJIDA (EBITDA)	121.339,41

% DO LAJIDA EM RELAÇÃO A RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1%
--	----

Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda. (Posto Portal)
CNPJ: 03.137.422/0001-00

LUCRO ANTES DOS JUROS, IMPOSTOS, DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO
ÍNDICE - LAJIDA (EBITDA)

Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) 2024

(=) Receita Operacional Bruta	10.702.378,02
(-) Deduções de Vendas	18.927,43
(=) Receita Operacional Líquida	10.683.450,59
(-) Custo dos Produtos Vendidos	9.122.527,03
(=) LUCRO BRUTO	1.560.923,56
(-) Despesas Administrativas e com Vendas	1.456.880,48
(-) Depreciação / Amortização / Exaustão	0,00
(=) Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	104.043,08
(+) Receitas Financeiras	0,00
(-) Despesas Financeiras	118.411,16
(=) Lucro Antes dos Tributos	-14.368,08
(-) Tributos (Impostos e Contribuições)	14.529,84
(=) LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO)	-28.897,92

LAJIDA (EBITDA)

(=) Lucro Líquido	-28.897,92
(+) Tributos (Impostos e Contribuições)	14.529,84
(+) Despesas Financeiras	118.411,16
(-) Receitas Financeiras	0,00
(+) Depreciação / Amortização / Exaustão	0,00
(=) LAJIDA (EBITDA)	104.043,08

% DO LAJIDA EM RELAÇÃO A RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1%
--	----

Método de Análise do Fluxo de Caixa Indireto		BALANÇO PATRIMONIAL		
Compraração entre 2022 e 2023				
Fontes de Caixa (entradas)			2022	2023
		ATIVO CIRCULANTE		
Aumento das contas a pagar	23.349,55	Caixa	325.895,72	315.982,46
Aumento nos Lucros Retidos	0,00	Contas a Receber / Recuperar	2.476,92	2.290,50
Total	23.349,55	Estoque	61.441,13	75.250,60
		Total do Ativo Circulante	389.813,77	393.523,56
Usos de Caixa (saídas)		ATIVO NÃO CIRCULANTE		
Aumento nas contas a receber	-186,42	Imobilizado (instalações, veículos e equipamentos)	669.952,11	669.952,11
Aumento no Estoque	13.809,47	Total do Ativo Não Circulante	669.952,11	669.952,11
Diminuição nos empréstimos a pagar	0,00			
Diminuição nos Passivo Não Circulante	10.988,66	TOTAL DO ATIVO	1.059.765,88	1.063.475,67
Aquisição de Ativo Imobilizado	0,00			
Total	24.611,71	PASSIVO CIRCULANTE		
		Contas a Pagar	79.110,74	102.460,29
AUMENTO LÍQUIDO DO CAIXA	47.961,26	Empréstimos a Pagar	0,00	0,00
		Total do Passivo Circulante	79.110,74	102.460,29
		PASSIVO NÃO CIRCULANTE		
		Empréstimos a Pagar	52.497,67	41.509,01
		Total do Passivo Não Circulante	52.497,67	41.509,01
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
		Capital Social	300.000,00	300.000,00
		Lucros Retidos	0,00	0,00
		Total do Patimônio Líquido	300.000,00	300.000,00
		Prejuízos acumulados / Depreciação / Amortização / Exaustão	628.157,47	619.507,37
		TOTAL DO PASSIVO	1.059.765,88	1.063.476,67

Método de Análise do Fluxo de Caixa Indireto		BALANÇO PATRIMONIAL		
Compraração entre 2023 e 2024				
Fontes de Caixa (entradas)				
		2023	2024	
		ATIVO CIRCULANTE		
Aumento das contas a pagar	-2.938,74	Caixa	315.982,46	267.449,00
Aumento nos Lucros Retidos	0,00	Contas a Receber / Recuperar	2.290,50	1.774,16
Total	-2.938,74	Estoque	75.250,60	70.020,60
		Total do Ativo Circulante	393.523,56	339.243,76
		ATIVO NÃO CIRCULANTE		
Usos de Caixa (saídas)		Imobilizado (instalações, veículos e equipamentos)	669.952,11	669.952,11
Aumento nas contas a receber	-516,34	Total do Ativo Não Circulante	669.952,11	669.952,11
Aumento no Estoque	-5.230,00			
Diminuição nos empréstimos a pagar	0,00			
Diminuição nos Passivo Não Circulante	22.443,44	TOTAL DO ATIVO	1.063.475,67	1.009.195,87
Aquisição de Ativo Imobilizado	0,00			
Total	16.697,10			
		PASSIVO CIRCULANTE		
		Contas a Pagar	102.460,29	99.521,55
AUMENTO LÍQUIDO DO CAIXA		Empréstimos a Pagar	0,00	0,00
		Total do Passivo Circulante	102.460,29	99.521,55
		PASSIVO NÃO CIRCULANTE		
		Empréstimos a Pagar	41.509,01	19.065,57
		Total do Passivo Não Circulante	41.509,01	19.065,57
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
		Capital Social	300.000,00	300.000,00
		Lucros Retidos	0,00	0,00
		Total do Patimônio Líquido	300.000,00	300.000,00
		Prejuízos acumulados / Depreciação / Amortização / Exaustão	619.507,37	590.608,75
		TOTAL DO PASSIVO	1.063.476,67	1.009.195,87

Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda. (POSTO PORTAL) | CNPJ: 03.137.422/0001-00

TABELA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Ano X 12	Saldo Inicial	Entradas	Contingências 20%	Pagamentos aos Credeores	Saldo Final
1	2.568.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	2.424.947,66
2	2.424.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	2.280.947,66
3	2.280.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	2.136.947,66
4	2.136.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	1.992.947,66
5	1.992.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	1.848.947,66
6	1.848.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	1.704.947,66
7	1.704.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	1.560.947,66
8	1.560.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	1.416.947,66
9	1.416.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	1.272.947,66
10	1.272.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	1.128.947,66
11	1.128.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	984.947,66
12	984.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	840.947,66
13	840.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	696.947,66
14	696.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	552.947,66
15	552.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	408.947,66
16	408.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	264.947,66
17	264.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	120.947,66
18	120.947,66	180.000,00	36.000,00	120.947,66	0,00

FLUXO DE CAIXA FUTURO - 1º AO 9º ANO									
	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ENTRADAS									
Previsão de recebimento vendas	11.940.000,00	12.178.800,00	12.422.376,00	12.670.823,52	12.924.239,99	13.182.724,79	13.446.379,29	13.715.306,87	13.989.613,01
TOTAL DAS ENTRADAS	11.940.000,00	12.178.800,00	12.422.376,00	12.670.823,52	12.924.239,99	13.182.724,79	13.446.379,29	13.715.306,87	13.989.613,01
SAÍDAS									
Previsão das despesas gerais	11.235.000,00	11.459.700,00	11.688.894,00	11.922.671,88	12.161.125,32	12.404.347,82	12.652.434,78	12.905.483,48	13.163.593,15
PAGAMENTOS AOS CREDITORES	144.000,00	146.880,00	149.817,60	152.813,95	155.870,23	158.987,64	162.167,39	165.410,74	168.718,95
TOTAL DAS SAÍDAS	11.379.000,00	11.606.580,00	11.838.711,60	12.075.485,83	12.316.995,55	12.563.335,46	12.814.602,17	13.070.894,21	13.332.312,10
1 (ENTRADAS - SAÍDAS)	561.000,00	572.220,00	583.664,40	595.337,69	607.244,44	619.389,33	631.777,12	644.412,66	657.300,91
2 SALDO ANTERIOR	0,00	561.000,00	1.133.220,00	1.716.884,40	2.312.222,09	2.919.466,53	3.538.855,86	4.170.632,98	4.815.045,64
3 SALDO ACUMULADO (1 + 2)	561.000,00	1.133.220,00	1.716.884,40	2.312.222,09	2.919.466,53	3.538.855,86	4.170.632,98	4.815.045,64	5.472.346,55
4 NECESSIDADE EMPRÉSTIMOS									
5 SALDO FINAL (3 + 4)	561.000,00	1.133.220,00	1.716.884,40	2.312.222,09	2.919.466,53	3.538.855,86	4.170.632,98	4.815.045,64	5.472.346,55

FLUXO DE CAIXA FUTURO - 10º AO 18º ANO									
	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão	Previsão
	10	11	12	13	14	15	16	17	18
ENTRADAS									
Previsão de recebimento vendas	14.269.405,27	14.554.793,37	14.845.889,24	15.142.807,03	15.445.663,17	15.754.576,43	16.069.667,96	16.391.061,32	16.718.882,55
TOTAL DAS ENTRADAS	14.269.405,27	14.554.793,37	14.845.889,24	15.142.807,03	15.445.663,17	15.754.576,43	16.069.667,96	16.391.061,32	16.718.882,55
SAÍDAS									
Previsão das despesas gerais	13.426.865,01	13.695.402,31	13.969.310,35	14.248.696,56	14.533.670,49	14.824.343,90	15.120.830,78	15.423.247,40	15.731.712,34
PAGAMENTOS AOS CREDITORES	172.093,33	175.535,20	179.045,90	182.626,82	186.279,35	190.004,94	193.805,04	197.681,14	201.634,76
TOTAL DAS SAÍDAS	13.598.958,34	13.870.937,51	14.148.356,26	14.431.323,38	14.719.949,85	15.014.348,84	15.314.635,82	15.620.928,54	15.933.347,11
1 (ENTRADAS - SAÍDAS)	670.446,93	683.855,87	697.532,99	711.483,65	725.713,32	740.227,59	755.032,14	770.132,78	785.535,44
2 SALDO ANTERIOR			670.446,93	683.855,87	1.367.979,92	1.395.339,52	2.093.693,24	2.135.567,10	2.848.725,38
3 SALDO ACUMULADO (1 + 2)	670.446,93	683.855,87	1.367.979,92	1.395.339,52	2.093.693,24	2.135.567,10	2.848.725,38	2.905.699,88	3.634.260,81
4 NECESSIDADE EMPRÉSTIMOS									
5 SALDO FINAL (3 + 4)	670.446,93	683.855,87	1.367.979,92	1.395.339,52	2.093.693,24	2.135.567,10	2.848.725,38	2.905.699,88	3.634.260,81

EXMO (A). SR (A). DR. JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM DA 4 A 10 REAJ (REGIÃO ADMINISTRATIVA JUDICIÁRIA) – COMARCA DE CAMPINAS/SP.

Processo nº 1003930-06.2024.8.26.0022

FERNANDO EUGENIO LENZI, Engenheiro Mecânico, distinguido como Assistente Técnico para avaliação dos equipamentos pertencentes a J.J. BROLESI LTDA, comparece à presença de Vossa Excelência, a fim de apresentar seu trabalho transcrito no presente laudo.

Contratante:

Nestes termos, pede deferimento

Amparo, 10 de julho de 2025.

ENG.º IND. MODALIDADE MECÂNICA FERNANDO EUGENIO LENZI

CREA 0685140773

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO:

O presente laudo tem o objetivo de avaliar os bens pertencentes a empresa, na forma do artigo 53, inciso III, da Lei 11.101/2005 e suas atualizações posteriores:

POSTO DE COMBUSTÍVEIS J.J. BROLES LTDA

CNPJ - 03.137.422/0001-00

RODOVIA PEDRINHA MARIA DA SILVA FRANCOS

CEP- 13910-000

Monte Alegre do Sul SP

METODOLOGIA ADOTADA PARA AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Foi adotado o método preconizado pelo Professor Hélio Roberto Ribeiro Caíres para avaliação de máquinas sem recondicionamento de acordo com a apostila da Editora Pini.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

“Valor de mercado é o preço pelo qual um comprador e um vendedor, ambos desejosos, estão propensos a, num período razoável de tempo, concordar e transacionar, ambas as partes, estando plenamente informados das condições de mercado pertinentes, e nenhuma delas estando sujeita a pressões anormais, necessidade indevida ou, ainda, sob constrangimento para agir”.

Obs: O presente trabalho terá como referência de valores de reposição (V0), cuja pesquisa pode ser feita quanto o método for viável, bastando a troca de valor de reposição para atualizar os valores reais.

Tomando-se por base os critérios preconizados pelo **Professor Hélio R. R. Caíres** temos as seguintes definições:

t = idade aparente do equipamento

m = coeficiente de manutenção

ct = coeficiente de trabalho

T = Vida útil da máquina

V0 = valor de reposição

VF = valor final do bem

Tabela 1

t/T	D(t)	t/T	D(t)	t/T	D(t)	t/T	D(t)
0,00	1,00000	0,30	0,66783	0,60	0,33862	0,90	0,13862
0,01	0,99068	0,31	0,65577	0,61	0,32962	0,91	0,13423
0,02	0,98120	0,32	0,64372	0,62	0,32079	0,92	0,12996
0,03	0,97157	0,33	0,63169	0,63	0,31212	0,93	0,12582
0,04	0,96178	0,34	0,61969	0,64	0,30362	0,94	0,12179
0,05	0,95184	0,35	0,60772	0,65	0,29528	0,95	0,11789
0,06	0,94175	0,36	0,59580	0,66	0,28711	0,96	0,11409
0,07	0,93152	0,37	0,58392	0,67	0,27910	0,97	0,11041
0,08	0,92115	0,38	0,57210	0,68	0,27126	0,98	0,10683
0,09	0,91064	0,39	0,56035	0,69	0,26359	0,99	0,10337
0,10	0,90000	0,40	0,54867	0,70	0,25608	1,00	0,10000
0,11	0,88923	0,41	0,53706	0,71	0,24874	1,01	0,09674
0,12	0,87834	0,42	0,52554	0,72	0,24156	1,02	0,09357
0,13	0,86732	0,43	0,51411	0,73	0,23454	1,03	0,09050
0,14	0,85620	0,44	0,50277	0,74	0,22769	1,04	0,08753
0,15	0,84496	0,45	0,49154	0,75	0,22099	1,05	0,08461
0,16	0,83362	0,46	0,48041	0,76	0,21446	1,06	0,08185
0,17	0,82219	0,47	0,46940	0,77	0,20808	1,07	0,07914
0,18	0,81067	0,48	0,45851	0,78	0,20186	1,08	0,07651
0,19	0,79906	0,49	0,44774	0,79	0,19579	1,09	0,07397
0,20	0,78737	0,50	0,43710	0,80	0,18988	1,10	0,07151
0,21	0,77562	0,51	0,42777	0,81	0,18411	1,11	0,06912
0,22	0,76380	0,52	0,41623	0,82	0,17850	1,12	0,06681
0,23	0,75192	0,53	0,40600	0,83	0,17302	1,13	0,06457
0,24	0,73999	0,54	0,39592	0,84	0,16770	1,14	0,06241
0,25	0,72803	0,55	0,38598	0,85	0,16251	1,15	0,06031
0,26	0,71602	0,56	0,37620	0,86	0,15746	1,16	0,05828
0,27	0,70400	0,57	0,36657	0,87	0,15255	1,17	0,05632
0,28	0,69195	0,58	0,35709	0,88	0,14778	1,18	0,05442
0,29	0,67989	0,59	0,34777	0,89	0,14313	1,19	0,05258

Tabela 2

Coeficiente de Manutenção (m)	
Tipo de Manutenção	Valor
Inexistente	0
Sofrível	5
Normal	10
Rigorosa	15
Perfeita	20

Coeficiente de Trabalho (T)	
Tipo de Trabalho	Valor
Nulo	0
Leve	5
Normal	10
Pesado	15
Extremo	20

Tabela 3

m	T	Ø (m T)
0	0	0,85
	5	1,19
	10	1,67
	15	2,34
	20	3,28
5	0	0,69
	5	0,95
	10	1,29
	15	1,76
	20	2,40
10	0	0,56
	5	0,75
	10	1,00
	15	1,32
	20	1,76
15	0	0,46
	5	0,59
	10	0,77
	15	1,00
	20	1,29
20	0	0,37
	5	0,47
	10	0,59
	15	0,75
	20	0,95

Descrição		Vida Útil Econômica (anos)		
16.0	Fabricação de máquinas, exceto equipamento elétrico e de transporte:			
1	Fabricação de máquinas para o processamento de metais, tais como tornos, fresadoras, plainas e respectivos acessórios, estampos, dispositivos etc.	15	a	25
2	Fabricação de outras máquinas, tais como turbinas, motores, implementos agrícolas, maquinário para construção e mineração, maquinário industrial geral e especializado, inclusive máquinas para escritório (incluídas as computadores e calculadoras eletrônicas), maquinários diversos excluídos equipamentos elétrico e de transporte	15	a	25
17.0	Fabricação de maquinário e equipamentos elétricos e suprimentos: inclui bens utilizados na produção de maquinário, aparelhos e suprimentos para a geração, armazenagem, transmissão, e utilização de energia elétrica:			
1	Manufatura de equipamento elétrico; inclusive aparelhos de ensaio e de distribuição, aparelhagem elétrica industrial, utensílios domésticos, equipamento de iluminação, componentes e acessórios eletrônicos, discos fonográficos, acumuladores (baterias) e sistema de ignição	15	a	25
2	Manufatura de produtos eletrônicos, tais como equipamento eletrônico de detecção, orientação, controle, medição, computação, ensaio e navegação e seus componentes (excluídos os dos meros montadores)	7	a	10
18.0	Fabricação de equipamento de transporte, tais como veículos e equipamentos para o transporte de passageiros e carga:			
1	Fabricação de veículos motores e suas partes, tais como automóveis, caminhões, reboques, ônibus e seus componentes	10	a	15
2	Fabricação de produtos aeroespaciais, tais como aeronaves, espaçonaves, foguetes, mísseis e seus componentes	7	a	10
3	Construção naval, inclusive construção de navios e embarcações, excluídos os diques secos	7	a	15
4	Fabricação de equipamentos de transporte ferroviário, inclusive respectiva reforma e reconstrução, locomotivas, vagões etc.	10	a	15
19.0	Fabricação de instrumentos profissionais, científicos e de controle bens e equipamentos fotoográficos e óticos, relógios, inclusive instrumentos de engenharia, medição, laboratório, medicina, odontologia etc.	10	a	15
20.0	Produção diversificada, não incluída nos itens anteriores, tais como jóias, instrumentos musicais, brinquedos, artigos esportivos, canetas etc.	10	a	15
1	Instalações de oficinas em geral	5	a	10
21.0	Transporte ferroviário:			
1	Maquinário e equipamento ferroviário: equipamento e maquinário para manipulação de carga (escritório e estações); sistema de comunicações, sinais e bloqueios, maquinário de via permanente: oficinas (maquinário), locomotivas, vagões de carga e carros para passageiros etc.	11	a	17
2	Infra-estrutura e via permanente: pontes, viadutos, bueiros, estruturas elevadas, cercas, sinais, estruturas operacionais das estações e escritórios, edifícios da via permanente, postos de abastecimento de água e combustível, oficinas e casas de locomotivas, sistema de transmissão de energia etc.	24	a	36

1- AVALIAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS

Podemos observar que todos os equipamentos relacionados ao sistema de alimentação de combustíveis (SASC) possuem a devida licença da Cetesb, portanto são equipamentos relativamente novos, nos termos da emissão da LICENÇA DE OPERAÇÃO abaixo:

 GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO		02	Processo Nº 05/01214/01
LICENÇA DE OPERAÇÃO VALIDADE ATÉ : 08/08/2026		Nº 37005021	Versão: 01 Data: 12/08/2022
RENOVAÇÃO			
IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE			
Nome POSTO DE COMBUSTÍVEIS J. J. BROLESI LTDA.		CNPJ 03.137.422/0001-00	
Logradouro RODOVIA PEDRINA MARIA DA SILVA VALENTE		Cadastro na CETESB 460-43-9	
Número 108	Complemento KM 7,6	Bairro FRANCOIS	CEP 13820-000
		Município MONTE ALEGRE DO SUL	
CARACTERÍSTICAS DO PROJETO			
Atividade Principal Descrição Posto de combustível			
Bacia Hidrográfica 14 - IPIRACICABA		UGRH 5 - IPIRACICABA/CAMPANARI/UNDAÍ	
Corpo Receptor		Classe	
Área (metro quadrado)			
Terreno 6.004,70	Construída 761,77	Atividade ao Ar Livre 68,00	Novos Equipamentos Área do módulo exploratório(ha)
Horário de Funcionamento (h) Início 05:01		Número de Funcionários Administração 0	
Término 23:59		Produção 0	
		Licença de Instalação Data Número	
A CETESB—Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Estadual nº 118/73, alterada pela Lei 13.542 de 08 de maio de 2009, e demais normas pertinentes, emite a presente Licença, nas condições e termos nela constantes; A presente licença está sendo concedida com base nas informações apresentadas pelo Interessado e não dispensa nem substitui quaisquer Alvarás ou Certidões de qualquer natureza, exigidos pela legislação federal, estadual ou municipal; A presente Licença de Operação refere-se aos locais, equipamentos ou processos produtivos relacionados em folha anexa; Os equipamentos de controle de poluição existentes deverão ser mantidos e operados adequadamente, de modo a conservar sua eficiência; No caso de existência de equipamentos ou dispositivos de queima de combustível, a densidade da fumaça emitida pelos mesmos deverá estar de acordo com o disposto no artigo 31 do Regulamento da Lei Estadual nº 997, de 31 de maio de 1976, aprovado pelo Decreto nº 8468, de 8 de setembro de 1976, e suas alterações; Alterações nas atuais atividades, processos ou equipamentos deverão ser precedidas de Licença Prévia e Licença de Instalação, nos termos dos artigos 58 e 58-A do Regulamento acima mencionado; Caso venham a existir reclamações da população vizinha em relação a problemas de poluição ambiental causados pela firma, esta deverá tomar medidas no sentido de solucioná-los em caráter de urgência; A renovação da licença de operação deverá ser requerida com antecedência mínima de 120 dias, contados da data da expiração de seu prazo de validade.			
USO DA CETESB		EMITENTE	
SD Nº 91725637	Tipo de Exigências Técnicas Solo, Outros	Local: PAULÍNIA Esta licença de número 37005021 foi certificada por assinatura digital, processo eletrônico baseado em sistema criptográfico assíncrono, assinado eletronicamente por chave privada. Para verificação de sua autenticidade deve ser consultada a página da CETESB, na Internet, no endereço: autenticidade.cetesb.sp.gov.br	
ENTIDADE			



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

02

Processo Nº
05/01214/01

LICENÇA DE OPERAÇÃO

VALIDADE ATÉ : 08/08/2026

Nº 37005021

Versão: 01

Data: 12/08/2022

RENOVAÇÃO

EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

01. O posto de revenda de combustíveis deverá manter e operar adequadamente todas as medidas de controle de poluição e de gestão ambiental implantadas, de modo a atender, continuamente, à legislação ambiental.
02. A empresa deverá realizar a avaliação e a manutenção da estanqueidade de suas instalações e apresentar à CETESB, por ocasião da solicitação de renovação desta Licença, laudos elaborados por empresa ou profissional habilitado, acompanhados da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, com os resultados dos testes de estanqueidade devidamente interpretados e a descrição de medidas adotadas para a correção de irregularidades verificadas.
03. Os resíduos de classe I - perigosos e os demais resíduos de interesse ambiental gerados no empreendimento deverão ser adequadamente armazenados, conforme a norma NBR 12235 - Armazenamento de resíduos sólidos perigosos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e destinados exclusivamente a sistemas de tratamento ou disposição aprovados pela CETESB, mediante prévia obtenção de CADRI - Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental.

OBSERVAÇÕES

01. Esta Licença corresponde à renovação da Licença de Operação - renovação 37003071, de 08/08/2017, e da Licença de Operação - ampliação 37004768, de 31/01/2022, e é válida para posto de revenda de combustíveis, com as atividades de armazenamento e comercialização de etanol, gasolina e óleo diesel, lavagem de veículos, troca de óleo de motores de veículos, lubrificação e áreas administrativas e a utilização de três tanques de combustíveis jaquetados de 30 m³ cada, bicompartimentados (10 m³/20 m³ e 10 m³/20 m³ e 15 m³/15 m³), e das áreas, operações e equipamentos relacionados no Memorial de Caracterização de Empreendimento apresentado à CETESB, por ocasião da solicitação da Licença.
02. Esta Licença é válida, exclusivamente, para as fontes de poluição definidas na Resolução CONAMA 273/2000 e na Resolução SMA 05/01, ou seja, as atividades desenvolvidas em postos e sistemas retalhistas de combustíveis relativos ao armazenamento e abastecimento de combustíveis, à lavagem, à troca de óleo e à lubrificação de veículos, bem como as áreas de atividades ao ar livre e as áreas administrativas relacionadas a estas atividades, não isentando o estabelecimento da obtenção de outras licenças, autorizações, certidões e alvarás que se fizerem necessárias no âmbito das legislações federal, estadual e municipal.
03. Por ocasião da solicitação da renovação desta Licença, a empresa deverá apresentar à CETESB o Certificado de Regularidade do Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras e Utilizadoras de Recursos Ambientais - CTRFAPP, emitido pelo IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis.
04. Esta Licença emitida com base na documentação juntada ao processo digital CETESB.049007/2022-75.

ILUSTRAÇÃO DO SISTEMA SASC (SISTEMA DE ALIMENTAÇÃO SUBTERRANEO DE COMBUSTÍVEIS)

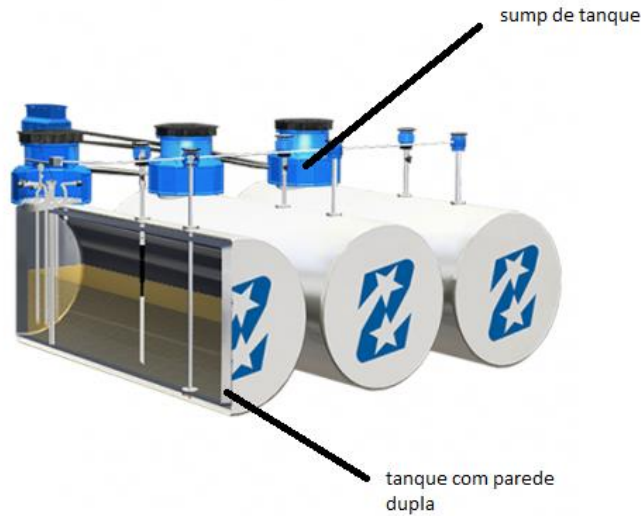


Podemos observar que são vários equipamentos envolvidos, desde os tanques enterrados, os sistemas de conexão de recebimento e armazenamento dos combustíveis, sistema de alimentação por tubulações e finalmente chegando às bombas.

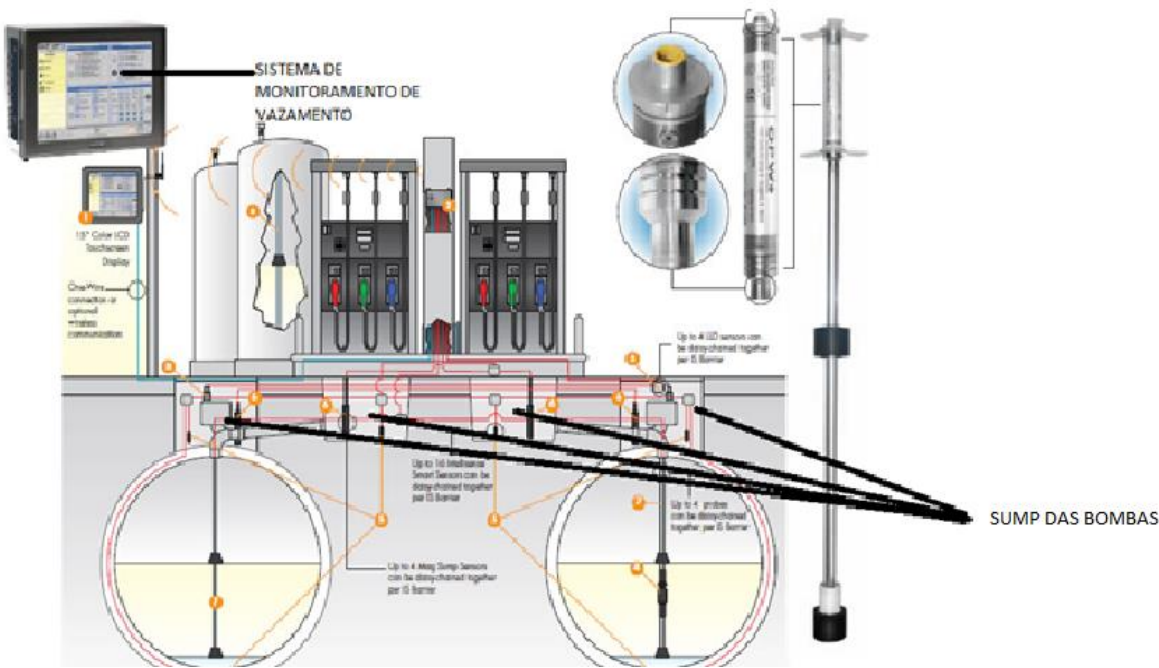
Todo armazenamento, encaminhamento e bombas possuem um **sump** (*uma espécie de bacia de contenção feita de fibra colocada estrategicamente para conter um possível vazamento*). Nos tanques temos um cilindro fechado com dupla camada, sendo um cilindro de metal interno onde fica o combustível e uma segunda camada externa, cuja função é conter um possível vazamento e é feita de fibra.

Portanto, para esse trabalho consideraremos todos estes itens que passaremos a chamar de **SASC**. E para monitorar possíveis vazamentos, existe um sistema eletrônico que avisa o aparecimento de combustível no tanque e **sumps**.

Sistema construtivo dos tanques prontos para alimentação



Sistema geral de abastecimento subterrâneo e já com bombas de abastecimento e monitoramento eletrônico.



Tubos em PEAD com tecnologia condutiva

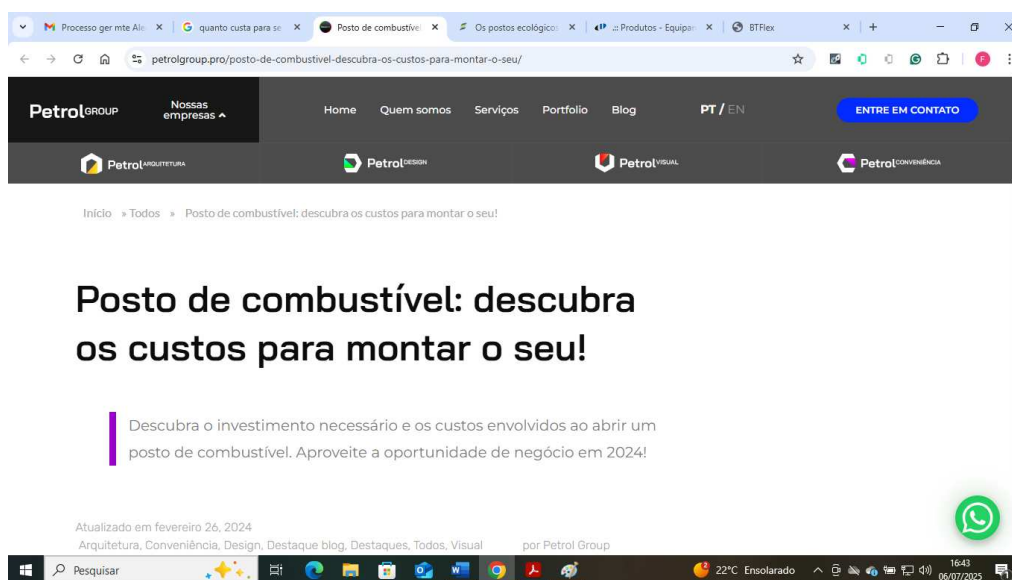


Segue a estrutura postos ecológicos e suas principais logísticas, dentre elas os dispositivos:

1. Tanques de Parede Dupla;
2. Tubulações de Polietileno de Alta Densidade;
3. Tubulações de Polietileno de Alta Densidade;
4. Descarga Selada;
5. Câmaras de Contenção de Descarga (SPILL CONTAINER);
6. Câmaras de Contenção de Descarga (SPILL CONTAINER);
7. Câmaras de Contenção de Tanques (SUMP);
8. Sistema de Monitoramento de Tanque;
9. Piso Impermeável;
10. Canaleta de Contenção na Projeção da Cobertura;
11. Caixa Separadora.

Pesquisa de valores

Foi utilizado um orçamento feito pelo grupo **PETROLGRUP** e foram feitas as devidas alterações para obtermos um valor coerente. Dada a dificuldade de obter um orçamento num curto período, pois é um trabalho muito complexo, demorado e as empresas se recusam em fazer, resolvemos utilizar os elementos do site da **PETROLGRUP** abaixo descritos, utilizando as devidas correções, conforme segue:



Quanto custa para abrir um posto de gasolina?

Como sabemos, o custo para abrir um posto de gasolina é bem alto e nada melhor do que sabermos todas as informações envolvidas e as variações conforme diferentes aspectos do empreendimento.

Investimento inicial e custos adicionais

1- AVALIAÇÃO DO CUSTO DOS EQUIPAMENTOS, MAQUINARIOS E MÃO DE OBRA ENVOLVIDOS NAS TABELAS PESQUISADAS

Dados do site PETROLGRUP sem alterações devido a semelhança de custos

Resumo (Custo de Execução de Serviços Relacionados) - Fevereiro 2024			
Descrição	Medida	Valor Unitário	Valor total
Locação de máquinas e equipamentos			
Escavadeira 13 toneladas	Diária	R\$ 1.800,00	R\$ 1.800,00
Retroescavadeira	Diária	R\$ 1.400,00	R\$ 1.400,00
Motoniveladora	Diária	R\$ 2.200,00	R\$ 2.200,00
Trato Esteira	Diária	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00
Caminhão Traçado	Diária	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
Mini Escavadeira (Bobcat)	Diária	R\$ 1.400,00	R\$ 1.400,00
Mini Pá carregadeira (Bobcat)	Diária	R\$ 1.100,00	R\$ 1.100,00
Rolo Compactador 7 toneladas	Diária	R\$ 1.200,00	R\$ 1.200,00
Total/Dia			R\$ 12.100,00
OBS: Para determinar a quantidade de diárias necessárias para a execução do serviço, deve-se analisar o projeto.			
Instalação de tanques subterrâneos			
Mão de obra para instalação, Material Periférico, Máquina de escavação, Material de reaterro da cava e Guindaste/Munk			
Valor por Compartimento			R\$ 45.000,00
Instalação de bomba de abastecimento			
Mão de obra para instalação, Material Periférico em ferro galvanizado e Start-up da bomba			
Valor por Bomba			R\$ 7.500,00

Portanto o valor da instalação com maquinário e mão de obra é Vo = 64.600,00

Tabela original da empresa PETROLGRUP pesquisada no site.

Resumo (Custo de Implantação do "Posto Médio" brasileiro) - Fevereiro 2024				
Descrição	Quantidade	Unidade	Valor Unitário	Valor total
Projetos e licenças				
Estudo do local e viabilidade financeira			R\$40.000,00	R\$ 40.000,00
Licenciamentos			R\$40.000,00	R\$ 40.000,00
Projeto de Arquitetura	700	m²	R\$35.000,00	R\$ 35.000,00
Projetos Complementares de Engenharia	700	m²	R\$25.000,00	R\$ 25.000,00
Projetos de Identidade e de Interiores			R\$40.000,00	R\$ 40.000,00
Total				R\$ 180.000,00
Equipamentos (Frete incluído)				
Tanque 30m³ bicompartimentado	1	und	R\$ 44.000,00	R\$ 44.000,00
Tanque 60m³ pleno	1	und	R\$ 69.000,00	R\$ 69.000,00
Tanque 30m³ pleno	1	und	R\$ 40.000,00	R\$ 40.000,00
Câmara de calçada	4	und	R\$ 2.000,00	R\$ 8.000,00
Bomba dupla mangueira baixa 2 bicos 50 LPM	1	und	R\$ 55.000,00	R\$ 55.000,00
Bomba quadrupla mangueira baixa 4 bicos 50 LPM	1	und	R\$ 62.000,00	R\$ 62.000,00
Bomba quadrupla mangueira alta 4 bicos 50 LPM	2	und	R\$ 79.000,00	R\$ 158.000,00
Kit Desinmento	1	und	R\$ 830,00	R\$ 830,00
Filtro de Combustível (foguetinho)	1	und	R\$ 1.400,00	R\$ 1.400,00
Calibrador digital premium	1	und	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
Compressor de ar	1	und	R\$ 2.690,00	R\$ 2.690,00
Caixa separadora de água e óleo 1500 lph	1	und	R\$ 3.400,00	R\$ 3.400,00
Caixa separadora de água e óleo 3000 lph	1	und	R\$ 4.500,00	R\$ 4.500,00
Equipamentos de monitoramento	1	cj	R\$ 28.000,00	R\$ 28.000,00
Total				R\$ 477.820,00
Comunicação Visual (média do custo que pode variar de acordo com o tamanho dos elementos e projeto visual)				
Totem	1	cj	R\$45.000,00	R\$ 45.000,00
Testeira	1	cj	R\$50.000,00	R\$ 50.000,00
Demais elementos	1	cj	R\$100.000,00	R\$ 100.000,00
Total				R\$ 195.000,00
Obras Cíveis				
Edificações	300	m²	R\$2.500,00	R\$ 750.000,00
Cobertura Metálica	400	m²	R\$750,00	R\$ 300.000,00
Pista de abastecimento	400	m²	R\$200,00	R\$ 80.000,00
Pátio Externo	600	m²	R\$110,00	R\$ 66.000,00
Troca de óleo (outros equipamentos e mobília)	1	cj	R\$25.000,00	R\$ 25.000,00
Mobiliário e equipamentos de escritório	1	cj	R\$20.000,00	R\$ 20.000,00
Total				R\$ 1.241.000,00
Loja de Conveniência				
Mobiliário			R\$100.000,00	R\$ 100.000,00
Equipamentos			R\$250.000,00	R\$ 250.000,00
Revestimentos e iluminação			R\$50.000,00	R\$ 50.000,00
Total				R\$ 400.000,00
Total Geral (Não estão sendo considerados Terraplanagem e Demolição)				R\$ 2.493.820,00
Capital de Giro Ideal (Posto e conveniência)				R\$ 1.500.000,00

Utilizando a tabela a seguir e substituindo alguns valores para a situação, portanto temos como elementos para a avaliação, a seguinte situação:

Tabela modificada para obter o valor com as devidas substituições e para determinar o valor de reposição dos equipamentos.

Resumo (Custo de Implantação do "Posto Médio" brasileiro) - Fevereiro 2024				
Descrição	Quantidade	Unidade	Valor Unitário	Valor total
Projetos e licenças				
Estudo do local e viabilidade financeira			R\$40.000,00	R\$ 40.000,00
Licenciamentos			R\$40.000,00	R\$ 40.000,00
Projeto de Arquitetura	700	m²	R\$35.000,00	R\$ 35.000,00
Projetos Complementares de Engenharia	700	m²	R\$25.000,00	R\$ 25.000,00
Projetos de Identidade e de Interiores			R\$40.000,00	R\$ 40.000,00
Total				R\$ 180.000,00
Equipamentos (Frete incluído)				
Tanque 30m³ bicompartimentado	3	und	R\$ 44.000,00	R\$ 132.000,00
Câmara de calçada	4	und	R\$ 2.000,00	R\$ 8.000,00
Bomba dupla mangueira baixa 2 bicos 50 LPM	3	und	R\$ 55.000,00	R\$ 165.000,00
Bomba quadrupla mangueira baixa 4 bicos 50 LPM	1	und	R\$ 62.000,00	R\$ 62.000,00
Kit Desinmento	1	und	R\$ 830,00	R\$ 830,00
Filtro de Combustível (foguetinho)	1	und	R\$ 1.400,00	R\$ 1.400,00
Calibrador digital premium	1	und	R\$ 1.000,00	R\$ 1.000,00
Caixa separadora de água e óleo 1500 lph	1	und	R\$ 3.400,00	R\$ 3.400,00
Caixa separadora de água e óleo 3000 lph	1	und	R\$ 4.500,00	R\$ 4.500,00
Equipamentos de monitoramento	1	cj	R\$ 28.000,00	R\$ 28.000,00
Total				R\$ 406.130,00
Comunicação Visual (média do custo que pode variar de acordo com o tamanho dos elementos e projeto visual)				
Testeira	1	cj	R\$50.000,00	R\$ 50.000,00
Demais elementos	1	cj	R\$100.000,00	R\$ 100.000,00
Total				R\$ 195.000,00
Obras Cíveis				
Cobertura Metálica	400	m²	R\$750,00	R\$ 300.000,00
Pista de abastecimento	400	m²	R\$200,00	R\$ 80.000,00
Troca de óleo (outros equipamentos e mobília)	1	cj	R\$25.000,00	R\$ 25.000,00
Total				R\$ 1.186.130,00

As tabelas nos mostram um valor bem aproximado da compra e instalação. Portanto, temos que o Valor de reposição dos equipamentos nas tabelas acima é de R\$ 1.186.130,00, mais o valor do maquinário e mão de obra em R\$ 64.600,00 utilizados na obra. Somando os valores temos um valor de reposição geral Vo de R\$ 1.250.730,00. Portanto este será o valor utilizado nos cálculos.

AVALIAÇÃO SISTEMA SASC

Valor de reposição: Conforme valor pesquisado, $V_0 = R\$ 1.250.730,00$ (Ver folhas de 3 a 6)

Coefficiente de manutenção = 10 (Folha 2)

Coefficiente de trabalho = 15 (Folha 2)

Idade aparente: 10 anos

Vida útil do equipamento é de 10 a 15 anos, portanto adotaremos 15 anos. (Folha 5)

$T = 15$ anos

Fator ferro velho $r = 0,05$

Consultando as tabelas dos anexos 1 e 2, temos:

$m=10$

obtemos $\emptyset = 0,75$

$ct = 5$

$coif = \emptyset \cdot t/T \rightarrow 0,75 \times 10/15 = 0,5$

Consultando a tabela do anexo 4 (folha 4), temos:

$D(t)=0,43710$

$VALOR = [(1-r) \times D(t) + r] \times V_0$

$VF = [(1-0,05) \times 0,43710 + 0,05] \times 1.250.730,00$

$VF = R\\$ 581.895,00$
--

Avaliação do sistema fotovoltaico

Nota fiscal do sistema fotovoltaico

RECEBEMOS DE ITP COMÉRCIO DE MÁQUINAS LTDA-ME OS PRODUTOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL INDICADA AO LADO		NF-e																																			
DATA DE RECEBIMENTO	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR		Nº 356 SÉRIE 1																																		
Identificação do Emitente  ITP COMÉRCIO DE MÁQUINAS LTDA-ME JOAO BATISTA ANTONIOLI 64, 194 - BARÃO GERALDO SALA 01, CAMPINAS, SP - CEP: 13084-115 - Fone/Fax: (19) 3515-0261		DANFE Documento Auxiliar da Nota Fiscal Eletrônica 0 - Entrada 1 - Saída Nº 356 SÉRIE: 1 FOLHA 1 / 1																																			
CONTROLE DO FISCO  CHAVE DE ACESSO 3522 1002 6045 1800 0160 5500 1000 0003 5619 8762 6006 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz Autorizadora		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 135221435213507 19/10/2022 14:05																																			
NATUREZA DA OPERAÇÃO Venda mercadoria para entrega futura INSCRIÇÃO ESTADUAL 122.328.082.113		INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBST. TRIBUTÁRIO CNPJ 02.604.518/0001-60																																			
DESTINATÁRIO / REMETENTE NOME / RAZÃO SOCIAL Posto de Combustíveis J. J. Brolesi LTDA ENDEREÇO Rod Pedrina Maria da Silva Valente, nº 108 KM 7,5 MUNICÍPIO MONTE ALEGRE DO SUL		CNPJ / CPF 03.137.422/0001-00 DATA DE EMISSÃO 18/10/2022 DATA DA ENTRADA / SAÍDA 18/10/2022 HORA DA SAÍDA 10:58																																			
CÁLCULO DO IMPOSTO BASE DE CÁLCULO DO ICMS 0,00 VALOR DO ICMS 0,00 BASE DE CÁLCULO DO ICMS ST 0,00 VALOR DO ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00 VALOR ICMS DESONERADO 0,00 VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 168.740,00		VALOR DO ICMS 0,00 VALOR DO ICMS ST 0,00 DESCONTO 0,00 OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS 0,00 VALOR DO IPI 0,00 VALOR TOTAL DA NOTA 168.740,00																																			
TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS RAZÃO SOCIAL ENDEREÇO QUANTIDADE 0 ESPÉCIE MARCA ITP		FRETE POR CONTA 0 - Remetente MUNICÍPIO NÚMERO 0 - 0 PESO BRUTO 0 PESO LÍQUIDO 0																																			
DADOS DOS PRODUTOS / SERVIÇOS <table border="1"> <thead> <tr> <th>COD. PRODUTO</th> <th>DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS / SERVIÇOS</th> <th>NCM SH</th> <th>CSOSN</th> <th>CFOP</th> <th>UNID.</th> <th>QUANT.</th> <th>V. UNITÁRIO</th> <th>V. TOTAL</th> <th>V. Desc.</th> <th>B. C. ICMS</th> <th>V. ICMS</th> <th>ALIQ. ICMS</th> <th>V. IPI</th> <th>ALIQ. IPI</th> <th>B. C. ICMS ST</th> <th>V. ICMS ST</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10003SV</td> <td>GERADOR FOTOVOLTAICO 32,45 KWP.COM KIT INVERSOR</td> <td>85013220</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table>		COD. PRODUTO	DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS / SERVIÇOS	NCM SH	CSOSN	CFOP	UNID.	QUANT.	V. UNITÁRIO	V. TOTAL	V. Desc.	B. C. ICMS	V. ICMS	ALIQ. ICMS	V. IPI	ALIQ. IPI	B. C. ICMS ST	V. ICMS ST	10003SV	GERADOR FOTOVOLTAICO 32,45 KWP.COM KIT INVERSOR	85013220								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Página 1 / 1	
COD. PRODUTO	DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS / SERVIÇOS	NCM SH	CSOSN	CFOP	UNID.	QUANT.	V. UNITÁRIO	V. TOTAL	V. Desc.	B. C. ICMS	V. ICMS	ALIQ. ICMS	V. IPI	ALIQ. IPI	B. C. ICMS ST	V. ICMS ST																					
10003SV	GERADOR FOTOVOLTAICO 32,45 KWP.COM KIT INVERSOR	85013220								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																					

Portanto temos que o sistema tem um valor de reposição $V_0 = R\$ 168.740,00$

Valor de reposição: Conforme valor pesquisado, $V_0 = R\$ 168.740,00$ (Ver folhas de 3 a 6),

Coefficiente de manutenção = 10 (Folha 2)

Coefficiente de trabalho = 10 (Folha 2)

Idade aparente: 10 anos

Vida útil do equipamento é de 25 anos (Folha 5)

$T = 25$ anos

Fator ferro velho $r = 0,05$

Consultando as tabelas dos anexos 1 e 2, temos:

$m = 10$

obtemos $\phi = 1,0$

$$ct=10$$

$$coif=\emptyset. t/T \rightarrow 1 \times 3/25 = 0,12$$

Consultando a tabela do anexo 4 (folha 4), temos:

$$D(t) = 0,87834$$

$$VALOR = [(1-r) \times D(t) + r] \times V0$$

$$VF = [(1-0,05) \times 0,87834 + 0,05] \times 168.740,00$$

$$VF = R\$ 149.237,00$$

Avaliação do COMPRESSOR DE AR 40 PÉS 10HP 425L CHIAPERINI 220V

Valor de reposição: Conforme valor pesquisado, Vo = R\$ 16.000,00 (Ver folhas de 3 a 6)

Valor de reposição: Conforme valor pesquisado, temos uma variação de 14.000,00 a 18.000,00 (Ver folha 1), tomaremos como referência a média R\$ 16.000,00.

Coefficiente de manutenção= 10 (Folha 2)

Coefficiente de trabalho= 10 (Folha 2)

Idade aparente: 10 anos

Vida útil do equipamento é de 10 a 15 anos, portanto adotaremos 15 anos. (Folha 5)

$$T = 15 \text{ anos}$$

$$\text{Fator ferro velho } r = 0,05$$

Consultando as tabelas dos anexos 1 e 2, temos:

$$m=10$$

$$\text{obtemos } \emptyset = 1,0$$

$$ct=10$$

$$coif=\emptyset. t/T \rightarrow 1 \times 10/15 = 0,666$$

Consultando a tabela do anexo 4 (folha 4), temos:

$$D(t)=0,33862$$

$$VALOR= [(1-r) \times D(t)+ r] \times V0$$

$$VF = [(1-0,05) \times 0,33862+ 0,05] \times 16.000,00$$

$$VF = R\$ 5.947,00$$

CONCLUSÃO

Somando os valores calculados, temos:

- Valor dos sascR\$ 581.895,00
- Valor fotovoltaicaR\$ 149.273,00
- Valor do compressorR\$ 5.947,00

Valor total dos bensR\$ 737.115,00

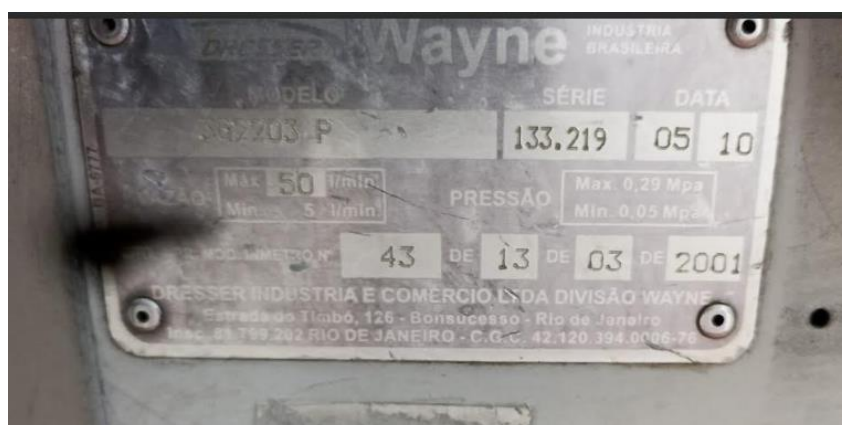
Fotos dos equipamentos

Bomba 1





Bomba 2



Bomba 3



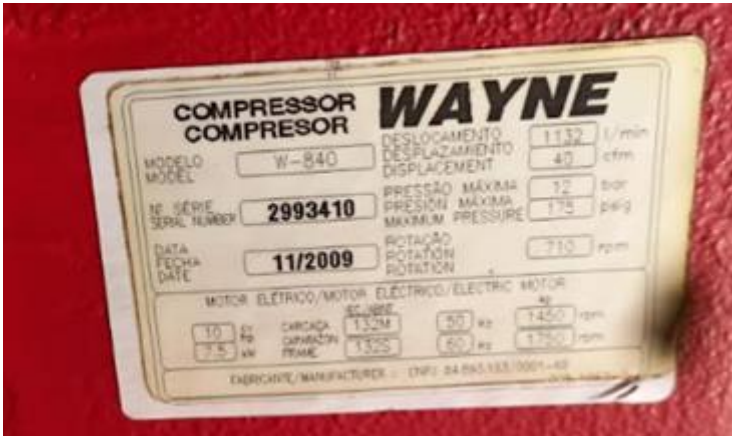
Bomba 4



Acompanha o filtro para diesel



Compressor



Elevador





Sistema fotovoltaico e visão geral do posto com a testeira, cobertura e pista de abastecimento.





Fotos gerais do posto, tais como testeira da cobertura, estrutura da cobertura, pista de abastecimento, sistema de bombas e área de tancagem subterrânea. Lembrando que a construção segue os parâmetros estabelecidos e fiscalizados em todo o processo de construção do posto e instalação pela CETESB, portanto os equipamentos utilizados na obra são normalizados e obrigatórios.

Testeira e estrutura



Testeira e pista



Área de tancagem (3 tanques)



Área de descarga a distância





Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Comarca de Amparo - Est. São Paulo

CNM: 120980.2.0044173-51

MATRÍCULA
$$= 44.173 =$$

FOLHA

= 01 =

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

CNS 12.098-0

IMÓVEL: GLEBA DE TERRAS, designada “A1” desmembrada da Chácara Dois Irmãos, situada no BAIRRO DOS ALVES, no município de Monte Alegre do Sul, desta comarca de Amparo, com a área de **4.294,70 metros quadrados**, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no marco nº 1 localizado junto a divisa da propriedade do Sr. Antonio Montini e a margem da Av. João Girardelli; daí segue com rumo de 54°27' SE e distância de 68,40 metros até o marco nº 2; daí segue em curva com um desenvolvimento de 16,55 metros, obedecendo um raio de 60,4329 metros até o marco nº 2A; daí com rumo de 23°00'00'' NW e distância de 16,55 metros até o marco nº 2B; daí segue com rumo de 12°01'43" NE e distância de 35,93 metros até o marco nº 6A, confrontando até este marco com a Gleba A2, matrícula nº 44.174; daí segue com rumo de 40°07' NW e distância de 2,02 metros até o marco nº 7; daí segue em curva com um desenvolvimento de 17,50 metros obedecendo um raio de 49,1486 metros até o marco nº 8; daí segue com rumo de 19°43' NW e distância de 23,25 metros até o marco nº 9; daí segue com rumo de 17°01' NW ,e distância de 14,67 metros até o marco nº 10, confrontando até este marco com a Rua Existente; daí segue com rumo de 53°29'02" SW e distância de 85,73 metros até o marco nº 1, confrontando Antonio Montini, encerrando assim a presente descrição.

CADASTRO - PREFEITURA: 01.01.074.0233.001-6.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

PROPRIETÁRIOS: VANDERLEI JOSE BROLESI, RG nº. 8.483.790-SSP/SP e CPF nº. 718.778.868-15 e sua mulher LEONORA ERNESTA BENATTI BROLESI, RG nº. 19.625.143-6-SSP/SP e CPF nº. 135.878.198-23, comerciantes, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior à vigência da Lei nº. 6.515/77, brasileiros, residentes na Rua Prefeito José Amaral, nº. 79, Vila Alice, em Monte Alegre do Sul/SP.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

REGISTRO ANTERIOR E DATA: Matrícula nº.26.390, Livro 2-RG, de 29/11/1.999.
Amparo, 12 de janeiro de 2.024.

A Escrevente Autorizada, Fernanda de Paula. (Fernanda de Paula).

O Oficial, *[assinatura]* (José Osvaldo de Melo).

Selo Digital: 120980311KX000137544ST248

“Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>”

Protocolo nº.144.744 de 28/12/2.023

AV-01/44.173 (SERVIDÃO EXISTENTE) - Em 12 de janeiro de 2.024. Sobre o imóvel objeto da presente matrícula existe uma servidão de água, instituída por Dirceu Daólio e

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4R5TA-284LZ-RCAF2-8URB7>

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO GABRIEL CAZOTTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2025 às 21:58, sob o número W41025700154960. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003930-06.2024.8.26.0022 e código kUug0RLS.

Valide aqui
este documento

$$= 44.173 =$$

= 01 =

- VERSO

CNM: 120980.2.0044173-51

A Escrevente Autorizada, Fernanda de Paula. (Fernanda de Paula).

O Oficial, José Osvaldo de Melo (José Osvaldo de Melo).

Selo Digital: 120980331TA0001375450A24E

“Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>”

AV-02/44.173 (HIPOTECA EXISTENTE) – Em 12 de janeiro de 2.024. Sobre o imóvel existe uma hipoteca como segue: Por escritura de onze de março de dois mil e dez (11-03-2.010), lavrada à pág.127/135 do livro nº.3.316, no 6º Tabelião de Notas de São Paulo.

VANDERLEI JOSE BROLESI e sua mulher **LEONORA ERNESTA BENATTI BROLESI**, já qualificados, como intervenientes hipotecantes, deram em primeira e especial hipoteca à **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A.**, subsidiária da Petróleo Brasileiro S/A, com sede da matriz, na Rua General Canabarro, nº.500, Maracanã, na cidade do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº.34.274.233/0001-02, e da filial, na Avenida Paulista nº.901, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº.34.274.233/0003-66, denominada simplesmente “**BR**”, representada pela Gerente da Rede de Postos de São Paulo (GRPSP 3) Irene Moura dos Santos, o imóvel objeto da presente matrícula, bem como as benfeitorias existentes e/ou a serem realizadas no imóvel, para garantia do integral de todas as cláusulas e condições advindos do Contrato de Mútuo em Dinheiro, Contrato de Antecipação de Bonificação por Performance, Contrato de Promessa de Compra e Venda Mercantil, Contrato de Comodato de Equipamentos e Contrato de Licença de Uso de Marca, celebrados entre a **BR** e a empresa **POSTO DE COMBUSTÍVEIS J.J. BROLESI LTDA.**, com sede na Rodovia Pedrina Maria da Silva Valente, nº.108, km 7,5, bairro dos Francos, em Monte Alegre do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob nº.03.134.422/0001-00, representada por sua sócia Leonora Ernesta Benatti Brolesi, através de instrumentos particulares datados de 08 de janeiro de 2.010, com vigência para o período compreendido entre **11 de março de 2.010 até 31 de dezembro de 2.016**, ou até o

Continua na fls.02

/alide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4R5TA-284LZ-RCAF2-8URB7>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4R5TA-284LZ-RCAF2-8URB7>

(o), término dos contratos acima referidos, inclusive pelo pagamento de todos e quaisquer débitos da empresa **POSTO DE COMBUSTÍVEIS J.J. BROLESI LTDA.**, para com a **BR**, contraídos durante à vigência dos referidos contratos e de suas eventuais prorrogações, estimados pelas contratantes em R\$730.719,61 (setecentos e trinta mil, setecentos e dezenove reais e sessenta e um centavos). Valor Venal do Imóvel: R\$20.000,00 (vinte mil reais), conforme registro nº.06 (seis) na matrícula nº. 26.390, Livro 2-RG, nesta Serventia. (Protocolo nº.144.744 de 28/12/2.023).-x.

O Oficial, José Osvaldo de Melo (José Osvaldo de Melo).

Selo Digital: 120980331QG000137546KY243

“Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>”

AV-03/44.173 (HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU EXISTENTE) – Em 12 de janeiro de 2.024. Sobre o imóvel existe uma hipoteca de segundo grau como segue: Por escritura de vinte e seis de julho de dois mil e vinte e um (26/07/2.021), lavrada à pág. 385 do Livro nº. 4.002, no 6º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, **VANDERLEI JOSE BROLES**i e sua mulher **LEONORA ERNESTA BENATTI BROLES**i, já qualificados, como intervenientes hipotecantes, deram em segunda e especial hipoteca à **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A.**, com sede na Rua Correia Vasques, nº. 250, Cidade Nova, no Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 34.274.233/0001-02, o imóvel objeto da presente matrícula, bem como as benfeitorias existentes e/ou a serem realizadas no imóvel, para garantia integral de todos os contratos, seus aditivos e prorrogações, além de todas as demais obrigações e de todos e quaisquer débitos contraídos pelo DEVEDOR junto a CREDORA, celebrado entre a **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A.** e a empresa **POSTO DE COMBUSTIVEIS J.J. BROLES**i LTDA., com sede na Rodovia Pedrina Maria da Silva Valente, nº. 108, km 7,5, Bairro dos Francos, em Monte Alegre do Sul/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 03.137.422/0001-00, representada por seus sócios Leonora Ernesta Benatti Brolesi e Jeverson Wanderlei Brolesi, pelo prazo de 10 (dez) anos, sendo renovada até o limite máximo de 30 anos, já consideradas suas eventuais prorrogações. Valor de Avaliação do Imóvel: R\$2.307.000,00 (dois milhões, trezentos e sete mil reais). Valor Garantido: R\$2.307.000,00 (dois milhões, trezentos e sete mil reais). VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$20.000,00 (vinte mil reais), conforme registro nº.13 (treze) na matrícula nº. 26.390, Livro 2-RG, nesta Serventia. (Protocolo nº.144.744 de 28/12/2.023).

A Escrevente Autorizada, Fernanda de Paula. (Fernanda de Paula).

Continua no verso.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4R5TA-284LZ-RCAF2-8URB7>

MATRÍCULA

= 44.173 =

FOLHA

= 02 =

VERSO

CNM: 120980.2.0044173-51

O Oficial, José Osvaldo de Melo (José Osvaldo de Melo).

Selo Digital: 120980331AI000137547GG241

"Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>"

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior, podendo sua validade, autoria e integridade, serem confirmadas por meios eletrônicos, através do link ou QR code, impressos na mesma.

Amparo, 12 de janeiro de 2024.

Eu, Giovanna Rocha Lima, Escrevente, conferi, imprimi e assinei digitalmente a presente certidão.

"Para efeitos notariais, a presente certidão é válida por (30) dias"

Valor recebido pela certidão

Oficial.....	R\$ 40,91	Estado.....	R\$ 11,63
Sec. Fazenda.....	R\$ 7,96	Reg.Civil.....	R\$ 2,15
Trib. Justiça.....	R\$ 2,81	Imp. Municipal.....	R\$ 2,05
Min. Público.....	R\$ 1,96	Total.....	R\$ 69,47

Para verificar a autenticidade do documento
acesse o site: <http://selodigital.tjsp.jus.br>



SELO:1209803C3ME000137548QB24U

Documento assinado digitalmente

saec

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

1. PARTES

LOCADORES

LEONORA ERNESTA BENATTI BROLES, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG n.º 19.625.143-6 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o n.º 135.878.198-23, residente e domiciliada na **Rua Prefeito José Amaral n.º 79 – Vila Alice – Monte Alegre do Sul – SP – CEP 13910-000**.

VANDERLEI JOSE BROLES, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 8.483.790-1 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 718.778.868-15, residente e domiciliado na **Rua Prefeito José Amaral n.º 79 – Vila Alice – Monte Alegre do Sul – SP – CEP 13910-000**.

LOCATÁRIO

POSTO DE COMBUSTÍVEIS J. J. BROLES LTDA, com sede no município de Monte Alegre do Sul, Comarca de Amparo, Estado de São Paulo, na Av João Girardelli n.º 108, KM 7,5 – Bairro dos Francos – SP – CEP 13820-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º **03.137.422/0001-00** e IE **460.000.400.119** com seu contrato social devidamente registrado na JUCESP sob o NIRE n.º **35215692038** em sessão de **30/04/1999**, última alteração contratual registrada na JUCESP sob o n.º **523.275/12-2** em sessão de **06/12/2012**., neste ato representada pelo sócio **JEVERSON VANDERLEI BROLES**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 25.236.671-2 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 286.518.038-77, residente e domiciliado na Av. João Girardelli, 108 F -**Monte Alegre do Sul-sp cep 13820-000**.

02. OBJETO DE LOCAÇÃO

O objeto desta locação o imóvel comercial localizado na **Av. João Girardelli n.º 108, KM 7,5 – Bairro dos Francos – SP – CEP 13820-000**.

03. FINALIDADE DA LOCAÇÃO

A presente locação destina-se exclusivamente para fins de exploração de Posto para venda de combustíveis, entendidos álcool, diesel, gasolina, gás natural para veículos “GNV”, óleo lubrificante e filtros.

04. POSSIBILIDADE DE TRANSFERENCIA DE CONTRATO

O presente contrato de locação é transferível a terceiros desde que os novos locatários apresentem fiadores idôneos e sejam aprovados pelos locadores.

05. SUB - LOCAÇÃO

Não é permitida a sub - locação das áreas do imóvel sem o prévio consentimento dos locadores.

06. PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo da locação é de 5 (cinco) anos podendo ser prorrogável por igual período desde que seja feito um novo contrato de locação, tendo iniciado em 01 de maio de 2025 e a terminar em 30 de abril de 2030.

07. CONSTRUÇÃO E BENFEITORIAS

Toda e qualquer obra e ou benfeitorias que sejam feitas no imóvel, serão de inteira responsabilidade do Locatário, por sua conta e risco, pagando-os todos os gastos diretos com a construção. Em caso de reforma ou ampliação não haverá qualquer vinculação dos locadores para com terceiros, sejam quais forem estes, ficando contratado, desde já, que os locadores não responderão pelo ressarcimento aos locatários, de quaisquer valores investidos pelos locatários. Os locatários se obrigam por outras construções que o poder publico vier a exigir para o funcionamento do posto, assim como por todas aquelas que hoje são consideradas como benfeitorias, quer sejam as necessárias, as úteis ou as voluptuárias. CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS INTEGRAM-SE NO TERRENO E DELE FICAM FAZENDO PARTE INTEGRAL, INCORPORANDO-SE AO PATRIMONIO DOS LOCADORES PELO QUAL OS LOCATÁRIOS NÃO SERÃO RESTITUIDOS AO FINAL DO PRESENTE CONTRATO, SEM DIREITO Á INDENIZAÇÃO.

08. PREÇO DO ALUGUEL

O aluguel livremente estipulado entre as partes é de R\$ 8.000,00 (Oito mil reais), mensais, com vencimento todo dia 10 de cada mês subsequente ao mês vencido, que deverão ser pagos aos locadores ou a quem estes indicarem. O atraso acarretará acréscimo de 10% (dez) por cento até os primeiros trinta dias e após, incorporar-se-á mais a correção monetária que for fixada pelo Poder Judiciário para atualização de débitos judiciais. **Se para cobrança os locatários tiverem que ajuizar ação, arcarão os locadores também com os honorários advocatícios, desde já fixados em 20% (vinte) por cento sobre o débito a que eles forem condenados a pagar, mantido esse percentual no caso de haver contestação, porém sobre o valor da causa.**

09. REAJUSTE DO PREÇO DO ALUGUEL

Fica estipulado que o aluguel será corrigido anualmente, de acordo com a variação do IGPM/FGV – Índice Geral de preços da Fundação Getulio Vargas, ou pelo índice que o substitua na referida fundação ou, ainda, aquele que for adotado pelo Governo Federal, se maior.

10. PERIODICIDADE DO REAJUSTE

Caso a legislação ou jurisprudência em vigor venha ser alterada de modo a permitir a liberação ou redução deste prazo para reajustes contratuais, ele poderá ser

adotado de acordo com a determinação das normas legais e regulamentares relativas as "contratações" da espécie, e independentemente de qualquer aviso aos locatários.

11. RESCISÃO DO CONTRATO COM EXTINÇÃO AUTOMÁTICA DA LOCAÇÃO

Acarretarão a rescisão automática e de pleno direito deste contrato e independente de notificação ou interpelação, e da apuração de eventuais perdas e danos:

- a) O não pagamento dos aluguéis, tributos, encargos, despesas gerais, seguro e todas as demais despesas inerentes à locação nos prazos contratuais, ou nas datas fixadas pelos LOCADORES, inclusive eventuais diferenças;
- b) A cessão, sublocação ou empréstimo, seja do TERRENO somente, ou com as respectivas construções, ou seja do posto já em funcionamento, a não ser no caso previsto nas cláusulas quatro e cinco deste contrato.
- c) A cessão indireta através da negociação de cotas sociais, somente poderá ser feita para pessoa idônea, considerada como tal, a pessoa merecedora de crédito e que, se tiver operado postos de combustíveis, não tenha cometido irregularidades ou infrações legais.
- d) Os locatários se comprometem a obedecer às normas ambientais vigentes e as que forem editadas durante a vigência do contrato, sendo deles, inclusive, a responsabilidade criminal.
- e) Os locatários se obrigam a fazer seguro contra incêndio ou explosão relativos a atividade do auto posto, que deverá constar como beneficiário os locadores por todo o período da presente locação, com valor mínimo de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

12. MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

O locatário obriga-se a usar as bombas abastecedoras e os tanques de armazenagem exclusivamente para a venda e armazenagem dos produtos adquiridos de acordo com o disposto nas normas da Agência Nacional de Petróleo e nas demais legislações aplicáveis a espécie, sujeitando-se as penalidades nelas cominadas, além das perdas de danos. O locatário obriga-se pela completa e total manutenção do posto de serviços ora locado e seus respectivos equipamentos, maquinários e utensílios, devendo mantê-los em perfeitas condições de uso, realizando testes de aferição de bombas, estanqueidade dos tanques e linhas, responsabilizando-se por eventuais danos causados ao meio ambiente em decorrência da atividade, inclusive vazamentos e derramamentos de produtos, obriga-se ainda a reparar o imóvel ou consertar e substituir, as suas expensas, máquinas, peças e pertences danificados ou inutilizados seja qualquer for a causa, de acordo com as determinações dos locadores ou dos órgãos públicos, devendo iniciar os reparos ou substituições no prazo máximo de 15 dias após as determinações serem feitas pelos locadores ou órgãos públicos.

Parágrafo Primeiro: Caso o locatário não inicie os reparos ou substituições no prazo estabelecido no caput desta cláusula, poderão os locadores, à sua exclusiva conveniência e critério, proceder tais reparos ou substituições, recobrando dos locatários ou dos fiadores a critério, além de poder aplicar as sanções legais e contratuais decorrentes.

Parágrafo Segundo: O locatário se obriga a atender as normas da União como Ibama, Conama, Estado como Cetesb e Município, devendo efetuar as reformas, adequações e remediações que forem necessárias, arcando integralmente com seu custo, bem como o locatário, arcará com os custos de substituição de tanques e bombas quando se fizer necessário, sendo que estes se integrarão ao imóvel. Fica o **LOCATÁRIO** responsável em pagar todos os impostos Municipais, Estaduais e Federais.(ex. IPTU, Licenças de Funcionamento, taxas da CETESB entre outras)

13. PENA

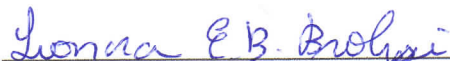
O valor equivalente a três aluguéis de valor mínimo reajustável vigente à época de cada infração cometida, sem embargos de incorrerem na multa por rescisão antecipada do contrato, em caso de reinteração no descumprimento das cláusulas do contrato.

14. FORO

Fica eleito o foro da comarca de Monte Alegre do Sul, para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

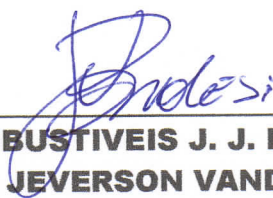
Monte Alegre do Sul, 01 de maio de 2025.



LEONORA ERNESTA BENATTI BROLESI - Locador



VANDERLEI JOSE BROLESI - Locador



POSTO DE COMBUSTIVEIS J. J. BROLESI LTDA - Locatário
Representante: JEVERSON VANDERLEI BROLESI

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Os signatários abaixo, que contratam nas qualidades indicadas neste instrumento, tem entre si, ajustada a presente locação, mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA:

DO LOCADOR: VANDERLEI JOSE BROLESÍ, CPF 718.778.868.15, BRASILEIRO, CASADO, RESIDENTE A RUA PREFEITO JOSE AMARAL, N 79, CENTRO, EM MONTE ALEGRE DO SUL-SP, SUA SOCIA LEONORA ERNESTA BENATTI BROLESÍ, CPF 135.878.198.23, BRASILEIRA, CASADA, RESIDENTE A RUA PREFEITO JOSE AMARAL, 79, CENTRO EM MONTE ALGRE DO SUL-SP

SEGUNDA:

DO LOCATÁRIO: Mirian de Souza Roque, brasileira, divorciada, portador do RG 28.077.284-1. Cpf 278.276.488-86, residente e domiciliado na Rua Pedro Rossignoli, Jardim Camanducaia, Monte Alegre do Sul - SP.

TERCEIRA – GARANTIAS PARA O CONTRATO DE LOCAÇÃO

NOTA PROMISSÓRIA: Fica estabelecido uma nota promissória de R\$ 1000,00 como garantia para reparos dos equipamentos/box de lavagem quando do fim do período locatício, no caso dos equipamentos não estarem em plenas condições de funcionamento em contradição ao inicialmente locado que apresentavam-se em boas condições.

ÚNICO: Caso os equipamentos/box de lavagem sejam devolvidos atendendo as condições iniciais o Locador se compromete a devolver a nota promissória ao Locatário ao final do contrato.

QUARTA:

OBJETO DE LOCAÇÃO: Um box de lavagem e respectivos equipamentos (1 shampozeira, 1 bomba de alta pressão jacto com 3 pistões, 1 bomba d'água, 1 aspirador de pó grande, 1 compressor de ar wayne), localizado na Rod. Pedrina Maria da Silva Valente, 108, Bairro dos Francos – CEP 13820-000 em Monte Alegre do Sul, na cidade de Monte Alegre do Sul - SP.

FINALIDADE: Lava Rápido de Veículos

ÚNICO: O ponto comercial é de propriedade do LOCADOR não cabendo quaisquer reivindicação por parte do Locatário quando do fim do contrato entre as partes.

QUINTA:

DO PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo de locação será de 12 (doze) meses, a partir de 01 de JANEIRO de 2025, expirando em 31 de DEZEMBRO de 2025, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, com a devolução de seus equipamentos, independente de notificação ou interpelação judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação deste contrato, conforme clausula décima quinta.

SEXTA:

DO VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: O valor mensal da locação e de R\$ 1.000,00(hum mil reais), que o LOCATÁRIO se compromete a pagar até o dia 05 do mês subsequente ao vencido.

SÉTIMA:

DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS:

Obriga-se a Locatário além do pagamento do aluguel, realizar o pagamento das manutenções dos equipamentos, ao pagamento por sua conta exclusiva do consumo de energia elétrica, água e demais taxas proporcionais a sua utilização a elas incorporadas por força de lei no período de vigência deste contrato ou enquanto permanecer a locação do imóvel pelo locatário.

Nota: Neste caso, o Locador, caso queira receber por estas despesas informará o valor utilizado de água e energia elétrica para que o locatário providencie o pagamento todo o dia 05 de cada mês.

O Locatário obriga-se ainda a:

a) Manter o objeto da locação no perfeito estado de conservação e limpeza, para assim retribuir ao locador, no término deste contrato, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esta finalidade, notadamente, as que se referem a pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais, lustres, instalações elétricas e quaisquer outros;

b) Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa e letreiros sem a prévia autorização do locador ou seu representante legal;

c) Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituído no decurso do tempo, por si só, na demora do locador reprimir a infração, assentimento à mesma;

d) Encaminhar ao locador todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, juros, correção monetária e demais penalidades decorrentes no atraso do pagamento ou em atender o cumprimento de determinações de tais poderes;

e) Facultar ao locador ou a seus representantes legais, examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem;

f) Respeitar os horários comerciais estabelecidos, não causar transtornos aos demais comércios estabelecidos no local (ex. barulho excessivo, desavenças, etc);

OITAVA:

DA VENDA DO IMÓVEL:

Na hipótese da letra "e" da cláusula sétima, sendo o imóvel colocado à venda, obriga-se o locador a dar preferência nas mesmas condições de preços e prazos à compra do imóvel pelo locatário estabelecido no local;

NONA:

DO IMPOSTO PREDIAL: As partes ajustam que o pagamento do Imposto Predial do imóvel locado, ficará a cargo do locador, durante o período de locação.

DÉCIMA:

DA RESCISÃO CONTRATUAL:

As partes concordam que o presente contrato pode ser revogado/rescindido a partir de prévia comunicação de uma das partes com 30 dias de antecedência, sem a aplicação de multas contratuais.

DÉCIMA PRIMEIRA:

DA INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO:

Toda e qualquer benfeitoria (obras) autorizada pelo Locador, ainda que útil e necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, não podendo o Locatária pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.

DÉCIMA SEGUNDA:

DAS VANTAGENS LEGAIS SUPERVINIENTES: A locação está sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e a Lei Nº 8.245 de 18/01/1991, ficando assegurado ao locador todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

DÉCIMA TERCEIRA:

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

O Locatário aqui declara ter recebido o imóvel em condições adequadas (limpo e em perfeito funcionamento) e se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições quando do fim do contrato.

Único:

O Locador verificará as condições no ato da devolução do imóvel e se satisfeito devolve a nota promissória assinada como garantia. Caso não se dê por satisfeito solicitará os reparos necessários ao Locatário e se não atendido poderá executar a nota promissória para garantir que o imóvel esteja nas mesmas condições iniciais de locação.

DÉCIMA QUARTA:

DO PRAZO PARA OS PAGAMENTOS/FORO:

Fica convencionado que o locatário deverá fazer o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o 5º dia de cada mês, ficando esclarecido que, passado esse prazo estará sujeito as penas de mora impostas neste contrato, ficando ainda convencionado que o locador poderá confiar o(s) recibo(s) de aluguéis e encargos de locação para cobrança bancária com autorização de protesto e ou através de advogado de sua confiança em caso de inadimplência, respondendo o locatário também pelos honorários do advogado, mesmo que a cobrança seja realizada extra-judicialmente, sendo que, no caso de cobrança judicial, pagará também o locatário as custas decorrentes do processo judicial.

Parágrafo Único: Em caso de mora no pagamento dos aluguéis e encargos previstos no presente contrato, ficará o locatário obrigado ao pagamento do principal, acrescidos de juros de 10% e mora mensal de 2% (dois por cento), e correção monetária na forma da Lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas deste instrumento ficando determinado o Foro da Comarca de Amparo – SP para dirimir quaisquer dúvidas com relação ao presente contrato.

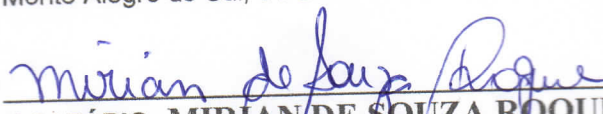
DÉCIMA QUINTA:

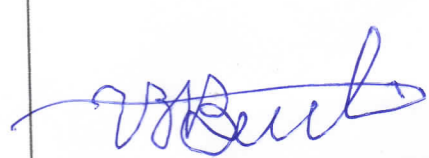
RENOVAÇÃO:

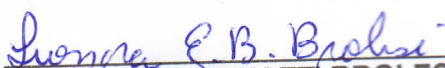
O presente contrato poderá ser renovado por mais um período de 12 meses automaticamente se ambas as partes assim o desejarem aplicando-se a correção a partir do 13º mês conforme índice IGPM relativo ao período de contrato inicial.

E por estarem assim justos e contratados, as partes mandaram digitar o presente instrumento em (02) vias de igual teor e ordem, que assinam na presença das testemunhas igualmente abaixo assinadas.

Monte Alegre do Sul, 01 de JANEIRO 2025


LOCATÁRIO: MIRIAN DE SOUZA ROQUE


VANDERLLEI JOSE BROLESI
LOCADOR: SÓCIO PROPRIETÁRIO I


LEONORA E. BENATTI BROLESI
LOCADOR: SÓCIO PROPRIETÁRIO II

TESTEMUNHAS:

Espaço reservado ao reconhecimento de firma das partes contratantes:

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Os signatários abaixo, que contratam nas qualidades indicadas neste instrumento, tem entre si, ajustada a presente locação, mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA:

DO LOCADOR: PORTAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 21.233.459/0001-05, situada a Rod. Pedrina Maria da Silva Valente, 108, Bairro dos Francos – CEP 13910-000 em Monte Alegre do Sul - SP, aqui representada por seus sócios proprietários, JEVERSON VANDERLEI BROLES, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 25.236.671-2 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 286.518.038-77, residente e domiciliado na Rua Prefeito José Amaral nº 79 - Centro - Monte Alegre do Sul/SP-CEP 13910-000 e JOELICE REGINA BROLES GRITTI, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 34.269.072-3 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 302.684.058-08, residente e domiciliada na Rua João da Serra nº 263 - Centro - Monte Alegre do Sul - SP CEP 13910 - 000.

SEGUNDA:

DO LOCATÁRIO: JUNIOR MELO CONVENIÊNCIA LTDA., SITO A AV. RODRIGO OTAVIO TEXEIRA N, 108, BAIRRO DOS FRANCOS – CEP 13820-000 em Monte Alegre do Sul – SP aqui representada por seu representante legal.

TERCEIRA – GARANTIAS PARA O CONTRATO DE LOCAÇÃO

NOTA PROMISSÓRIA: Fica estabelecido uma nota promissória de três mensalidades como garantia a pagamento e/ou para reparos do imóvel e/ou equipamentos locados quando do fim do período locatício, quando detectado que o imóvel ou equipamentos não foram devolvidos conforme condições inicialmente locadas.

ÚNICO: Caso o imóvel e os equipamentos sejam devolvidos atendendo as condições iniciais o Locador se compromete a devolver a nota promissória ao Locatário ao final do contrato.

QUARTA:

OBJETO DE LOCAÇÃO: Uma Loja de Conveniência, situada a Rod. Pedrina Maria da Silva Valente, 108, Bairro dos Francos – CEP 13820-000 em Monte Alegre do Sul, incluindo os equipamentos, móveis e utensílios listados no anexo 1 que é parte integrante deste contrato, onde o mesmo deve ser substituídos quando danificados.

FINALIDADE: Loja de Conveniência

ÚNICO: O ponto comercial é de propriedade do LOCADOR não cabendo quaisquer reivindicação por parte do Locatário quando do fim do contrato entre as partes.

QUINTA:

DO PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo de locação será de 12 (doze) meses, a partir de 01 de Setembro de 2022, expirando em 31 de Agosto de 2023, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, independente de notificação ou interpelação judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação deste contrato, conforme cláusula décima quinta.

SEXTA:

DO VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: O valor mensal da locação é de R\$ 1500,00 (um mil e quinhentos reais), que o LOCATÁRIO se compromete a pagar até o dia 10 do mês subsequente ao vencido.

SÉTIMA:

DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS:

Obriga-se a Locatário além do pagamento do aluguel, ao pagamento por sua conta exclusiva do consumo de energia elétrica, água e demais taxas **proporcionais a sua utilização** a elas incorporadas por força de lei no período de vigência deste contrato ou enquanto permanecer a locação do imóvel pelo locatário. Neste caso, o Locador, caso queira receber por estas despesas informará o valor utilizado de água e energia elétrica (rateio) para que o locatário providencie o pagamento todo o dia 05 de cada mês.

O Locatário obriga-se ainda a:

a) Manter o objeto da locação no perfeito estado de conservação e limpeza, para assim retribuir ao locador, no término deste contrato, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esta finalidade, notadamente, as que se referem a pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais, lustres, instalações elétricas e quaisquer outros;

b) Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa e letreiros sem a prévia autorização do locador ou seu representante legal;

c) Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituído no decurso do tempo, por si só, na demora do locador reprimir a infração, assentimento à mesma;

d) Encaminhar ao locador todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, juros, correção monetária e demais penalidades decorrentes no atraso do pagamento ou em atender o cumprimento de determinações de tais poderes;

e) Facultar ao locador ou a seus representantes legais, examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem;

f) Respeitar os horários comerciais estabelecidos, não causar transtornos aos demais comércios estabelecidos no local (ex. barulho excessivo, desavenças, etc);

ÚNICO: O Locatário deve seguir os horários das 6h às 22h todos os dias em exceção aos dias 25 de dezembro e 01 de janeiro onde fica facultada ao locatário a abertura do negócio.

g) Manter quadro de funcionários condizente com o horário de funcionamento determinado, com todas as obrigações e deveres trabalhistas sob sua responsabilidade sem envolvimento sob hipótese alguma de vínculo empregatício entre Locador e empregados do Locatário.

h) Fazer as manutenções de todos os equipamentos locados.

i) A loja de conveniência no mínimo deve dispor de: 2 opções de salgados (ex. fritos e assados, pão queijo coxinha, esfirra, empada, etc), 2 opções de marcas de sorvete sendo uma de grande marca, 7 tipos diferenciados de lanches, 7 tipos diferenciados de porções, 3 tipos diferenciados de refrigerantes (garrafas/latas/pet), 3 tipos diferenciados de cervejas (garrafas, latas, long neck), oferecer produtos para consumo (bolachas, chocolates, doces de balcão, gelo, carvão, sucos industrializados, bebidas diversas e madeira para lareira) e outros necessários a atividade do comércio.

j) Respeitar a legislação fiscal vigente e manter níveis de higiene adequados ao exercício da atividade, tendo toda a responsabilidade no cumprimento destas obrigações.

OITAVA:

DA VENDA DO IMÓVEL:

Na hipótese da letra "e" da cláusula sétima, sendo o imóvel colocado à venda, obriga-se o locador a dar preferência nas mesmas condições de preços e prazos à compra do imóvel pelo locatário estabelecido no local;

NONA:

DO IMPOSTO PREDIAL: As partes ajustam que o pagamento do Imposto Predial do imóvel locado, ficará a cargo do locador, durante o período de locação.

DÉCIMA:

DA RESCISÃO CONTRATUAL:

As partes ajustam que a infração das obrigações consignadas na cláusula sétima, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte da Locatária, será considerado motivos de rescisão contratual pelo Locador, bastando o manifesto por escrito com o item não respeitado, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

ÚNICO:

Caso o Locatário queira rescindir o contrato em período menor a 6 meses a partir da assinatura deste contrato deverá a título de compensação pagar a quantia de 3 aluguéis ao Locador. Do mesmo modo caso o Locador pleiteie a desocupação do imóvel em tempo inferior a 6 meses (excetuando os motivos determinados na cláusula sétima que isentam o Locador desta obrigação) deverá pagar a quantia de 3 aluguéis ao Locatário.

DÉCIMA PRIMEIRA:

DA INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO:

Toda e qualquer benfeitoria (obras) autorizada pelo Locador, ainda que útil e necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, não podendo o Locatária pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.

DÉCIMA SEGUNDA:

DAS VANTAGENS LEGAIS SUPERVINIENTES: A locação está sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e a Lei Nº 8.245 de 18/01/1991, ficando assegurado ao locador todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

DÉCIMA TERCEIRA:

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

O Locatário aqui declara ter recebido o imóvel em condições adequadas (pintura, elétrica, portas e janelas em perfeito funcionamento) e os equipamentos em perfeito funcionamento e se compromete a devolver os mesmos nas mesmas condições no fim do contrato.

Único:

O Locador verificará as condições no ato da devolução do imóvel e se satisfeito devolve a nota promissória assinada como garantia. Caso não se dê por satisfeito solicitará os reparos necessários no imóvel/equipamentos ao Locatário e se não atendido poderá executar a nota promissória para garantir que o imóvel esteja nas mesmas condições iniciais de locação.

**DÉCIMA QUARTA:
DO PRAZO PARA OS PAGAMENTOS/FORO:**

Fica convencionado que o locatário deverá fazer o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o 10º dia de cada mês, ficando esclarecido que, passado esse prazo estará sujeito as penas de mora impostas neste contrato, ficando ainda convencionado que o locador poderá confiar o(s) recibo(s) de aluguéis e encargos de locação para cobrança bancária com autorização de protesto e ou através de advogado de sua confiança em caso de inadimplência, respondendo o locatário também pelos honorários do advogado, mesmo que a cobrança seja realizada extra-judicialmente, sendo que, no caso de cobrança judicial, pagará também o locatário as custas decorrentes do processo judicial.

Parágrafo Único: Em caso de mora no pagamento dos aluguéis e encargos previstos no presente contrato, ficará o locatário obrigado ao pagamento do principal, acrescidos de juros de 10%(multa) e mora mensal de 2% (dois por cento), e correção monetária na forma da Lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas deste instrumento ficando determinado o Foro da Comarca de Amparo – SP para dirimir quaisquer dúvidas com relação ao presente contrato.

**DÉCIMA QUINTA:
RENOVAÇÃO:**

O presente contrato poderá ser renovado **por mais um período de 12 meses** automaticamente se ambas as partes assim o desejarem aplicando-se a correção a partir do 13º mês conforme índice IGPM relativo ao período de contrato inicial.

E por estarem assim justos e contratados, as partes mandaram digitar o presente instrumento em (02) vias de igual teor e ordem, que assinam na presença das testemunhas igualmente abaixo assinadas.

Monte Alegre do Sul, 01 de setembro de 2022.

LOCATÁRIO: JUNIOR MELO CONVENIENCIA LTDA

Jeverson Vanderlei Brolesi
LOCADOR: SÓCIO PROPRIETÁRIO I

Joelice Regina Brolesi Gritti
LOCADOR: SÓCIO PROPRIETÁRIO II

TESTEMUNHAS:

Espaço reservado ao reconhecimento de firma das partes contratantes:

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Os signatários abaixo, que contratam nas qualidades indicadas neste instrumento, tem entre si, ajustada a presente locação, mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA:

DO LOCADOR: VANDERLEI JOSE BROLESI, CPF 718.778.868.15, BRASILEIRO, CASADO, RESIDENTE A RUA PREFEITO JOSE AMARAL, N 79, CENTRO EM MONTE ALEGRE DO SUL- SP. SUA ESPOSA LEONORA ERNESTA BENATTI BROLESI, CPF 135.878.198.23, BRASILEIRA, CASADA, RESIDENTE A RUA PREFEITO JOSE AMARAL, N 79, CENTRO EM MONTE ALEGRE DO SUL-SP.

SEGUNDA:

DO LOCATÁRIO: COMERCIO DE AUTO PEÇAS NATINHO, CNPJ 21.613.022/0001-05, I.E. 460.010.804-112, SITUADA A AV. JOÃO GIRARDELLI, 108- SALA 02 KM 7,5, BAIRRO DOS FRANCOS, MONTE ALEGRE DO SUL, AQUI REPRESENTADA PELO SEU REPRESENTANTE LEGAL.

TERCEIRA – GARANTIAS PARA O CONTRATO DE LOCAÇÃO

NOTA PROMISSÓRIA: Fica estabelecido uma nota promissória de três mensalidades como garantia a pagamento e/ou para reparos do imóvel quando do fim do período locatício, quando detectado que o imóvel não foi devolvido conforme condições inicialmente locadas.

ÚNICO: Caso o imóvel seja devolvido atendendo as condições iniciais o Locador se compromete a devolver a nota promissória ao Locatário ao final do contrato.

QUARTA:

OBJETO DE LOCAÇÃO: Uma loja comercial situada na Avenida João Girardelli, 108, bairro dos Francos, na cidade de Monte Alegre do Sul - SP – CEP 13.820-000

FINALIDADE: Comércio de Auto peças

ÚNICO: O ponto comercial é de propriedade do LOCADOR não cabendo quaisquer reivindicações por parte do Locatário quando do fim do contrato entre as partes.

QUINTA:

DO PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo de locação será de 12 (doze) meses, a partir de 01 de janeiro de 2025 expirando em 31 de dezembro de 2025, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, independente de notificação ou interpelação judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação deste contrato, conforme cláusula décima quinta.

SEXTA:

DO VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: O valor mensal da locação é de R\$ 1,700.00 (hum mil e setecentos reais), que o LOCATÁRIO se compromete a pagar até o dia 05 do mês subsequente ao vencido.

SÉTIMA:

DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS:

Obriga-se a Locatário além do pagamento do aluguel, ao pagamento por sua conta exclusiva do consumo de energia elétrica, água e demais taxas proporcionais a sua utilização a elas incorporadas por força de lei no período de vigência deste contrato ou enquanto permanecer a locação do imóvel pelo locatário. Neste caso, o Locador, caso queira receber por estas despesas informará o valor utilizado de água e energia elétrica (rateio) para que o locatário providencie o pagamento todo o dia 05 de cada mês.

O Locatário obriga-se ainda a:

- Manter o objeto da locação no perfeito estado de conservação e limpeza, para assim retribuir ao locador, no término deste contrato, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esta finalidade, notadamente, as que se referem a pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais, lustres, instalações elétricas e quaisquer outros;
- Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa e letreiros sem a prévia autorização do locador ou seu representante legal;
- Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituído no decurso do tempo, por si só, na demora do locador reprimir a infração, assentimento à mesma;
- Encaminhar ao locador todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, juros, correção monetária e demais penalidades decorrentes no atraso do pagamento ou em atender o cumprimento de determinações de tais poderes;
- Facultar ao locador ou a seus representantes legais, examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem;

f) Respeitar os horários comerciais estabelecidos, não causar transtornos aos demais comércios estabelecidos no local (ex. barulho excessivo, desavenças, etc);

OITAVA:

DA VENDA DO IMÓVEL:

Na hipótese da letra "e" da cláusula sétima, sendo o imóvel colocado à venda, obriga-se o locador a dar preferência nas mesmas condições de preços e prazos à compra do imóvel pelo locatário estabelecido no local;

NONA:

DO IMPOSTO PREDIAL: As partes ajustam que o pagamento do Imposto Predial do imóvel locado, ficará a cargo do locador, durante o período de locação.

DÉCIMA:

DA RESCISÃO CONTRATUAL:

As partes ajustam que a infração das obrigações consignadas na cláusula sétima, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte da Locatária, será considerado motivos de rescisão contratual pelo Locador, bastando o manifesto por escrito com o item não respeitado, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

ÚNICO:

Caso o Locatário queira rescindir o contrato em período menor a 6 meses a partir da assinatura deste contrato deverá a título de compensação pagar a quantia de 3 aluguéis ao Locador. Do mesmo modo caso o Locador pleiteie a desocupação do imóvel em tempo inferior a 6 meses (excetuando os motivos determinados na cláusula sétima) deverá pagar a quantia de 3 aluguéis ao Locatário.

DÉCIMA PRIMEIRA:

DA INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO:

Toda e qualquer benfeitoria (obras) autorizada pelo Locador, ainda que útil e necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, não podendo o Locatária pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.

DÉCIMA SEGUNDA:

DAS VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES:

A locação está sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e a Lei Nº 8.245 de 18/01/1991, ficando assegurado ao locador todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

DÉCIMA TERCEIRA:

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

O Locatário aqui declara ter recebido o imóvel em condições adequadas (pintura, elétrica, portas e janelas em perfeito funcionamento) e se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições quando do fim do contrato.

Único:

O Locador verificará as condições no ato da devolução do imóvel e se satisfeito devolve a nota promissória assinada como garantia. Caso não se dê por satisfeito solicitará os reparos necessários ao Locatário e se não atendido poderá executar a nota promissória para garantir que o imóvel esteja nas mesmas condições iniciais de locação.

DÉCIMA QUARTA:

DO PRAZO PARA OS PAGAMENTOS/FORO:

Fica convencionado que o locatário deverá fazer o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o 5º dia de cada mês, ficando esclarecido que, passado esse prazo estará sujeito as penas de mora impostas neste contrato, ficando ainda convencionado que o locador poderá confiar o(s) recibo(s) de aluguéis e encargos de locação para cobrança bancária com autorização de protesto e ou através de advogado de sua confiança em caso de inadimplência, respondendo o locatário também pelos honorários do advogado, mesmo que a cobrança seja realizada extra-judicialmente, sendo que, no caso de cobrança judicial, pagará também o locatário as custas decorrentes do processo judicial.

Parágrafo Único:

Em caso de mora no pagamento dos aluguéis e encargos previstos no presente contrato, ficará o locatário obrigado ao pagamento do principal, acrescidos de juros de 10% e mora mensal de 2% (dois por cento), e correção monetária na forma da Lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas deste instrumento ficando determinado o Foro da Comarca de Amparo – SP para dirimir quaisquer dúvidas com relação ao presente contrato.

DÉCIMA QUINTA:**RENOVAÇÃO:**

O presente contrato poderá ser renovado por mais um período de 12 meses automaticamente se ambas as partes assim o desejarem aplicando-se a correção a partir do 13º mês conforme índice IGP-M relativo ao período de contrato inicial.

E por estarem assim justos e contratados, as partes mandaram digitar o presente instrumento em (02) vias de igual teor e ordem, que assinam na presença das testemunhas igualmente abaixo assinadas.

Monte Alegre do Sul, 01 de janeiro 2025.

LOCATÁRIO: DANIEL ESTEVAM ALBERTINI

VANDERLEI JOSE BROLES

LOCADOR: SÓCIO PROPRIETÁRIO I

Leonora Ernesta Benatti Brolesi

LOCADOR: SÓCIO PROPRIETÁRIO

TESTEMUNHAS:

Espaço reservado ao reconhecimento de firma das partes contratantes:

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE TERRENO URBANO PARA FINS COMERCIAIS

LOCADOR: VANDERLEI JOSÉ BROLESI, comerciante aposentado, natural de Monte Alegre do Sul/SP, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.483.790-1 emitida aos 25/06/2015 pela SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 718.778.868-15 e sua esposa **LEONORA ERNESTA BENATTI BROLESI**, comerciante aposentado, natural de Monte Alegre do Sul/SP, portadora da Cédula de Identidade RG nº 19.625.143-6 emitida aos 15/05/2017 pela SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 135.878.198-23, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Monte Alegre do Sul/SP, à Rua Prefeito José Amaral, nº 79-A, Vila Alice, CEP: 13820-000, endereço eletrônico: postportal.br@gmail.com, contato WhatsApp: 19 99795-4503, doravante designado simplesmente **LOCADORES**.

LOCATÁRIO: TATHIANA LIMA MENDES RINALDI brasileira, casada, empresária, regularmente inscrita no CPF sob nº 279.693.378-48, portador da cédula de identidade RG nº 25287457/SSPSP, residente e domiciliada, Rua da Juventude, 132-A, Bairro São Gerônimo, município de Monte Alegre do Sul, CEP 13820-000, Estado de São Paulo, contato WhatsApp: 11 98471-9321, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**;

As partes acima qualificadas têm entre si, justo e contratado a locação de TERRENO medindo aproximadamente 60m² (sessenta metros quadrados), para fim COMERCIAL (**INSTALAÇÃO DE CONTAINER DA CACAU SHOW**), parte ideal da Matrícula nº. 44.173, do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Amparo, localizado na Avenida João Girardelli, 108, Bairro dos Francos, Monte Alegre do Sul, Estado de São Paulo, CEP 13820-000, de propriedade dos **LOCADORES**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente contrato tem como OBJETO a locação de TERRENO medindo aproximadamente 60m² (sessenta metros quadrados), para fim COMERCIAL (**INSTALAÇÃO DE CONTAINER DA CACAU SHOW**), parte ideal da Matrícula nº., do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Amparo, localizado na Avenida João Girardelli, 108, Bairro dos Francos, Monte Alegre do Sul, Estado de São Paulo, CEP 13820-000.

Cláusula 2ª. O imóvel - TERRENO medindo aproximadamente 60m² (sessenta metros quadrados), para fim COMERCIAL (**INSTALAÇÃO DE CONTAINER DA CACAU SHOW**), parte ideal da Matrícula nº., do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de

 1/8

Amparo, localizado na Avenida João Girardelli, 108, Bairro dos Francos, Monte Alegre do Sul, Estado de São Paulo, CEP 13820-000 - entregue na data da assinatura deste contrato, pelos **LOCADORES** ao **LOCATÁRIO**, encontra-se em boas condições de higiene, limpeza e conservação, livre e desimpedido, sem qualquer benfeitoria construída.

DA VISTORIA DE ENTRADA

Cláusula 3ª. O **LOCATÁRIO** declara ter visitado e vistoriado o imóvel, verificando encontrar-se o mesmo de acordo com as expectativas para o fim de beneficiamento da área, instalação e exploração comercial com a **INSTALAÇÃO DE CONTAINER DA CACAU SHOW**, verificado o atual e exato estado de conservação do imóvel, atestando sua plena capacidade de utilização.

§1º. O **LOCATÁRIO** será o único responsável pelo beneficiamento da área, ficando sob sua inteira responsabilidade todas as providências e despesas com a instalação, funcionamento e manutenção do negócio comercial pretendido no local objeto do presente contrato (**INSTALAÇÃO DE CONTAINER DA CACAU SHOW**), inclusive no que tange ao fornecimento de energia elétrica, água potável e esgotamento sanitário.

§2º. O **LOCATÁRIO** esta plenamente ciente de que a parte ideal descrita na cláusula 1º, localiza-se no pátio de um Posto de Combustíveis, que funciona 24h (vinte e quatro horas) por dia, todos os dias da semana, onde há intenção transito de veículos leves e pesados, e qualquer avaria causado nas instalações do **LOCATÁRIO**, causados ou não pelas peculiaridades narradas, será de sua inteira responsabilidade, bem como no que tange a descontinuidade do fornecimento de energia elétrica e água potável.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 4ª. A presente locação destina-se exclusivamente ao uso do imóvel para fins comerciais - a **INSTALAÇÃO DE CONTAINER DA CACAU SHOW** - restando proibido ao **LOCATÁRIO**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto nesta cláusula.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 5ª. Fica acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas neste instrumento, livre e desocupado de qualquer instalação, além de todos os tributos e despesas pagas, caso contrário, ficará facultado aos **LOCADORES** recebê-lo ou não.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 6ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste instrumento, que possam extrapolar os fins pretendidos (**INSTALAÇÃO DE CONTAINER DA CACAU SHOW**) deverá, de imediato, ser submetida à autorização dos **LOCADORES**.

Cláusula 7ª. Vindo a ser feitas benfeitorias nos termos da cláusula 6º, faculta de os **LOCADORES** aceitá-las ou não, restando aos **LOCATÁRIOS** em caso dos **LOCADORES** não as aceitar, modificar, adequando ao projeto inicial, respeitando as condições previstas neste instrumento e o projeto a ser desenvolvido (**INSTALAÇÃO DE CONTAINER DA CACAU SHOW**).

DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 8ª. Os **LOCATÁRIOS** permitirão aos **LOCADORES**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o atendimento as cláusulas e condições estabelecidas neste instrumento.

DAS DESPESAS PARA O INÍCIO, EXECUÇÃO E FINALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES

Cláusula 9ª. Será de responsabilidade do **LOCATÁRIO** a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade comercial a ser realizada, tais como Alvará, Licença e Autorização perante os Órgãos Públicos competentes, Coleta de Resíduos; com suas devidas destinações, autorizações e licenças, Licenças Ambientais, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades, bem como a interligação as redes de fornecimento de energia elétrica, água e coleta de esgotamento sanitário.

VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 10ª. Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIA** se obrigará a pagar o valor de R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais) durante os primeiros 12 (doze) meses de vigência, a ser efetuado diretamente aos **LOCADORES**, ou por meio de depósito bancário, devendo fazê-lo até o dia (10) de cada mês subsequente ao vencido, sob pena de multa, correção monetária.

§1º. No 12ª (décimo Segundo) mês, o valor do aluguel será reajustado para R\$ 1.200,00 (Hum Mil e Duzentos Reais).

§ 2º. Caso não seja dia útil, ficará obrigada desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data, salvo na hipótese de pagamento com cheque.

§ 3º. Após a data de vencimento, será acrescida, compulsoriamente, multa de 10% sobre o valor total da parcela não paga, incidindo, imediatamente, correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, sem prejuízo do direito de serem intentadas as medidas judiciais cabíveis para salvaguarda dos direitos dos **LOCADORES**, além da comunicação às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.).

Cláusula 11ª. Ficam obrigados os **LOCADORES**, a emitirem recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelo **LOCATÁRIO**, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas.

Cláusula 12ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual como o IGPM (FGV) e na sua falta, ou percentual negativo, será utilizado o IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo), e na sua falta, ou percentual negativo, será aplicado outro que venha a substituí-lo, por determinação do Governo, e na sua falta, e ou índices negativos, o reajuste se dará a uma taxa fixa, anual de 5% sobre o valor do aluguel vigente, a fim de manter o equilíbrio econômico do Contrato.

Cláusula 13ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, IPTU – Imposto Patrimonial Territorial Urbano, água, energia elétrica/energia solar, deverão ser pagas diretamente aos **LOCADORES**, mediante a depósito ou transferência bancária, em data pré estabelecida, ou em 5 dias úteis após a entrega das devidas despesas com seus valores cobrados pelos órgãos fornecedores, registrados por fotos via WhatsApp e ou entrega em mãos, de cópia para seu devido registro; outras despesas como, gás, telefone, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO** pelo pagamento de todos, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.

§1º. Por se tratar de imóvel maior ao objeto de locação, cadastrado junto ao Cadastro Municipal Imobiliário, o IPTU – Imposto Patrimonial Territorial Urbano, será paga pelo **LOCATÁRIO** aos **LOCADORES**, proporcional à área locada.

Gabriel In
Escritor

GARANTIAS CONTRATUAIS

Cláusula 14ª. O **LOCATÁRIO**, depositará, a título de caução, o montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), corresponde a 02 (dois) meses de locação, que poderá ser usado na proporcionalidade do descumprimento de uma das cláusulas contratuais, valor que deverá ser pago pelo **LOCATÁRIO** aos **LOCADORES** no ato da assinatura do presente instrumento, como condição para início da utilização da área.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 15ª. O **LOCATÁRIO** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, previstas neste instrumento, livre e desocupado de qualquer instalação, além de todos os tributos e despesas pagas, caso contrário, ficará facultado aos **LOCADORES** recebê-lo ou não.

DA RESCISÃO

Cláusula 16ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do **LOCATÁRIO**, em caso de desapropriação do imóvel alugado;

Cláusula 17ª. Sendo o imóvel utilizado de forma diversa da locação comercial, restará facultado aos **LOCADORES**, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último.

DO PRAZO

Cláusula 18ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 60 (sessenta meses), a iniciar-se no dia (25), do mês (janeiro) no ano de (2025) e findar-se no dia (24), do mês (janeiro) no ano de (2030), data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 15ª, efetivando-se com a desocupação total do imóvel.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 19ª. O presente instrumento poderá ser renovado quando estiver configurada materialmente as determinações contidas nos artigos 51 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), com as exceções contidas no artigo 52 do mesmo diploma legal.

Cláusula 20ª. Caso o LOCATÁRIO, tendo a oposição do LOCADOR, restará presumida a proteção deste instrumento, pelo prazo de 12 (doze) meses, incidindo a cláusula 12ª do presente instrumento.

Cláusula 21ª. As partes se obrigam, desde já, a respeitar o contrato tal qual se acha redigido, em todas as cláusulas e condições, ficando combinada multa equivalente a 03 (três) vezes o valor da caução, em caso de descumprimento.

§1º. Na hipótese de desocupação antecipada do imóvel, a multa será calculada proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato.

§2º. O LOCATÁRIO, ao devolver o imóvel, deverá apresentar o comprovante de pagamento de todos os tributos e despesas pagas, caso contrário, ficará facultado aos LOCADORES recebê-lo ou não.

CLAUSULA ESPECIAL: Fica especificado que o imóvel locado entre as partes que se os LOCATÁRIOS desocupar o imóvel após concluído o 24º mês de locação, ficará dispensado do pagamento da multa contratual prevista na Cláusula 21ª, desde que apresente o comprovante de pagamento de todos os tributos e despesas pagas.

Cláusula 22ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

Cláusula 23ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Cláusula 24ª. O presente instrumento é celebrado em duas vias, de igual teor e valor, uma para cada parte, ficando a presente locação registrada em cartório.

Cláusula 25ª. O LOCATÁRIO se obriga a respeitar os termos do presente instrumento, pelas obrigações civis, trabalhistas e fiscais decorrentes do negócio a ser desenvolvido no local objeto da presente locação, bem como o pagamento de despesas e eventual DE CONTAINER DA CACAU SHOW e por qualquer despesa e eventual responsabilidade decorrente do negócio, bem como o pagamento de mercadorias e serviços.

Cláusula 26ª. O presente instrumento poderá ser renovado quando estiver configurada materialmente as determinações contidas nos artigos 51 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), com as exceções contidas no artigo 52 do mesmo diploma legal.

Leio

8/8

28/8 5/8

Cláusula 20ª. Caso o **LOCATÁRIO** permaneça no imóvel por mais de trinta dias, e não havendo oposição do **LOCADOR**, restará presumida a prorrogação deste instrumento, pelo prazo de 12 (doze) meses, incidindo a cláusula 12ª do presente instrumento.

DAS PENALIDADES CONTRATUAIS

Cláusula 21ª. As partes se obrigam, desde já, a respeitar o contrato tal qual se acha redigido, em todas as cláusulas e condições, ficando cominada multa equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época para a parte que infringir suas disposições.

§1ª. Na hipótese de desocupação antecipada do imóvel, a multa será calculada proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato.

§2ª. As multas aqui fixadas não excluem o direito de os **LOCADORES** exigir eventual reparação de danos e não impedirá o ingresso da ação que for cabível para resolução do problema.

CLAUSULA ESPECIAL: Fica especialmente convencionado entre as partes que, se os **LOCATÁRIOS** desocupar o imóvel após concluído o 24ª mês de locação, ficará dispensado do pagamento da multa contratual prevista na Cláusula 21ª, desde que comunique sua intenção de desocupação com antecedência mínima de 30 dias, período em que continuará obrigado por todos os aluguéis, encargos e acessórios da locação.

CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 22ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

Cláusula 23ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Cláusula 24ª. Os **LOCADORES** ficam obrigados a entregar o imóvel descrito na cláusula 1ª, livre e desocupado para utilização do **LOCATÁRIO**, conforme obrigações assumidas neste instrumento.

Cláusula 25ª. O **LOCATÁRIO** se obriga a respeitar os termos do presente instrumento, pelas obrigações civis, trabalhistas e fiscais decorrentes do negócio a ser desenvolvido no local objeto da presente locação, instalação e conservação do negócio (**INSTALAÇÃO DE CONTAINER DA CACAU SHOW**) e por qualquer despesa e eventual responsabilidade decorrente do negócio, bem como o perecimento de mercadorias e equipamentos.

Cláusula 26ª. O LOCADOR declara e garante que o imóvel objeto deste contrato está livre de ônus, pendências judiciais ou administrativas que possam comprometer a posse e o uso do imóvel pelo LOCATÁRIO. Caso, durante a vigência do contrato, o imóvel venha a ser objeto de alienação judicial ou outro ato que impeça o pleno uso do imóvel pelo LOCATÁRIO, este terá direito à rescisão imediata do contrato, sem aplicação de penalidades.

Cláusula 27ª. O LOCADOR se compromete a informar ao LOCATÁRIO, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, sobre qualquer ação judicial, administrativa ou procedimento que possa impactar a posse ou o uso do imóvel, bem como a apresentar os documentos comprobatórios sempre que solicitado. O descumprimento desta obrigação dará ao LOCATÁRIO o direito de rescindir o contrato, sem ônus.

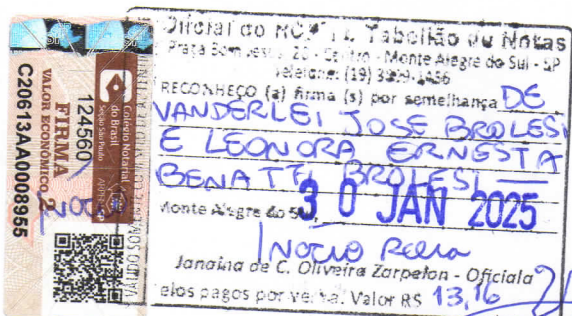
Cláusula 28ª. Caso o imóvel venha a ser objeto de medidas judiciais que impeçam o uso pelo LOCATÁRIO, este poderá suspender o pagamento dos aluguéis e encargos enquanto a situação não for regularizada. A suspensão não implicará em cobrança de juros, multas ou encargos.

DO FORO

Cláusula 29ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Amparo/SP;

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Monte Alegre do Sul/SP, 25 de janeiro de 2025.



Gabriel Inácio da Rosa
Escrevente

VANDERLEI JOSÉ BROLESI
LOCADOR

Leonora Ernesta Benatti Brolesi
LEONORA ERNESTA BENATTI BROLESI
LOCADOR

Tathiana Lima Mendes Rinaldi
TATHIANA LIMA MENDES RINALDI
LOCATÁRIO

TESTEMUNHA: _____

RG: 32612221

TESTEMUNHA: _____

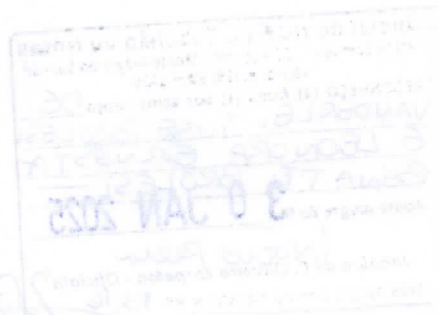
RG: _____

DO FORO

Cláusula 29ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Amparo/SP.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Monte Alegre do Sul/SP, 22 de janeiro de 2022.



VANDERELEI JOSÉ BROLESKI
LOCADOR

LEONORA ERNESTA BENATTI BROLESKI
LOCADOR

Empresa Recuperanda: POSTO DE COMBUSTÍVEIS J J BROLESI LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 03.137.422/0001-00, com sede na Rodovia Professora Pedrina Maria da Silva Valente, nº 108 – Bairro dos Francos, Município de Monte Alegre do Sul, Estado de São Paulo.

RECUPERAÇÃO JUDICIAL - Processo nº 1003930-06.2024.8.26.0022, em trâmite perante o Egrégio Juízo de Direito da 1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 4ª RAJ e da 10ª RAJ da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo.

“O plano de recuperação judicial se desenvolverá sob aspectos relevantes no sentido de atender os direitos creditícios em geral, tomando-se por base a gradação de pagamentos disciplinados na Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 de acordo com a geração de fluxo de caixa projetado para 15 (quinze) anos, com o objetivo de demonstrar a capacidade de pagamento e a recuperação da empresa.”

I – **CONSIDERAÇÕES INICIAIS**: O presente documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais parâmetros do “**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**” proposto pela empresa **POSTO DE COMBUSTÍVEIS J J BROLESI LTDA**.

Para elaboração deste Plano, consideram-se os princípios estabelecidos no artigo 47 da Lei 11.101/05.

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

O **“PLANO DE RECUPERAÇÃO”** ora apresentado propõe a concessão de prazos e condições especiais para o pagamento das obrigações vencidas e vincendas sujeitas aos efeitos da presente recuperação judicial, demonstra a viabilidade econômico-financeira da empresa, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento apresentada aos credores quirografários e a geração de recursos financeiros necessários, dentro do prazo proposto.

O presente **“PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL”** é **apresentado de forma objetiva, clara, sucinta e sem subterfúgios**, porém com estrita observância aos preceitos insertos na Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020, permitindo de imediato a sua compreensão em todos os seus itens e condições, contendo os seus requisitos necessários para a sua perfeita execução.

Portanto, o plano tem como objetivo equilibrar o fluxo de caixa da empresa, permitindo alcançar resultados positivos nos exercícios, e cumprir com as dívidas contraídas junto aos credores.

II – BREVE RELATO HISTÓRICO: O **“Posto Portal”**, como é conhecido atualmente, está no mercado de venda de combustíveis e lubrificantes há mais de 40 anos, hoje sendo referência na história do Município de Monte Alegre do Sul.

Tudo começou quando os dois irmãos, Vanderlei José Brolesi e José Antônio Brolesi adquiriram no ano de 1977 o antigo “Posto Nossa Senhora Aparecida”, então de propriedade do sogro do primeiro, onde funcionada no endereço da Avenida João Girardelli, nº 2 – centro, até o ano de 2004, quando finalmente transferiu o seu estabelecimento para o atual endereço da empresa-recuperanda.

Entre os anos de 1988 a 1989, Vanderlei e José Antonio adquiriram o terreno na entrada da cidade, justamente com a intenção de instalar o novo posto de combustíveis, e assim o fizeram. A construção teve início no ano 2000 e a inauguração ocorreu no mês de junho do ano de 2002, passando, o estabelecimento, a se chamar “Posto Portal”.

Em 1990 o então menino ainda de 12 anos de idade, *Jeverson Vanderlei Brolesi*, filho de Vanderlei, passou a trabalhar no “*Posto Nossa Senhora Aparécida*”, quando no início das construções do novo “posto”, no ano de 2000, também acompanhava e participava ativamente das obras do novo empreendimento. A partir da inauguração do “Posto Portal”, Jeverson passou a se envolver diretamente na administração e operação das duas unidades. Entre os anos de 2002 a 2004, os dois postos funcionaram simultaneamente. No éntanto, concluiu-se que não o era viável mantê-los em funcionamento concomitantemente, e decidiram, então, encerrar as atividades do “*Posto Nossa Sénhora Aparecida*”.

Nessa ocasião, o irmão José Antonio resolveu se retirar da sociedade e, a partir de então, o “Posto Portal” passou a ser administrado exclusivamente por Vanderlei José Brolesi e seus filhos.

Entrementes, entre os anos de 2008 a 2011, o Município de Monte Alegre do Sul, passou por uma gravíssima crise econômica provocada pelo

encerramento de atividades de duas grandes empresas que operavam no ramo frigorífico, onde geravam a maioria dos empregos dos moradores do Município, fato que impactou diretamente a economia local, pois o pequeno Município possui vocação no setor turístico e hoteleiro que, sabemos, depende de épocas de férias, feriados prolongados e datas especiais para gerar movimentação mais significativa.

Não é difícil entender o abalo e o impacto financeiro sofrido pelo estabelecimento então funcionando sob o codinome “*Posto Portal*”, que era responsável exclusivo pelo atendimento/abastecimento das frotas de veículos e caminhões desses dois grandes frigoríficos que, de um momento para o outro, encerraram as suas respectivas atividades, como já mencionado.

Durante esse período, mais dois postos de combustíveis foram instalados no âmbito do pequeno Município de Monte Alegre do Sul, o que acabou por acirrar a concorrência e, conseqüentemente, dividir a clientela, o que levou a aumentar ainda mais a queda nas vendas.

Monte Alegre do Sul possui uma população estimada em 8 mil habitantes e tem a sua economia baseada no turismo que, repita-se, sobrevive de fluxo flutuante de pessoas que a visitam, e por tudo isso, a partir do ano de 2012 a empresa-recuperanda veio percebendo as suas vendas diminuírem gradativamente, pois sempre trabalhou com a Distribuidora de “*bandeira exclusiva*”, ao passou que a concorrência com “*bandeira branca*”, fator que sempre possibilitou a ela (concorrência) praticar preços menores. Infelizmente, a maioria dos consumidores não enxergam pelo prisma da “*qualidade de produtos*”, muitos, ao contrário, buscam por preços mais atrativos.

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

A empresa-recuperanda depende de épocas sazonais para implementar suas vendas, e foi nesse contexto que as dívidas começaram a ganhar corpo e a dificultar os negócios da empresa familiar. No ano de 2012, houve a retirada da sociedade da irmã, filha de Vanderlei, Joelice, quando nesta oportunidade foi decidido pela divisão dos bens adquiridos ao longo da vida de trabalho dos pais, permanecendo na sociedade a partir de então, Vanderlei e Jeverson.

Em 2015 a maior parte das dívidas foi quitada, exceto a dívida para com o Banco do Brasil S/A (**Credora Quirografária**), que foi a única não concordar com a renegociação do seu crédito à época.

No ano de 2018, a **“greve dos caminhoneiros”** que deu causa a uma crise de âmbito nacional, afetou fortemente o setor e, conseqüentemente, o comércio/estabelecimento da empresa-recuperanda. O **“Posto Portal”** ficou totalmente sem combustível em seus reservatórios e precisou parar as atividades temporariamente, permanecendo literalmente fechado. Mesmo após o reabastecimento dos tanques reservatórios, as vendas demoraram a se recuperar, pois o turismo estava em baixa temporada, levando, inclusive, muitos comerciantes do Município a encerrarem as suas atividades temporariamente e/ou definitivamente.

Como não bastasse essa sucessão de eventos danosos ao comércio e à indústria do turismo, logo em seguida **o mundo vivenciou a pandemia da COVID-19**, que culminou por agravar a crise e levar as empresas de

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

uma forma geral ao extremo das dificuldades até então já enfrentadas internamente no País. Com o advento da Pandemia da COVID-19 que agravou a situação de dificuldade já gerada pela “greve dos caminhoneiros”, necessariamente a empresa-recuperanda foi obrigada a buscar recursos para a sua subsistência, provocando inclusive débitos fiscais.

Para finalizar, no ano de 2022, uma ocorrência familiar culminou com a necessidade do progenitor de Jeverson, Vanderlei José Brolesi, de amputar os membros inferiores por razões de doença, o afastando de vez das atividades no “Posto Portal”, fazendo a sua ausência sentida em todos os sentidos.

II-A - PROPRIEDADE DO TERRENO UTILIZADO: O imóvel sobre o qual está instalada a empresa-recuperanda pertence a Vanderlei José Brolesi, CPF/MF nº 718.778.868-15 e Leonora Ernesta Benatti Brolesi, CPF/MF nº 135.878.198-23, conforme Matrícula nº 44.173. fls. 01, do Livro 2, do Serviço Registral da Comarca de Amparo. Para tanto, por força de contrato de locação não residencial, a empresa-recuperanda paga aos proprietários o aluguel mensal de R\$-8.000,00- (oito mil reais), conforme contrato de locação em anexo a este *Plano de Recuperação*.

II-B - ALUGUÉIS RECEBÍVEIS: Os proprietários do imóvel objeto da Matrícula 44.173 do CRI da Comarca de Amparo, exploram em seus nomes as locações ali existentes, das quais se utilizam para o

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

tratamento de saúde e da própria manutenção, conforme contratos de locações que acompanham o presente *Plano de Recuperação*.

III – PANORAMA DO SETOR NO BRASIL: Até meados da década de 1990, a interferência do Estado brasileiro na distribuição e revenda de combustíveis automotivos, contemplava o controle de preços, margens de comercialização e fretes. Depois, iniciou-se um processo de liberação de preços em toda a cadeia produtiva de petróleo, gás natural e biocombustíveis, além de gradual redução dos subsídios governamentais.

Mas foi somente a partir da Lei do Petróleo (Lei nº 9.478/1997) que a liberalização no mercado de combustíveis automotivos se deu de modo mais efetivo, tendo sido concluída em 31 de dezembro de 2001. A partir dessa data, os reajustes nos preços dos combustíveis passaram a caber exclusivamente a cada agente econômico – *do poço ao posto revendedor* -, que estabelecem seus preços de venda e margens de comercialização em cenário de livre concorrência.

Dessa forma, os preços ao longo da cadeia de distribuição de combustíveis passaram a flutuar livremente. Todavia, devido ao grande poder econômico das distribuidoras, estas aumentaram gradativamente suas margens de lucro, e começaram a praticar preços diferenciados dentro de uma mesma região, em detrimento dos revendedores. Ressalte-se que as distribuidoras praticam preços menores a postos de “bandeira branca”, que têm liberdade de escolher

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

seus fornecedores – o que não é o caso da empresa-recuperanda, com bandeira “BR” -, e maiores aos postos da própria rede, uma vez que estes são obrigados, por força de contrato, a comprar exclusivamente de seu distribuidor.

Conforme levantamento publicado pela **ANP - Agência Nacional do Petróleo** - (**“Série histórica de levantamento de preços e de margens de comercialização de combustíveis”** – 17.03.2019), a margem bruta média da gasolina comum (***principal combustível comercializado em postos urbanos***) no Estado de São Paulo, em junho do ano de 2001 era de **R\$-0,19-**, o que equivaleria no ano de 2019, antes da ***“pandemia mundial da COVID-19”***, de acordo com o IGPM, a **R\$-0,66-**, e hoje essa margem **varia entre 9% a 11% - litro - vendido na “bomba”**. Conclui-se, daí, então, que as distribuidoras impuseram, nos últimos anos, **uma perda de aproximadamente 30% à margem bruta dos postos revendedores**.

Em seu artigo publicado em revista ***“in” Entendendo o setor de combustíveis***, 11.12.2011 (**<http://www.administradores.com.br/artigos/economia-e-financas/entendendo-o-setor-de-combustiveis/60402/>** – disponível em 17.03.2019), o economista **Carlos Giordano Jr** acertadamente escreveu:

“Nesse mercado de combustíveis, em tese, há conflitos entre as distribuidoras e os revendedores, motivados pelo avanço das margens das distribuidoras sobre as margens de lucro da revenda, uma vez que os postos têm dificuldades em repassar este avanço, já que sofrem restrições impostas pelos

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

***órgãos de defesa do consumidor e Ministério Público
(variáveis legais).***

“Existe uma posição clara de oportunismo por parte das distribuidoras, o que, perante a lei, poderia ser caracterizado por quebra de contrato, além do problema dos contratos incompletos, já que há indícios de que as distribuidoras vendem combustíveis para postos independentes (sem contratos com a distribuidora) a preços inferiores aos praticados com os da sua bandeira (postos com contratos de exclusividade com a Distribuidora).”

Adicionalmente, a desaceleração da economia brasileira, desde 2014, provocou uma queda nas vendas e a consequente impossibilidade de repasses dos custos da empresa para o preço final dos combustíveis.

Tenha-se em mente, que o setor de vendas de combustíveis sofreu drástica queda nas suas vendas na crise de alcance mundial nos anos em que a epidemia provocada pela COVID-19 obrigou inclusive o Estado brasileiro a implantar um programa com uma série de restrições, provocando neste período uma vertiginosa queda no consumo de combustíveis, tendo como consequência desses reflexos uma desestabilização na economia brasileira, por questões de ordem político-financeira que não vem ao caso neste momento pois constitui fato público e notório que independe de demonstrações, e, mais recentemente, o setor petrolífero teme sofrer aumentos sucessivos no

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

preço do barril do petróleo por conta dos conflitos no oriente médio, o que também causa reflexos diretos e imediatos no aumento dos combustíveis.

Por todas essas razões expostas, as **“galonagens mínimas”** estipuladas em **contrato de exclusividade** – *no caso da recuperanda que opera com a bandeira “BR”* - formalizados junto às distribuidoras tendem a cair, isto é fato também público e notório.

E, finalmente, para agravar ainda mais o setor, a **FECOMBUSTÍVEIS – Federação Nacional do Comércio de Combustíveis e de Lubrificantes** emitiu importante nota em contraposição à decisão governamental de deixar de fiscalizar os postos através da ANP:

“(…) No entanto a Fecombustíveis reforça a importância da manutenção rigorosa dos padrões de qualidade dos combustíveis, especialmente da elevação dos teores de etanol anidro (E30) e de biodiesel (B15). Nesse aspecto, a entidade vê com preocupação a suspensão do Programa de Monitoramento da Qualidade dos Combustíveis (PMQC) da Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis (ANP), bem como a redução das ações de fiscalização, decorrentes da limitação orçamentária.

Nesse momento, é de fundamental importância que a ANP mantenha seu papel ativo e contínuo, tanto no monitoramento quanto na fiscalização dos combustíveis

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

para assegurar a qualidade dos combustíveis aos consumidores finais. (...)” (sic – nosso grifo)

Isso quer dizer que no âmbito das Distribuidoras que operam a chamada “**bandeira branca**”, como aqui já exposto, abre-se um precedente perigoso para o incremento a possíveis adulterações e, conseqüentemente, isto levará a uma “**diminuição artificial de preços nas bombas**” em alguns postos que possam recorrer a esse tipo de expediente, induzindo o consumidor final em erro e comprometendo a concorrência com quem opera com Distribuidora de “**BANDEIRA EXCLUSIVA**”, como é o caso da empresa-recuperanda.

Saliente-se, por derradeiro, que ao longo de décadas no mercado, **a empresa-recuperanda jamais recorreu a esse tipo de expediente, sempre se pautando pela ética profissional e respeito ao consumidor final.**

IV – MOTIVOS PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL: A progressão das dificuldades acima levou gradativamente a um endividamento da empresa.

A empresa recuperanda infelizmente não conseguiu honrar totalmente com os pagamentos junto às Instituições financeiras aqui relacionadas, e os respectivos saldos devedores apontados pelos bancos nas execuções e ação monitória ajuizadas se mostraram extremamente elevados, pois os juros aplicados para o chamado

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

“período de inadimplência” acumulados com os encargos remuneratórios embutidos e aplicados de forma capitalizada e indevidas, totalizam valores “impagáveis” em condições normais, diante do cenário macroeconômico – e porque também não dizer “político” – que se apresenta, pois, repita-se, atinge diretamente o setor de venda de combustíveis automotivo, que é o caso da empresa da recuperanda.

E, com o ajuizamento das ações pelas Instituições financeiras, culminando com os bloqueios de dinheiros oriundos da comercialização das vendas de combustíveis, agravaram vertiginosamente a situação financeira da recuperanda que, inclusive, perderam o crédito junto à distribuidora e, conseqüentemente, a capacidade de repor os estoques de combustíveis, pois isto está sendo possível mediante pagamentos à vista, e em quantidades inferiores às necessidades para atender à clientela.

Aliás, como já mencionado no parágrafo anterior, repita-se, com esses bloqueios determinados nas execuções, a recuperanda não pode mais operar as vendas a cartão, somente a dinheiro, levando-a à dificuldade para reabastecer os seus reservatórios de reposição de combustíveis, o que levou a muitos clientes a abastecer seus veículos em postos concorrentes, pois em muitas situações a empresa recuperanda não tinha sequer em seus tanques combustíveis para atendê-los.

Com isso, as despesas financeiras mensais alcançaram patamares insustentáveis, mas com medidas de gestão abaixo expostas, o saldo

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

mensal de caixa tornar-se-á positivo, viabilizando a continuidade do empreendimento familiar e o adimplemento de seus débitos.

V – MEDIDAS DE GESTÃO: O meio adotado para fazer frente à situação de liquidez sustentável foi o alongamento dos prazos de pagamento aos credores.

A Recuperanda sempre buscou o crescimento perante o mercado adquirindo conceito e respeito ao longo de mais de 30 anos no mercado, não só por pautar suas atuações dentro de rigorosos princípios éticos, mas também pela política de eficiência, qualidade e respeito aos seus clientes, mesmo enfrentando agressiva competitividade, sempre oferecendo produtos sem qualquer “*adulteração*” de seus produtos, como infelizmente foi acontecer em muitos postos que operam esse tipo de comércio de venda de combustíveis automotivos.

COMERCIAL: primeiramente, a recuperação de seu crédito perante a Distribuidora da bandeira “BR” para possibilitar o reabastecimento de seus reservatórios de combustíveis em quantidades suficientes para operar as suas vendas e, segundo a recuperação de capital de giro para permitir – *em algumas situações específicas* – a compra de combustíveis à vista, por preços mais competitivos. Desenvolver o trabalho de recuperação de muitos clientes (empresas/comerciantes) que deixaram de abastecer seus

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

veículos pelas razões já apontadas e que migraram para a concorrência, bem como promover um trabalho para a captação de novos clientes pelos novos preços praticados. Investimento na apresentação do estabelecimento com a conclusão de obras de dois novos galpões destinados à arrendamento e/ou locação, viabilizando o implemento de rendas.

Outra medida que já está sendo implementada, consiste na negociação de renovação de contrato existente para com a **Distribuidora da bandeira “BR”**, no qual será estipulada como parâmetro a galonagem correspondente a 150 mil litros/mês, e a empresa-recuperanda também está pleiteando a “antecipação de performance” mensal correspondente entre R\$-0,06-/litro a R\$-0,08/litro, o que – *uma vez aceito* - irá gerar um significativo implemento na receita.

E, caso venha a ocorrer no vencimento do contrato com a Distribuidora da bandeira **“BR”** (*como mencionado anteriormente*) a substituição por outra Distribuidora também com bandeira de exclusividade, e que ofereça uma proposta de “antecipação de performance” mensal superior à que vem sendo negociada com a Distribuidora **“BR”** atual, a empresa-recuperanda imediatamente trará ao conhecimento do Juízo, pois em se concretizando tal fato isto virá em forma de benefício na medida em que reverterá em favor dos credores quirografários.

ADMINISTRATIVO: como houve necessidade de reduzir gastos para tentar manter o mínimo de combustíveis em seus reservatórios para

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

atender a clientela e, conseqüentemente, não conseguir ampliar o quadro de funcionários para melhorar o atendimento, estuda-se sobre a possibilidade de ampliação do quadro de forma gradativa, na medida em que conseguir recuperar o seu crédito para compra de combustíveis a prazo, bem como definir as retiradas de pró-labore dos sócios que dependem exclusivamente da atividade para a manutenção de suas subsistências. Além disso, já está em implantação de sistemas que permitam o controle financeiro mais rigoroso, com estrita observância aos princípios contábeis.

JUDICIAL: buscar medidas judiciais e/ou medidas rescisórias (*para os casos já julgados*) **objetivando a identificação dos valores efetivamente corretos por via pericial** (*já que todos os requerimentos de perícia judicial foram denegados pelos respectivos juízos, não obstante o disposto contido no artigo 6º do Código do Consumidor que determina a inversão do ônus da prova*) **dos juros e encargos remuneratórios não contratados para o chamado período de inadimplência.**

VI – PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES: Para que a proposta de pagamento seja viável, se faz necessário que esta seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação da empresa.

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

Não deverá ocorrer, mas não é demais deixar consignado que se novos créditos eventualmente incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento de incidentes de habilitação, divergências ou impugnações de créditos ou acordos, estes receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamento estabelecidas neste “*Plano de Recuperação*”, de acordo com a classificação que lhe foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos já realizados.

Então, a forma de pagamento aos credores está relacionada com a disponibilidade de recursos projetada ano a ano para a Empresa. Assim, projetou-se um fluxo de caixa para os próximos 18 (dezoito) anos, com a identificação dos volumes de receitas, custos, despesas, impostos e saldos de recursos disponíveis para liquidação da dívida da empresa-recuperanda.

O fluxo de caixa projetado demonstra o equilíbrio entre as entradas e saídas de recursos oriundos da atividade operacional para a empresa pagar seus credores, com a segurança de atender aos compromissos assumidos, ainda que com o alongamento dos prazos de pagamento.

A – **CRÉDITOS TRABALHISTAS**: a empresa-recuperanda **não possui nenhum trabalhador nesta classificação**. No transcurso e execução do plano de recuperação, se houver necessidade de demissões pontuais, os créditos serão oportunamente comunicados nos autos. Obviamente, sua satisfação se dará na forma exigida e prevista em lei.

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

B – INÍCIO DE PAGAMENTO: Para a elaboração deste Plano de Recuperação foram considerados os dados históricos da empresa e seu potencial de mercado, as políticas vigentes e futuras.

O crescimento das vendas e renovação do contrato com a Distribuidora de Combustíveis da Bandeira “**BR**” – *ou outra também com Bandeira de Exclusividade, conforme exposto no item V acima* – espelha a realização dos projetos em andamento, as novas oportunidades disponíveis e principalmente a retomada dos negócios prejudicados pela crise – *fato público e notório* -.

Os valores utilizados para esta projeção: receitas, despesas e custos, tomou-se por base dados históricos da empresa-recuperanda ao longo dos anos e seu potencial, bem como o planejamento profissional e orçamentário para os próximos anos, considerando um conservadorismo como base no início das projeções. Com o passar dos anos pretende-se, gradativamente, melhorar os indicadores de custos e despesas, e conseqüentemente as margens de resultado, obrigação de qualquer empresa que almeja a recuperação econômico-financeira e perpetuação no mercado.

Os efeitos inflacionários foram desconsiderados indistintamente sobre a projeção, tanto para as receitas como para as despesas. Presumiu-se o mesmo efeito para ambas, mantendo as margens inalteradas no decorrer do tempo.

A Lei nº 11.101/2005, não prevê expressamente o “dies a quo” para a contagem do prazo para os pagamentos. Assim, adotamos como data

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

inicial do primeiro pagamento a data da publicação da decisão que homologar o plano e conceder a recuperação judicial, pelo M.M. Juízo competente, ou pelo E. Tribunal, em caso de eventual recurso, nos termos do artigo 58:

“Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o Juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma dos arts. 45 ou 56-A desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020)”

C – PAGAMENTO DE CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS: os créditos listados na Relação de Credores do devedor serão realizados mensal e equitativamente, **no valor total de R\$- 12.000,00 (DOZE MIL REAIS) mensais**, na forma descrita e caracterizada na planilha em anexo.

C-1 – CÁLCULOS E PLANILHA DE PAGAMENTOS:

Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda. (Posto Portal) CNPJ: 03.137.422/0001-00	
LUCRO ANTES DOS JUROS, IMPOSTOS, DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO ÍNDICE - LAJIDA (EBITDA)	
Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) 2022	
Receita (=) Operacional Bruta	10.114.142,59

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

	Deduções de	
(-)	Vendas	23.990,22
	Receita Operacional	
(=)	Líquida	10.090.152,37
	Custo dos Produtos	
(-)	Vendidos	9.009.827,50
	LUCRO	
(=)	BRUTO	1.080.324,87
	Despesas Administrativas e	
(-)	com Vendas	916.313,39
	Depreciação / Amortização /	
(-)	Exaustão	0,00
	Lucro Operacional antes do	
(=)	Resultado Financeiro	164.011,48
	Receitas	
(+)	Financeiras	0,00
	Despesas	
(-)	Financeiras	161.281,17
	Lucro Antes dos	
(=)	Tributos	2.730,31
	Tributos (Impostos e	
(-)	Contribuições)	28.349,89
	LUCRO LÍQUIDO	
(=)	(PREJUÍZO)	-25.619,58
LAJIDA (EBITDA)		
(=)	Lucro Líquido	-25.619,58
(+)	Tributos (Impostos e Contribuições)	28.349,89

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

(+)	Despesas Financeiras	161.281,17
(-)	Receitas Financeiras	0,00
(+)	Depreciação / Amortização / Exaustão	0,00
(=)	LAJIDA (EBITDA)	164.011,48
% DO LAJIDA EM RELAÇÃO A RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		2%

Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda. (Posto Portal)
CNPJ: 03.137.422/0001-00

LUCRO ANTES DOS JUROS, IMPOSTOS, DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO
ÍNDICE - LAJIDA (EBITDA)

Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) 2023

Receita Operacional	
(=) Bruta	8.460.035,83
(-) Deduções de Vendas	19.954,27
(=) Receita Operacional Líquida	8.440.081,56
(-) Custo dos Produtos Vendidos	7.122.701,24
LUCRO	
(=) BRUTO	1.317.380,32
Despesas Administrativas e com	
(-) Vendas	1.196.040,91
(-) Depreciação / Amortização / Exaustão	0,00

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

Lucro Operacional antes do Resultado	
(=) Financeiro	121.339,41
(+) Receitas Financeiras	0,00
(-) Despesas Financeiras	120.095,93
Lucro Antes dos	
(=) Tributos	1.243,48
(-) Tributos (Impostos e Contribuições)	10.037,46
LUCRO LÍQUIDO	
(=) (PREJUÍZO)	-8.793,98

LAJIDA (EBITDA)

(=) Lucro Líquido	-8.793,98
(+) Tributos (Impostos e Contribuições)	10.037,46
(+) Despesas Financeiras	120.095,93
(-) Receitas Financeiras	0,00
(+) Depreciação / Amortização / Exaustão	0,00
(=) LAJIDA (EBITDA)	121.339,41

% DO LAJIDA EM RELAÇÃO A RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1%
---	-----------

Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda. (Posto Portal)
CNPJ: 03.137.422/0001-00

LUCRO ANTES DOS JUROS, IMPOSTOS, DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO
ÍNDICE - LAJIDA (EBITDA)

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) 2024

Receita Operacional	
(=) Bruta	10.702.378,02
(-) Deduções de Vendas	18.927,43
(=) Receita Operacional Líquida	10.683.450,59
(-) Custo dos Produtos Vendidos	9.122.527,03
LUCRO	
(=) BRUTO	1.560.923,56
Despesas Administrativas e com	
(-) Vendas	1.456.880,48
Depreciação / Amortização /	
(-) Exaustão	0,00
Lucro Operacional antes do Resultado	
(=) Financeiro	104.043,08
(+) Receitas Financeiras	0,00
(-) Despesas Financeiras	118.411,16
Lucro Antes dos	
(=) Tributos	-14.368,08
(-) Tributos (Impostos e Contribuições)	14.529,84
LUCRO LÍQUIDO	
(=) (PREJUÍZO)	-28.897,92

LAJIDA (EBITDA)

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

(=)	Lucro Líquido	-28.897,92
(+)	Tributos (Impostos e Contribuições)	14.529,84
(+)	Despesas Financeiras	118.411,16
(-)	Receitas Financeiras	0,00
(+)	Depreciação / Amortização / Exaustão	0,00
(=)	LAJIDA (EBITDA)	104.043,08

% DO LAJIDA EM RELAÇÃO A RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1%
---	-----------

Método de Análise do Fluxo de Caixa Indireto

Compraração entre 2022 e 2023

Fontes de Caixa (entradas)	
Aumento das contas a pagar	23.349,55
Aumento nos Lucros Retidos	0,00
Total	23.349,55
Usos de Caixa (saídas)	
Aumento nas contas a receber	-186,42
Aumento no Estoque	13.809,47
Diminuição nos empréstimos a pagar	0,00
Diminuição nos Passivo Não Circulante	10.988,66
Aquisição de Ativo Imobilizado	0,00
Total	24.611,71
AUMENTO LÍQUIDO DO CAIXA	47.961,26
BALANÇO PATRIMONIAL	

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

	2022	2023
ATIVO CIRCULANTE		
Caixa	325.895,72	315.982,46
Contas a Receber / Recuperar	2.476,92	2.290,50
Estoque	61.441,13	75.250,60
Total do Ativo Circulante	389.813,77	393.523,56
ATIVO NÃO CIRCULANTE		
Imobilizado (instalações, veículos e equipamentos)	669.952,11	669.952,11
Total do Ativo Não Circulante	669.952,11	669.952,11
TOTAL DO ATIVO	1.059.765,88	1.063.475,67
PASSIVO CIRCULANTE		
Contas a Pagar	79.110,74	102.460,29
Empréstimos a Pagar	0,00	0,00
Total do Passivo Circulante	79.110,74	102.460,29
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos a Pagar	52.497,67	41.509,01
Total do Passivo Não Circulante	52.497,67	41.509,01
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital Social	300.000,00	300.000,00
Lucros Retidos	0,00	0,00
Total do Patrimônio Líquido	300.000,00	300.000,00
Prejuízos acumulados / Depreciação / Amortização / Exaustão	628.157,47	619.507,37
TOTAL DO PASSIVO	1.059.765,88	1.063.476,67

Método de Análise do Fluxo de Caixa Indireto

Comparação entre 2023 e 2024

Fontes de Caixa (entradas)	
Aumento das contas a pagar	-2.938,74
Aumento nos Lucros Retidos	0,00
Total	-2.938,74

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

Usos de Caixa (saídas)	
Aumento nas contas a receber	-516,34
Aumento no Estoque	-5.230,00
Diminuição nos empréstimos a pagar	0,00
Diminuição nos Passivo Não Circulante	22.443,44
Aquisição de Ativo Imobilizado	0,00
Total	16.697,10
AUMENTO LÍQUIDO DO CAIXA	13.758,36

BALANÇO PATRIMONIAL		
	2023	2024
ATIVO CIRCULANTE		
Caixa	315.982,46	267.449,00
Contas a Receber / Recuperar	2.290,50	1.774,16
Estoque	75.250,60	70.020,60
Total do Ativo Circulante	393.523,56	339.243,76
ATIVO NÃO CIRCULANTE		
Imobilizado (instalações, veículos e equipamentos)	669.952,11	669.952,11
Total do Ativo Não Circulante	669.952,11	669.952,11
TOTAL DO ATIVO	1.063.475,67	1.009.195,87
PASSIVO CIRCULANTE		
Contas a Pagar	102.460,29	99.521,55
Empréstimos a Pagar	0,00	0,00
Total do Passivo Circulante	102.460,29	99.521,55
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		
Empréstimos a Pagar	41.509,01	19.065,57
Total do Passivo Não Circulante	41.509,01	19.065,57
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital Social	300.000,00	300.000,00

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

Lucros Retidos	0,00	0,00
Total do Patrimônio Líquido	300.000,00	300.000,00
Prejuízos acumulados / Depreciação / Amortização / Exaustão	619.507,37	590.608,75
TOTAL DO PASSIVO	1.063.476,67	1.009.195,87

Posto de Combustíveis J. J. Brolesi Ltda. (POSTO PORTAL) | CNPJ: 03.137.422/0001-00

TABELA DE PAGAMENTO AOS CREDORES					
Ano X 12	Saldo Inicial	Entradas	Contingências 20%	Pagamentos aos Credores	Saldo Final
1	2.568.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	2.424.947,66
2	2.424.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	2.280.947,66
3	2.280.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	2.136.947,66
4	2.136.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	1.992.947,66
5	1.992.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	1.848.947,66
6	1.848.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	1.704.947,66
7	1.704.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	1.560.947,66
8	1.560.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	1.416.947,66
9	1.416.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	1.272.947,66
10	1.272.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	1.128.947,66
11	1.128.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	984.947,66
12	984.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	840.947,66
13	840.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	696.947,66
14	696.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	552.947,66
15	552.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	408.947,66
16	408.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	264.947,66
17	264.947,66	180.000,00	36.000,00	144.000,00	120.947,66
18	120.947,66	180.000,00	36.000,00	120.947,66	0,00

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- Os valores acima são originais, e sofrerão mudanças ao longo dos períodos.**

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

2. A dívida poderá ser reduzida à medida que os valores monetários bloqueados forem liberados para pagamento aos credores.
3. Existe a possibilidade de leilão reverso, para garantir deságio da dívida e pagamento num prazo menor.
4. Foi considerado um crescimento anual na casa de 3% (três por cento).
5. Previsão de crescimento de 2% (dois por cento) ao ano.

VII – PAGAMENTO DOS DÉBITOS FISCAIS: não obstante os débitos fiscais não se sujeitarem aos efeitos da Recuperação Judicial, estes estão sendo negociados e parcelados conforme a regulamentação pertinente, e serão pagos nestes termos.

VIII – PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA: o fluxo de caixa prevê saldo final positivo, que deverá ser alcançado se as premissas consideradas forem concretizadas. Todavia, dentro de um realismo que exige todo planejamento desta natureza, e considerando ainda variáveis não controláveis, como, v.g., conjuntura econômica nacional e/ou a própria e atual crise internacional de aumento indiscriminado no preço do barril de petróleo que, forçosamente, irá refletir no preço final de venda nas bombas, motivando o consumidor a reduzir o consumo de combustíveis, **far-se-á necessário a previsão de “reserva de contingências”**, que farão frente a imprevistos que invariavelmente

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

ocorrem nesse setor de distribuição e revenda de combustíveis automotivos.

Como se observa nos demonstrativos que instruem o presente plano, o faturamento líquido médio mensal da empresa, no ano corrente, foi de **R\$- 984.263,40** (novecentos e oitenta e quatro mil e duzentos e sessenta e três reais e quarenta centavos), sujeito a consideráveis oscilações mês a mês.

O lucro bruto médio de cada mês perfaz **R- 64.693,20** (sessenta e quatro mil e seiscentos e noventa e três reais e vinte centavos), consoante demonstrativo em anexo.

A – **CONDICÃO DE IMPREVISIBILIDADE**: como já mencionado anteriormente, o setor operado pela empresa-recuperanda está sujeito a influências externas que refoge ao seu controle, mas se devem aos reflexos da economia interna do País, a mudança de política de fiscalização e suspensão do “*Programa de Monitoramento da Qualidade dos Combustíveis*” da Agência Nacional do Petróleo, bem como – e principalmente - à política internacional do comércio do petróleo, em decorrência dos conflitos em curso no Oriente Médio, o que poderá eventualmente interferir diretamente no cumprimento contratual da quantidade de galonagem estipulada em contrato existente e/ou renovado juntamente à Distribuidora da bandeira exclusiva, na medida em que o consumidor final, em tempos de crises, geralmente restringe também o seu consumo.

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

E constitui fato público e notório a atual crise institucional que contamina a economia brasileira, que precisamente no último dia 09 de julho, o Governo Americano anunciou tarifa de 50% ao Brasil a partir de 1º de agosto p.f., constituindo isto mais um grave ingrediente que certamente trará reflexos em todos os setores da economia, alcançando os preços do Petróleo no cenário internacional e, por consequência, o mercado interno sofrerá impactos diretos no preço final do combustível nas bombas.

IX – RELAÇÃO DE CREDORES:

A – BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília-DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, Bloco C, lote 32, Edifício Sede IIIU, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, por sua agência inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/4464-40.

A-1 – AÇÃO AJUIZADA:

Processo nº 0004554-87.2015.8.26.0022 – Execução – Distribuição: 23/07/2015 – 1ª Vara Cível da Comarca de Amparo – Banco do Brasil S/A, agência de Amparo - **Título:** Cédula de Crédito Bancário – Operação nº 495.800.140 - Valor: R\$-125.111,48- (data-base: 28/07/2015 – segundo o Banco);

VALOR DO CRÉDITO DISPONIBILIZADO PELO BANCO:

R\$-492.919,43- (quatrocentos e noventa e dois mil, novecentos e dezenove reais e quarenta e três centavos) – CÉDULA DE CRÉDITO

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

BANCÁRIO – OPERAÇÃO Nº 495.800.140 – PARCELAMENTO DE DÍVIDAS: Atualização apresentada pelo credor – data-base: 05/11/2024.

B – ITAÚ UNIBANCO S/A, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo-Capital, CEP 04344-902.

B-1 – AÇÕES AJUIZADAS PELA INSTITUIÇÃO:

* Processo nº 1003584-89.2023.8.26.0022 – Ação Monitória – Distribuição: 21/09/2023 – 2ª Vara Cível da Comarca de Amparo – Itaú Unibanco S/A, agência 0014 de Amparo - **Título:** Contrato de Mútuo c/c 140077774-2 – Proposta de Abertura de Conta-Corrente Pessoa Jurídica – Valor: R\$-272.737,20- (data-base: 12/09/2023 – segundo o Banco).

VALOR DO CRÉDITO DISPONIBILIZADO PELO BANCO EM SUA PLATAFORMA – julho/2025: R\$-666.355,57- (seiscentos e sessenta e seis mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos)

* Processo nº 1004575-65.2023.8.26.0022 – Execução – Distribuição: 28/11/2023 – 1ª Vara Cível da Comarca de Amparo – Itaú Unibanco S/A, agência 0014 de Amparo - **Título:** Cédula de Crédito Bancário 404.599474 – Valor: R\$-157.678,60- (data-base: 09/11/2023 – segundo o Banco).

VALOR DO CRÉDITO DISPONIBILIZADO PELO BANCO EM SUA PLATAFORMA – julho/2025: R\$-183.306,66- (cento e oitenta e três mil, trezentos e seis reais e sessenta e seis centavos)

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

* Processo nº 1004799-03.2023.8.26.0022 – Execução – 1ª Vara Cível da Comarca de Amparo – Itaú Unibanco S/A, agência 0014 de Amparo - **Título:** Contrato de Abertura de Crédito Rotativo – Valor: R\$ 240.718,33- (data-base: 07/12/2023 – segundo o Banco)

VALOR DO CRÉDITO DISPONIBILIZADO PELO BANCO EM SUA PLATAFORMA – julho/2025: R\$-915.338,43- (novecentos e quinze mil, trezentos e trinta e oito reais e quarenta e três centavos).

C – MERCADO PAGO INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO LTDA, sociedade com sede no Município de Osasco, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 3.003, Parte E, Bonfim, CEP 06233-903, inscrita no CNPJ sob nº 10.573.521/0001-91.

C-1 – VALOR DO CRÉDITO: R\$-311.027,57- (trezentos e onze mil, vinte e sete reais e cinquenta e sete centavos) – Crédito não ajuizado pela credora. A importância ora indicada está “*atualizada até a presente data*” (julho/2025) foi disponibilizado empresa em sua plataforma de acesso. **Título:** Cédula de Crédito Bancário emitida eletronicamente nos termos do artigo 889, § 3º, do Código Civil em 07 de maio de 2023.

Nota de Esclarecimento: Os valores considerados – data-base: julho/2025 - com relação aos credores “Itaú Unibanco S/A” e “Mercado Pago”, levou-se em conta o fato de ser inacessível ao cidadão comum as taxas praticadas para o período de inadimplência, tanto que – v.g. - nos autos do Processo nº 1003584-89.2023.8.26.0022, aquele Magistrado designara a Perícia Judicial para se apurar o real valor devido da dívida, cuja prova não

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

fora realizada até a presente data em razão da suspensão daquele feito por força da R.J. Ao contrário disso, já o credor Banco do Brasil S/A apresentou o valor do seu crédito considerando a data de 05/11/2025.

X – CRÉDITOS NÃO SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL:

Crédito Fiscal/Tributário:

- a) – **Processo nº 0007235-69.2011.8.26.0022** – Execução Fiscal – SEF – Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Amparo: Exequente – IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - Valor da causa: R\$-20.717,35- (data base: 11/10/2011).

Credor Hipotecário de 1º e 2º graus sem concorrência de terceiros:

- a) – **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A**, subsidiária da **PETRÓLEO BRASILEIRO S/A**, com sede à Rua General Canabarro, nº 500 – Maracanã, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ sob nº 34.274.233/0001-02, conforme certidões das Matrículas n.º 44.173 e 26.390, ambas do Serviço Registral da Comarca de Amparo.

OBSERVAÇÃO: Com relação à empresa **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A**, não foi apontado o valor da dívida pois **NÃO EXISTE NENHUM VALOR PENDENTE DE PAGAMENTO OU DÉBITO EM ABERTO** junto a mesma.

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

X – DO LEILÃO REVERSO PARA PAGAMENTO ANTECIPADO DE CRÉDITOS COM DESÁGIO:

A – Com o objetivo de tornar viável a recuperação financeira da empresa **POSTO DE COMBUSTÍVEIS J J BROLES LTDA**, empresa atuante no ramo de comércio varejista de combustíveis e derivados de petróleo, bem como atividades correlatas, será implementado, nos termos do artigo 50, inciso XI, da Lei nº 11.101/2005, um mecanismo de leilão reverso para pagamento antecipado de créditos com deságio.

B – O leilão reverso permitirá aos credores sujeitos à recuperação judicial, de forma facultativa e transparente, oferecerem propostas de desconto (deságio) sobre o valor nominal de seus créditos, com vistas a receberem pagamento preferencial, antecipado ou em menor prazo, em relação às condições gerais previstas para sua respectiva classe de crédito.

C – O procedimento será regido pelas seguintes diretrizes: **1.** A recuperanda publicará edital com antecedência mínima de 10 dias úteis, contendo as regras específicas do leilão, os critérios de participação, o prazo de submissão de propostas e os valores máximos disponíveis para pagamento; **2.** Poderão participar do leilão reverso os credores da classe quirografários e, se o caso, fornecedores essenciais, cujos créditos estejam habilitados ou declarados na recuperação judicial; **3.** Cada credor participante poderá apresentar proposta de deságio, indicando o percentual de desconto aceito sobre seu crédito total e o aceite expresso aos termos de

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

pagamento definidos no edital; **4.** As propostas serão classificadas em ordem decrescente de deságio, sendo aceitas aquelas que se enquadrarem no montante financeiro disponibilizado pela recuperanda para a respectiva rodada de leilão; **5.** Em caso de empate no percentual de deságio, terá preferência o credor com menor valor de crédito, ou, em segundo plano, a proposta apresentada em primeiro lugar.

D – O pagamento dos créditos com deságio ocorrerá em prazo menor ao estipulado neste plano de recuperação judicial, e que seguirá as regras constantes no edital, substituindo integralmente as condições ordinárias de pagamento previstas neste instrumento.

E – Os créditos renegociados e quitados por meio do leilão reverso considerar-se-ão novados para todos os fins e efeitos de direito pelos novos termos acordados, extinguindo-se as obrigações originais em relação ao valor acordado e quitado.

F - A participação no leilão reverso é estritamente voluntária, não prejudicando os credores que optarem por manter as condições ordinárias de pagamento previstas neste plano de recuperação judicial.

G – Esta cláusula visa promover maior eficiência no uso dos recursos financeiros que forem disponibilizados no curso da RJ, garantir a continuidade da operação do posto de combustíveis, evitar a judicialização de créditos e beneficiar credores que tenham interesse em antecipar o recebimento com concessão de deságio.

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

H – Esta previsão de leilão reverso, aliás, encontra estímulo no fato de já existir nos autos desta Recuperação Judicial proposta expressa de deságio por credora quirografária, associado ao fato de que outras credoras aqui relacionadas, já manifestaram extra autos a disposição de oferecerem deságio aos seus respectivos créditos.

XI – DO PROSSEGUIMENTO DE EXECUÇÕES CONTRA A PESSOA FÍSICA DO REPRESENTANTE LEGAL DA RECUPERANDA: Há credores que estão dando seguimento às execuções, agora contra a “pessoa física” do representante legal da empresa-recuperanda, inclusive levando à hasta pública bem imóvel penhorado em nome do mesmo.

Ocorre, todavia, que numa eventual arrematação do bem imóvel penhorado, impõe-se **que este Juízo determine de imediato que o resultado obtido pelo praxeamento seja transferido para a presente Recuperação Judicial**, uma vez que, embora possa se alegar que o bem pertence à pessoa física que solidariamente contraiu o empréstimo para benefício da recuperanda, **o fato é que qualquer valor obtido em face do praxeamento do bem irá beneficiar diretamente o CREDOR QUE ESTÁ SUJEITO À RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.

Portanto, o recebimento do seu crédito deverá obedecer às condições constantes do plano de recuperação, a sua forma de pagamento e prazos em que for homologado em assembleia, **mantendo a estrita**

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

observância ao princípio da paridade, ou seja, condições de recebimento iguais para todos os credores.

Ponto finalizando, repita-se, a Instituição credora também está sujeita às condições e prazos de recebimentos constantes do plano de recuperação, não podendo se apropriar de um valor obtido em hasta pública de bem em nome da pessoa física, garantidor do contrato firmado para com a recuperanda.

XII – DOS BLOQUEIOS DE DINHEIRO DA RECUPERANDA EM AUTOS DE EXECUÇÕES: Durante o processamento das ações de execuções, as Instituições que compõem o quadro de “Credores Quirografários”, e que então devem se submeter aos efeitos da presente *Recuperação Judicial*, formularam requerimentos nos respectivos autos para bloqueios bancários de dinheiro em contas-correntes da empresa. Em razão disso, há significativos recursos pertencentes à empresa-recuperanda que estão “*congelados*” e - é crível afirmar -, que em razão do processamento da presente *Recuperação Judicial* todos esses valores devem ser transferidos para o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial, em respeito ao princípio da paridade entre os credores. A liberação dos valores são essenciais para amortização das dívidas.

XIII – ARTIGO 53:

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

A - LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO: Segue em anexo o *Laudo Econômico-Financeiro* elaborado por profissional legalmente habilitado, inclusive demonstrando a viabilidade econômica de executar e cumprir o presente *Plano de Recuperação Judicial*.

B - LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS NÃO CIRCULANTES DO DEVEDOR: Segue em anexo o *Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos* da empresa-recuperanda elaborado por profissional legalmente habilitado.

XIV - CONSIDERAÇÕES FINAIS: O “*Plano de Recuperação Judicial*” proposto atende aos princípios norteadores da Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020, garantindo os meios necessários para a recuperação econômico e financeiro da empresa **POSTO DE COMBUSTÍVEIS J J BROLES LTDA**, em Recuperação Judicial. Neste sentido, foram apresentados diferentes meios para a efetiva Recuperação Judicial.

Salienta-se que o “*Plano de Recuperação Judicial*” apresentado demonstra plena viabilidade econômico-financeira da empresa-recuperanda através de diferentes projeções, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas.

Importante ainda destacar que um dos expedientes recuperatórios ao teor do disposto contido na Lei 11.101/2005, é a sua “*reorganização*”

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

administrativa”, medida esta que foi iniciada e se encontra em implementação.

Portanto, com as projeções para os próximos anos favoráveis ao mercado onde a empresa-recuperanda atua, aliado ao grande Know-how adquirido ao longo dos anos, combinado ao conjunto de medidas ora proposto neste “***Plano de Recuperação Judicial***”, fica demonstrado à efetiva possibilidade da continuidade dos negócios com a manutenção e ampliação na geração de novos empregos, além do pagamento dos débitos vencidos.

Nos demonstrativos inclusos, não estão previstos os honorários pleiteados pela Administradora, os quais ainda não foram fixados por esse E. Juízo.

XV – CONCLUSÃO: Este “***Plano de Recuperação Judicial***”, fundamentado no princípio “***par conditio creditorum***”, implica novação objetiva e real dos créditos anteriores ao pedido, e obriga a empresa **POSTO DE COMBUSTÍVEIS J J BROLES LTDA**, em Recuperação Judicial, e todos os credores a ele sujeitos nos termos do artigo 59 da Lei 11.101/2005, do artigo 385 da Lei 10.406, de 10.01.2002 e demais disposições legais aplicáveis “***in casu***”.

A R. Sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial.

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

A empresa-recuperanda **POSTO DE COMBUSTÍVEIS J J BROLES LTDA**, acredita que o processo de gestão administrativa, de reestruturação operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e realizadas, possibilitarão que a empresa se mantenha como empresa viável e rentável como sempre o foi.

O presente plano objetiva atender, dentre outras coisas, os princípios gerais de direito, as normas da Constituição Federal, as regras de ordem pública e a Lei 11.101/2005, também proporcionar aos Credores maiores benefícios com sua implementação uma vez que a proposta aqui detalhada não agrega nenhum risco adicional.

Como sucede em qualquer empreendimento, o efetivo resultado do plano aqui apresentado depende de inúmeros fatores, muitas vezes alheios ao controle e determinação de quem está implantando. O risco é inerente a qualquer empreendimento, sendo absolutamente impossível eliminá-lo totalmente.

Assim, procuraram-se adotar premissas conservadoras e cautelosas, que implantadas conforme proposto, e executadas durante o período necessário, certamente cumprirão seu efetivo efeito e recuperarão a empresa.

“PLANO DE RECUPERAÇÃO”

- Lei 11.101/2005 e Dispositivos da Lei 14.112/2020 -

Após o cumprimento dos artigos 61 e 63 da Lei 11.101/2005, a empresa compromete-se a honrar com os demais pagamentos no prazo e na forma do seu plano homologado.

POSTO DE COMBUSTÍVEIS JJ BROLESI LTDA

Jeverson Vanderlei Brolesi

Representante Legal

FERNANDO GABRIEL CAZOTTO

ADVOGADO – OAB.SP 75.316