



**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** da sociedade:

**DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA – Em Recuperação Judicial**

(Processo nº 5002444-56.2022.8.24.0049)

Pinhalzinho/SC, 12 de dezembro de 2022.

## ÍNDICE

<b>SUMÁRIO EXECUTIVO.....</b>	<b>4</b>
1.1 DEFINIÇÕES .....	4
1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO .....	8
1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS .....	8
1.2.2 TÍTULOS .....	8
1.2.3 REFERÊNCIAS .....	8
1.2.4 DISPOSIÇÕES LEGAIS .....	8
1.2.5 PRAZOS .....	8
1.3 RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....	8
1.3.1 REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS .....	9
1.3.2 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS .....	9
1.3.3 NOVAÇÃO .....	9
<b>CONSIDERAÇÕES GERAIS .....</b>	<b>9</b>
1.4 HISTÓRICO .....	9
1.5 ESTRUTURA SOCIETÁRIA E OPERACIONAL .....	12
1.6 RAZÕES DA CRISE.....	12
1.7 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL.....	15
<b>REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS.....</b>	<b>16</b>
<b>REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS .....</b>	<b>18</b>
1.8 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS.....	18
1.9 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL .....	19
1.10 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS.....	19
1.10.1 CRÉDITOS OPERACIONAIS.....	19
1.10.2 CRÉDITOS FINANCEIROS FGI PEAC .....	20
1.10.3 DEMAIS CRÉDITOS FINANCEIROS.....	20
1.11 PAGAMENTO CRÉDITOS DE ME/EPP.....	22
1.12 CREDORES PARCEIROS ESTRATÉGICOS .....	22
1.13 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES .....	23
1.13.1 DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS .....	23
1.13.2 MEIOS DE PAGAMENTO.....	23
1.13.2.1 <i>Contas Bancárias dos Credores</i> .....	23

1.13.3 ALTERAÇÃO NA CLASSIFICAÇÃO OU VALOR DOS CRÉDITOS .....	24
1.13.4 DÉBITOS TRIBUTÁRIOS .....	24
<b>EFEITOS DO PLANO.....</b>	<b>24</b>
1.14 VINCULAÇÃO DO PLANO .....	24
1.15 NOVAÇÃO.....	25
1.16 QUITAÇÃO.....	25
1.17 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS .....	25
1.18 RATIFICAÇÃO DE ATOS.....	26
1.19 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO.....	26
1.20 PROTESTOS .....	26
1.21 ADMINISTRAÇÃO, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE ATIVOS PERMANENTES	27
1.21.1 BENS MÓVEIS .....	27
1.21.2 BENS IMÓVEIS .....	27
1.22 REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA.....	27
<b>DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>28</b>
1.23 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS .....	28
1.24 ANEXOS .....	28
1.25 COMUNICAÇÕES.....	28
1.26 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO .....	29
1.27 LEI APLICÁVEL .....	29
1.28 ELEIÇÃO DE FORO.....	29
<b>ANEXO I – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....</b>	<b>31</b>
<b>ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS .....</b>	<b>5</b>

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE**  
**DRAY INDUSTRIA E COMERCIO LTDA – Em Recuperação Judicial,**

**DRAY INDUSTRIA E COMERCIO LTDA – Em Recuperação Judicial**, empresa de responsabilidade limitada, de porte demais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.940.452/0001-89, com sede na Avenida Independência, nº. 100, Centro, CEP 89.868-000, na cidade de Saudades/SC, apresenta, nos autos do processo de Recuperação Judicial, autuado sob o nº 5002444-56.2022.8.24.0049, em curso perante a Vara Única da Comarca de Pinhalzinho, Estado de Santa Catarina, em cumprimento ao disposto no art. 53<sup>1</sup> da Lei nº 11.101/2005, o presente Plano de Recuperação Judicial, nos termos e condições a seguir.

**SUMÁRIO EXECUTIVO**

**1.1 DEFINIÇÕES**

Os termos utilizados com iniciais em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula. Tais termos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1 “ADMINISTRADOR JUDICIAL”: significa Brizola & Japur -Administração Judicial em Recuperações Judiciais e Falências, conforme nomeação pelo Juízo da Recuperação Judicial, nos termos da decisão proferida em 13 de outubro de 2022, ou outro que venha a substituí-lo em virtude de decisão judicial posterior.

1.1.2 “ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES”: significa a Assembleia Geral de Credores que será realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV da LRF.

---

<sup>1</sup> Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convolação em falência [...]

1.1.3 “APROVAÇÃO DO PLANO”: significa a aprovação do Plano nos termos do art. 45<sup>2</sup> ou art. 58<sup>3</sup> da LRF, respeitado o disposto nos arts. 55<sup>4</sup> e 56<sup>5</sup> da LRF.

1.1.4 “CRÉDITOS”: significa todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido.

1.1.5 “CRÉDITOS COM GARANTIA REAL”: são os Créditos Sujeitos assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca) outorgados pela Recuperanda, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do art. 41, inciso II<sup>6</sup>, da LRF.

1.1.6 “CRÉDITOS ME E EPP”: significa os Créditos Sujeitos detidos por microempresas ou empresas de pequeno porte, definidos conforme a Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, inciso IV<sup>7</sup> da LRF.

1.1.7 “CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS”: significa os Créditos Sujeitos previstos no art. 41, inciso III<sup>8</sup> e art. 83, inciso VI<sup>9</sup>, da LRF.

1.1.8 “CRÉDITOS TRABALHISTAS”: significa os Créditos Sujeitos, de natureza trabalhista e/ou acidentária, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial.

---

<sup>2</sup> Art. 45. Nas deliberações sobre o plano de recuperação judicial, todas as classes de credores referidas no art. 41 desta Lei deverão aprovar a proposta.

<sup>3</sup> 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 do art. 45 desta Lei.

<sup>4</sup> Art. 55. Qualquer credor poderá manifestar ao juiz sua objeção ao plano de recuperação judicial no prazo de 30 (trinta) dias contado da publicação da relação de credores de que trata o § 2º do art. 7º desta Lei.

<sup>5</sup> Art. 56. Havendo objeção de qualquer credor ao plano de recuperação judicial, o juiz convocará a assembleia-geral de credores para deliberar sobre o plano de recuperação.

<sup>6</sup> Art. 41 [...] II – titulares de créditos com garantia real;

<sup>7</sup> Art. 41. [...] IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

<sup>8</sup> Art. 41. [...] III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.

<sup>9</sup> Art. 83. [...] VI – créditos quirografários.

1.1.9 “CRÉDITOS SUJEITOS”: significa os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com a Recuperanda cujo fato gerador seja anterior à data do ajuizamento da recuperação judicial, ainda que reconhecido como líquido por sentença posterior à data do pedido de recuperação judicial.

1.1.10 “CREDORES”: são as pessoas físicas ou jurídicas titulares de Créditos, que estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

1.1.11 “CREDORES ME/EPP”: significa os credores titulares de Créditos enquadrados como ME e EPP.

1.1.12 “CREDORES QUIROGRAFÁRIOS”: significa os credores titulares de Créditos Quirografários.

1.1.13 “CREDORES TRABALHISTAS”: significa os credores titulares de Créditos Trabalhistas.

1.1.14 “DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO”: significa a data em que transitar em julgado a sentença que homologar o Plano de Recuperação Judicial, nos termos do art. 58<sup>10</sup> da LRF.

1.1.15 “DATA DO PEDIDO”: significa a data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pela Recuperanda, ou seja, 31 de agosto de 2022.

1.1.16 “DIA ÚTIL”: significa para fins deste Plano, que dia útil será qualquer dia da semana, que não seja sábado, domingo ou feriado na cidade de Saudades, Estado de Santa Catarina, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na referida cidade.

---

<sup>10</sup> 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 do art. 45 desta Lei.

1.1.17 “JUÍZO DA RJ”: significa o Juízo da Vara Única da Comarca de Pinhalzinho, Estado de Santa Catarina.

1.1.18 “LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS”: significa o laudo de avaliação dos bens e ativos, elaborado nos termos do artigo 53, incisos II<sup>11</sup> e III<sup>12</sup> da LRF.

1.1.19 “LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO”: significa o laudo econômico-financeiro elaborado nos termos do artigo 53, incisos II e III da LRF.

1.1.20 “LRF”: significa a Lei que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária (Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005).

1.1.21 “PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL” OU “PLANO” OU “PRJ”: significa este documento, apresentado pela Recuperanda em atendimento ao art. 53 da LRF.

1.1.22 “RECUPERAÇÃO JUDICIAL”: significa o processo de recuperação judicial autuado sob nº 5002444-56.2022.8.24.0049, em curso perante a Vara Única da Comarca de Pinhalzinho, Estado de Santa Catarina.

1.1.23 “RECUPERANDA”: significa a DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. – Em Recuperação Judicial.

1.1.24 “TAXA REFERENCIAL”: significa a taxa calculada com base em amostra constituída das 20 maiores instituições financeiras do País, assim consideradas em função do volume de captação efetuado por meio de certificados e recibos de depósito bancário (CDB/RDB), com prazo de 30 a 35 dias corridos, inclusive, e remunerados a taxas prefixadas, entre bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento e caixas econômicas. É divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, e para fins deste Plano, será considerada a variação em um período de um mês.

---

<sup>11</sup> Art. 53. [...] II – demonstração de sua viabilidade econômica.

<sup>12</sup> Art. 53. [...] III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

## **1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO**

### **1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS**

Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens deste Plano.

### **1.2.2 TÍTULOS**

Os títulos das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

### **1.2.3 REFERÊNCIAS**

As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações, anexos e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto.

### **1.2.4 DISPOSIÇÕES LEGAIS**

As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

### **1.2.5 PRAZOS**

Todos os prazos previstos neste Plano serão contados em dias corridos, na forma determinada no art. 132<sup>13</sup> do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente.

## **1.3 RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Nos termos do art. 50<sup>14</sup> da LRF as Recuperandas destacam os seguintes meios de recuperação que serão utilizados para viabilizar a superação de crise econômica e financeira:

---

<sup>13</sup> Art. 132. Salvo disposição legal ou convencional em contrário, computam-se os prazos, excluído o dia do começo, e incluído o do vencimento.

<sup>14</sup> Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros [...]

### **1.3.1 REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS**

As Recuperandas adotarão novas estratégias de atuação, assim como um novo plano de negócios, podendo definir, dentre outras diretrizes: (i) a reestruturação comercial; (ii) reestruturação dos processos de produção; (iii) a implementação de comitês e implantação de novos controles de gestão; e (iv) a redução de custos e despesas, para melhoria do resultado operacional, conforme descrito na cláusula 0.

### **1.3.2 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS**

É indispensável que a Recuperanda possa, no âmbito da recuperação judicial e dentro dos limites estabelecidos pela LRF e por este Plano, reestruturar as dívidas e equalizar os encargos financeiros contraídos perante os credores concursais. As Empresas elaboraram uma forma de pagamento aos credores sujeitos, com base nos resultados apurados no laudo econômico-financeiro e, se utilizarão, dentre outros, de prazos e condições especiais para o pagamento de cada um dos credores, conforme previsto na cláusula 0 adiante.

### **1.3.3 NOVAÇÃO**

Este Plano novará todas as dívidas sujeitas a recuperação judicial, previstas para serem equalizadas em novos termos, de acordo com as propostas da cláusula 0 adiante. A novação de dívidas, prevista no art. 59<sup>15</sup> da LRF, significa a substituição da dívida anterior por nova dívida, com a aprovação deste Plano, conforme também está contido na cláusula 1.15. Deste modo, os credores têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e/ou condições de satisfação dos seus créditos serão alterados por este Plano, em preferência às condições que deram origem aos seus respectivos créditos.

## **CONSIDERAÇÕES GERAIS**

### **1.4 HISTÓRICO**

O contexto histórico da Recuperanda teve seu início em 1998, na cidade de Saudades, estado de Santa Catarina. Com foco voltado para produção de chuteiras, bolas de futebol e tênis esportivos, tendo seu público-alvo direcionado para o futebol amador juntamente com o público

---

<sup>15</sup> Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1º do art. 50 da Lei.

infanto juvenil. A atuação comercial da Dray desde o início foi voltada para o comércio atacado, e rapidamente alcançou a comercialização de seu produto no mercado nacional.

O andamento das vendas performou de forma com que a marca efetivasse uma consolidação no mercado, demonstrando uma aderência no mercado nacional e por sua vez, aumentando gradativamente seu faturamento.

A constante busca por melhoramento de seus produtos, juntamente com a otimização de processos e a compra de uma matéria-prima de qualidade, proporcionou um aumento na margem de contribuição e no resultado econômico, gerando assim resultados positivos e gradativos avanços na participação de mercado.

Em 2006, com o faturamento em ascendência, os processos organizados e uma aceitação relevante do mercado em relação a marca, a Dray inicia o projeto de exportação, tendo o Paraguai como primeiro país a importar e comercializar seus produtos.

Embalados pelos bons resultados, em 2007 foi iniciado o processo aquisitivo do imóvel onde atualmente está edificado a matriz da Recuperanda, e por sua vez a migração de suas antigas estruturas para o novo parque fabril.

Com o mercado aquecido, as vendas em constante crescimento, surge juntamente com o aumento de demanda do produto a procura por mão-de-obra, exigindo assim a busca por colaboradores em cidades próximas a cidade de Saudades. Desta forma, no início os trabalhadores eram trazidos para a cidade sede, e após, realizada a abertura de uma filial na cidade. Como é o caso da cidade de Cunha Porã, cidade que conta até hoje com uma filial para comportar a demanda produtiva, sendo apoiada diretamente pela prefeitura da cidade, tendo em vista sua expressiva participação na geração de empregos e renda no município. Atualmente a filial de Cunha Porã emprega mais de 100 colaboradores.

Ademais, com o aumento estrutural, deu-se início a um novo segmento produtivo voltado para a confecção de roupas esportivas. Com a ampliação da gama de produtos produzidos, tornou-se necessária o aumento de investimentos em máquinas e equipamentos para confecção dos novos produtos.

A nova operação não performou da maneira esperada e os anos seguintes foram de grandes dificuldades para manutenção das atividades fabris. Buscando incremento de faturamento e melhora de performance, em 2017, foi obtido o credenciamento da marca Italiana Kappa, que por sua vez, contribuiu para a pulverização e penetração da marca da Recuperanda no mercado de atacado, em conjunto com a abertura do mercado externo para a Argentina.

O credenciamento junto à marca italiana e a exportação dos produtos, foram fatores propulsores para otimização de processos juntamente com a qualidade do produto e aumento do faturamento da Recuperanda até 2019.

Por fim, com projeções econômicas positivas para o ano de 2020, a Recuperanda e todo o mundo são duramente impactados pelos efeitos econômicos impostos pelas medidas sanitárias para contenção da pandemia ocasionada pelo COVID-19. Sendo que, mesmo com diversas medidas adotadas para manutenção das atividades e amenizar impactos, o público-alvo da Recuperanda estava diretamente afetado pelas medidas sanitárias como Lockdown em conjunto com o cancelamento de eventos esportivos, fechamentos de academias, escolas e até mesmo de clientes do atacado. Tais impactos fizeram com que o caixa da Recuperanda fosse deteriorado, dando início ao ciclo atual de extrema dificuldade financeira.

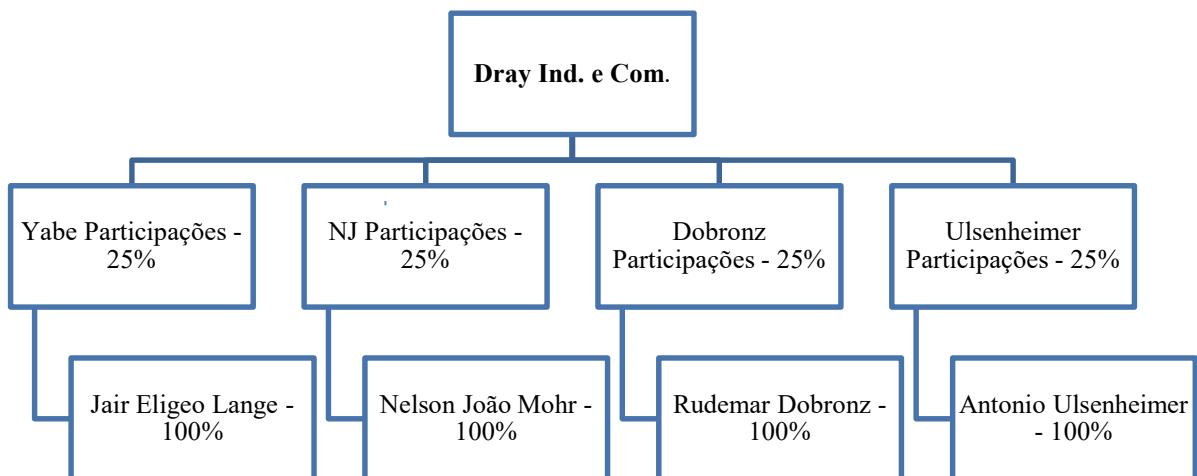
Ademais, com a suspensão das práticas esportivas no período de março de 2020 até março de 2022, o faturamento da Recuperanda restou-se irrisório perante a demanda estrutural e mínima para sobrevivência da companhia, e mesmo com todas as medidas de reduções realizadas, fez com a empresa gerasse sucessivos e relevantes prejuízos, tendo de socorrer-se principalmente de empréstimos bancários para suportar seu caixa, fazendo com a situação se agravasse cada vez mais, visto o elevado custo financeiro destes empréstimos, juntamente com o gradativo aumento da taxa de juros no Brasil.

Desde então, a busca por medidas reestruturais para manutenção saudável das atividades vem sendo adotada pela Recuperanda, sendo contratado empresa de consultoria para reestruturação empresarial, com planos de ação para proteção da atividade empresarial, fortalecimento de caixa, redução de desgaste para com os credores e clientes e reestruturar seu endividamento, motivo pelo qual busca a recuperação judicial.

## 1.5 ESTRUTURA SOCIETÁRIA E OPERACIONAL

Do ponto de vista societário, a Recuperanda está constituída como empresa limitada e, possui como sócios, 4 holdings, de titularidades dos atuais administradores da empresa, todas titulares igualitárias da empresa, compartilhando sua gestão.

Atualmente, esta é a estrutura societária da Recuperanda:



Em termos operacionais, a empresa divide-se em um centro administrativo e uma unidade produtiva na cidade de Saudades/SC, mais duas unidades produtivas nas cidades de Cunha Porã/SC e Planalto/RS, além de uma unidade administrativa/comercial na cidade de Curitiba/PR.

## 1.6 RAZÕES DA CRISE

No que tange a crise, torna-se evidente que no decorrer histórico da Recuperanda, fatores preponderantes impactaram diretamente seu fluxo de caixa e capacidade financeira, situação exposta no presente Plano de Recuperação Judicial. Ante o exposto, é aduzido que fatores primordiais para instauração da crise de liquidez enfrentada pela Recuperanda é atrelado a cenários como:

- (i) O cenário econômico nacional a partir de 2014 e as expectativas do setor industrial.
- (ii) Pandemia mundial COVID-19.

## (I) CENÁRIO ECONÔMICO NACIONAL A PARTIR DE 2014 E AS EXPECTATIVAS DO SETOR INDUSTRIAL

Entre o terceiro semestre de 2012 ao primeiro trimestre de 2014 houve uma forte aceleração da economia brasileira que sustentou um ritmo de crescimento anualizado superior a 2,5%. Assim, diante das perspectivas do mercado e do crescimento do setor industrial, especialmente em 2013 e 2014, bem como das promessas das instituições financeiras quanto ao aporte de capital, acreditava-se com convicção que o empreendimento continuaria em constante crescimento e que apresentaria os retornos esperados – como vinha ocorrendo até então.

Em 2014 o cenário econômico nacional começou a apresentar um processo de recessão a partir do segundo semestre, a retração econômica em diversos setores do país aduziu uma desaceleração que por sua vez refletiu em quedas consecutivas do PIB (Produto Interno Bruto). A recessão supracitada, disseminada por diversos setores do país, ocasionou então, redução de consumo e aumento do desemprego nacional.

O fato é que a profundidade da recessão foi resultado de um conjunto de choques de oferta e demanda, estes, ocasionados por diversos erros existentes na política econômica do país, sendo mais evidentes no período de adoção da NME (Nova Matriz Econômica). Segundo dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)<sup>16</sup>, a produção da indústria brasileira encerrou o ano de 2015 com queda acumulada de 8,3%, o maior recuo anual da série.

O setor calçadista, em queda desde 2013, teve seguidas retraições em 2014, 2015 e 2016. Com o cenário econômico nacional desfavorável, a compra de calçados fica para segundo plano, uma vez que o mercado interno é responsável por 87% do consumo do total produzido pela indústria calçadista.

O mercado continuou restrito e com margens bem reduzidas, impactando no desempenho da Recuperanda, que continuou operando com dificuldades em 2017, 2018 e 2019, sempre refinanciando o capital de giro e pagando exorbitantes juros aos bancos.

---

<sup>16</sup> Disponível em: <http://g1.globo.com/economia/noticia/2016/02/producao-da-industria-fecha-2015-em-queda-de-83.html>.

Embásado tamamho impacto econômico sofrido, com elevação do custo operacional e impossibilidade de cumprir em dia com as obrigações assumidas perante fornecedores e bancos, não restou uma alternativa a não ser buscar o instituto da lei falimentar como alternativa para reestruturação de seus negócios.

## (II) PANDEMIA MUNDIAL COVID-19

Após anos de crise nacional, quando o Brasil começa a dar sinais de recuperação, a pandemia de COVID-19, crise sanitária sem precedentes, assola todo o mundo em 2020. O setor calçadista, que já vinha sofrendo com a recente crise econômica e baixo crescimento teve o quadro ainda mais agravado com a da COVID-19, pois afetou o consumo das famílias e aumentou as incertezas. Apesar de todos necessitarem de calçados para a proteção e saúde dos pés, a decisão de consumo pode ser postergada. As vendas do varejo foram muito afetadas em virtude do *lockdown* de muitos pontos de venda. Esse cenário foi ainda mais prejudicial para a Recuperanda, afinal, produz calçados e artigos esportivos, ou seja, itens comercializados principalmente para atividades de lazer, logo, não sendo item essencial, viu seu faturamento despencar.

Algumas empresas conseguiram mudar seus processos para aproveitar o momento com produção de Equipamentos de Proteção Individual (EPI) como máscaras, luvas e vestimentas que tiveram sua demanda incrementada. Mas muitas delas não conseguem adaptar seu maquinário para esse mercado, e acabam sendo severamente prejudicadas. Segundo informações da ABICALÇADOS (Associação Brasileira das Indústrias de Calçados)<sup>17</sup>, durante a pandemia a produção de calçados caiu 18,4%, somando 764 milhões de pares, com o setor retornando a patamares de 15 anos atrás. A exportação, que responde por 14% das vendas, caiu 18,6%, para 93 milhões de pares, pior número em quase quatro décadas.

Para piorar, os efeitos da variação cambial também atrapalharam muito, pois muitas matérias-primas possuem cotação em dólar e esse custo é repassado aos preços para o consumidor, mesmo em uma crise.

---

<sup>17</sup> Disponível em: <https://www.abicalcados.com.br/noticia/apos-queda-de-18-6-setor-calcadista-deve-crescer-cerca-de-12-em-2021>

A situação financeira das empresas preocupa, pois aquelas que possuem condições de tomar crédito, são as mesmas que possuem uma boa gestão e estão equilibradas. Entretanto, aquelas que têm maior dificuldade financeira, são as que apresentam o maior risco para os bancos privados e públicos e onde são exigidas garantias que elas não possuem, que é o caso da Recuperanda.

Ou seja, os efeitos da pandemia atingiram a Recuperanda de forma severa, comprometendo sua permanência no mercado caso não houver uma reestruturação de seu passivo, em conjunto com uma readequação operacional. Tornando-se ainda mais evidente a necessidade da adesão da legislação falimentar, proporcionando a Recuperanda a oportunidade necessária para manutenção de suas atividades em conjunto com a geração de emprego e riqueza para a comunidade onde está inserida, promovendo de certa forma resultados econômicos na região em que atua ainda mais significativos do que podemos mensurar.

## 1.7 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL

No que se refere a viabilidade econômica da Recuperanda, o abalo financeiro pelo qual vem passando não deve ser motivo para desacreditar no negócio, pois sua capacidade empresarial e trajetória são inspiradores de total e absoluto respeito, levando a crer que essa situação temerosa é passageira e será superada. É absoluto que o escopo da empresa é superar a sua situação de crise financeira, a fim de permitir a manutenção das frentes produtoras de emprego, dos trabalhadores e dos interesses dos credores, de modo a preservar as empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica, consoante dispõe o art. 47 da Lei de Recuperação Judicial.

Para os próximos meses, as expectativas, especialmente para atividades ligadas ao setor calçadista, são promissoras. Só no ano de 2022, de janeiro a agosto, a indústria calçadista gerou mais de 40 mil empregos, resultado do início da recuperação da atividade no país. Ainda para 2022, espera-se um crescimento para o setor entre 1,8% e 2,7%, encerrando o ano com uma produção entre 820 milhões e 828 milhões de pares. Os resultados serão comandados pelas exportações, que devem encerrar 2022 com crescimento de 8,4% a 10,2% em relação a 2021 (entre 134 e 136 milhões de pares). As projeções foram anunciadas pela Associação Brasileira das Indústrias de Calçados (Abicalçados).

Ademais, as medidas de reestruturação que vem sem sendo implementadas demonstradas a seguir e refletidas no laudo econômico apresentado no anexo I, também apresenta resultados

saudáveis para as Recuperandas, que em um curto período, conseguirão estabilizar sua fragilidade financeira, gerando caixa para pagamento de suas obrigações e perpetuação do negócio.

Desta forma, é fato inequívoco que as requerentes se enquadram no atual espírito da Lei 11.101/2005, que trata da recuperação judicial, bem como nos requisitos impostos pelo seu art. 48, para que lhe sejam concedidos prazo e condições especiais para o pagamento de suas obrigações vencidas e vincendas, segundo autoriza o art. 50, I, da referida Lei.

## **REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS**

O Plano visa permitir que as Recuperandas (i) adotem as medidas necessárias para a reestruturação de sua estrutura; (ii) preservem a manutenção de empregos, diretos e indiretos, após as adequações necessárias, e os direitos dos Credores (tal como novados na forma deste Plano), sempre com o objetivo de permitir o soerguimento e a superação da atual crise econômico-financeira; e (iii) continuem a produzir e comercializar produtos de excelência, como têm feito desde o início das atividades. A reestruturação do plano de negócios visa:

(i) a reestruturação comercial; (ii) reestruturação dos processos de produção; (iii) a implementação de comitês e implantação de novos controles de gestão; e (iv) a redução de custos e despesas, para melhoria do resultado operacional

**Reestruturação da área comercial:** uma reorganização setor comercial está sendo implementada por meio de um plano de fortalecimento: (i) atuação comercial para redução do prazo médio de recebimento dos clientes em pelo menos 15 dias para redução da necessidade de capital de giro, (ii) alteração na forma de pagamento do comissionamento, passando para liquidação ao invés de faturamento, (iii) ampliação da receita com exportação, abrindo novos mercados, (iv) criação de um canal de vendas on-line, (v) realização de acompanhamento mensal das vendas por linha de produto, com margem de contribuição mínima, (vi) estabelecendo metas de volume e valores para os canais de vendas (acompanhados diariamente), (vii) diversificar os fornecedores de matéria-prima, com manutenção da qualidade, mas com preços mais competitivos, (viii) revisão do quadro atual da equipe comercial interna e ampliação do quadro de representantes, (ix) incremento nos preços de venda

para ampliação da margem, e (x) acompanhamento mensal dos indicadores para melhorias e correções antecipadas.

**Reestruturação dos processos de produção:** reorganização do setor de produção será implantada por meio de um plano de fortalecimento: (i) reorganização de processos produtivos de forma a melhorar a eficiência e produtividade industrial, (ii) implementação de um plano de redução de gastos gerais de fabricação, que através de diversas medidas chegam a reduzir em 10% estes gastos, (iii) instalação de tanque de combustível próprio para abastecimento da frota, (iv) reestruturação das condições de produção para alcance de 100% da meta mensal de corte e montagem, conforme escalonamento de produção pré-definido, (v) atingir eficiência mínima de 90% da capacidade produtiva, (vi) implantação de plano de manutenção corretiva e preventiva, (vii) aprimoração e desenvolvimento do setor de qualidade, (viii) estabelecimento de metas para redução de indenizações e devoluções, e (ix) acompanhamento mensal dos indicadores para melhorias e correções antecipadas.

**Implementação de comitês e implantação de novos controles:** para acompanhar o desempenho das operações e mitigar riscos de perdas, a empresa está implantando novas rotinas, comitês e ferramentas de gestão. Dentre as ações, estão sendo configurados: (i) a aplicação de meta orçamentária anual; (ii) a realização de reuniões mensais para discussão dos resultados realizados e aplicação de correções; (iii) a criação de planejamento estratégico de médio/longo prazo, para alinhamento de foco das ações e resultados; (iv) implantação de ferramenta de precificação; e (v) implantação de indicadores de desempenho (KPI's) em todas as áreas. (vi) aperfeiçoar a ferramenta de formação de preço de venda (pricing), permitindo maior flexibilidade para especificar e maior agilidade na resposta dos orçamentos; (vii) adotar e aperfeiçoar o sistema de inteligência de negócios (BI) de modo que permita a disposição de informação em tempo real, e propicie agilidade na tomada de decisão; (viii) obtenção dos recursos especificados/aporte no fluxo de caixa; (ix) renegociação de dívidas em condições especiais, adequando os seus pagamentos com o fluxo de caixa atual e futuro;

**Redução de despesas:** foi definido por meio dos gestores e com o auxílio de consultoria especializada em reestruturação de empresas em crise, as medidas de redução de despesas operacionais. O objetivo foi aplicar metas de redução, para buscar, principalmente, a redução de despesas fixas para melhoria do resultado operacional e para evitar gastos desnecessários e desperdícios. Esse trabalho consistirá em uma profunda reestruturação na gestão das empresas

e no fluxo operacional, buscando mais eficiência com implantação imediata dos controles necessários para a tomada de decisão gerencial

## **REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS**

Para que a Recuperanda possa alcançar o almejado soerguimento financeiro e operacional, é indispensável a reestruturação dos Créditos, que ocorrerá, essencialmente, por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento para as obrigações, vencidas e vincendas e, equalização dos encargos financeiros, nos termos das subcláusulas a seguir.

### **1.8 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS**

Os Créditos Trabalhistas serão pagos de acordo com o art. 54 da LRF<sup>18</sup>, no qual receberão o valor de seus créditos, da seguinte maneira:

Créditos de férias: os Créditos Trabalhistas provenientes de férias vencidas e não usufruídas de credores que ainda permanecem como colaboradores, serão quitados através da concessão de férias remuneradas, de forma a garantir o cumprimento da legislação trabalhista.

Demais créditos: os demais créditos trabalhistas serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: Não há.

Carência: Não há.

Amortização: em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente a Data do Trânsito em Julgado que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores. Para os créditos habilitados posteriormente a Data do Trânsito em Julgado da homologação do PRJ, o início dos pagamentos se dará em 30 dias após a decisão da habilitação do crédito.

---

<sup>18</sup> Art. 54: O plano de recuperação judicial não poderá prever prazo superior a 1 (um) ano para pagamento [...].

Correção monetária e juros: todos os créditos da classe trabalhista serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano de RJ pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

## 1.9 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Na lista de Credores apresentada pelas Recuperandas junto ao processo de Recuperação Judicial não há Credores na Classe II – Garantia Real. Caso haja a inclusão de algum Credor nesta classe no decorrer do processo, a proposta de pagamento para esta classe será a mesma dos Créditos Quirografários, conforme descrito nos itens 4.3 deste a seguir.

## 1.10 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Os créditos da classe III serão divididos em três grupos:

- (i) **CRÉDITOS OPERACIONAIS:** são todos os créditos provenientes de fornecedores de matéria-prima, prestadores de serviço (de qualquer natureza) e demais fornecedores de qualquer natureza;
- (ii) **CRÉDITOS FINANCEIROS FGI PEAC:** são os créditos provenientes de empréstimos e financiamentos que possuem garantia do Fundo Garantidor para Investimentos (FGI) através do Programa Emergencial de Acesso a Crédito (PEAC).
- (iii) **DEMAIS CRÉDITOS FINANCEIROS:** são os créditos provenientes dos demais empréstimos e financiamentos com bancos, cooperativas de crédito, factorings, fundos de direitos creditórios e qualquer outra instituição financeira que não são garantidos pelo Fundo Garantidor para Investimentos (FGI).

### 1.10.1 CRÉDITOS OPERACIONAIS

Os créditos quirografários operacionais serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: 70% (setenta por cento) sobre o valor inscrito na lista/quadro de credores.

Carência: 24 (vinte e quatro) meses que iniciarão a partir da Data do Trânsito em Julgado da data que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores.

Amortização: em 10 (dez) parcelas anuais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento do período de carência.

Correção monetária e juros: os créditos serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

#### 1.10.2 CRÉDITOS FINANCEIROS FGI PEAC

Os créditos quirografários financeiros garantidos pelo FGI PEAC serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: 70% (setenta por cento).

Carência: 24 (vinte e quatro) meses que iniciarão a partir da Data do Trânsito em Julgado da data que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores.

Amortização: em 10 (dez) parcelas anuais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento do período de carência.

Correção monetária e juros: os créditos serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

#### 1.10.3 DEMAIS CRÉDITOS FINANCEIROS

Os demais créditos quirografários financeiros serão pagos da seguinte maneira:

Desconto: não há.

Carência: iniciará a partir da Data do Trânsito em Julgado da data que homologar a aprovação do Plano de RJ pela Assembleia de Credores, sendo que, nos 12 (doze) primeiros meses haverá carência total para pagamento de juros e capital e nos 12 (doze) meses seguintes, haverá carência somente de capital, com pagamentos dos juros, conforme proposto a seguir.

Amortização: em 40 (quarenta) parcelas trimestrais e progressivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento do período de carência, nos percentuais abaixo, aplicados sobre o saldo devedor.

Ano	Trimestre	%
Ano 1	1	Carência
	2	Carência
	3	Carência
	4	Carência
Ano 4	1	1,25%
	2	1,25%
	3	1,25%
	4	1,25%
Ano 7	1	2,50%
	2	2,50%
	3	2,50%
	4	2,50%
Ano 10	1	3,00%
	2	3,00%
	3	3,00%
	4	3,00%

Ano	Trimestre	%
Ano 2	1	Carência
	2	Carência
	3	Carência
	4	Carência
Ano 5	1	2,25%
	2	2,25%
	3	2,25%
	4	2,25%
Ano 8	1	2,75%
	2	2,75%
	3	2,75%
	4	2,75%
Ano 11	1	3,25%
	2	3,25%
	3	3,25%
	4	3,25%

Ano	Trimestre	%
Ano 3	1	1,25%
	2	1,25%
	3	1,25%
	4	1,25%
Ano 6	1	2,50%
	2	2,50%
	3	2,50%
	4	2,50%
Ano 9	1	2,75%
	2	2,75%
	3	2,75%
	4	2,75%
Ano 12	1	3,50%
	2	3,50%
	3	3,50%
	4	3,50%

Correção monetária e juros: os créditos serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 6% (seis por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do Plano pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão incorporados ao capital durante o primeiro ano de carência e serão pagos trimestralmente durante o segundo ano, vencendo o primeiro pagamento de juros no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao final do primeiro trimestre do segundo ano. Nos demais anos, a correção monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos de capital.

## 1.11 PAGAMENTO CRÉDITOS DE ME/EPP

Os Créditos da classe IV, serão pagos da seguinte maneira:

Créditos até R\$ 10.000,00 (dez mil reais): os Créditos ME e EPP cujo valor habilitado não ultrapassar R\$ 10.000,00 (dez mil reais) serão pagos integralmente em até 30 (trinta) dias após a Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores.

Créditos superiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais): os Créditos ME e EPP cujo valor habilitado é superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) serão pagos da seguinte forma:

Desconto: 50% (cinquenta por cento) sobre o valor inscrito na lista/quadro de credores.

Carência: 12 (doze) meses que iniciarão a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores.

Amortização: em 8 (oito) parcelas anuais, fixas e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento da carência.

Correção monetária e juros: os créditos serão atualizados pela Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, que começarão a incidir a partir da Data do Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores. A atualização monetária e os juros serão pagos juntamente com os pagamentos do principal.

## 1.12 CREDORES PARCEIROS ESTRATÉGICOS

Os Credores Quirografários e ME/EPP (e eventualmente os credores de garantia real, caso haja alguma inclusão), que concederem, em condições competitivas, novos fornecimentos de matéria prima ou produtos, serviços, linhas de crédito, adiantamentos etc., desde que as condições sejam acordadas entre as partes, serão pagos de acordo com a capacidade de geração de caixa da Recuperanda, em termos a serem ajustados contratualmente com cada credor, sem prejuízo, contudo, do exato cumprimento das propostas contidas nas cláusulas 1.10 e 1.11, àqueles que não fornecerem novas mercadorias, serviços ou créditos novos.

## 1.13 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

A Recuperanda pagará os créditos na forma deste Plano. As disposições a seguir aplicar-se-ão a todos os credores da Recuperanda, independentemente da classe, naquilo que lhes couber.

### 1.13.1 DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS

Todos os prazos de vencimento de parcelas previstas neste Plano terão como base de início a Data de Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores, conforme definido no item 1.1.14, deste Plano. Na hipótese de qualquer pagamento coincidir em um dia que não seja considerado Dia Útil, o referido pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior ao vencimento.

### 1.13.2 MEIOS DE PAGAMENTO

Os Créditos serão pagos aos Credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED) ou por meio da chave PIX. O comprovante do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

#### 1.13.2.1 *Contas Bancárias dos Credores*

Os credores devem informar suas respectivas contas bancárias ou chave PIX mediante comunicação eletrônica endereçada a Recuperanda, nos termos da cláusula 1.25.

Desta forma, todos os Credores deverão enviar os seguintes dados para pagamento: (i) nome e número do banco; (ii) número da agência e conta corrente; (iii) nome completo ou nome empresarial; e (iv) CPF ou CNPJ.

A conta bancária para pagamento deverá obrigatoriamente ser de titularidade do Credor, caso contrário, deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros. Da mesma forma, caso o Credor altere sua conta durante o cumprimento do Plano, deve enviar novamente a comunicação eletrônica, nos termos do item 1.25, sob pena de serem considerados válidos os depósitos realizados nas contas bancárias informadas anteriormente pelos credores.

Caso o Credor não envie os dados para o depósito, os valores devidos a este determinado Credor permanecerão no caixa a disposição das Recuperandas, até que estes cumpram com tal procedimento, suspendendo-se neste período, a exigibilidade dos pagamentos, vencendo a

primeira parcela sempre 30 (trinta) dias após o recebimento da comunicação dos dados bancários, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros, em razão de os Credores não terem informado tempestivamente as contas bancárias. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado as contas bancárias, não serão considerados como descumprimento do Plano.

#### 1.13.3 ALTERAÇÃO NA CLASSIFICAÇÃO OU VALOR DOS CRÉDITOS

Na hipótese de se verificar eventual alteração na classificação ou valor de qualquer Crédito decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, a classificação ou o valor alterado do Crédito será pago na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial ou da celebração do acordo entre as partes. Neste caso, as regras de pagamento do valor alterado de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de correção monetária e eventuais juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado ou da data da celebração do acordo entre as partes.

#### 1.13.4 DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

Este Plano não contempla qualquer proposta específica para pagamento do passivo tributário. Foram provisionados valores para equacionamento deste tipo de passivo, porém, por se tratar de Credor Não Sujeito aos procedimentos da recuperação judicial e não ser uma proposta vinculante, caso por qualquer motivo não sejam realizados os pagamentos ao Fisco, conforme provisionado, não será caracterizado descumprimento de obrigação assumida no Plano de Recuperação Judicial, nos termos § 1º do artigo 61<sup>19</sup> da LRF.

### EFEITOS DO PLANO

#### 1.14 VINCULAÇÃO DO PLANO

Todas as disposições do Plano aprovado vinculam a Recuperanda, os Credores, e os respectivos cessionários e sucessores, a partir da Data de Trânsito em Julgado da sentença que homologar a aprovação do plano pela Assembleia de Credores, inclusive os credores que eventualmente votarem de forma contrária ou fizerem ressalvas pontuais

---

<sup>19</sup> Art. 61. [...] § 1º Durante o período estabelecido no **caput** deste artigo, o descumprimento de qualquer obrigação prevista no plano acarretará a convolação da recuperação em falência, nos termos do art. 73 desta Lei.

## 1.15 NOVAÇÃO

A aprovação do presente Plano implica em novação de todos os créditos sujeitos, na forma do art. 59<sup>20</sup> da Lei nº 11.101/2005, não podendo mais serem objetos de inscrição vinculada a Recuperanda, seus acionistas, terceiros coobrigados, devedores solidários e/ou avalistas, em nenhum órgão de restrição ao crédito.

Com a aprovação do Plano, ocorrerá a supressão de todas as garantias fidejussórias e reais existentes atualmente em favor dos credores e também a extinção de avais e fianças assumidos pelos sócios, avalistas, garantidores e/ou devedores solidários, permitindo que a Recuperanda possa se reestruturar e exercer suas atividades sem restrições, tanto das sociedades como de seus sócios, fato já amplamente discutido nos tribunais desde 2016<sup>21</sup>.

## 1.16 QUITAÇÃO

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, ampla, geral e irrestrita quitação de todos os créditos de qualquer tipo e natureza contra a Recuperanda e seus coobrigados, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

## 1.17 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS

Na hipótese de convolação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no art. 61<sup>22</sup> da LRF, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados

---

<sup>20</sup> Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1º do art. 50 desta Lei.

<sup>21</sup> Recurso Especial nº 1.532.943 MT – 2015/0116344-4, Recurso Especial nº 1.739.196 RS – 2018/0104693-1 e Recurso Especial nº 1.838.568 AC – 2019/0278229-6

<sup>22</sup> Art. 61. Proferida a decisão prevista no art. 58 desta Lei, o devedor permanecerá em recuperação judicial até que se cumpram todas as obrigações previstas no plano que se vencerem até 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial.

os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos arts. 61, § 2º<sup>23</sup> e 74<sup>24</sup> da LRF.

### 1.18 RATIFICAÇÃO DE ATOS

A aprovação deste Plano representará a concordância e ratificação da Recuperanda e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando a todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive e especialmente dos arts. 66<sup>25</sup>, 74 e 131<sup>26</sup> da LRF.

### 1.19 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos a qualquer tempo, antes ou após a Data de Homologação, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitos pela Recuperanda e aprovadas pela Assembleia-geral de Credores, nos termos da LRF. Aditamentos posteriores ao Plano, desde que aprovados nos termos da LRF, obrigam todos os Credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores. Para fins de cômputo, os Créditos deverão ser atualizados na forma deste Plano e descontados dos valores já pagos a qualquer título em favor dos Credores.

### 1.20 PROTESTOS

A aprovação deste Plano implicará: (i) a baixa e/ou cancelamento da publicidade de todo e qualquer protesto efetuado por qualquer Credor em relação aos respectivos créditos concursais, enquanto o Plano estiver sendo cumprido, nos termos aprovados; e (ii) a exclusão do registro e/ou apontamento no nome de qualquer da Recuperanda, seus sócios e/ou eventuais garantidores nos órgãos de proteção ao crédito, sendo que a sentença concessiva da

---

<sup>23</sup> Art. 61. [...] § 2º Decretada a falência, os credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da recuperação judicial.

<sup>24</sup> Art. 74. Na convocação da recuperação em falência, os atos de administração, endividamento, oneração ou alienação praticados durante a recuperação judicial presumem-se válidos, desde que realizados na forma desta Lei.

<sup>25</sup> Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial.

<sup>26</sup> Art. 131. Nenhum dos atos referidos nos incisos I a III e VI do art. 129 desta Lei que tenham sido previstos e realizados na forma definida no plano de recuperação judicial será declarado ineficaz ou revogado.

Recuperação Judicial servirá como ofício para cancelamento das averbações nos respectivos cartórios.

## 1.21 ADMINISTRAÇÃO, ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DE ATIVOS PERMANENTES

Fica garantida à Recuperanda a plena gerência de bens dos ativos fixos ou permanentes, ficando a seu critério a realização das operações abaixo discriminadas.

### 1.21.1 BENS MÓVEIS

Alienação: É permitida a alienação de ativos móveis isolados (máquinas, veículos, equipamentos, direitos, marcas, entre outros) cuja alienação não implique em redução relevante de atividades da Recuperanda, ou quando a venda se seguir de reposição por outra equivalente ou mais moderna, ou, ainda, para composição de caixa. A alienação poderá ser realizada de forma direta, com base no art. 145 da LRF.

Garantias: Fica igualmente permitida a disponibilização de bens, inclusive imóveis, para garantia, tais como penhor, arrendamento, hipoteca, *sale leasing-back* ou alienação fiduciária em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

Dação em pagamento: É permitido à Recuperanda promover a dação em pagamento para liquidação de obrigações concursais ou não concursais com direitos e bens móveis ou imóveis, desde que respeitadas as condições previstas nesse Plano.

### 1.21.2 BENS IMÓVEIS

A Recuperanda poderá promover a venda direta de ativos isolados, com vistas a recomposição de caixa, reorganização empresarial ou pagamento de créditos do plano e de créditos não sujeitos, sempre respeitado o valor de mercado de tais bens, mediante avaliação idônea, com base no art. 145 da LFR, sem prejuízo do disposto no item 5.8.1 no que for cabível.

## 1.22 REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA

A Recuperanda poderá realizar, no intuito de viabilizar o cumprimento integral deste Plano e para melhor desenvolver suas atividades, a qualquer tempo, após sua homologação, quaisquer operações de reorganização societária tais como: cisão, incorporação, fusão e transformação, dentro de seu grupo societário ou com terceiros; mudança do seu objeto social ou qualquer outra alteração societária, respeitadas as regras previstas no Código Civil e legislação vigente à época,

que dispõe sobre as Sociedades e ainda, associar-se a investidores que venham possibilitar ou incrementar as suas atividades, através de medidas que resultem na cessão parcial ou total do controle societário, incorporação de ativos e operações (inclusive UPI's) em sociedade subsidiária integral ou não integral, desde que não impliquem na inviabilidade do cumprimento do quanto proposto neste Plano.

As operações societárias que envolvam alienação ou transferência de ativos ou de unidades produtivas isoladas de negócio mediante venda, cessão, incorporação, trespasso, arrendamento, entre outras, isentarão o adquirente, ainda que sociedade subsidiária, de qualquer risco de sucessão, inclusive de obrigações de natureza trabalhista, fiscal e civil, e, ainda, pela natureza e a características do negócio societário, poderão ser feitas de modo direta, na forma dos art. 50, II, VII, e 60 c/c 145 da Lei nº 11.101/2005.

## **DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **1.23 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS**

Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos instrumentos contratuais anteriores à data de assinatura deste Plano, o Plano prevalecerá.

### **1.24 ANEXOS**

Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

### **1.25 COMUNICAÇÕES**

Todas as notificações, requerimentos, e outras comunicações à Recuperanda, requeridas ou permitidas por este Plano, inclusive o que se refere a informação das contas bancárias, conforme cláusula 1.13.2.1, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por e-mail ou outros meios. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, exceto se de outra forma expressamente prevista neste Plano, ou, ainda, de outra forma que venha a ser informada pela Recuperanda aos Credores:

Avenida Brasil 1001, Industrial, Saudades - SC, CEP 89.868-000

A/C: departamento financeiro

E-mail: [rj@dray.ind.br](mailto:rj@dray.ind.br)

#### 1.26 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz, os demais termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, salvo se, a critério da Recuperanda, a invalidade parcial do Plano comprometer a capacidade de seu cumprimento, caso em que a Recuperanda poderá requerer a convocação de nova Assembleia-geral de Credores para deliberação de eventual novo Plano ou aditivo ao Plano.

#### 1.27 LEI APLICÁVEL

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, tendo como base sempre a LRF.

#### 1.28 ELEIÇÃO DE FORO

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas: (i) pelo Juízo da RJ, até o encerramento do processo de Recuperação Judicial; e (ii) pelos juízos competentes no Brasil ou no exterior, conforme estabelecido nos contratos credores originais firmados entre a Recuperanda e os respectivos, após o encerramento do processo de Recuperação Judicial.

Saudades, 12 de dezembro de 2022.

(Assinaturas na página seguinte)

Página de assinaturas do plano de recuperação judicial de DRAY INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA – Em Recuperação Judicial, datado de 12 de dezembro de 2022.

## **DRAY INDUSTRIA E COMERCIO LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

JAIR ELIGEO LANGE:55034462915 Assinado de forma digital por JAIR  
ELIGEO LANGE:55034462915  
Dados: 2022.12.12 15:43:52 -03'00'

---

Nome: Yabe Participações LTDA  
Cargo: Sócia

NELSON JOAO Assinado de forma digital por  
MOHR:64665364915 NELSON JOAO MOHR:64665364915  
Dados: 2022.12.12 15:38:09 -03'00'

---

Nome: NJ Participações LTDA  
Cargo: Sócia

RUDEMAR Assinado de forma digital por  
DOBRONZ:62645471900 RUDEMAR DOBRONZ:62645471900  
Dados: 2022.12.12 15:43:01 -03'00'

---

Nome: Dobronz Participações LTDA  
Cargo: Sócia

ANTONIO Assinado de forma digital por ANTONIO  
ULSENHEIMER:06742360925 ULSHENHEIMER:06742360925  
Dados: 2022.12.12 15:47:24 -03'00'

---

Nome: Ulsenheimer Participações LTDA  
Cargo: Sócia

**ANEXO I – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

**ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS**



**LAUDO ECONOMICO-FINANCEIRO** da sociedade:

**DRAY INDUSTRIA E COMERCIO LTDA – Em Recuperação Judicial**

Balneário Camboriú, 12 de dezembro de 2022.



## Sumário

1.	CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	3
1.1	Limitação de Escopo e Atuação .....	4
2.	APRESENTAÇÃO DA RECUPERANDA .....	6
2.1	Breve Histórico.....	6
2.2	Estrutura Societária.....	8
2.3	Descrição da Empresa .....	8
2.4	Razões da Crise .....	9
3.	MERCADO .....	12
3.1	Breve Histórico do Setor .....	12
3.2	Análise do Mercado .....	13
3.3	Dados Macroeconômicos .....	14
4.	PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA .....	15
4.1	Metodologia do Laudo.....	16
4.2	Demonstração de Resultado Econômico .....	16
4.2.1	Receita Bruta.....	17
4.2.2	Impostos Indiretos.....	18
4.2.3	Custo dos Produtos Vendidos .....	18
4.2.4	Despesas Fixas .....	19
4.2.5	Despesas Financeiras .....	20
4.2.6	Impostos Diretos .....	21
4.3	Demonstração do Fluxo de Caixa Projetado .....	21
4.3.1	Fluxo de Caixa Operacional.....	21
4.3.2	Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento.....	22
4.3.3	Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento .....	23
5.	CONCLUSÃO .....	27
6.	ANEXO I - PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO – Em Milhares de Reais ..	29
7.	ANEXO II – PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA – Em Milhares de Reais .....	30



## 1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

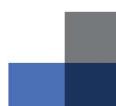
O presente Laudo Econômico-Financeiro Consolidado (“Laudo”) tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira no âmbito do Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”), da empresa **DRAY INDUSTRIA E COMÉRCIO– Em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ sob o n. 02.940.452/0001-89, com sua sede administrativa situada na Avenida Independência, nº. 100, Centro, CEP 89.868-000, na cidade de Saudades/SC. (sendo doravante denominada neste laudo econômico-financeiro como “Recuperanda” ou “Empresa” ou “Companhia”).

Este Laudo foi elaborado pela CONWERT GESTÃO EMPRESARIAL LTDA. (“CONWERT”), única e exclusivamente como subsídio à elaboração do PRJ da Recuperanda e não se confunde com, superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ, não devendo ser utilizado em partes ou de maneira desagregada ou fragmentada pela Recuperanda e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados. O Laudo apresenta premissas econômicas e financeiras que, se cumpridas e/ou verificadas, têm condições de viabilizar a recuperação da empresa, nos termos do artigo 53, inciso III, da Lei nº 11.101/2005 (“LRF”).

Para alcançar o objetivo deste trabalho, foram utilizados fatos históricos, informações macroeconômicas e de mercado, bem como informações e dados disponibilizados pela Recuperanda e por seus funcionários, administradores, consultores e demais prestadores de serviço.

As conclusões aqui apresentadas são resultantes da análise de dados e informações, além de projeções macroeconômicas e de mercado, assim como performance e resultados decorrentes de eventos futuros e estão sujeitas às seguintes considerações:

- O Laudo ora apresentado envolve questões de julgamentos objetivos e subjetivos face à complexidade das análises de dados e informações e às fontes de informações consultadas ao longo das análises;
- Nenhum dos sócios ou profissionais da CONWERT tem qualquer interesse financeiro na empresa, a não ser os resultantes das prestações de serviços compreendidos e limitados no escopo dos contratos firmados com a Recuperanda;
- Este Laudo foi feito com base em informações disponibilizadas pela Recuperanda, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo de trabalho da CONWERT qualquer tipo de investigação independente e/ou procedimento de



auditoria. Desta forma, a CONWERT não assume qualquer responsabilidade pela imprecisão dos dados e informações utilizados neste Laudo;

- Este Laudo foi preparado com a finalidade de avaliar a viabilidade da Recuperanda no âmbito do PRJ e a CONWERT não é responsável perante terceiros por qualquer ato ou fato decorrente da sua utilização para qualquer outro fim que não o aqui declarado;
- A CONWERT não será responsável por atualizar este relatório em relação a eventos e circunstâncias que possam ocorrer posteriormente à data de referência do mesmo;
- Algumas das considerações descritas neste Laudo são baseadas em eventos futuros que representam a expectativa da Recuperanda e de seus administradores, consultores e demais prestadores de serviço, à época em que tais considerações foram elaboradas. Assim, os resultados apresentados neste Laudo representam meras projeções, razão pela qual podem diferir dos resultados que vierem a ser concretizados.

Dentre os dados e informações utilizadas para elaboração deste Laudo, há informações públicas de mercado e privadas fornecidas pela Recuperanda, que têm como objetivo proporcionar o detalhamento necessário de suas operações, investimentos, estrutura de capital e capacidade de geração de caixa. Este Laudo, sujeito às premissas e assunções nele declaradas, pretende oferecer uma visão da capacidade financeira da Recuperanda no âmbito do PRJ, de modo a permitir a avaliação da sustentabilidade e exequibilidade da continuação das operações da Recuperanda.

### 1.1 Limitação de Escopo e Atuação

Este acordo com a LRF, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária, este Laudo avalia a viabilidade econômico-financeira da Recuperanda, no âmbito do PRJ, com certas cláusulas de limitações. Portanto este Laudo, suas conclusões, bem como seus anexos, não devem ser interpretadas, ou utilizados, sem levar em consideração tais cláusulas.

Este Laudo, bem como as opiniões e conclusões nele contidas, foram realizados para a empresa no contexto do seu PRJ. Este Laudo é constituído de 30 páginas, e não deverá ser manuseado ou distribuído, a quem quer que seja, em partes, hipótese em que nenhuma responsabilidade poderá ser atribuída à CONWERT.



Qualquer usuário e/ou receptor deste Laudo deve estar ciente das condições, premissas e assunções que nortearam sua elaboração, das situações de mercado e econômicas do Brasil, assim como ao segmento econômico no qual a Recuperanda está inserida.

As diferenças entre o conteúdo deste Laudo e o de documentos que tenham o mesmo objeto deste trabalho se devem exclusivamente à utilização de distintas fontes de informação e a aplicação de diferentes metodologias de tratamento de dados. A CONWERT não tem qualquer responsabilidade por eventuais diferenças. Ainda, a CONWERT não assume qualquer responsabilidade caso os resultados futuros difiram das projeções apresentadas no Laudo e não oferece qualquer garantia em relação a tais estimativas.

Os serviços da CONWERT para elaboração deste Laudo não representam uma auditoria, revisão, exame ou outro tipo de atestação, da forma como essas expressões encontram-se identificadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”). Assim sendo, não expressamos qualquer forma de garantia sobre assuntos contábeis, demonstrações financeiras, informações financeiras, ou sobre controles internos da Recuperanda. Não emitimos opinião profissional sobre a aplicação dos princípios contábeis de acordo com as Normas Internacionais de Serviços Relacionados (*International Standard on Related Services - ISRS 4410*), e suas alterações ou interpretações subsequentes. Este Laudo não constitui parecer legal ou jurídico.

Não conduzimos uma revisão ou investigação independente para identificar fraudes ou atos ilegais. A CONWERT não tem qualquer responsabilidade sobre o estudo, análise e apresentação de custos e investimentos projetados no cenário de recuperação judicial da Recuperanda. Este trabalho não abrange a avaliação de custos operacionais, bem como potenciais melhorias de processos da Recuperanda que possam gerar potenciais reduções de custos, e otimizações operacionais e administrativas.

As considerações apresentadas neste Laudo são práticas comuns em estudos desta natureza, as quais acreditamos ter, e somos reconhecidos publicamente como tendo, significativo conhecimento e experiência. Os serviços prestados são limitados a tais conhecimentos e experiências e não representam auditoria, assessoria ou outros serviços que podem ser



fornecidos pela CONWERT. Não obstante essas limitações, a conclusão contida neste Laudo não foi destinada ou escrita pela CONWERT para ser usada, e não deverá ser usada, pelo destinatário ou qualquer terceiro com o propósito de evitar sanções que possam ser impostas pela legislação fiscal brasileira.

## **2. APRESENTAÇÃO DA RECUPERANDA**

### **2.1 Breve Histórico<sup>1</sup>**

A Recuperanda iniciou suas atividades em 1998, na cidade de Saudades/SC. Com foco voltado para produção de chuteiras, bolas de futebol e tênis esportivos, tendo seu público-alvo direcionado para o futebol amador juntamente com o público infanto juvenil. A atuação comercial da Dray desde o início foi voltada para o comércio atacado, e rapidamente alcançou a comercialização de seu produto no mercado nacional.

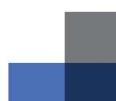
Em 2006, com o faturamento em ascendência, os processos organizados e uma aceitação relevante do mercado em relação a marca, a Dray inicia o projeto de exportação, tendo o Paraguai como primeiro país a importar e comercializar seus produtos.

Embalados pelos bons resultados, em 2007 foi iniciado o processo aquisitivo do imóvel onde atualmente está edificado a matriz da Recuperanda, e por sua vez a migração de suas antigas estruturas para o novo parque fabril.

Com o mercado aquecido, as vendas em constante crescimento, surge juntamente com o aumento de demanda do produto a procura por mão-de-obra, exigindo assim a busca por colaboradores em cidades próximas a cidade de Saudades. Ademais, com o aumento estrutural, deu-se início a um novo segmento produtivo voltado para a confecção de roupas esportivas. Com a ampliação da gama de produtos produzidos, tornou-se necessária o aumento de investimentos em máquinas e equipamentos para confecção dos novos produtos.

---

<sup>1</sup> Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração da Empresa.



A nova operação não performou da maneira esperada pela Recuperanda e os anos seguintes foram de grandes dificuldades para manutenção das atividades fabris. Buscando incremento de faturamento e melhora de performance, em 2017, foi obtido o credenciamento da marca Italiana Kappa, que por sua vez, contribuiu para a pulverização e penetração da marca da Recuperanda no mercado de atacado, em conjunto com a abertura do mercado externo para a Argentina.

O credenciamento junto à marca italiana e a exportação dos produtos, foram fatores propulsores para otimização de processos juntamente com a qualidade do produto e aumento do faturamento da Recuperanda até 2019.

Por fim, com projeções positivas para o ano de 2020, a Recuperanda, e todo o mundo são duramente impactados pelos efeitos econômicos impostos pelas medidas sanitárias para contenção da pandemia ocasionada pelo COVID-19. Sendo que, mesmo com diversas medidas adotadas para manutenção das atividades e amenizar impactos, o público-alvo da Recuperanda estava diretamente afetado pelas medidas sanitárias como Lockdown em conjunto com o cancelamento de eventos esportivos, fechamentos de academias, escolas e até mesmo de clientes do atacado, fez com que o caixa da Recuperanda fosse deteriorado, dando início ao ciclo atual de extrema dificuldade financeira.

Ademais, com a suspensão das práticas esportivas no período de março de 2020 até março de 2022, o faturamento da Recuperanda restou-se irrisório perante a demanda estrutural e mínima para sobrevivência da companhia.

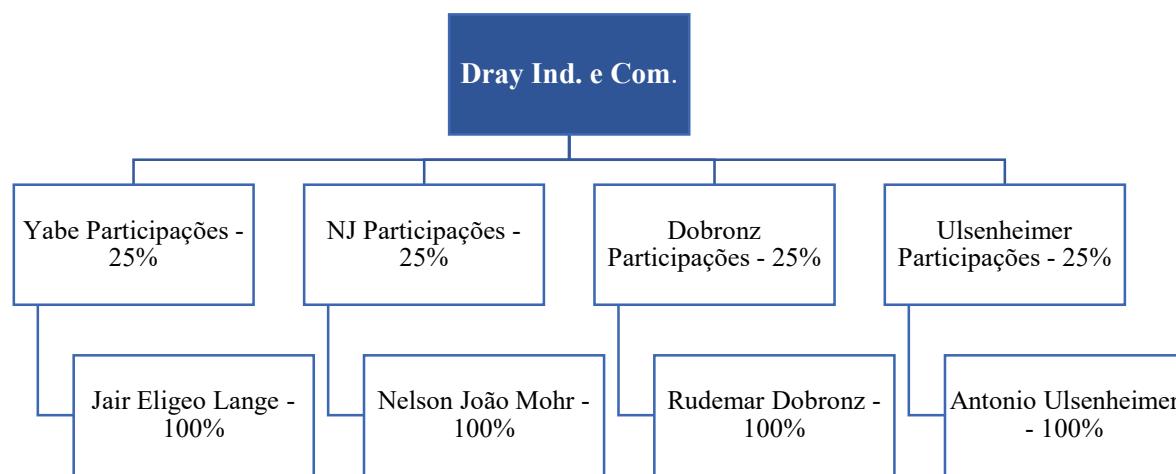
Desde então, a busca por medidas reestruturais para manutenção das atividades vem sendo adotada pela Recuperanda, sendo contratado empresa de consultoria para reestruturação empresarial, com planos de ação para proteção da atividade empresarial, fortalecimento de caixa, redução de desgaste para com os credores e clientes e reestruturar seu endividamento, motivo pelo qual busca a recuperação judicial.



## 2.2 Estrutura Societária

Do ponto de vista societário, a Recuperanda está constituída como empresa limitada e, possui como sócios, 4 holdings, de titularidades dos atuais administradores da empresa, todas titulares igualitárias da empresa, compartilhando sua gestão.

Atualmente, esta é a estrutura societária da Recuperanda:



Em termos operacionais, a empresa divide-se em um centro administrativo e uma unidade produtiva na cidade de Saudades/SC, mais duas unidades produtivas nas cidades de Cunha Porã/SC e Planalto/RS, além de uma unidade administrativa/comercial na cidade de Curitiba/PR.

## 2.3 Descrição da Empresa<sup>2</sup>

A tabela a seguir apresenta uma breve descrição da empresa e as atividades desenvolvidas:

---

<sup>2</sup> Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração da Empresa.



Unidade	Classificação	Principais Atividades
<b>Matriz (Saudades/SC)</b>	Administrativa e Operacional	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centro administrativo</li> <li>- Produção de calçados e artigos esportivos</li> </ul>
<b>Filial 03 (Cunha Porã/SC)</b>	Operacional	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Costura de calçados e montagem</li> </ul>
<b>Filial 04 (Planalto/RS)</b>	Operacional	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Costura de calçados e montagem</li> </ul>
<b>Filial 05 (Curitiba/PR)</b>	Comercial	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centro de operações comerciais e cobrança</li> </ul>

Tabela 1. Fonte: Dray Industria e Comércio.

Sociedade empresária limitada, a empresa emprega atualmente 484 funcionários diretos. A matriz da empresa concentra toda a atividade administrativa e financeira, além da maior parte da atividade operacional, ocupando um galpão industrial com mais de 7 mil m<sup>2</sup>. As filiais de Cunha Porã e Planalto concentram atividades operacionais também. A filial de Curitiba fica responsável pela área comercial, focada totalmente na venda para o atacado.

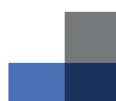
#### 2.4 Razões da Crise<sup>3</sup>

No que tange a crise, torna-se evidente que no decorrer histórico da Recuperanda, fatores preponderantes impactaram diretamente seu fluxo de caixa e capacidade financeira, situação exposta no presente Plano de Recuperação Judicial. Ante exposto, é aduzido que fatores primordiais para instauração da crise de liquidez enfrentada pela Recuperanda é atrelado a cenários como: (i) o cenário econômico nacional a partir de 2014 e as expectativas do setor industrial; e (ii) pandemia mundial de COVID-19.

#### (I) CENÁRIO ECONÔMICO NACIONAL A PARTIR DE 2014 E AS EXPECTATIVAS DO SETOR INDUSTRIAL

Entre o terceiro semestre de 2012 ao primeiro trimestre de 2014 houve uma forte aceleração da economia brasileira que sustentou um ritmo de crescimento anualizado superior a 2,5%. Assim,

<sup>3</sup> Informações obtidas através da Petição Inicial da RJ e com a Administração da Empresa.



dante das perspectivas do mercado e do crescimento do setor industrial, especialmente em 2013 e 2014, bem como das promessas das instituições financeiras quanto ao aporte de capital, acreditava-se com convicção que o empreendimento continuaria em constante crescimento e que apresentaria os retornos esperados – como vinha ocorrendo até então

Em 2014 o cenário econômico nacional começou a apresentar um processo de recessão a partir do segundo semestre, a retração econômica em diversos setores do país aduziu uma desaceleração que por sua vez refletiu em quedas consecutivas do PIB (Produto Interno Bruto).

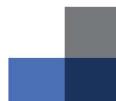
No setor calçadista, em queda desde 2013, teve seguidas retrações em 2014, 2015 e 2016. Com o cenário econômico nacional desfavorável, a compra de calçados fica para segundo plano, uma vez que o mercado interno é responsável por 87% do consumo do total produzido pela indústria calçadista.

O mercado continuou restrito e com margens bem reduzidas, impactando no desempenho da Recuperanda, que continuou operando com dificuldades em 2017, 2018 e 2019, sempre refinanciando o capital de giro e pagando exorbitantes juros aos bancos.

Embásado tamanho impacto econômico sofrido, com elevação do custo operacional e impossibilidade de cumprir em dia com as obrigações assumidas perante fornecedores e bancos, não restou uma alternativa a não ser buscar o instituto da lei falimentar como alternativa para reestruturação de seus negócios.

## (II) PANDEMIA MUNDIAL COVID-19

Após anos de crise nacional, quando o Brasil começa a dar sinais de recuperação, a pandemia de COVID-19, crise sanitária sem precedentes, assola todo o mundo em 2020. O setor calçadista, que já vinha sofrendo com a recente crise econômica e baixo crescimento teve o quadro ainda mais agravado com a da COVID-19, pois afetou o consumo das famílias e aumentou as incertezas. Apesar de todos necessitarem de calçados para a proteção e saúde dos pés, a decisão de consumo pode ser postergada. As vendas do varejo foram muito afetadas em



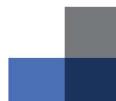
virtude do lockdown de muitos pontos de venda. Esse cenário foi ainda mais prejudicial para a Recuperanda, afinal, produz calçados e artigos esportivos, ou seja, itens comercializados principalmente para atividades de lazer, logo, não sendo item essencial, viu seu faturamento despencar.

Algumas empresas conseguiram mudar seus processos para aproveitar o momento com produção de Equipamentos de Proteção Individual (EPI) como máscaras, luvas e vestimentas que tiveram sua demanda incrementada. Mas muitas delas não conseguem adaptar seu maquinário para esse mercado, e acabam sendo severamente prejudicadas. Segundo informações da ABICALÇADOS (Associação Brasileira das Indústrias de Calçados), durante a pandemia a produção de calçados caiu 18,4%, somando 764 milhões de pares, com o setor retornando a patamares de 15 anos atrás. A exportação, que responde por 14% das vendas, caiu 18,6%, para 93 milhões de pares, pior número em quase quatro décadas.

Para piorar, os efeitos da variação cambial também atrapalharam muito, pois muitas matérias-primas possuem cotação em dólar e esse custo é repassado aos preços para o consumidor, mesmo em uma crise.

A situação financeira das empresas preocupa, pois aquelas que possuem condições de tomar crédito, são as mesmas que possuem uma boa gestão e estão equilibradas. Entretanto, aquelas que têm maior dificuldade financeira, são as que apresentam o maior risco para os bancos privados e públicos e onde são exigidas garantias que elas não possuem, que é o caso da Recuperanda.

Ou seja, os efeitos da pandemia atingiram a Recuperanda de forma severa, comprometendo sua permanência no mercado caso não houver uma reestruturação de seu passivo, em conjunto com uma readequação operacional. Tornando-se ainda mais evidente a necessidade da adesão da legislação falimentar, proporcionando a Recuperanda a oportunidade necessária para manutenção de suas atividades em conjunto com a geração de empregos e riqueza para a comunidade onde está inserida, promovendo de certa forma resultados econômicos na região em que atua ainda mais significativos do que podemos mensurar.



### 3. MERCADO

#### 3.1 Breve Histórico do Setor

A indústria calçadista brasileira iniciou suas atividades nas últimas décadas do século XIX, especialmente após a Guerra do Paraguai., com a chegada dos imigrantes alemães. Hábeis no artesanato de couro, os imigrantes começaram a produzir em escala industrial seus calçados em meio a outros produtos, em especial arreios de montaria para o exército.

A partir da década de 1870, com a criação da máquina de costura, surgiram as primeiras fábricas. Inicialmente em pequena escala, a produção de calçados era constituída quase que exclusivamente por artesões que utilizavam o couro processado nos curtumes.

A maior concentração de curtumes ocorreu na região do Vale dos Sinos (RS). Outra região de destaque da indústria foi a da cidade de Franca (SP). Em ambos os locais, muitos curtumes aproveitavam a grande oferta de matéria-prima, o couro cru.

Os avanços tecnológicos importados da Europa no final do século XIX, transformaram a produção de calçados, que sofreria uma transição, passando de um empreendimento basicamente artesanal para uma atividade fabril.

Entre as décadas de 1920 e 1960 o setor experimentou uma fase de relativa estagnação, embora o início do processo de exportação ocorra justamente nessa época. Depois de 1960 o setor voltou a crescer impulsionado pelo comércio com os EUA. A região do Vale dos Sinos (RS), se concentrou na produção de calçados femininos, enquanto a região de Franca (SP), fornecia calçados masculinos.

A produção nacional, naquela década, foi de 80 milhões de pares anuais, e novos mercados surgiam no exterior. As empresas faziam os contatos internacionais e trabalhavam diretamente com os "*line builder*" (os responsáveis pela criação dos modelos). Atualmente, o Brasil é o terceiro maior fabricante de sapatos do mundo, sendo superado apenas pela China e pela Índia.



Atualmente, o país conta com cerca de oito mil empresas ligadas ao setor calçadista, distribuídas por todo o país, responsável pelo emprego de cerca de 340 mil trabalhadores, mas os centros tradicionais continuam tendo certa preponderância. O calçado brasileiro é exportado para mais de 150 países, gerando US\$ 1,5 bilhão, com o embarque de 113 milhões de pares.

### 3.2 Análise do Mercado

O setor calçadista brasileiro vem se recuperando dos efeitos econômicos da crise sanitária de COVID-19. A Abicalçados, associação que representa essa indústria, projeta crescimento entre 1,8% e 2,7% em 2022, encerrando o ano com uma produção entre 820 milhões e 828 milhões de pares. Os resultados positivos serão impulsionados pelas exportações, que devem avançar de 8,4% a 10,2% em relação a 2021. O ramo também está otimista quanto ao trabalho na atividade, gerando mais de 40 mil novos postos de trabalho de janeiro a outubro de 2022.

Para 2023, segundo a ABICALÇADOS (Associação Brasileira de Indústrias Calçadistas) estima-se continuidade no crescimento do setor, porém de forma mais tímida, na faixa de 1,6% em relação a 2022<sup>4</sup>. Essa projeção deve-se principalmente a inflação mundial, a escalada dos juros norte-americanos e o endividamento crescente das famílias brasileiras, que impacta diretamente o setor calçadista.

Quando olhamos para o mercado de calçados esportivos, o nicho de mercado segue em franca expansão no Brasil e no mundo. Segundo dados da ÁPICE (Associação pela Indústria e Comércio Esportivo), o Brasil corresponde por 1,27% do consumo de calçados esportivos no mercado global<sup>5</sup>, resultado que pode ser melhorado.

O consumo de artigos esportivos está diretamente ligado ao aumento das práticas esportivas, que vem se tornando cada vez mais comum, principalmente pós pandemia, quando a população de forma geral começou a dar mais atenção à sua saúde.

---

<sup>4</sup> Disponível em: <https://www.abicalcados.com.br/>

<sup>5</sup> Disponível em: <https://www.apicebrasil.org.br/>



De acordo com a empresa britânica especialista em análise de mercado Technavio, o mercado de calçados esportivos terá seguidos crescimentos até 2026. Segundo o relatório<sup>6</sup>, haverá um aumento de cerca de U\$ 18 bilhões nos próximos 4 anos, um aumento médio de 3,95% ao ano.

Para se aproximar dos consumidores, a indústria calçadista deverá se concentrar em estratégias que proporcionem a melhor experiência ao usuário, entregas mais rápidas, customização e personalização de modelos, entre outros. De acordo com o estudo, a personalização dos produtos é uma das maiores tendências para impulsionar a expansão do mercado.

### 3.3 Dados Macroeconômicos

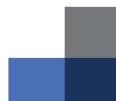
A tabela a seguir apresenta as premissas macroeconômicas para os próximos quatro anos, que serviram de suporte para este laudo econômico-financeiro, e foram extraídas do FOCUS – Relatório de Mercado divulgado semanalmente, com data base de 02 de dezembro de 2022<sup>7</sup>.

Descrição	2022	2023	2024	2025
IPCA (Variação %)	5,92	5,08	3,50	3,00
PIB Total (variação % sobre ano anterior)	3,05	0,75	1,71	2,00
Câmbio (R\$/US\$)	5,25	5,25	5,23	5,21
Selic (% a.a)	13,75	11,75	8,50	8,00
IGP-M (variação %)	5,42	4,53	4,03	3,72
IPCA Administrados (variação %)	-3,59	6,07	4,00	3,07
Conta corrente (US\$ bilhões)	-46,20	-43,00	-44,20	-39,50
Balança comercial (US\$ bilhões)	55,00	58,15	52,00	54,90
Investimento direto no país (US\$ bilhões)	75,00	75,00	80,00	80,00
Dívida líquida do setor público (% do PIB)	58,45	61,50	64,50	66,60
Resultado primário (% do PIB)	1,00	-0,90	-0,50	-0,40
Resultado nominal (% do PIB)	-6,10	-8,52	-6,50	-5,50

Tabela 2: Relatório FOCUS

<sup>6</sup> Disponível em: <https://maquinadoesporte.com.br/running/mercado-de-calcados-esportivos-crescerá-quase-us-18-bilhões-ate-2026/>

<sup>7</sup> Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>



#### 4. PROJEÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Neste capítulo são apresentadas as projeções econômico-financeiras da Recuperanda, as quais consideram as premissas macroeconômicas, operacionais e financeiras estimadas pela Empresa no âmbito de seu PRJ.

Os fluxos de caixa esperados para o negócio após a aprovação do PRJ ainda estarão sujeitos a eventuais alterações. Além das incertezas naturais inerentes a essas projeções, há outros fatores que podem comprometer o fluxo de caixa futuro do negócio, tais como: práticas contábeis a serem adotadas, planejamento tributário decorrente do tratamento fiscal dado às transações subjacentes ao PRJ, interpretações legais, além da própria classificação e variação dos débitos resultantes das impugnações e habilitações de créditos a serem realizadas pelos credores.

Adicionalmente, ressaltamos que estas projeções foram construídas num período de retomada pós pandemia de COVID-19 com imensas repercuções sobre a economia brasileira e mundial, em praticamente todos os segmentos. Assim, devido à falta de maior previsibilidade, destacamos que caso as expectativas não se concretizem ou fiquem distorcidas em relação as premissas utilizadas, a Recuperanda poderá apresentar aditivo ao plano apresentado, ajustando suas projeções, onde deverá também ser apresentado um novo Laudo.

Todas as premissas assumidas neste Laudo foram baseadas em cenários esperados e projetados exclusivamente pela Recuperanda e seus administradores, assessores e demais prestadores de serviço contratados para elaboração do PRJ e não foram objeto de investigação independente pela CONWERT, à qual não coube, como parte do escopo de trabalho contratado, propor ou julgar quaisquer aspectos relacionados a tais eventos. As conclusões da CONWERT contidas neste Laudo assumem, dessa forma, a premissa básica de que, ao projetar estes cenários, a Recuperanda observa todos os aspectos legais e fiscais aplicáveis. Importante salientar que tais entendimentos da Recuperanda, ao projetar tais cenários, podem ser diversos daqueles de seus credores, autoridades fiscais e autoridades legais.



A partir do plano de negócios desenvolvido pela Recuperanda, a CONWERT analisou as premissas operacionais e os resultados futuros projetados. Para tanto, foram realizadas as seguintes atividades:

- Discussões com a Recuperanda para entendimento das projeções;
- Identificação, a partir das planilhas disponibilizadas, das premissas mais relevantes e necessárias para as projeções;
- Comparação entre resultados históricos e projetados;
- Comparação com indicadores de empresas comparáveis.

#### **4.1 Metodologia do Laudo**

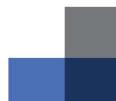
Para demonstrar e evidenciar a proposta apresentada no Plano, assim como para demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise da Recuperanda, foram desenvolvidas projeções que demonstram as disponibilidades atuais e a geração de caixa no período proposto pela Empresa através de demonstração de resultado econômico e fluxo de caixa, atestando assim, que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

As projeções não contemplam efeitos inflacionários. As premissas adotadas são de que todos os esses efeitos serão repassados aos preços de venda projetados quando ocorrer, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante.

As projeções foram estruturadas de forma mensal e serão demonstradas anualmente neste Laudo, considerando o ano 1 como sendo os doze meses subsequentes a data do Trânsito em Julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

#### **4.2 Demonstração de Resultado Econômico**

A projeção de resultado econômico apresentada no Anexo I deste Laudo, utilizou as metodologias e premissas descritas a seguir:



#### 4.2.1 Receita Bruta

A Recuperanda entende que deverá aumentar os seus níveis atuais de receita conforme já vem acontecendo nos últimos meses. O detalhamento da origem do faturamento estão a seguir:

##### Venda de Calçados Esportivos Dray:

A Recuperanda projeta iniciar com um faturamento similar ao segundo semestre de 2022, em função das reestruturações internas que já estão ocorrendo, e aumentando o volume gradativamente conforme ocorram a liberação de novas linhas de crédito para compra de matéria prima e melhoria nos processos de produção. Estimou-se em torno de 73% do faturamento venha dessa linha de produtos.

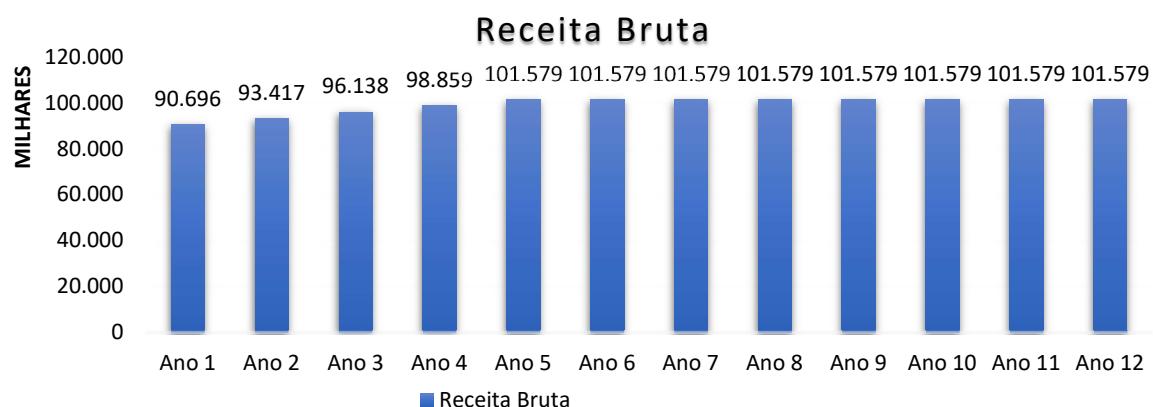
##### Venda de Calçados Esportivos Kappa:

Da mesma forma que os produtos de marca própria, a Recuperanda prevê um aumento gradual das vendas de produtos Kappa. Essa linha de produtos corresponde a 23% do faturamento da companhia.

##### Venda de Acessórios e Artigos Esportivos

A mesma premissa foi aplicada aos demais produtos produzidos pela Recuperanda. Esses produtos somam outros 4% do faturamento projetado da companhia. Abaixo está disposto o gráfico demonstrando a receita projetada ao longo dos 10 anos:

Gráfico 1: Receita Bruta em Milhares de Reais



Fonte: Dray Indústria e Comércio



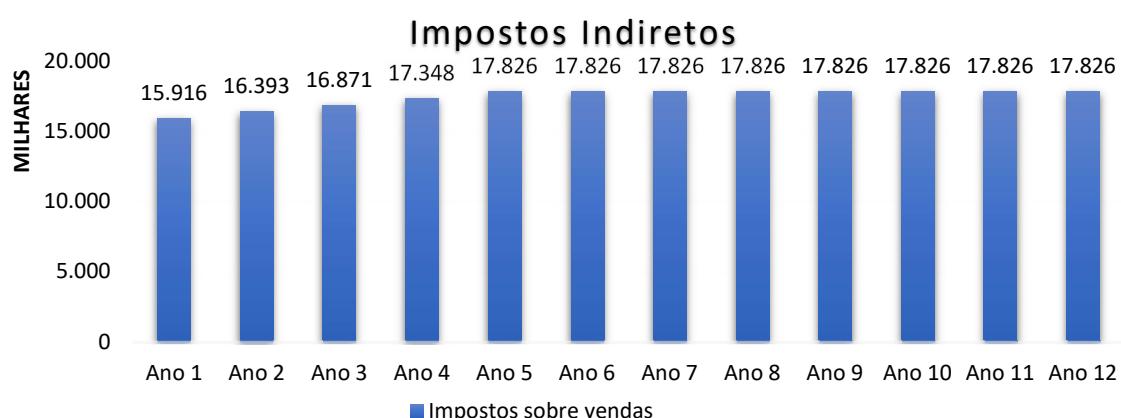
#### 4.2.2 Impostos Indiretos

A Recuperanda é optante pelo Lucro Real e goza da seguinte base fiscal:

- **Programa para Integração Social (PIS):** pagamento da contribuição para o PIS calculada pelo regime não-cumulativo;
- **Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS):** pagamento da contribuição para a COFINS calculada pelo regime não-cumulativo;
- **Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços (ICMS):** contribuinte do ICMS, com Tratamento Tributário Diferenciado (TTD) de crédito presumido nas saídas de têxteis e outros do estabelecimento industrial que os tenha produzido de forma a tornar a tributação equivalente a 3%, conforme despacho concessório nº 125000000293750 emitido pelo Sistema de Administração Tributária de Santa Catarina.

O gráfico a seguir evidencia os impostos a serem pagos ao longo dos anos.

*Gráfico 2: Impostos Indiretos em Milhares de Reais*



Fonte: Dray Indústria e Comércio

#### 4.2.3 Custo dos Produtos Vendidos

O custo dos produtos vendidos são a somatória dos custos de matérias-primas, embalagens, mão-de-obra direta e outros gastos gerais de fabricação. Os custos de matéria-prima foram projetados com base na média dos custos de compra do segundo semestre de 2022 e de acordo com a ficha técnica de cada produto produzido. Este grupo de custo varia totalmente proporcional a receita projetada. No grupo de Mão de Obra Direta, foram considerados todos



os trabalhadores dos setores diretos e auxiliares a produção, com seus respectivos salários, encargos e benefícios, tendo como base o mês de novembro de 2022 e os respectivos aumentos de quadro, totalmente proporcional ao aumento de volume, não sendo considerado assim, novos ganhos de produtividade. Já no grupo de Gastos Gerais de Fabricação considera-se energia elétrica, materiais de uso e consumo, manutenção da fábrica, entre outros, que foram projetados com base no histórico do ano de 2022 até novembro e sua proporcionalidade em relação à incrementos de receita.

*Gráfico 3: Custo dos Produtos Vendidos em Milhares de Reais*



Fonte: Dray Indústria e Comércio

#### 4.2.4 Despesas Fixas

As despesas administrativas e comerciais foram projetadas de acordo com a média histórica dos últimos meses anteriores a elaboração deste Laudo, acrescidas das despesas referentes ao processo de recuperação judicial.

Contemplam as seguintes despesas: mão de obra indireta e administrativa, despesas gerais, assessoria jurídica e financeira e demais despesas relacionadas ao processo de recuperação judicial, entre outras.

Nas despesas comerciais, os valores de *Royalties*, comissões e frete de vendas, foram projetados totalmente proporcionais a receita projetada.

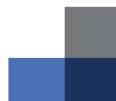
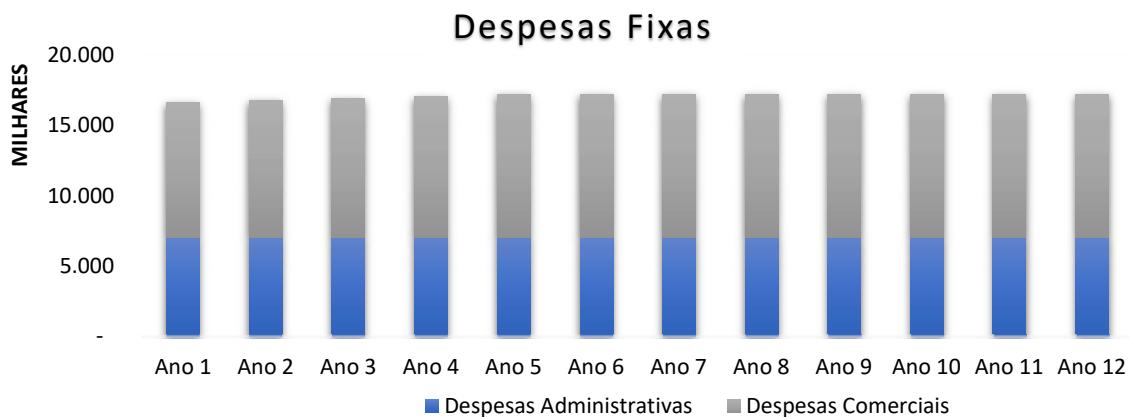


Gráfico 4: Despesas Fixas em Milhares de Reais



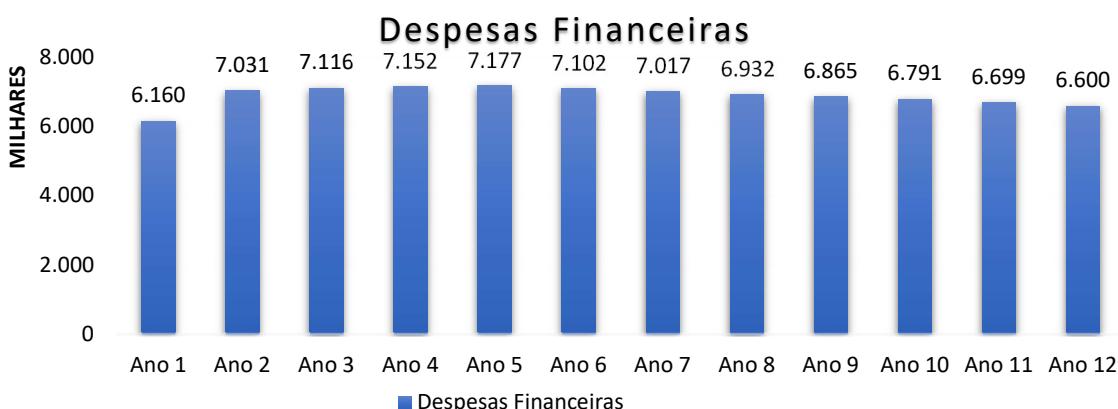
Fonte: Dray Indústria e Comércio

Com volume de incremento de receita projetado, não será necessário um incremento na estrutura administrativa da empresa para os próximos anos. Com as medidas de reestruturação tomadas até o momento, o aumento das demandas administrativas em função do aumento do volume de vendas dos próximos anos poderá ser absorvido pela estrutura já existente.

#### 4.2.5 Despesas Financeiras

As despesas financeiras contemplam os juros para pagamento dos passivos sujeitos a recuperação judicial, despesas com antecipação de recebíveis, juros sobre o refinanciamento de impostos e demais despesas bancárias.

Gráfico 5: Despesas Financeiras em Milhares de Reais



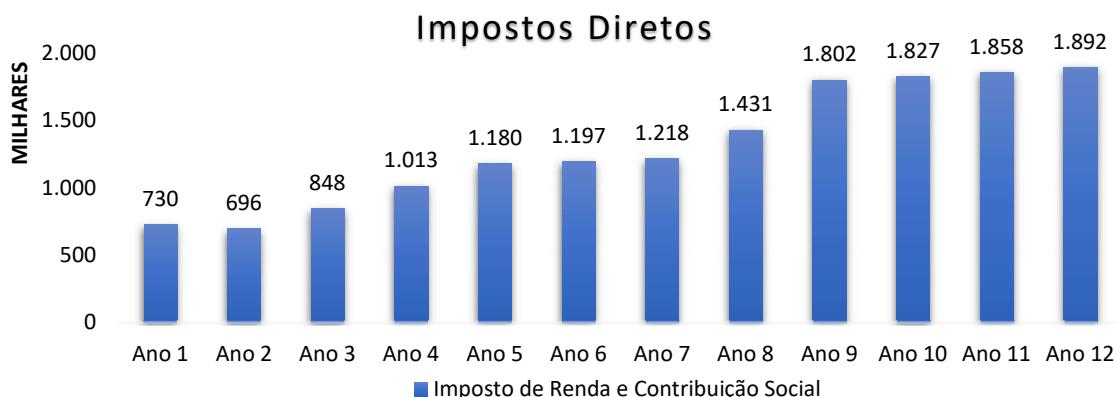
Fonte: Dray Indústria e Comércio



#### 4.2.6 Impostos Diretos

Os impostos diretos aplicáveis pela Recuperanda são o Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido apuradas pelo regime de lucro real.

Gráfico 6: Impostos Diretos em Milhares de Reais



Fonte: Dray Indústria e Comércio

A alíquota do Imposto de Renda equivale a 15% do lucro antes do imposto de renda (LAIR) pelo Lucro Real, além de um adicional de 10% sobre o montante que ultrapassar R\$ 240 mil reais anuais. A alíquota da Contribuição Social foi projetada em 9% sobre a base tributável.

### 4.3 Demonstração do Fluxo de Caixa Projetado

Para demonstração do fluxo de caixa apresentado no Anexo II deste Laudo, foi utilizado o método indireto, que parte da geração de caixa medida pelo EBTIDA e projetado com as premissas detalhadas a seguir:

#### 4.3.1 Fluxo de Caixa Operacional

O fluxo de caixa da Recuperanda foi calculado a partir do EBITDA, deduzindo dos impostos diretos sobre o lucro.



### Variação do Capital de Giro

Foram projetadas na necessidade de capital de giro a compra de matéria prima para recomposição do estoque a partir do segundo ano, em função do aumento do faturamento, que demandará maior necessidade de caixa para performance da Recuperanda. Seus prazos de pagamento e recebimento foram projetados de forma constante ao longo do período considerado.

### **Fluxo de Caixa Operacional – Em milhares de Reais**

<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 5</b>	<b>Ano 6</b>	<b>Ano 7</b>	<b>Ano 8</b>	<b>Ano 9</b>	<b>Ano 10</b>	<b>Ano 11</b>	<b>Ano 12</b>
<b>EBITDA</b>	<b>9.999</b>	<b>10.725</b>	<b>11.451</b>	<b>12.178</b>	<b>12.904</b>							
IRPJ E CSLL	(730)	(696)	(848)	(1.013)	(1.180)	(1.197)	(1.218)	(1.431)	(1.802)	(1.827)	(1.858)	(1.892)
Var. do Capital de Giro	0	(132)	(132)	(132)	(132)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>	<b>9.268</b>	<b>9.897</b>	<b>10.471</b>	<b>11.033</b>	<b>11.592</b>	<b>11.706</b>	<b>11.686</b>	<b>11.473</b>	<b>11.102</b>	<b>11.077</b>	<b>11.046</b>	<b>11.012</b>

Tabela 3. Fonte: Dray Indústria e Comércio

### **4.3.2 Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento**

Atualmente a Recuperanda não está realizando investimentos em capital (*CAPEX*<sup>8</sup>). No entanto, a partir do segundo ano, a empresa retomará com investimentos em seu maquinário. No segundo ano reinvestindo 50% (cinquenta por cento) de sua depreciação e a partir do terceiro ano, reinvestindo 100% (cem por cento) de sua depreciação. Em função de não estar utilizando a integralidade de sua capacidade produtiva, mesmo com o aumento de receitas previstos nos primeiros anos, não haverá necessidade de expansão do parque produtivo, assim, apenas o reinvestimento da depreciação será suficiente para manter a capacidade produtiva da empresa.

### **Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento – Em milhares de Reais**

<b>Fluxo de Caixa</b>	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 5</b>	<b>Ano 6</b>	<b>Ano 7</b>	<b>Ano 8</b>	<b>Ano 9</b>	<b>Ano 10</b>	<b>Ano 11</b>	<b>Ano 12</b>
(-) CAPEX	-	(335)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)
(=) Atividades de Investimento	-	(335)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)

Tabela 4. Fonte: Dray Indústria e Comércio

<sup>8</sup> CAPEX é a sigla da expressão inglesa *capital expenditure* (em português, despesas de capital ou investimento em bens de capital) e que designa o montante de dinheiro despendido na aquisição (ou introdução de melhorias) de bens de capital de uma determinada empresa.



#### 4.3.3 Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

O fluxo de caixa de atividades de financiamento engloba as captações que a Recuperanda deverá realizar nos próximos anos, além das amortizações de seu passivo e as despesas financeiras.

##### Capital de Giro

A operação de Capital de Giro prevista no Fluxo de Caixa da Recuperanda se refere a antecipação de recebíveis. A partir do 6º ano, estima-se que o valor da captação junto ao mercado financeiro diminua, porém há um aumento na amortização para redução do saldo de operações dessa modalidade.

##### Empréstimos e Financiamentos

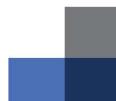
O passivo da Recuperanda não sujeito à Recuperação Judicial teve sua liquidação projetada para pagamento em 5 anos, com início já no primeiro ano da projeção realizada.

##### Despesas Financeiras

As despesas financeiras que foram projetadas pelas Recuperanda contemplaram as tarifas bancárias, as atualizações monetárias e os juros incidentes sobre o pagamento do passivo sujeito a recuperação judicial, não sujeito à recuperação judicial e o refinanciamento de impostos. Também foi incluído o pagamento de amortizações de empréstimos não sujeitos já existentes.

##### Refinanciamento de Impostos

O passivo tributário teve dois tratamentos na projeção, um para o passivo previdenciário e o outro para os débitos estaduais. Para amortização do passivo previdenciário, foi provisionado no plano um parcelamento em 5 anos, com descontos previstos na Lei 13.988/2020. Para amortização dos débitos estaduais, foi provisionado um parcelamento de 7 anos. Esse valor deverá ser integralmente destinado ao gerenciamento dos débitos de impostos em todas as esferas.



### Plano de pagamento aos Credores

A seguir, apresenta-se, de maneira sintetizada, o plano de pagamento para os credores da Recuperanda, extraído das cláusulas 1.7 a 1.11 do Plano de Recuperação Judicial, documento em que este se anexa. Para um maior detalhamento das condições de pagamento determinadas, consultar diretamente o Plano.

Este Laudo foi elaborado contemplando as premissas financeiras e operacionais decorrentes da execução assertiva do Plano. As projeções contidas neste Laudo pressupõem a aprovação e implementação do Plano proposto pela Recuperanda.

#### **Classe I – Trabalhistas**

##### **Proposta Créditos Trabalhistas**

Regra geral: serão pagos de acordo com o art. 54 da LRF.

- Créditos de férias vencidas: os Créditos Trabalhistas provenientes de férias vencidas e não usufruídas de credores que ainda permanecem como colaboradores, serão quitados através da concessão de férias remuneradas, de forma a garantir o cumprimento da legislação trabalhista.
  
- Demais créditos: os demais créditos trabalhistas serão pagos da seguinte maneira:
  - Desconto: Não há.
  - Carência: Não há.
  - Pagamento em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente a Data da Homologação do Plano de RJ pela Assembleia de Credores.
  - Taxa Referencial + 1% a.a.;
  - Para os créditos habilitados posteriormente a Data do Trânsito em Julgado da homologação do PRJ, o início dos pagamentos se dará em 30 dias após a decisão da habilitação do crédito.

*Tabela 5. Fonte: Plano de Recuperação Judicial Dray Indústria e Comércio*



## Classe II – Garantia Real

Não existem credores nesta classe, mas caso haja o reconhecimento de algum crédito, deverá ser pago da mesma forma que os credores da Classe III.

## Classe III – Quirografários

### Proposta Créditos Quirografários

Os créditos quirografários serão pagos da seguinte forma:

#### Créditos Operacionais

- Desconto: 70%;
- Carência: 24 (vinte e quatro) meses, que iniciarão a partir da data de intimação da decisão que homologar a aprovação do Plano de RJ pela Assembleia de Credores;
- Amortização: em 10 (dez) parcelas anuais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento do período de carência;
- Taxa Referencial + 1% a.a..

#### Créditos Financeiros FGI PEAC

- Desconto: 70%;
- Carência: 24 (vinte e quatro) meses, que iniciarão a partir da data de intimação da decisão que homologar a aprovação do Plano de RJ pela Assembleia de Credores;
- Amortização: em 10 (dez) parcelas anuais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento do período de carência;
- Taxa Referencial + 1% a.a..

#### Demais Créditos Financeiros

- Desconto: não há.
- Carência: 12 (doze) primeiros meses, carência total para pagamento de juros e capital e nos 12 (doze) meses seguintes, carência somente de capital, com pagamentos dos juros, que iniciarão a partir da data de intimação da decisão que homologar a aprovação do Plano de RJ pela Assembleia de Credores;
- Amortização: em 40 (quarenta) parcelas trimestrais e progressivas, vencendo a primeira no dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento do período de carência;
- Taxa Referencial + 6% a.a..

Tabela 6. Fonte: Plano de Recuperação Judicial Dray Industria e Comércio.



## Classe IV – ME/EPP

### Proposta Créditos ME e EPP

Os créditos de empresas ME/EPP serão pagos da seguinte forma:

#### Valores até R\$ 10.000,00:

- Pagos integralmente até o dia 30 (trinta) do mês subsequente à data de intimação da decisão que homologar a aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

#### Demais credores:

- Desconto: 50%;
- Carência: 12 (doze) meses a contar da data de intimação da decisão que homologar a aprovação do Plano de Recuperação Judicial;
- Amortização: em 8 (oito) parcelas anuais, fixas e sucessivas, vencendo a primeira até o dia 30 (trinta) do mês subsequente ao encerramento da carência;
- Taxa Referencial + 1% a.a..

Tabela 7. Fonte: *Plano de Recuperação Judicial Dray Industria e Comércio*

## Credores Parceiros Estratégicos

### Credores Parceiros Estratégicos

Os credores que auxiliarem na reestruturação das empresas serão pagos da seguinte forma:

- Os Credores Quirografários e ME/EPP que concederem em condições competitivas novos fornecimentos, serviços, linhas de crédito, adiantamentos etc., com condições acordadas entre as partes, serão pagos de acordo com a capacidade de geração de caixa da Recuperanda. Os termos serão ajustados contratualmente com cada credor, sem prejuízo do exato cumprimento das propostas contidas nas cláusulas 1.10 e 1.11 do PRJs, àqueles que não fornecerem novas mercadorias, serviços e créditos novos.

Tabela 8. Fonte: *Plano de Recuperação Judicial Dray Indústria e Comércio*.

A tabela a seguir demonstra o fluxo de caixa das atividades de financiamento:



## Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

Fluxo de Caixa	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
<b>CAPTAÇÕES</b>	(90.696)	(93.417)	(96.138)	(98.859)	(101.579)	(99.579)	(99.579)	(99.579)	(99.879)	(100.079)	(100.079)	(100.079)
(+) CAPITAL DE GIRO	90.696	93.417	96.138	98.859	101.579	99.579	99.579	99.579	99.879	100.079	100.079	100.079
<b>AMORTIZAÇÕES</b>	<b>(93.213)</b>	<b>(95.628)</b>	<b>(99.458)</b>	<b>(101.722)</b>	<b>(105.035)</b>	<b>(103.983)</b>	<b>(103.995)</b>	<b>(103.452)</b>	<b>(103.458)</b>	<b>(103.489)</b>	<b>(103.615)</b>	<b>(103.741)</b>
(-) EMP. E FINANCIAMENTOS	(489)	(551)	(621)	(700)	(789)	-	-	-	-	-	-	-
(-) CAPITAL DE GIRO	(90.696)	(93.417)	(96.138)	(98.859)	(101.579)	(101.579)	(101.579)	(101.579)	(101.579)	(101.579)	(101.579)	(101.579)
(-) REFIN. DE IMPOSTOS	(1.562)	(1.572)	(1.582)	(1.042)	(1.053)	(663)	(670)	-	-	-	-	-
(-) CLASSE I - TRABALHISTAS	(417)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	-	-	(1.027)	(1.031)	(1.522)	(1.648)	(1.653)	(1.779)	(1.783)	(1.909)	(2.036)	(2.162)
(-) CLASSE IV - ME/EPP	(50)	(89)	(89)	(90)	(91)	(92)	(93)	(94)	(95)	-	-	-
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(6.160)</b>	<b>(7.031)</b>	<b>(7.116)</b>	<b>(7.152)</b>	<b>(7.177)</b>	<b>(7.102)</b>	<b>(7.017)</b>	<b>(6.932)</b>	<b>(6.865)</b>	<b>(6.791)</b>	<b>(6.699)</b>	<b>(6.600)</b>
(-) ANTECIPAÇÃO DE RECEBÍVEIS	(5.551)	(5.718)	(5.884)	(6.051)	(6.217)	(6.095)	(6.095)	(6.095)	(6.113)	(6.126)	(6.126)	(6.126)
(-) EMP. E FINANCIAMENTOS	(400)	(338)	(268)	(189)	(100)	-	-	-	-	-	-	-
(-) REFIN. DE IMPOSTOS	(65)	(55)	(45)	(34)	(24)	(13)	(7)	-	-	-	-	-
(-) RECUPERAÇÃO JUDICIAL	(5)	(782)	(781)	(739)	(697)	(856)	(777)	(699)	(613)	(528)	(435)	(336)
(-) OUTRAS DESP. FINANCEIRAS	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)
<b>(-) ATIV. DE FINANCIAMENTO</b>	<b>(8.677)</b>	<b>(9.242)</b>	<b>(10.436)</b>	<b>(10.016)</b>	<b>(10.633)</b>	<b>(11.506)</b>	<b>(11.433)</b>	<b>(10.805)</b>	<b>(10.443)</b>	<b>(10.201)</b>	<b>(10.235)</b>	<b>(10.262)</b>

Tabela 9. Fonte: Dray Indústria e Comércio

## 5. CONCLUSÃO

O presente Laudo foi elaborado pela CONWERT como subsídio ao Plano de Recuperação Judicial da Recuperanda e está sujeito às premissas e assunções neles expressas. Ele tem como objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira da Recuperanda analisando as alternativas para a reestruturação da sua estrutura de capital, verificando a continuidade de suas operações e buscando a maximização de retorno para credores, sócios e a comunidade na qual faz parte. Ressalta-se que os estudos realizados não contemplam a análise de viabilidade da empresa sob a ótica de aspectos societários, tributários e legais.

Dessa forma, após conduzirmos as análises e sujeitos às premissas e assunções nelas expressadas, consideramos que o PRJ é viável sob a ótica econômico-financeira, desde que haja a concretização das premissas adotadas, salientando-se os seguintes pontos:

- A Recuperanda está tomando medidas para buscar maior geração de caixa, de forma a honrar com suas obrigações financeiras;
- O PRJ apresentados contemplam a realização de ações internas em diversas esferas da Recuperanda para elevar a rentabilidade da empresa; e



- Através do PRJ proposto, a Recuperanda pretende equalizar seu passivo, voltando a apresentar uma situação de sanidade financeira que permita a continuidade de suas operações.

Não foi considerado no presente cenário de viabilidade eventuais mudanças tributárias que possam gerar impactos para a empresa.

O Laudo levou em consideração as condições econômico-financeiras e as projeções fornecidas pela Recuperanda. Assim, a efetiva ocorrência e concretização dessas condições e projeções é condição indispensável para que se atinja um cenário viável para a continuidade da operação, conforme comentários realizados no decorrer do presente Laudo.

Neste contexto, concluímos que a aprovação do PRJ, aliada à implementação das medidas de melhorias, bem como a consolidação das premissas previstas, possibilitarão a superação da atual crise financeira, viabilizando a continuidade de sua operação, considerando as premissas existentes no cenário econômico apresentado no presente Laudo.



CONWERT GESTAO EMPRESA

2022.12.12 15:20:32 -03'00

**CONWERT GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.**  
**CNPJ: 08.462.310/0001-30**



## 6. ANEXO I - PROJEÇÃO DE RESULTADO ECONÔMICO – Em Milhares de Reais

DRE	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
<b>Receita Bruta</b>	<b>90.696</b>	<b>93.417</b>	<b>96.138</b>	<b>98.859</b>	<b>101.579</b>							
Devoluções	(907)	(907)	(907)	(907)	(907)	(907)	(907)	(907)	(907)	(907)	(907)	(907)
Impostos sobre vendas	(15.916)	(16.393)	(16.871)	(17.348)	(17.826)	(17.826)	(17.826)	(17.826)	(17.826)	(17.826)	(17.826)	(17.826)
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>73.873</b>	<b>76.117</b>	<b>78.360</b>	<b>80.603</b>	<b>82.847</b>							
Matéria-prima e Embalagem	(35.826)	(36.901)	(37.975)	(39.050)	(40.125)	(40.125)	(40.125)	(40.125)	(40.125)	(40.125)	(40.125)	(40.125)
<b>Margem de Contribuição I</b>	<b>40.849</b>	<b>42.102</b>	<b>43.355</b>	<b>44.607</b>	<b>45.860</b>							
Mão de Obra	(11.209)	(11.545)	(11.882)	(12.218)	(12.554)	(12.554)	(12.554)	(12.554)	(12.554)	(12.554)	(12.554)	(12.554)
Gastos Gerais de Fabricação	(3.687)	(3.731)	(3.776)	(3.821)	(3.866)	(3.866)	(3.866)	(3.866)	(3.866)	(3.866)	(3.866)	(3.866)
<b>Margem de Contribuição II</b>	<b>25.954</b>	<b>26.825</b>	<b>27.697</b>	<b>28.568</b>	<b>29.440</b>							
Despesas Administrativas	(7.047)	(7.047)	(7.047)	(7.047)	(7.047)	(7.047)	(7.047)	(7.047)	(7.047)	(7.047)	(7.047)	(7.047)
Despesas Comerciais	(9.578)	(9.723)	(9.868)	(10.014)	(10.159)	(10.159)	(10.159)	(10.159)	(10.159)	(10.159)	(10.159)	(10.159)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>9.329</b>	<b>10.055</b>	<b>10.782</b>	<b>11.508</b>	<b>12.235</b>							
Resultado Financeiro	(6.160)	(7.031)	(7.116)	(7.152)	(7.177)	(7.102)	(7.017)	(6.932)	(6.865)	(6.791)	(6.699)	(6.600)
<b>Resultado Antes dos Impostos</b>	<b>3.169</b>	<b>3.025</b>	<b>3.666</b>	<b>4.356</b>	<b>5.057</b>	<b>5.132</b>	<b>5.217</b>	<b>5.302</b>	<b>5.370</b>	<b>5.443</b>	<b>5.535</b>	<b>5.635</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	(730)	(696)	(848)	(1.013)	(1.180)	(1.197)	(1.218)	(1.431)	(1.802)	(1.827)	(1.858)	(1.892)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>2.439</b>	<b>2.329</b>	<b>2.817</b>	<b>3.344</b>	<b>3.878</b>	<b>3.935</b>	<b>4.000</b>	<b>3.872</b>	<b>3.568</b>	<b>3.616</b>	<b>3.677</b>	<b>3.743</b>
<b>EBITDA</b>	<b>9.999</b>	<b>10.725</b>	<b>11.451</b>	<b>12.178</b>	<b>12.904</b>							



## 7. ANEXO II – PROJEÇÃO DE FLUXO DE CAIXA – Em Milhares de Reais

Fluxo de Caixa	Ano1	Ano2	Ano3	Ano4	Ano5	Ano6	Ano7	Ano8	Ano9	Ano10	Ano11	Ano12
(=) EBITDA	9.999	10.725	11.451	12.178	12.904	12.904	12.904	12.904	12.904	12.904	12.904	12.904
(-) IRPJECSSL	(730)	(696)	(848)	(1.013)	(1.180)	(1.197)	(1.218)	(1.431)	(1.802)	(1.827)	(1.858)	(1.892)
(+/-) Var. do Capital de Giro	0	(132)	(132)	(132)	(132)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>	<b>9.268</b>	<b>9.897</b>	<b>10.471</b>	<b>11.033</b>	<b>11.592</b>	<b>11.706</b>	<b>11.686</b>	<b>11.473</b>	<b>11.102</b>	<b>11.077</b>	<b>11.046</b>	<b>11.012</b>
(-) CAPEX	-	(335)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)
<b>(=) Fluxo de Caixa – Atividades de Investimento</b>	<b>-</b>	<b>(335)</b>	<b>(669)</b>	<b>(669)</b>	<b>(669)</b>	<b>(669)</b>	<b>(669)</b>	<b>(669)</b>	<b>(669)</b>	<b>(669)</b>	<b>(669)</b>	<b>(669)</b>
<b>CAPTAÇÕES</b>	<b>(90.696)</b>	<b>(93.417)</b>	<b>(96.138)</b>	<b>(98.859)</b>	<b>(101.579)</b>	<b>(99.579)</b>	<b>(99.579)</b>	<b>(99.579)</b>	<b>(99.879)</b>	<b>(100.079)</b>	<b>(100.079)</b>	<b>(100.079)</b>
(+) CAPITAL DE GIRO	90.696	93.417	96.138	98.859	101.579	99.579	99.579	99.579	99.879	100.079	100.079	100.079
<b>AMORTIZAÇÕES</b>	<b>(93.213)</b>	<b>(95.628)</b>	<b>(99.458)</b>	<b>(101.722)</b>	<b>(105.035)</b>	<b>(103.983)</b>	<b>(103.995)</b>	<b>(103.452)</b>	<b>(103.458)</b>	<b>(103.489)</b>	<b>(103.615)</b>	<b>(103.741)</b>
(-) EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	(489)	(551)	(621)	(700)	(789)	-	-	-	-	-	-	-
(-) CAPITAL DE GIRO	(90.696)	(93.417)	(96.138)	(98.859)	(101.579)	(101.579)	(101.579)	(101.579)	(101.579)	(101.579)	(101.579)	(101.579)
(-) REFINANCIAMENTO DE IMPOSTOS	(1.562)	(1.572)	(1.582)	(1.042)	(1.053)	(663)	(670)	-	-	-	-	-
(-) CLASSE I - TRABALHISTAS	(417)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	-	-	(1.027)	(1.031)	(1.522)	(1.648)	(1.653)	(1.779)	(1.783)	(1.909)	(2.036)	(2.162)
(-) CLASSE IV - ME/EPP	(50)	(89)	(89)	(90)	(91)	(92)	(93)	(94)	(95)	-	-	-
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(6.160)</b>	<b>(7.031)</b>	<b>(7.116)</b>	<b>(7.152)</b>	<b>(7.177)</b>	<b>(7.102)</b>	<b>(7.017)</b>	<b>(6.932)</b>	<b>(6.865)</b>	<b>(6.791)</b>	<b>(6.699)</b>	<b>(6.600)</b>
(-) ANTECIPAÇÃO DE RECEBÍVEIS	(5.551)	(5.718)	(5.884)	(6.051)	(6.217)	(6.095)	(6.095)	(6.095)	(6.113)	(6.126)	(6.126)	(6.126)
(-) EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	(400)	(338)	(268)	(189)	(100)	-	-	-	-	-	-	-
(-) REFINANCIAMENTO DE IMPOSTOS	(65)	(55)	(45)	(34)	(24)	(13)	(7)	-	-	-	-	-
(-) RECUPERAÇÃO JUDICIAL	(5)	(782)	(781)	(739)	(697)	(856)	(777)	(699)	(613)	(528)	(435)	(336)
(-) OUTRASDESPESAS FINANCEIRAS	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)
<b>(=) F. C. DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>(8.677)</b>	<b>(9.242)</b>	<b>(10.436)</b>	<b>(10.016)</b>	<b>(10.633)</b>	<b>(11.506)</b>	<b>(11.433)</b>	<b>(10.805)</b>	<b>(10.443)</b>	<b>(10.201)</b>	<b>(10.235)</b>	<b>(10.262)</b>
<b>(=) FLUXO DE CAIXA LIVRE</b>	<b>591</b>	<b>320</b>	<b>(635)</b>	<b>348</b>	<b>290</b>	<b>(469)</b>	<b>(416)</b>	<b>(1)</b>	<b>(10)</b>	<b>207</b>	<b>142</b>	<b>81</b>
<b>(=) SALDO INICIAL</b>	<b>-</b>	<b>591</b>	<b>911</b>	<b>276</b>	<b>624</b>	<b>914</b>	<b>445</b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>18</b>	<b>225</b>	<b>366</b>
<b>(=) FLUXO DE CAIXA ACUMULADO</b>	<b>591</b>	<b>911</b>	<b>276</b>	<b>624</b>	<b>914</b>	<b>445</b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>18</b>	<b>225</b>	<b>366</b>	<b>447</b>



**AVALIAÇÃO DE BENS — PARTE 5: MÁQUINAS,  
EQUIPAMENTOS, INSTALAÇÕES E BENS INDUSTRIAIS EM  
GERAL; NBR 14653-5/2006**



**DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**  
**AVENIDA BRASIL, 1001**  
**INDUSTRIAL**  
**SAUDADES, SC**

Data: 05 de dezembro 2022.

## PREFÁCIO

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras das Diretivas ABNT, Parte 2. Os Projetos de Norma Brasileira, elaborados no âmbito dos ABNT/CB e ABNT/ONS, circulam para Consulta Nacional entre os associados da ABNT e demais interessados. A ABNT NBR 14653, sob o título geral “Avaliação de bens”, tem previsão de conter as seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- **Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;**
- Parte 6: Avaliação de bens;
- Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos.

A WERT Engenharia de Avaliações e Perícias CNPJ: 23.853.635/0001-37, Crea nº 159778-2 é especializada em Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas, através de seu responsável técnico Engenheiro Civil, Cristian Calvi, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24/12/1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

## SUMÁRIO

<b>1. DESCRIÇÃO DO TRABALHO.....</b>	<b>4</b>
<b>2. PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
<b>3. RESUMO DA AVALIAÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>4. AVALIAÇÃO - CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....</b>	<b>5</b>
<b>    4.1 FINALIDADE.....</b>	<b>5</b>
<b>    4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....</b>	<b>6</b>
<b>    4.3 GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR.....</b>	<b>7</b>
<b>5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO.....</b>	<b>7</b>
<b>    5.1 MAQUINAS E EQUIPAMENTOS.....</b>	<b>7</b>
<b>        5.1.1 METODOLOGIA APLICADA.....</b>	<b>7</b>
<b>        5.1.2 PESQUISA MERCADOLÓGICA.....</b>	<b>8</b>
<b>        5.1.3 DEPRECIAÇÃO.....</b>	<b>8</b>
<b>        5.1.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....</b>	<b>9</b>
<b>        5.1.5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ.....</b>	<b>10</b>
<b>6. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....</b>	<b>12</b>
<b>7. FONTES DE INFORMAÇÃO E DADOS DE MERCADO.....</b>	<b>13</b>

## 1. DESCRIÇÃO DO TRABALHO

Para desenvolvimento do trabalho avaliatório foi realizada vistoria com registro fotográfico dos bens avaliados.

As descrições e dados técnicos foram levantados “in loco” e conferidos com as descrições e dados fornecidos pelo contratante.

## 2. PRELIMINARES

- **Solicitante:** Dray Indústria e Comércio LTDA
- **CNPJ:** 02.940.452/0001-89
- **Endereço:** Avenida Brasil, 1001 – Bairro Industrial, Saudades / SC
- **Objeto:** Bens do ativo imobilizado
- **Objetivo:** Alienação
- **Data Base:** Dezembro de 2022
- **Finalidade:** Determinação do valor justo de mercado e valor de liquidez para fins de recuperação judicial

### 3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDEZ
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	R\$ 3.522.340,00	R\$ 2.980.571,00
COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	R\$ 112.370,00	R\$ 95.131,00
MOVEIS E UTENSÍLIOS	R\$ 442.040,00	R\$ 370.384,00
FERRAMENTAS	R\$ 239.160,00	R\$ 202.318,00
VEÍCULOS	R\$ 1.263.500,00	R\$ 1.070.568,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 5.579.410,00</b>	<b>R\$ 4.718.972,00</b>

### 4. AVALIAÇÃO – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

#### 4.1 FINALIDADE

Conforme especificação do contratante, a finalidade do presente trabalho é a avaliação das máquinas e equipamentos, computadores e periféricos, moveis e utensílios, ferramentas e veículos de propriedade da Dray Indústria e Comércio LTDA, com sede a Avenida Brasil, 1001 – Bairro Industrial, Saudades / SC, com objetivo de determinação do valor justo de mercado e valor de liquidez dos referidos bens para alienação para fins de recuperação judicial.

## 4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Segundo item 6 do Pronunciamento Técnico CP – 27, a seguir transrito, valor justo é assim definido:

*“Valor justo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória”*

Segundo item 3.91 da NBR 14653-4, Norma Brasileira Para Avaliação de Bens – parte 4 – Empreendimentos, a seguir transrito, valor patrimonial é assim definido:

*“Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte.”*

Complementando a definição acima, é importante apresentar, também, as definições de valor de mercado, valor econômico, valor de desmonte e custo de reedição, conforme segue:

**Valor de mercado**, segundo item 3.44 da NBR 14653, parte 1:

*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.*

**Valor em risco**, segundo item 3.1.1.32 da NBR 14653, parte 5:

*“Valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que corresponde ao valor máximo segurável.”*

**Custo de reedição**, segundo item 3.9.3 da NBR 14653-4, parte 1:

*“Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra”.*

**Valor de liquidez forçada**, segundo item 3.49 da NBR 14653, parte 4:

“Preço de liquidação forçada: Quantia auferível pelo bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”.

Neste trabalho o valor justo será tratado como valor de mercado para desmobilização considerando e o desenvolvimento do procedimento avaliatório será baseado nas premissas determinadas pela NBR 14653 – Norma Brasileira para avaliação de Bens – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral.

## 4.3 GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR

Em atendimento ao item 7.1.3 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 1, o quadro abaixo demonstra como é associação da finalidade da presente avaliação com o seu grau de agregação e tipo de valor.

FINALIDADE	GRAU DE AGREGAÇÃO	TIPO DE VALOR
Alienação	Bem isolado – Integrado ao processo industrial (instalado)	Valor de mercado para desmobilização

## 5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

### 5.1 MAQUINAS E EQUIPAMENTOS

#### 5.1.1 METODOLOGIA APLICADA

Foram aplicados na presente avaliação os métodos assim definidos no item 8 da NBR 14653-5-2006:

**“Método comparativo direto de dados de mercado:** para máquinas isoladas, apura o valor através de bens similares usados. As características diferentes devem ser tratadas por critérios

fundamentados pelo engenheiro de avaliações, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais (volume de produção, qualidade do produto produzido, custo unitário das peças produzidas), estruturas construtivas (carcaça, acionamentos e comandos) e itens opcionais, entre outros”.

**“Método de custos (comparativo direto e quantificação).** Para máquinas, na impossibilidade de uso do método comparativo direto de dados de mercado, utiliza-se a cotação de preços de bens novos junto a fabricantes dos mesmos ou similares, com aplicação da depreciação”

### 5.1.2 PESQUISA MERCADOLÓGICA

Para determinação do valor de mercado foi efetuada pesquisa de mercado junto a fornecedores e fabricantes deste tipo de bens, este procedimento tornou possível avaliar todos os itens, considerando a situação mercadológica atual e todos os custos.

Cabe salientar que por vezes o método comparativo direto não é diretamente aplicável, pela impossibilidade de obter um bem paradigmático no mesmo estado do bem avaliado, por isso, como ferramenta de engenharia de avaliações, é utilizada uma depreciação técnica com vistas a trazer um bem em um estado de novo, por exemplo, para a realidade do bem avaliado. Para tanto existe metodologia consagrada às quais seguem abaixo devidamente descritas

### 5.1.3 DEPRECIAÇÃO

Os índices de depreciação foram determinados pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO
10) Novo
9) Entre novo e regular
8) Regular
7) Entre regular e reparos simples

- |  |
|--|
| 6) Reparos simples                     |
| 5) Entre reparos simples e importantes |
| 4) Reparos importantes                 |
| 3) Entre reparos importantes e s/valor |

Estas depreciações são calculadas através da fórmula matemática apresentada abaixo.

$$D = (100 - K) / 100$$

#### 5.1.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A determinação do valor de mercado dos equipamentos de informática e veículos foi efetuada com base no Método Comparativo Direto, dado o fato de existir amplo mercado de usados desses bens, permitindo extrair-se uma amostra consistente do mesmo.

A determinação do valor de mercado das máquinas, equipamentos ,moveis e utensílios e ferramentas foi efetuada com base no Método do Custo, ou seja, conhecido o valor de novo do bem e a sua depreciação, o valor de mercado é obtido através da fórmula a seguir:

$$V = [ (1 - R) \times (1 - K) \times VN + (VN \times R) ] * cd$$

Onde:

V = Valor atual de mercado

D = Depreciação

R = Valor residual (10% do Valor de Novo)

VN = Valor de novo

Cd = Coeficiente de desmobilização (considera os custos para a desmobilização dos bens, tais como desmontagem, ajustes, etc).

O valor de mercado dos bens avaliados em dezembro de 2022 é:

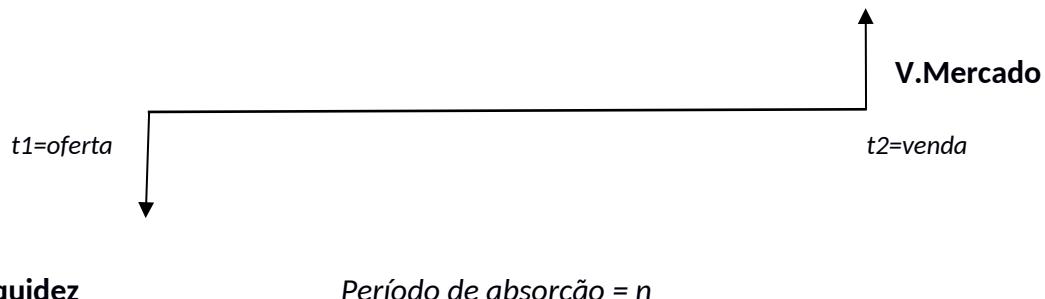
VALOR DE MERCADO
<b>R\$ 5.579.410,00</b> <b>(Cinco Milhões e Quinhentos e Setenta e Nove Mil e Quatrocentos e Dez Reais)</b>

### 5.1.5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o bem seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do bem em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para os bens considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado local em seis (06) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se para esse cenário a soma de uma Taxa Mínima de Atratividade (TMA) de 0,8 % ao mês e uma taxa de risco de 2,0%, resultando uma taxa total de 2,8 % com capitalização mensal.

O valor de liquidez dos bens avaliados em dezembro de 2022 é:

VALOR DE LIQUIDEZ
<b>R\$ 4.718.972,00</b> <b>(Quatro Milhões e Setecentos e Dezoito Mil e Novecentos e Vinte e Sete Reais)</b>

## 6.GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em atendimento ao item 9 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 2, o quadro abaixo demonstra que o presente trabalho avaliatório se enquadrou no grau de fundamentação II.

ITEM	DESCRÍÇÃO	GRAU	OBSERVAÇÃO
1	Vistoria	II	Caracterização sintética do bem e seus principais componentes, com fotografias.
2	Funcionamento	II	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.
3	Fontes de informação e dados de mercado	I	Para valor de mercado: no mínimo 1 dado de mercado de bens similares no estado do avaliado.
4	Depreciação	II	Calculada por metodologia consagrada.

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos.

Por tanto nesta avaliação somam-se os pontos conforme segue

Item 1: Avaliação 2 Pontos

Item 2: Funcionamento 2 Pontos

Item 3: Fontes de informação e dados de mercado 1 Ponto

Item 4: Depreciação 2 Pontos

Total: 7 Pontos

Grau de fundamentação obtido: Grau II

## 7. FONTES DE INFORMAÇÃO E DADOS DE MERCADO

Foram consultadas as seguintes fontes como subsídio para o procedimento avaliatório:

<https://www.lojadomecanico.com.br>

<https://www.amazoncompressores.com.br>

<https://www.rwautomacao.com.br>

<https://www.lojamaquitec.com.br>

<https://www.costurebem.com.br>

<https://www.lantece.com.br/>

<https://www.costuraebordado.com/>

<https://www.dkj.online>

<https://www.wdmaquinas.com>

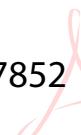
<http://www.mundomaquinas.com.br/>

Saudades / SC , 05 de dezembro de 2022.



Carlo Vitola  
Engº Mecânico  
Crea - SP 5063648834

CRISTIAN  
CALVI:9187852  
7053



Assinado de forma digital  
por CRISTIAN  
CALVI:91878527053  
Dados: 2022.12.05  
10:47:23 -03'00'

Cristian Calvi Engº Civil Crea - SP 5069936460  
WERT Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda  
CNPJ: 23.853.635/0001-37  
Crea Empresa - 159778-2



Informática 35 - Servidor HP Proliant ML350 G5 250GB - Suport



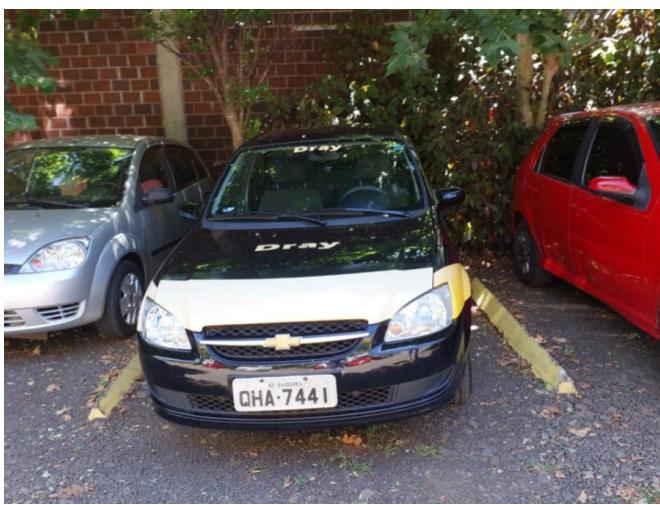
Informática 69 - Servidor HP ML 350P GEN8 E5-262V2 LFF S-BUY



Veículo 7 - Uno Mille Fire 55CV



Veículo 7 - Uno Mille Fire 55CV



Veículo 16 - Classic Sedan LS 1.0 ano 2014



Veículo 16 - Classic Sedan LS 1.0 ano 2014



Veículo 17 - Fox Plus 1.6 MI total flex 8V 3P



Veículo 17 - Fox Plus 1.6 MI total flex 8V 3P



Veículo 26 - Caminhão Volkswagen VW 30.330 CRC8



Veículo 26 - Caminhão Volkswagen VW 30.330 CRC8



Veículo 27 - Caminhão Volkswagen 17.280



Veículo 27 - Caminhão Volkswagen 17.280



Ferramenta 44 - Flexômetro de Solados



Ferramenta 48 e 49 - Moldes em Aço p/ Solado



Máquina 42 - Máquina de Alta Frequência MOD S10



Máquina 42 - Máquina de Alta Frequência MOD S10



Máquina 52 - Máquina de Braquear Bico MB02



Máquina 55 - Máquina de Alta Frequência 10KW



Máquina 55 - Máquina de Alta Frequência 10KW



Máquina 114 - Prensa Sorveteria 4 Bocas MC - 24



Máquina 125 - Máquina de Costura Overlock MT 140



Máquina 127 - Máquina de Costura Orisol 2 AG 674



Máquina 127 - Máquina de Costura Orisol 2 AG 674



Máquina 143 - Forno Reativador e Secador TSH 283



Máquina 153 - Prensa Hidráulica p/ Prensa de Resíduos



Máquina 173 - Transformador Trifásico 150KVA e Acessórios



Máquina 175 - Máquina de Braquear Solas CS 1530



Máquina 175 - Máquina de Braquear Solas CS 1530



Máquina 338 - Máquina de fazer Serigrafia EP 3348



Máquina 383 - Balancim Ponte HID Poppi Rapid 28 ton nº 953



Máquina 383 - Balancim Ponte HID Poppi Rapid 28 ton nº 953



Máquina 417 - Máquina de Conformar



Máquina 417 - Máquina de Conformar



Máquina 423 - Máquina de Bordar Eletrônica 6 Cabeças c/ CO



Máquina 423 - Máquina de Bordar Eletrônica 6 Cabeças c/ CO



Máquina 502 - Impressora Multifuncional Xerox WorkCenter



Máquina 598 - Máquina de Enfestar Tecido c/ Alinhamento e CO



Máquina 598 - Máquina de Enfestar Tecido c/ Alinhamento e CO



Máquina 625 - Compressor de Ar SRP 4100E Schulz



Máquina 625 - Compressor de Ar SRP 4100E Schulz



Máquina 655 - Estação de Tratamento de Água p/ Reuso



Máquina 723 - Máquinas Dinamômetro



Máquina 808 - Esteira Dupla p/ Calçados com 40cm c/ Es.



Máquina 808 - Esteira Dupla p/ Calçados com 40cm c/ Es.



Máquina 808 - Esteira Dupla p/ Calçados com 40cm c/ Es.



Máquina 827 - Máquina de Trançar Fios



Máquina 856 - Máquina Injetora



Máquina 856 - Máquina Injetora

## Avaliação de bens: Imóveis urbanos NBR 14653-2

<b>Proprietário:</b>	Dray Indústria e Comércio LTDA   CNPJ: 02.940.452/0001-89
<b>Localização do imóvel avaliado:</b>	Av. Independência, 100 - Centro, Saudades - SC, 89868-000
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado e Liquidez
<b>Finalidade:</b>	Recuperação Judicial
<b>Matrícula/Cartório:</b>	11.609   Comarca de Pinhalzinho – Ofício de Registro de Imóveis
<b>Área de terreno:</b>	1.750,00m <sup>2</sup>
<b>Testada:</b>	25,00 metros
<b>Área construída (IPTU):</b>	600,00m <sup>2</sup>
<b>Tipo do Imóvel:</b>	Industrial
<b>Valor de mercado:</b>	R\$ 1.716.000,00 (Um milhão e setecentos e dezesseis mil reais)
<b>Valor de liquidação Forçada:</b>	R\$ 1.132.000,00 (Um milhão e cento e trinta e dois mil reais)
<b>Grau de liquidez:</b>	Médio (21 meses)
<b>Dados financeiros:</b>	Dólar: 5,27   Euro: 5,42   Inflação: 6,47%   SELIC: 13,75%
<b>Data Base:</b>	30/11/22
<b>Padrão construtivo (Sinduscon):</b>	GI
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre regular e reparos simples
<b>Idade Aparente Média:</b>	28 anos
<b>Zoneamento:</b>	Decreto nº 24, de 20 de março de 2012 Zona de Expansão Comercial – ZEC TO: 90%   IA: 3,5
<b>Breve descrição do imóvel avaliado:</b>	Imóvel industrial composto por um galpão.
<b>Metodologia:</b>	Método Evolutivo VI = (VT+ VB).FC (valor imóvel é igual ao valor terreno mais edificações, multiplicados pelo fator comércio).
<b>Fundamentação:</b>	I (15 pontos)
<b>Precisão:</b>	II (amplitude 28,88%)
<b>Dados Habilitados:</b>	43 dados
<b>Equação:</b>	$\ln(Y) = 5,044362295464808 + 0,00017780686724272552 * X_1 \\ + 0,2291575847124434 / X_2 + 1,1918654481612077 * \ln(X_3) \\ + 64,12612288030869 / X_4$
<b>R<sup>2</sup>   R Ajustado:</b>	0,858   0,843
<b>Imóvel ocupado:</b>	Não.

# SUMÁRIO

<b>1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>5</b>
<b>2. LIMÍTROFES, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES - 7.2 NBR 14653-1:2001</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Informações Complementares:</b>	<b>6</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>6</b>
<b>3.1. Documentação apresentada</b>	<b>6</b>
<b>3.2. Cenário Nacional</b>	<b>6</b>
<b>3.3. Cenário Municipal</b>	<b>7</b>
<b>3.4.1. Aspectos gerais:</b>	<b>7</b>
<b>3.4.2. Localização:</b>	<b>8</b>
<b>3.4.3. Zoneamento:</b>	<b>10</b>
<b>3.4.4. Infraestrutura urbana</b>	<b>11</b>
<b>3.4.5. Atividades existentes (comércio):</b>	<b>11</b>
<b>3.4.6. Serviços</b>	<b>11</b>
<b>3.4.7. Indústria</b>	<b>11</b>
<b>3.4.8. Equipamentos comunitários:</b>	<b>12</b>
<b>3.5. Caracterização do Lote</b>	<b>12</b>
<b>3.5.1. Localização:</b>	<b>12</b>
<b>3.5.2. Aspectos físicos:</b>	<b>13</b>
<b>3.5.3. Restrições físicas e legais ao aproveitamento</b>	<b>13</b>
<b>3.5.4. Ilustração do Lote</b>	<b>13</b>
<b>3.6. Caracterização das edificações e benfeitorias</b>	<b>14</b>
<b>3.6.1. Aspectos arquitetônicos, paisagismo e benfeitoria;</b>	<b>14</b>
<b>3.6.2. Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;</b>	<b>15</b>
<b>3.6.3. Patologias aparentes</b>	<b>18</b>
<b>4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO</b>	<b>18</b>
<b>4.1. Metodologia avaliatória</b>	<b>18</b>
<b>4.2. Avaliação do terreno</b>	<b>19</b>
<b>4.2.1. Metodologia aplicada</b>	<b>19</b>
<b>4.2.2. Pesquisa de Mercado</b>	<b>19</b>
<b>4.3. Tratamento científico</b>	<b>21</b>
<b>4.4. Determinação do valor de mercado</b>	<b>21</b>
<b>4.5. Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias</b>	<b>22</b>
<b>4.5.1. Metodologia aplicada</b>	<b>22</b>
<b>4.5.2. Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)</b>	<b>22</b>
<b>4.5.3. Depreciação física</b>	<b>23</b>
<b>4.5.4. Custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações.</b>	<b>23</b>
<b>4.6. Determinação do valor total de mercado</b>	<b>24</b>
<b>4.7. Determinação do valor de liquidez</b>	<b>24</b>
<b>5. ANEXOS</b>	<b>26</b>

## Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras das Diretivas ABNT, Parte 2. Os Projetos de Norma Brasileira, elaborados no âmbito dos ABNT/CB e ABNT/ONS, circulam para Consulta Nacional entre os associados da ABNT e demais interessados. A ABNT NBR 14653, sob o título geral “Avaliação de bens”, tem previsão de conter as seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Avaliação de bens;
- Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos.

## *Introdução – Dados regulamentares*

A WERT Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda, CNPJ: 23.853.635/0001-37, Crea nº 159778-2 é especializada em avaliações e perícias técnicas, através de seu responsável técnico Engenheiro Civil, Cristian Calvi, Crea SC/SP 158264-2/5069936460 em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24/12/1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

## *Definições da Engenharia de Avaliações*

Avaliação de Bem: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negocia com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado.

Valor de liquidação forçada: Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea. A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

## *Valores segregados da Avaliação*

IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
a) Terreno	1750,00	R\$ 622,86	<b>R\$ 1.090.000,00</b>
b) Reedição de edificações, instalações e benfeitorias em geral	600,00	R\$ 1.043,33	<b>R\$ 626.000,00</b>
c) Valor total do imóvel (a+b)	600,00	R\$ 2.860,00	<b>R\$ 1.716.000,00</b>
d) Valor de liquidação forçada	600,00	R\$ 1.886,67	<b>R\$ 1.132.000,00</b>

CRISTIAN  
CALVI:91878527053  
Assinado de forma digital por  
CRISTIAN CALVI:91878527053  
Dados: 2022.12.01 15:08:47  
-03'00'

Técnico responsável	Empresa
Engenheiro Civil Cristian Calvi Crea 158264-2	WERT Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda CNPJ: 23.853.635/0001-37, Crea 159778-2

## 1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliado apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas do imóvel, o avaliado está localizado na Avenida Independência, onde possui médio fluxo de veículos. Trata-se de região mista com média densidade ocupacional e alta oferta de serviços públicos e privados. Dista aproximadamente 220m do Centro de Educação Infantil Trenzinho Alegre, 250m da Universidade UNINTER, 260m da Delegacia de Polícia Civil, 290m do Posto de Saúde, 290m da Rodoviária Saudades, 300m do Hospital de Saudades, 300m da Praça da República, 400m do Ginásio Municipal de Esportes Theobaldo Roos, 450m da Prefeitura Municipal de Saudades, 500m do Santuário Ecológico de Saudades e 58km do Centro de Chapecó.

No que abrange às características intrínsecas, trata-se de um terreno constituído pelas seguintes edificações e benfeitorias:

Item	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS	Área (m <sup>2</sup> )	Idade Aparente	Estado de Conservação
1	Galpão	600,00	35	Regular e reparos simples
2	Pátio/Estacionamento	312,00	30	Reparos simples
3	Cercamento (150*2h)	300,00	30	Reparos simples
4	Instalações (Elétrica e Hidráulica)	vb	30	Reparos simples

**Pontos positivos:** localização e zoneamento.

**Pontos negativos:** estado de conservação e cidade com menos de 100.000 habitantes.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliado é favorável, estimando-se uma absorção de médio prazo (18 a 24 meses), se ofertado pelos valores obtidos neste laudo de avaliação.

## 2. LIMÍTROFES, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES - 7.2 NBR 14653-1:2001

**Limítrofes:** O lote urbano nº 202, com a área de 1.750,00m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situado na cidade de Saudades-SC, nesta comarca de Pinhalzinho, confrontando: Ao norte, com o lote urbano nº 203; ao sul com o lote urbano nº 201, ambas as confrontações na extensão de 70,00 metros; ao leste, com a Chácara nº 72; ao Oeste, com a Avenida Independência; ambas as confrontações na extensão de 25,00 metros.

## 2.1. Informações Complementares:

- ⇒ O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique: Não
- ⇒ Vícios de construção: O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas: Não
- ⇒ Fatores ambientais: O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização etc.? Não
- ⇒ Data da vistoria: 16/11/2022 | Vistoriador: Engenheira Saionara Vargas
- ⇒ Posse: (x) Proprietário () Inquilino.
- ⇒ Quanto ao uso: Comercial | Vocaçao: Industrial
- ⇒ Condições de habitabilidade: O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique: Sim
- ⇒ As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique: Sim

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 3.1. Documentação apresentada

Consideraremos que as medidas, confrontações, divisas e lindeiros, conforme descrito na documentação fornecida pelo contratante são fidedignos, portanto, não foram aferidas in loco. A Matrícula e o Espelho do IPTU seguem nos anexos deste Laudo.

Cabe salientar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

### 3.2. Cenário Nacional

- ⇒ Econômico: índices instáveis para o setor financeiro, levemente negativo para o setor industrial tradicional, e positivo para o câmbio de dólar e euro, abastecimentos essenciais e setores de tecnologia, logística e agropecuário;
- ⇒ Político: aguarda reformas, assim como: tributária, administração, pacto federativo e política;
- ⇒ Saúde: pandemia da Covid-19 aparenta final de curso.

### 3.3. Cenário Municipal

- ⇒ População: 9.874 habitantes
- ⇒ PIB per capita (2019): R\$ 39.466,85
- ⇒ IDH: 0,755
- ⇒ Cenário social: Salário médio mensal dos trabalhadores formais 2,5 salários-mínimos | Educação: alta taxa de escolarização | Saúde: baixa taxa de óbito infantil
- ⇒ Território e Ambiente – Apresenta 28.1% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 46.1% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 33.8% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio).

### 3.4. Caracterização da região

#### 3.4.1. Aspectos gerais:

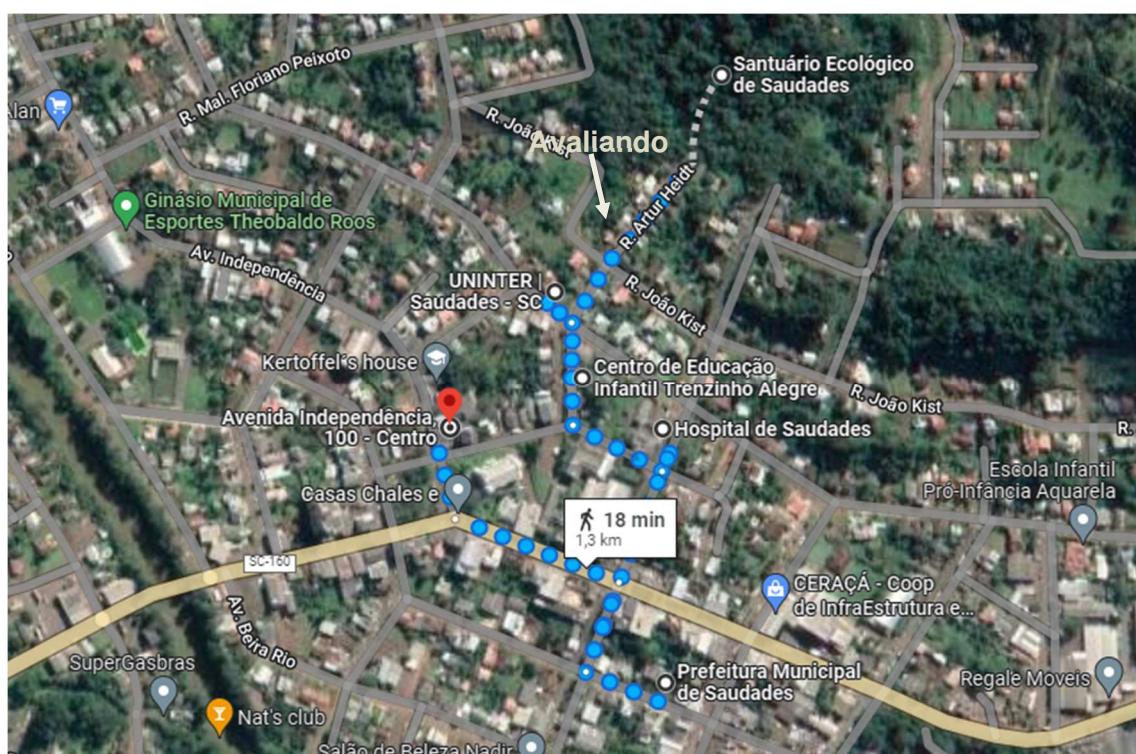
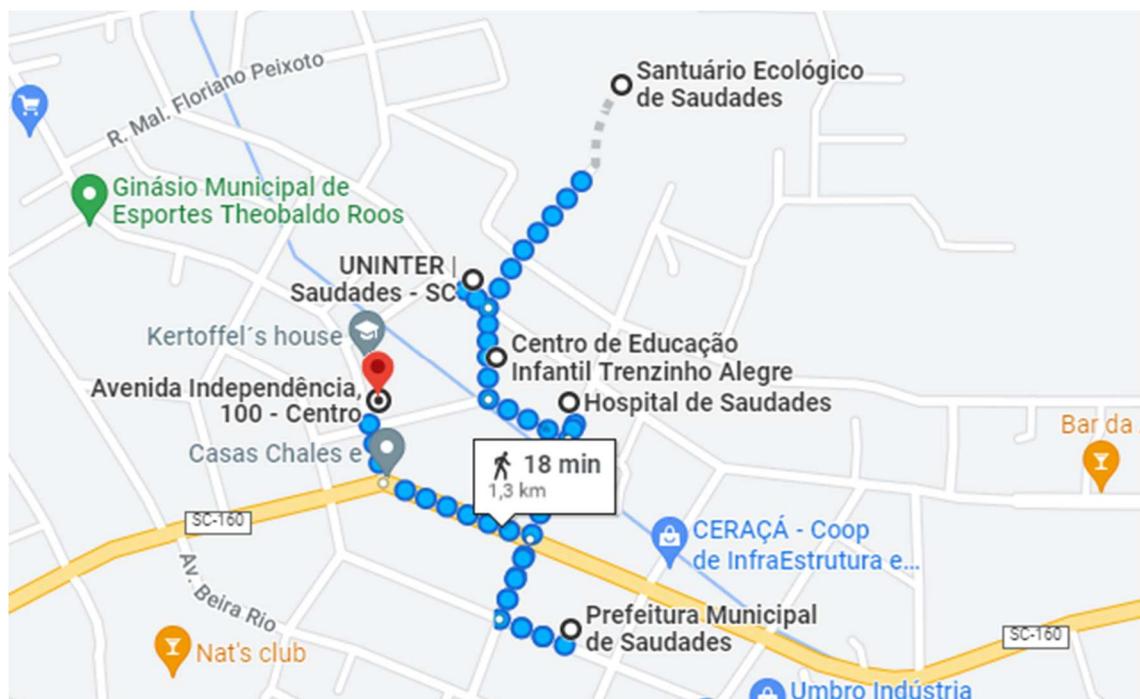
Análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;

- ⇒ Uso predominante: comercial;
- ⇒ Vocações: industrial;
- ⇒ Densidade de ocupação: média;
- ⇒ Padrão econômico: médio;
- ⇒ Padrão construtivo vizinhança: médio;
- ⇒ Distribuição da Ocupação: horizontal;
- ⇒ Transportes coletivos: ônibus nas imediações;
- ⇒ Intensidade de tráfego de veículos: médio;
- ⇒ Intensidade de fluxo de pedestres: baixo.

### 3.4.2. Localização:

Situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência (Saindo do avaliado para – 1º Prefeitura Municipal | 2º Hospital | 3º Centro de Educação Infantil | 4º UNINTER | 5º - Santuário Ecológico de Saudades

Indicação do imóvel. Coordenadas -26.925135547348592, -53.004890913796345.



**Fonte:** Google Maps

**Acesso ao avaliando:**

Avenida Independência (Sentido Norte)



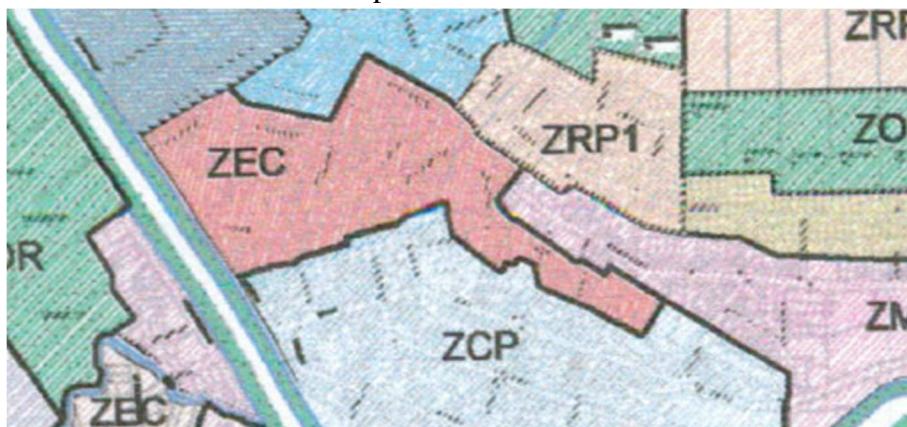
Avenida Independência (Sentido Sul)



*Fonte: Wert Engenharia*

### 3.4.3. Zoneamento:

Decreto nº 24, de 20 de março de 2012  
Zona de Expansão Comercial – ZEC



Taxa de Ocupação: 90% | Coeficiente de Aproveitamento: 3,5

#### ZMD – ZONA MISTA DIVERSIFICADA

Tem por objetivo concentrar predominantemente as atividades comerciais e de prestação de serviços e estimular a implantação dos diferentes tipos de comércio e serviços em locais cujo grau de adequabilidade seja mais aceitável.

##### USOS:

###### Permitidos

- Uso 1 – 2 = residencial Uso 4 = comercial
- Uso 5 = comércio varejista
- Uso 8 = para veículos
- Uso 9 = comércio veículos leves
- Uso 10 = educacional
- Uso 11 = institucional
- Uso 12 = saúde
- Uso 14 = recreação
- Uso 16 = prestação de serviço
- Uso 17 = hotéis

###### Permissíveis

- Uso 6 = comércio atacadista
- Uso 13 = religioso
- Uso 19 = indústria de pequeno grau de degradação ambiental

TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROV.	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
00 a 10% T =12,50 A =360,00m <sup>2</sup>	Comercial Frontal – 3,00	Comercial TO = 90%	IA = 3,5	Térreo + 3 pavimento	TP = 10%
10 a 15% T =15,00 A =450,00m <sup>2</sup>	Residencial Frontal – 3,00	Residencial TO = 60%			
15 a 25% T =20,00 A =750,00m <sup>2</sup>					
25 a 30% T =25,00 A =1.000,00m <sup>2</sup>					

Fonte: <https://saudades.sc.gov.br/zoneamento/>

Os serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 2,00 km em torno do local, são os seguintes:

#### 3.4.4. Infraestrutura urbana

<input checked="" type="checkbox"/>	Água potável;
<input checked="" type="checkbox"/>	Águas pluviais;
<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de resíduos sólidos;
<input checked="" type="checkbox"/>	Comunicação e televisão;
<input checked="" type="checkbox"/>	Correio domiciliar;
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elétrica;
<input checked="" type="checkbox"/>	Esgotamento sanitário;
	Gás canalizado;
<input checked="" type="checkbox"/>	Redes de cabeamento para transmissão de dados;
<input checked="" type="checkbox"/>	Sistema viário;
<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone;
<input checked="" type="checkbox"/>	Transporte coletivo (ônibus).
	Transporte coletivo (trem/metrô).

#### 3.4.5. Atividades existentes (comércio):

<input checked="" type="checkbox"/>	Concessionárias de veículos e motos;
<input checked="" type="checkbox"/>	Farmácia;
	Hipermercado;
<input checked="" type="checkbox"/>	Lojas;
<input checked="" type="checkbox"/>	Supermercado;
<input checked="" type="checkbox"/>	Restaurante, Fast Food's, Lancherias e Padarias;
	Shopping;
<input checked="" type="checkbox"/>	Outros;

#### 3.4.6. Serviços

<input checked="" type="checkbox"/>	Agências bancárias;
<input checked="" type="checkbox"/>	Agência de correio;
<input checked="" type="checkbox"/>	Academias de musculação;
<input checked="" type="checkbox"/>	Cartório;
<input checked="" type="checkbox"/>	Clubes;
<input checked="" type="checkbox"/>	Igrejas/Mesquitas/Sinagogas
<input checked="" type="checkbox"/>	Oficinas;
<input checked="" type="checkbox"/>	Prefeitura/ Subprefeitura;
<input checked="" type="checkbox"/>	Outros;

#### 3.4.7. Indústria

<input checked="" type="checkbox"/>	Pequeno porte;
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio porte;
	Grande porte;

### 3.4.8. Equipamentos comunitários:

<input checked="" type="checkbox"/>	Cultura (museus);
	Cultura (totens);
	Cultura (casas/prédios);
<input checked="" type="checkbox"/>	Educação (escolas/colégios);
<input checked="" type="checkbox"/>	Educação (faculdades e universidades);
<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer (Praças);
<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer (Parques);
	Lazer (Parques temáticos);
<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde (UPA/UBS);
<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde (Hospitais);
<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança pública;

## 3.5. Caracterização do Lote

### 3.5.1. Localização:

Situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações



Fonte: Google Earth

### 3.5.2. Aspectos físicos:

A área tem as seguintes características físicas:

- Forma: regular;
- Testada principal: 25,00 metros;
- Nº de frentes: 1;
- Cota: no nível do logradouro;
- Topografia: semiplana;
- Superfície: seca;
- Posição na quadra: meio de quadra;
- Pavimentação logradouro: asfáltica;
- Solo: aparentemente consistente.

### 3.5.3. Restrições físicas e legais ao aproveitamento

- ⇒ Área sujeita a enchentes: não;
- ⇒ Restrição (área de risco, favela, mata e etc.): não;
- ⇒ Nível de escoamento: bom;

### 3.5.4. Ilustração do Lote

Fachada:



*Fonte: Wert Engenharia*

### 3.6. Caracterização das edificações e benfeitorias

#### 3.6.1. Aspectos arquitetônicos, paisagismo e benfeitoria;

##### Pavimentação:



##### Entrada de veículos:



*Fonte: Wert Engenharia*

3.6.2. Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos:

Identificação	Área (m <sup>2</sup> )	Nº Pavimentos	Idade aparente	Estado de conservação	Padrão construtivo
Galpão	600,00	1	35	Regular e reparos simples	GI
Estrutura principal					
<b>Morfologia</b>	Concreto				
<b>Fechamento</b>	Blocos de Alvenaria				
<b>Ar condicionado</b>	-				
<b>Pavimento</b>	Térreo				
<b>Telhado</b>	Telhas metálicas				
<b>Laje</b>	Treliças metálicas				
Revestimentos internos					
Dependência	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Observação
<b>Galpão</b>	Concreto	Pintura	Treliças aparentes	Metálicas	Térreo

Fachada:



**Fonte:** Wert Engenharia

Produção:



*Fonte: Wert Engenharia*

Produção:



Fonte: Wert Engenharia

### 3.6.3. Patologias aparentes

Todas as anomalias, avarias, danos construtivos e outras, conforme definidas na ABNT NBR 13752 que possam influenciar de forma significativa a variação dos preços relativos dos elementos amostrais.

**O imóvel avaliado aparenta estado de conservação regular.**

## **4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO**

### **4.1. Metodologia avaliatória**

Foi empregado na presente avaliação o Método Evolutivo definido pela NBR 14.653 conforme segue:

#### 8.2.4 Método evolutivo

8.2.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor da Área, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

*VI* é o valor do imóvel;

*VT* é o valor do terreno;

*VB* é o valor da benfeitoria;

*FC* é o fator de comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor da Área seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

8.2.4.3. Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação

das benfeitorias, ressaltar o subaproveitamento ou o superaproveitamento da Área e explicitar os cálculos correspondentes.

8.2.4.4. Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

## 4.2. Avaliação do terreno

### 4.2.1. Metodologia aplicada

**Método Comparativo de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

### 4.2.2. Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de

localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);
- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:
  - Dimensões compatíveis;
  - Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
  - Padrão construtivo semelhante;
  - Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;
- i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.
- j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para

a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a terrenos similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

#### **4.3. Tratamento científico**

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas a priori e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado. O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-2:2011.

#### **4.4. Determinação do valor de mercado**

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo. Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-2:2011 e, por fim, a interpolação dos atributos da Área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado de terreno, em novembro de 22, corresponde, por arredondamento, a:

IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
a) Terreno	1750,00	R\$ 622,86	<b>R\$ 1.090.000,00</b>

#### 4.5. Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias

##### 4.5.1. Metodologia aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

8.3.1 Método da quantificação do custo: “Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas”.

##### 4.5.2. Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Para a estimativa do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd)(1+A)(1+F)(1+L))}{S}$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[ (1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L) ] - 1$$

**A taxa de administração adotada foi de 4%;**

**O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 6 meses, resulta em um custo financeiro total de 6,15%**

**A taxa de lucro adotada foi de 4%;**

**Portanto, o BDI calculado é de:**

$$[(1 + 0,04) \times (1 + 0,0615) \times (1 + 0,04)] - 1 = 14,81\%$$

#### **4.5.3. Depreciação física**

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

#### **4.5.4. Custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações.**

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação. Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliado, em novembro de 22, corresponde, por arredondamento, a:

IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
<b>b) Reedição de edificações, instalações e benfeitorias em geral</b>	600,00	R\$ 1.043,33	<b>R\$ 626.000,00</b>

#### 4.6. Determinação do valor total de mercado

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno

VB é o valor das edificações e benfeitorias

FC é o fator de comercialização. Utilizou-se um fator de comercialização 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

$$VI = (VT = R\$ 1.090.000,00 + VB = 626.000,00) \times 1,00 = R\$ 1.716.000,00$$

**Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliado, em novembro de 22, corresponde, por arredondamento, a:**

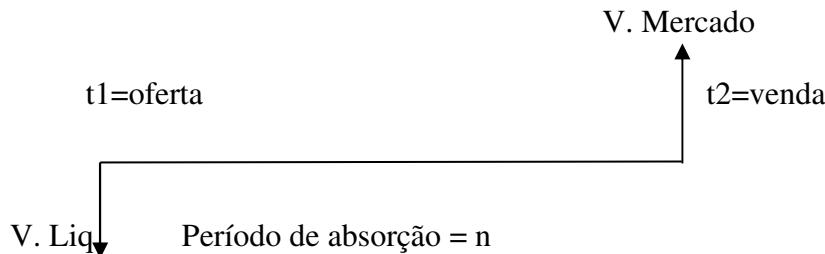
IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
<b>c) Valor total do imóvel (a+b)</b>	600,00	R\$ 2.860,00	<b>R\$ 1.716.000,00</b>

#### 4.7. Determinação do valor de liquidez

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

$i$  = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

$n$  = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e ( $t_1$ ) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliado, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em até **21** meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de **1,15%** ao mês e uma taxa de risco de **0,85%**, resultando uma taxa total de **2,0%** com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliado, em novembro de 22, por arredondamento, equivale à:

IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
<b>d) Valor de liquidação forçada</b>	600,00	R\$ 1.886,67	<b>R\$ 1.132.000,00</b>

## 5. ANEXOS

- A. Pesquisa de mercado e elementos comparativos
- B. Edificações, benfeitorias e instalações – Planilha de Custo de reedição.
- C. Memória de Cálculo com tratamento científico de valores, gráficos, ilustração dos dados comparativos, fundamentação e precisão
- D. Tabela CUB Sinduscon
- E. Documentação Legal

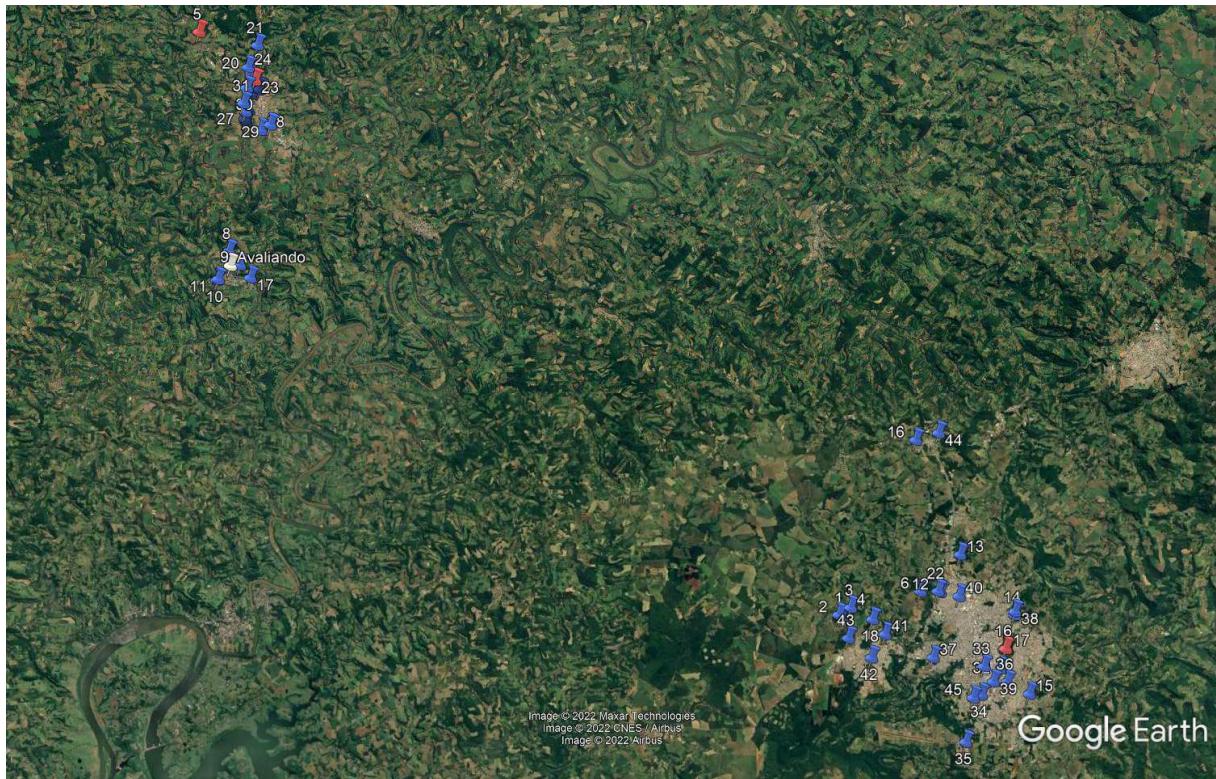
## Pesquisa de Mercado

Dado	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude
1	Ouse Mais Imob.	(49)98873-9516	Chapecó	Araras	Estrada Municipal Alzira Cadore Zanrosso, 0	22J	332158	7003072
2	Ouse Mais Imob.	(49)98475-7787	Chapecó	Araras	Estrada Municipal Alzira Cadore Zanrosso, 0	22J	332039	7003118
3	Willian Corretor	(49)98865-5687	Chapecó	Efapi	Rua Ângelo Mulinari - E, 0	22J	332670	7003478
4	Willian Corretor	(49)98865-5687	Chapecó	Efapi	Rua Ângelo Mulinari - E, 0	22J	332627	7003491
5	Ody Imóveis	(49)3663-8613	Pinhalzinho	Loteamento Dallagnol	Rua Euclides da Cunha, 0	22J	299232	7032047
6	Camillo Imóveis	(49)99106-9564	Chapecó	Lajeado	Rua Walmor José Bortoluzzi, 255	22J	336158	7004354
7	Florença Imobiliária	(49)98834-0837	Pinhalzinho	Santo Antônio	Rua de Ligação Ceará, 0	22J	301973	7028939
8	Corretor Volnei	(49)99101-5944	Saudades	Morada do Sol	Rua Loseno Kipper, 0	22J	300840	7021008
9	Corretor Volnei	(49)99101-5944	Saudades	Belvedere	Rua João Kist, 1309	22J	301394	7020323
10	Corretor Volnei	(49)99101-5944	Saudades	Reuter	Rua Subprefeito Arcangelo Miguel Bugnotto, 0	22J	300238	7019536
11	Corretor Volnei	(49)99101-5944	Saudades	Boa Vista	Rua Ruia Aloisius Eichelberger, 0	22J	300296	7019583
12	ACRC Imóveis LTDA	(47)3322-2868	Chapecó	Alvorada	Rua Campos Novos, 0	22J	337158	7004316
13	Catharino Imóveis	(49)99941-0733	Chapecó	Dom Gerônimo	Rua Denilde Maria Copetti, 0	22J	338121	7006227
14	Camilo Imóveis	(49)98407-1798	Chapecó	Santa Maria	Rua Montevidéu - D, 200	22J	340925	7003247
15	Nostra Casa Imóveis	(49)3323-1700	Chapecó	Esplanada	Rua Amazonas - E, 1259	22J	341711	6999312
16	Santa Regina Imóveis	(49)3328-0707	Chapecó	Trevo	Rua Iraídes Maria Bolzani Bervian, 0	22J	335797	7011926
17	Terra Imóveis	(49)98870-4690	Saudades	Centro	Rua São Francisco, 8	22J	301923	7019685
18	Camillo Imóveis	(49)99106-9564	Chapecó	Efapi	Rua Angelo Francisco Gatto, 0	22J	333749	7002919
19	Florença Imobiliária	(49)98834-0837	Pinhalzinho	Santo Antônio	Avenida Voluntários da patria, 0	22J	302341	7029176
20	Florença Imobiliaria	(49)98834-0837	Pinhalzinho	Loteamento Vila Verde	Rua Travessa Zelindo Vacari, 1	22J	301848	7030090
21	ODY IMÓVEIS	(49)3663-8613	Pinhalzinho	Loteamento Boa Vista II	Rua SIBIPIRUNA, 0	22J	302206	7031387
22	Acrc Imóveis	(47)3322-2868	Chapecó	Alvorada	Avenida Leopoldo Sander - E, 2904	22J	337052	7004374
23	Ody Imóveis	(49)3366-3861	Pinhalzinho	Universitário	Rua Avenida Tinta de Dezembro, esquina com a Rua Florianópolis, 0	22J	302095	7029636
24	Florença Imob.	(49)98834-0837	Pinhalzinho	Lot. VILA VERDE	Travessa Zelindo Vacari, 0	22J	301717	7030285
25	Florença Imob.	(49)98834-0837	Pinhalzinho	Pioneiro	Rua Leopoldo Opelt esquina com Rua Curitiba, 0	22J	301658	7027525
26	Alexandre Borguezan- OLX	(49)0000-0000	Pinhalzinho	Pioneiro	Rua Curitiba, 0	22J	301607	7027665
27	VDP IMÓVEIS	(41)99991-1511	Pinhalzinho	Pioneiro	Rua Av. Mato Grosso, 4205	22J	301632	7028037
28	Claudete - OLX	(49)0000-0000	Pinhalzinho	Nova Divinéia	Rua São Salvador, 0	22J	302428	7027133
29	OSJ IMÓVEIS	(47)99944-1234	Pinhalzinho	Nova Divinéia	Rua Av. José Marcolino Eckert, 0	22J	302902	7027394
30	SCHMITZ IMÓVEIS	(49)3366-3334	Pinhalzinho	Santo Antônio	Rua Edwino Klassen, 0	22J	301679	7029244
31	FLORENÇA IMOBILIÁRIA	(49)98834-0837	Pinhalzinho	Pioneiro	Avenida São Paulo, 446	22J	301536	7028459
32	Imobiliária Santa Maria	(49)99964-7744	Chapecó	Líder	Avenida Nereu Ramos - E, 4448	22J	340297	7000562
33	Imobiliária Santa Maria	(49)99964-7744	Chapecó	Jardim Itália	Rua Mato Grosso - D, 117	22J	339412	7000646
34	Imobiliária Santa Maria	(49)99964-7744	Chapecó	Santo Antônio	Rua Alagoas, 210	22J	339288	6999221
35	Imobiliária Santa Maria	(49)99964-7744	Chapecó	Santos Dumont	Rua Nilson Roque Ducatti, 430	22J	338543	6996839
36	Imobiliária Santa Maria	(49)99964-7744	Chapecó	Palmital	Rua Rui Barbosa - D, 1124	22J	340586	6999888
37	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Parque das Palmeiras	Rua Astrogildo Schaidt, 178	22J	336841	7001049
38	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Passo dos Fortes	Servidão Alan Kardec, 13	22J	340935	7003412
39	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Centro	Avenida Porto Alegre - E, 938	22J	339892	6999890
40	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Bela Vista	Rua Vidal Ramos, 427	22J	338102	7004144
41	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Efapi	Rua Raimundo Lusa, 320	22J	334403	7002180
42	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Efapi	Rua Pedro da Silva Matos, 355	22J	333730	7000986
43	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Efapi	Avenida Senador Atílio Francisco Xavier Fontana - E, 4151	22J	332547	7001957
44	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Trevo	Rua Pedro Folle, 20	22J	336937	7012301
45	Markize	(49)2049-7000	Chapecó	Santo Antônio	Rua Acre, 0	22J	338892	6999063

Dado	Preço Unitário	Preço de Venda	Renda IBGE 2010	Cidades#	Atratividade#	Área Privativa	* Frente	* Posicionamento	* Tipo de Fechamento	* Topografia	* Formato
1	R\$ 378,27 / m <sup>2</sup>	R\$ 179.900,00	R\$ 1.871,66	1	1	475,59 m <sup>2</sup>	18,75 m	2	1	4	3
2	R\$ 435,09 / m <sup>2</sup>	R\$ 186.000,00	R\$ 1.871,66	1	1	427,5 m <sup>2</sup>	12 m	1	1	4	3
3	R\$ 412,29 / m <sup>2</sup>	R\$ 103.896,00	R\$ 1.923,19	1	1	252 m <sup>2</sup>	12 m	1	1	3	3
4	R\$ 412,29 / m <sup>2</sup>	R\$ 103.896,00	R\$ 1.923,19	1	1	252 m <sup>2</sup>	12 m	1	1	3	3
5	R\$ 184,00 / m <sup>2</sup>	R\$ 69.000,00	-	3	1	375 m <sup>2</sup>	12,75 m	1	1	3	3
6	R\$ 244,44 / m <sup>2</sup>	R\$ 165.000,00	R\$ 2.050,87	1	1	675 m <sup>2</sup>	22,5 m	2	1	2	3
7	R\$ 952,38 / m <sup>2</sup>	R\$ 500.000,00	R\$ 2.789,70	3	2	525 m <sup>2</sup>	15 m	2	1	2	3
8	R\$ 282,20 / m <sup>2</sup>	R\$ 110.000,00	R\$ 2.278,18	2	1	389,79 m <sup>2</sup>	28,2 m	2	1	3	3
9	R\$ 171,15 / m <sup>2</sup>	R\$ 140.000,00	R\$ 2.376,39	2	1	818 m <sup>2</sup>	19 m	1	1	2	3
10	R\$ 280,46 / m <sup>2</sup>	R\$ 122.000,00	R\$ 2.219,64	2	1	435 m <sup>2</sup>	10 m	1	1	2	3
11	R\$ 211,11 / m <sup>2</sup>	R\$ 95.000,00	R\$ 2.219,64	2	1	450 m <sup>2</sup>	30 m	2	4	2	3
12	R\$ 1.367,21 / m <sup>2</sup>	R\$ 3.600.000,00	R\$ 2.128,23	1	3	2633,1 m <sup>2</sup>	38 m	1	1	3	1
13	R\$ 810,47 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.334.847,00	R\$ 2.198,36	1	2	1647 m <sup>2</sup>	100 m	1	1	4	1
14	R\$ 619,71 / m <sup>2</sup>	R\$ 2.450.000,00	R\$ 2.289,94	1	2	3953,48 m <sup>2</sup>	56 m	1	4	3	1
15	R\$ 888,89 / m <sup>2</sup>	R\$ 480.000,00	R\$ 2.507,24	1	2	540 m <sup>2</sup>	17 m	1	1	2	3
16	R\$ 305,56 / m <sup>2</sup>	R\$ 110.000,00	R\$ 2.098,37	1	1	360 m <sup>2</sup>	12 m	1	1	2	1
17	R\$ 232,00 / m <sup>2</sup>	R\$ 87.000,00	R\$ 2.291,64	2	1	375 m <sup>2</sup>	15 m	1	1	3	3
18	R\$ 482,76 / m <sup>2</sup>	R\$ 210.000,00	R\$ 2.035,94	1	1	435 m <sup>2</sup>	15 m	2	1	2	3
19	R\$ 472,22 / m <sup>2</sup>	R\$ 170.000,00	R\$ 2.694,83	3	1	360 m <sup>2</sup>	13,55 m	1	4	3	3
20	R\$ 333,33 / m <sup>2</sup>	R\$ 120.000,00	R\$ 2.243,74	3	1	360 m <sup>2</sup>	13 m	1	1	3	3
21	R\$ 208,33 / m <sup>2</sup>	R\$ 75.000,00	R\$ 1.936,09	3	1	360 m <sup>2</sup>	13,5 m	1	1	3	3
22	R\$ 1.367,26 / m <sup>2</sup>	R\$ 3.600.000,00	R\$ 2.106,65	1	3	2633 m <sup>2</sup>	30 m	2	1	1	3
23	R\$ 277,78 / m <sup>2</sup>	R\$ 100.000,00	R\$ 2.308,69	3	1	360 m <sup>2</sup>	15 m	2	1	2	3
24	R\$ 333,33 / m <sup>2</sup>	R\$ 120.000,00	R\$ 2.130,06	3	1	360 m <sup>2</sup>	12 m	1	1	4	3
25	R\$ 297,44 / m <sup>2</sup>	R\$ 116.000,00	R\$ 2.757,25	3	1	390 m <sup>2</sup>	26 m	2	1	3	3
26	R\$ 247,22 / m <sup>2</sup>	R\$ 89.000,00	R\$ 2.702,81	3	1	360 m <sup>2</sup>	15 m	1	1	2	3
27	R\$ 819,72 / m <sup>2</sup>	R\$ 343.054,00	R\$ 2.689,72	3	2	418,5 m <sup>2</sup>	27 m	2	1	4	3
28	R\$ 371,79 / m <sup>2</sup>	R\$ 145.000,00	R\$ 2.476,65	3	1	390 m <sup>2</sup>	26 m	2	1	2	3
29	R\$ 232,22 / m <sup>2</sup>	R\$ 83.600,00	R\$ 2.756,99	3	1	360 m <sup>2</sup>	12 m	1	1	3	3
30	R\$ 388,89 / m <sup>2</sup>	R\$ 140.000,00	R\$ 2.555,02	3	1	360 m <sup>2</sup>	13,55 m	1	1	3	3
31	R\$ 480,83 / m <sup>2</sup>	R\$ 400.000,00	R\$ 2.564,01	3	1	831,9 m <sup>2</sup>	15 m	1	3	4	3
32	R\$ 2.697,62 / m <sup>2</sup>	R\$ 2.266.000,00	R\$ 5.399,75	1	3	840 m <sup>2</sup>	18 m	1	4	4	2
33	R\$ 1.888,89 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.700.000,00	R\$ 5.020,36	1	3	900 m <sup>2</sup>	13 m	1	4	4	3
34	R\$ 525,00 / m <sup>2</sup>	R\$ 315.000,00	R\$ 2.370,81	1	2	600 m <sup>2</sup>	16 m	1	2	4	3
35	R\$ 381,83 / m <sup>2</sup>	R\$ 380.000,00	R\$ 1.949,19	1	2	995,21 m <sup>2</sup>	30 m	1	1	3	4
36	R\$ 1.338,58 / m <sup>2</sup>	R\$ 680.000,00	R\$ 4.081,28	1	3	508 m <sup>2</sup>	15 m	1	3	4	3
37	R\$ 1.072,56 / m <sup>2</sup>	R\$ 340.000,00	R\$ 2.212,52	1	3	317 m <sup>2</sup>	15 m	2	3	4	3
38	R\$ 1.243,65 / m <sup>2</sup>	R\$ 490.000,00	R\$ 2.177,64	1	3	394 m <sup>2</sup>	15 m	1	1	4	3
39	R\$ 1.250,00 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.500.000,00	R\$ 4.533,18	1	3	1200 m <sup>2</sup>	18 m	1	1	3	3
40	R\$ 1.604,94 / m <sup>2</sup>	R\$ 650.000,00	R\$ 2.356,58	1	3	405 m <sup>2</sup>	27 m	2	2	4	3
41	R\$ 677,20 / m <sup>2</sup>	R\$ 300.000,00	R\$ 1.961,30	1	2	443 m <sup>2</sup>	13 m	1	1	3	3
42	R\$ 677,75 / m <sup>2</sup>	R\$ 265.000,00	R\$ 1.731,06	1	2	391 m <sup>2</sup>	23 m	1	1	3	3
43	R\$ 617,65 / m <sup>2</sup>	R\$ 420.000,00	R\$ 1.756,01	1	2	680 m <sup>2</sup>	35 m	1	1	2	3
44	R\$ 937,87 / m <sup>2</sup>	R\$ 800.000,00	R\$ 2.435,36	1	2	853 m <sup>2</sup>	30 m	2	2	4	4
45	R\$ 850,00 / m <sup>2</sup>	R\$ 170.000,00	R\$ 2.197,25	1	2	200 m <sup>2</sup>	10 m	2	1	4	3

Fonte: Wert Engenharia

### Localização dos elementos comparativos:



Fonte: Google Earth

## *Custo de reedição das edificações, benfeitorias e instalações*

Item A	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS B	BDI	Área (m <sup>2</sup> ) D	Vida Útil E	Idade Aparente F	% vida G=E/D	Vida útil remanescente H
		=[(1+A)x(1+F)x(1+L)]- 1 item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2					
1	Galpão	14,81%	600,00	60	35	58%	25
2	Pátio/Estacionamento	14,81%	312,00	30	25	83%	5
3	Cercamento (150*2h)	14,81%	300,00	30	25	83%	5
4	Instalações (Elétrica e Hidráulica)	14,81%	vb	30	25	83%	5
<b>TOTAL GERAL</b>			<b>600,00</b>		<b>27,5</b>		

Item A	Estado de Conservação I	Estado de Conservação J	CUB (Tipo L)	CUB (Valor Unit.) M	Coeficientes (Base R8-N) N	Val Novo(R\$) O	DEPREC. % P	Val. Aval.(R\$) Q=O*(1-P)
1	Regular e reparos simples	7	GI - 130%	R\$ 1.739,00	0,739	R\$ 1.197.967,41	50,20%	R\$ 596.587,77
2	Reparos simples	6	Benfeitorias	R\$ 180,00	0,076	R\$ 64.479,55	79,20%	R\$ 13.411,75
3	Reparos simples	6	Benfeitorias	R\$ 220,00	0,093	R\$ 75.777,25	79,20%	R\$ 15.761,67
4	Reparos simples	6	Benfeitorias	R\$ 1,56	0,001	R\$ 938,82	79,20%	R\$ 195,28
<b>TOTAL GERA</b>		<b>6,25</b>				<b>R\$ 1.339.163,04</b>		<b>R\$ 625.956,46</b>

Custo Unitário Básico Utilizado: CUB padrão Sinduscon R8N 2.353,91 R\$ /m<sup>2</sup>

$$C = \frac{CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)}{S} (1+A) (1+F) (1+L)$$

Onde:

OE (orçamento de elevadores) =  
OI (orçamento de instalações) =

Ofe-Ofd (orçam. de fundações especiais - orçam. de fundações diretas) =	0
A (Taxa de administração) =	4%
F (Custo Financeiro) mês	1%
Prazo de obra	6
F (Custo Financeiro) meses obra	6,15%
L (Lucro da Construtora) =	4%

$$(1+A) \times (1+F) \times (1+L) = 0,148140195 \quad 14,81\%$$

*Fonte: Wert Engenharia*

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
INDUSTRIAL	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURA	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

Fonte: Ibape (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)

# Memorial da Avaliação

## Tipologia Terreno

### 1 Responsável

Avaliador	Atuação	Data
Cristian Calvi	Engenheiro Civil (1582642)	quinta-feira, 17 de novembro de 2022

### 2 Caracterização

Caracterização da Avaliação:

- Identificação: Terrenos em Saudades-SC
- Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Venda

### 3 Finalidade

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

### 4 Resultado

Valor atribuído ao Terreno:

Imóvel Avaliado	Valor de Venda
Avenida Independência, 100	R\$ 1.088.047,39 → (R\$ 1.090.000,00)

### 5 Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "Terreno", microrregião avaliatória "Chapecó", composta por trinta e oito cidades, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

### 6 Discussão Estatística

#### 6.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

## 6.2 Regressão Linear

Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 4(QUATRO) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 43(QUARENTA E TRÊS) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- Coeficiente de Determinação ( $R^2$ ): 0,8576238682831111(er) / 0,8684135547330323(fe)
- Coeficiente de Determinação Ajustado ( $R_{ajustado}^2$ ): 0,8426369070497544(er) / 0,8545623499680882(fe)
- Coeficiente de Correlação (R): 0,9260798390436491(er) / 0,9318870933396558(fe)

## 6.3 Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da soma dos quadrados dos resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).

O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.

Na análise de regressão linear múltipla, o coeficiente de determinação  $R^2$ , na maioria das vezes, aumenta (e nunca diminui) quando é adicionada nova variável independente, exceto quando este estiver perfeitamente correlacionado com as demais variáveis independentes, visto que, ao se acrescentar novas variáveis ao modelo, estas diminuem o SQR.

O modelo adotado responde por 85,76%(er) e por 86,84%(fe) da formação dos preços pertencentes à amostra.

## 6.4 Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação (ou R) é obtido do  $R^2$  e nos fornece uma medida de força de correlação entre as variáveis do modelo estatístico.

Para efeitos de classificação, quanto à intensidade de correlação entre as variáveis, utiliza-se a seguinte escala:

- Correlação Perfeita:  $R = 1,00$
- Correlação Forte:  $1,00 > R \geq 0,75$
- Correlação Média:  $0,75 > R \geq 0,50$
- Correlação Fraca:  $0,50 > R > 0,00$
- Correlação Inexistente:  $R = 0$

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de correlação Forte para a Equação de Regressão (92,61%) e também para a Função Estimativa (93,19%).

## 6.5 Análise da Variância

Uma parte importante da análise de variância é a estatística F (Fisher-Snedecor) e sua significância estatística, trata-se de uma medida da qualidade de ajuste do modelo.

A estatística F mede quanto o modelo matemático melhorou na previsão dos valores, comparando-se com o seu nível de não precisão.

Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, obteve-se:

- Equação de Regressão: F calculado em 57,22466715762788, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.
- Função Estimativa: F calculado em 62,69588598754245, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

## 6.6 Normalidade dos Resíduos

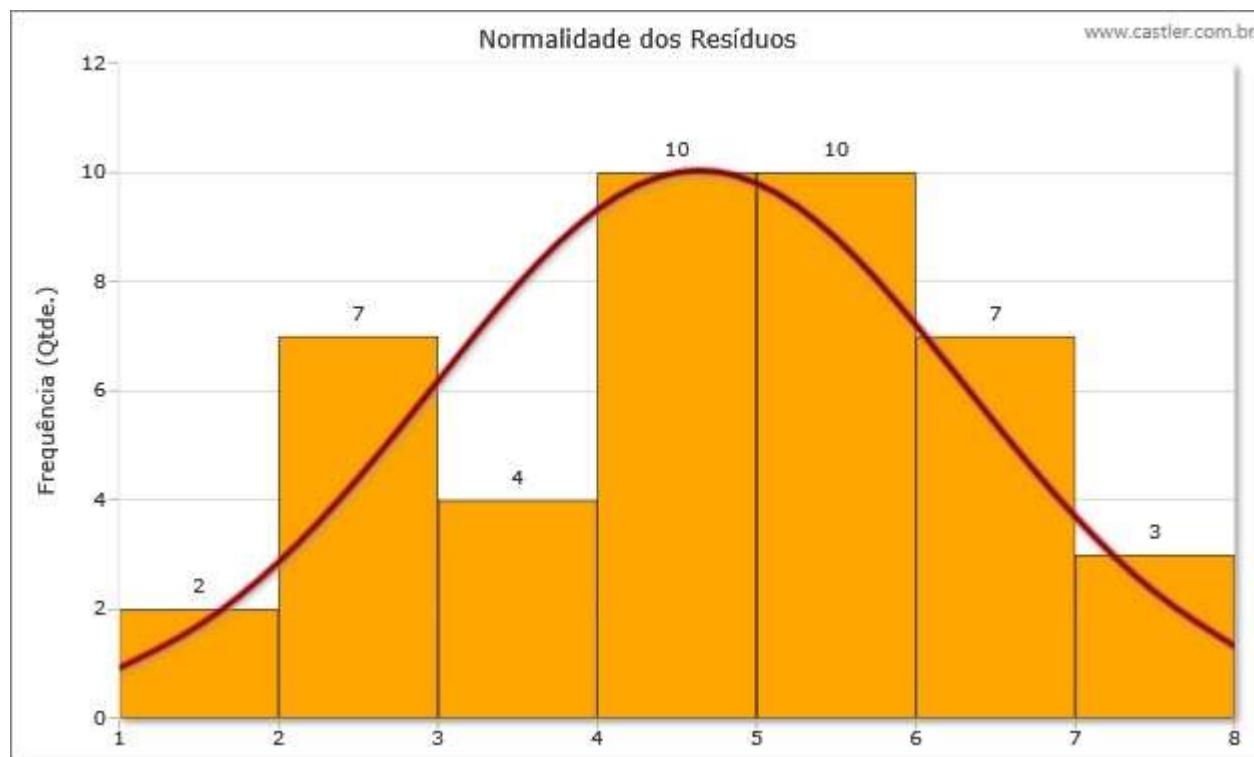
A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de 68%; a probabilidade de estar no intervalo que dista 1,64 desvios-padrões da média é de 90% e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de 95%.

Os valores, aqui obtidos, são:

- -1dp à 1dp: 67%(er) / 77%(fe)
- -1,64dp à 1,64dp: 93%(er) / 93%(fe)
- -1,96dp à 1,96dp: 98%(er) / 95%(fe)

Para a Equação de Regressão, a sua representação pode ser notada no gráfico abaixo, distribuídos em classes ao longo de sua abscissa. Em tom avermelhado, a curva presente indica a Distribuição Normal.

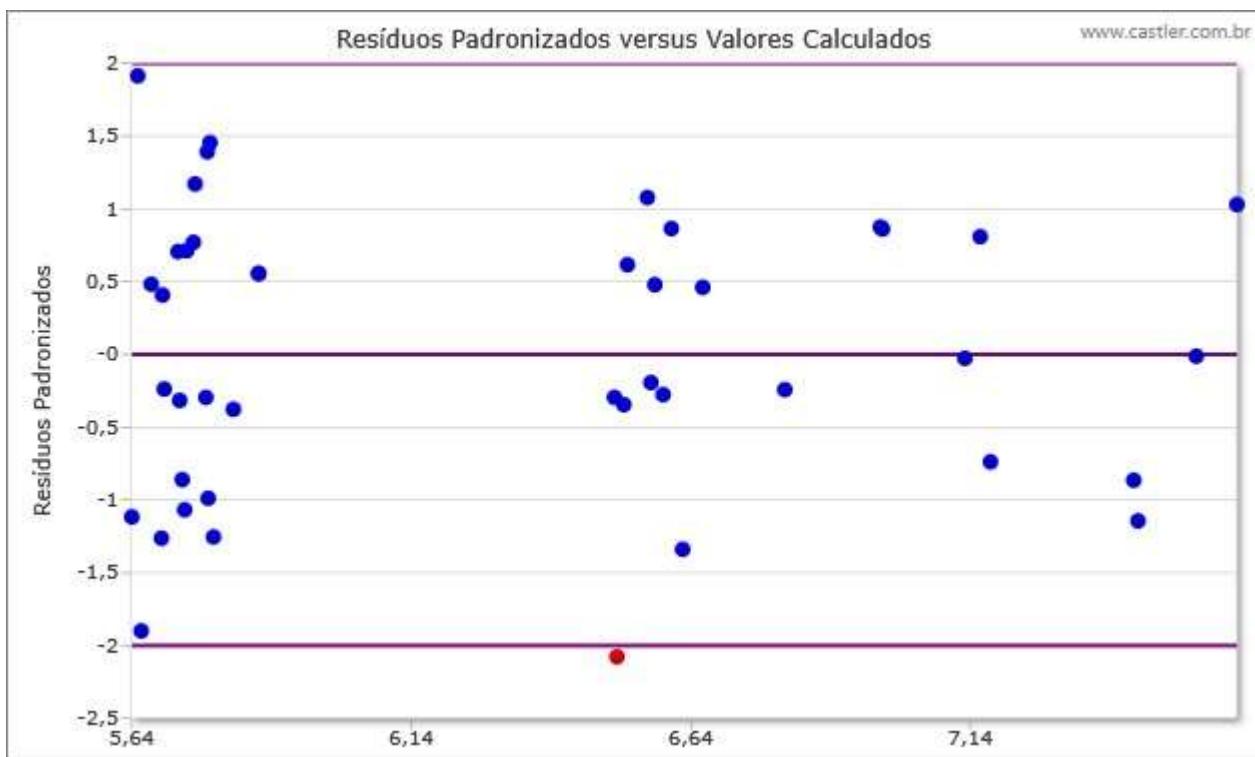


## 6.7 Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.

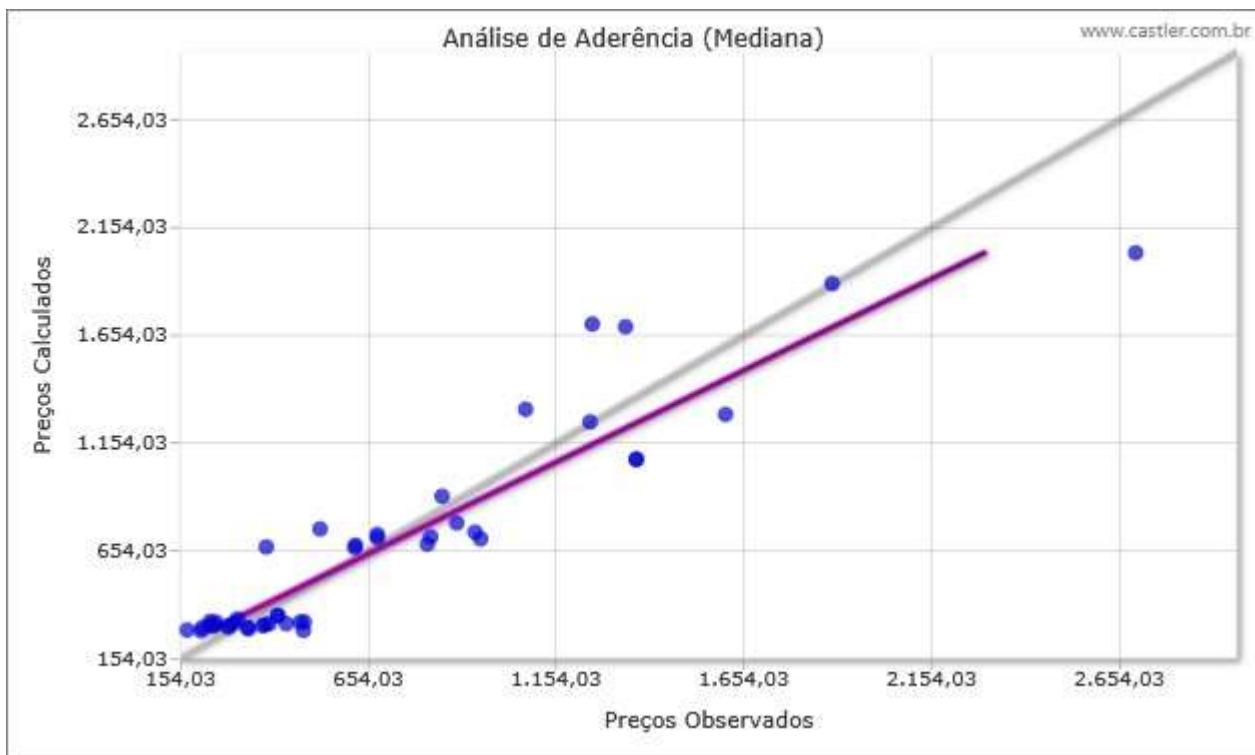
Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 1 (2,33%) outlier(s) acima de +/-2DP para a Equação de Regressão e 2 (4,65%) para a Função Estimativa.

Para a Equação de Regressão, no gráfico abaixo, referente ao contraponto dos Resíduos Padronizados versus Valores Calculados, pode-se identificá-los em vermelho.



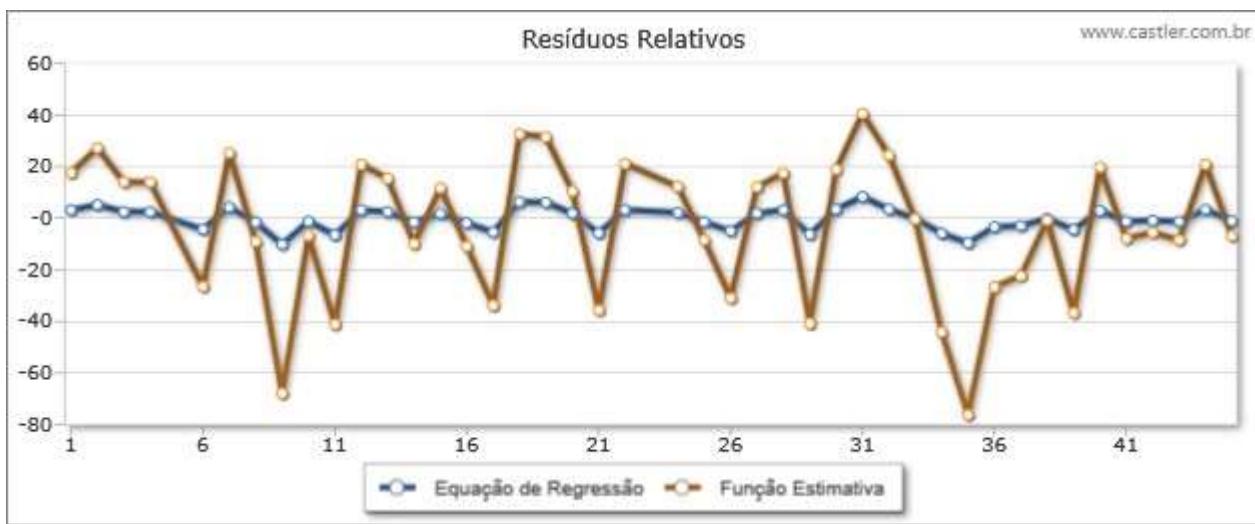
## 6.8 Análise de Aderência

Visa testar a adequabilidade deste modelo probabilístico ao conjunto de dados imobiliários observados. No gráfico abaixo, nota-se a linha ideal e a linha de regressão obtida, cuja proximidade indica se as experiências adquiridas são suficientemente próximas do esperado sob a hipótese assumida, objetivando ter seus pontos aderentes à bissetriz no primeiro quadrante.



## 6.9 Resíduos Relativos

Os resíduos relativos correspondem à diferença, em termos percentuais, existente entre os preços calculados e os preços observados. No gráfico, abaixo, demonstra-se para a Função Estimativa e também para a Equação de Regressão:

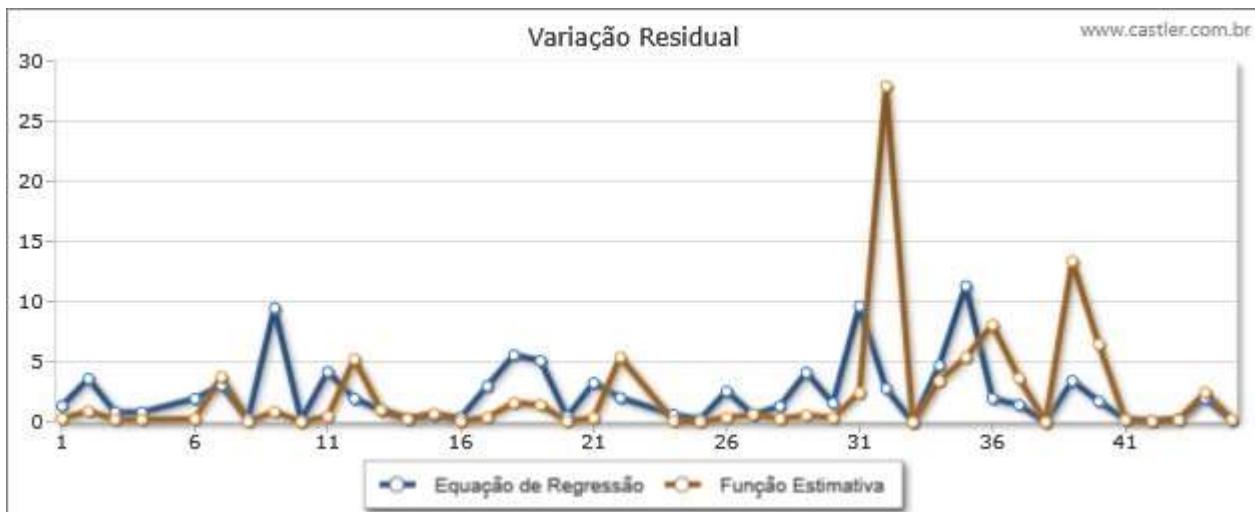


## 6.10 Variação Residual

A Variação Residual corresponde à relação percentual entre os resíduos do modelo estatístico e a Soma dos Quadrados dos Resíduos (SQR), perante a reta de regressão calculada, sendo uma medida da contribuição do resíduo de cada dado na sua somatória total.

Dessa forma, valores elevados de Variação Residual indicam alta contribuição junto à SQR e podem ajudar a identificar possíveis dados influenciantes ou pontos de alavancagem dentro do modelo calculado.

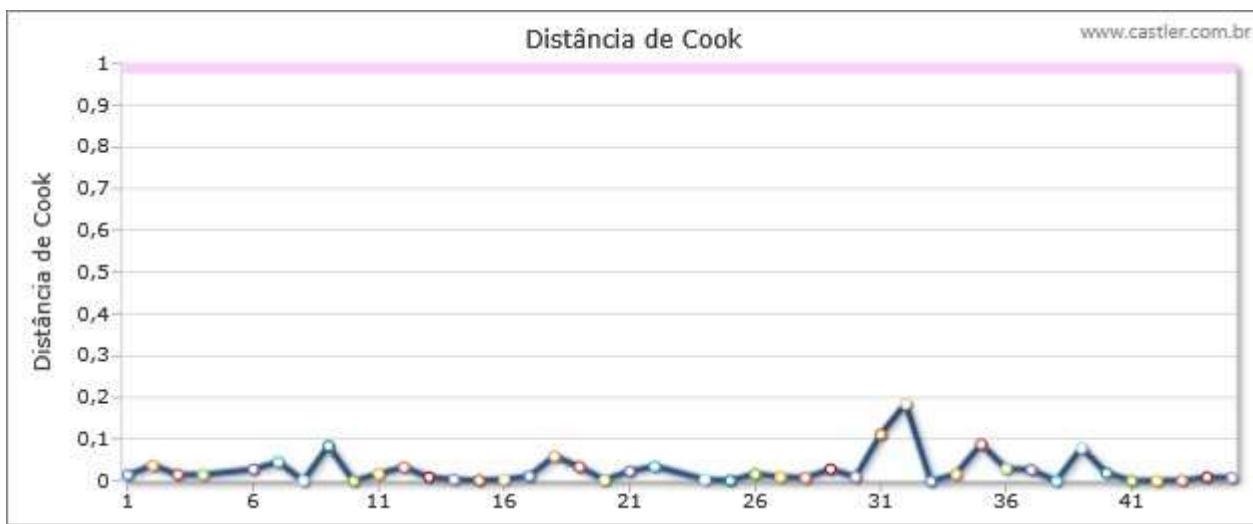
O gráfico abaixo mostra os valores obtidos para cada dado:



## 6.11 Distância de Cook

É uma medida tradicional para detectar pontos com grande poder de atuação no modelo estatístico, informando o quanto cada dado é capaz de influenciar a estimativa da regressão de mínimos quadrados elaborada.

No gráfico, a seguir, vemos essas medidas para nossa amostra.

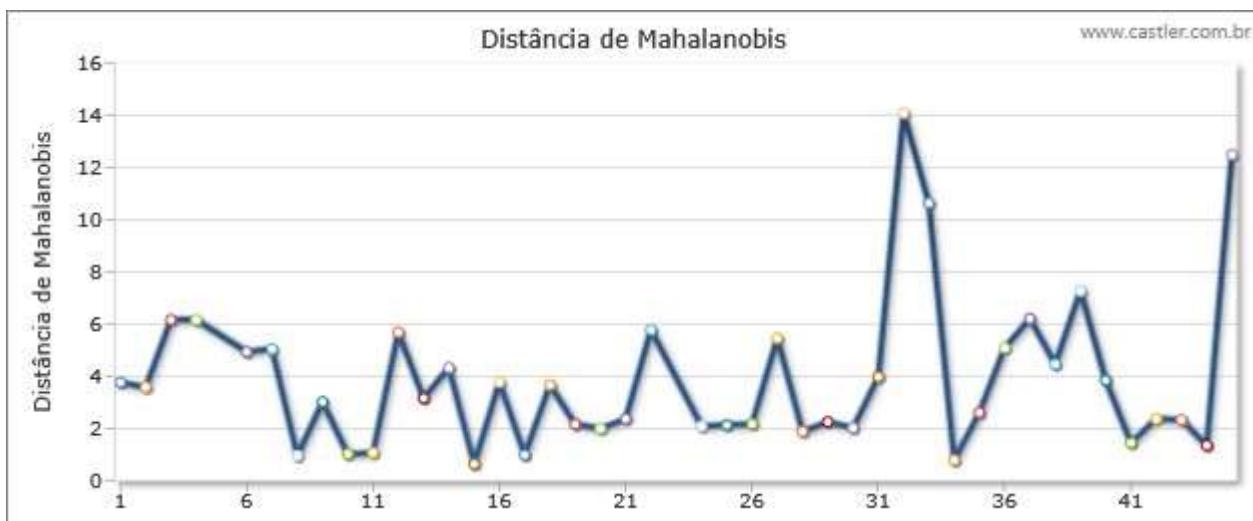


### 6.12 Distância de Mahalanobis

A alavancagem de Mahalanobis visa detectar valores discrepantes na amostra e se baseia nas correlações entre as variáveis habilitadas com o intuito de se identificar padrões distintos intrínsecos.

Essa distância é útil para verificar a similaridade entre uma amostra desconhecida e uma conhecida e pode, também, determinar outliers multivariados no modelo aplicado.

Para os dados habilitados, segue o gráfico correspondente:

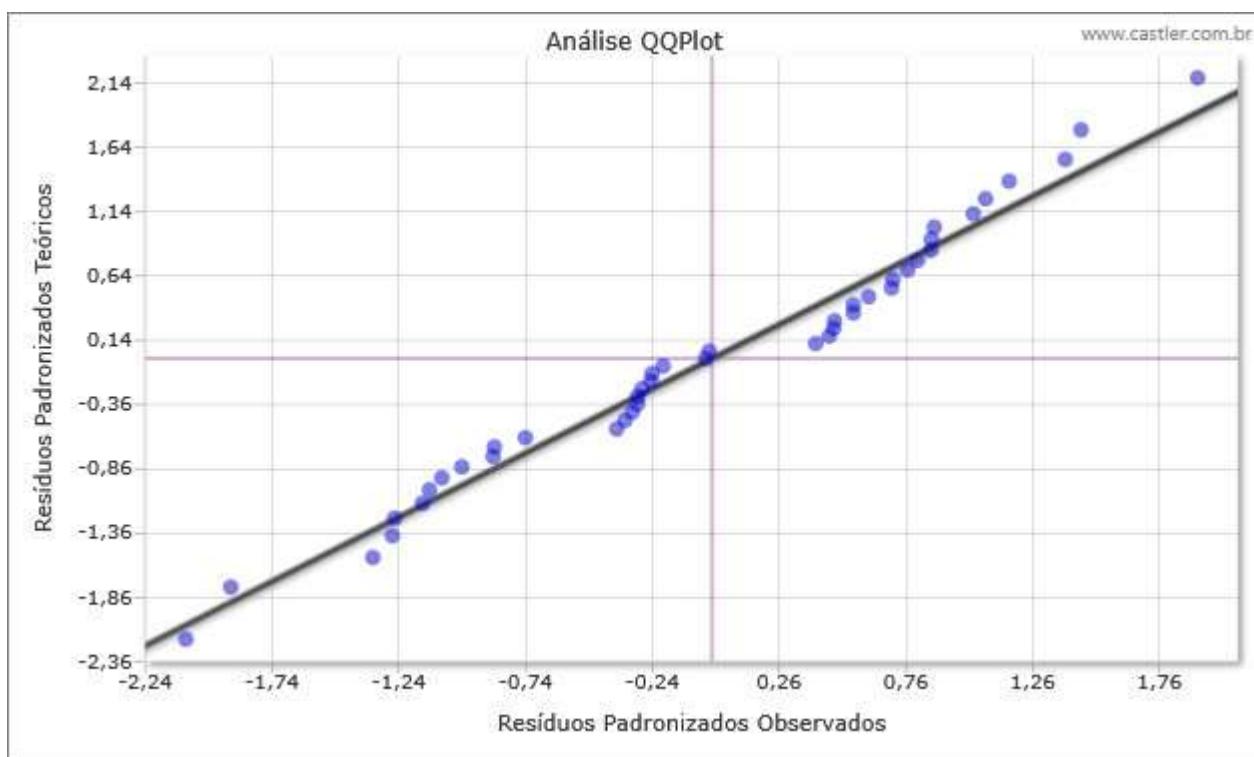


### 6.13 Análise QQPlot

A análise "quantile-quantile" relaciona a distribuição empírica estabelecida versus os quantiles de uma distribuição teórica, possuindo o objetivo de se identificar a normalidade nos resíduos padronizados do modelo de regressão adotado.

Ao se comparar o conjunto de dados da amostra com um modelo teórico, tem-se uma avaliação da qualidade do ajuste obtido.

No gráfico, abaixo, para a Equação de Regressão, percebe-se essa qualidade mencionada na aproximação dos pontos à reta teórica desenhada.



## 7 Variáveis

### 7.1 Aplicadas

Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área Privativa
Renda IBGE 2010	X1	Qualitativa - Variável proxy para localização. Kriging - Determinada por método de regressão usando geoestatística espacial na interpolação de valores (Renda, por setor censitário, IBGE 2010). Parâmetros Base de interpolação espacial: Método Ordinário, Modelo Esférico de Semi-Variograma e 12 metros de Tamanho de Célula de saída.
Cidades#	X2	Qualitativa. Valores passíveis de serem assumidos: 1(Chapecó), 2(Saudade) e 3(Pinhalzinho).
Atratividade#	X3	Qualitativa. Valores passíveis de serem assumidos: 1(Baixa), 2(Média) e 3(Alta). Atratividade
Área Privativa	X4	Quantitativa. Área (privativa) terrestre da unidade.

### 7.2 Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

	unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	ln(y)	R\$/m <sup>2</sup>	Variável dependente	-	-	-
X1	x	R\$	Contínua - geoespacial	0,000178	2,929	0,57227%
X2	1/x		Código alocado - variável própria	0,229158	1,3	20,12856%

		unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
X3	ln(x)		Código alocado - variável 1,191865 própria	8,871	0,01%	14,19506%	
X4	1/x	m <sup>2</sup>	Contínua	64,126123	1,364	18,054%	-3,07144%

## 8 Equações

As funções de ajuste calculadas são as seguintes:

Tipo	Função
Função Estimativa	$Y = e^{(5,044362295464808 + 0,00017780686724272552 * X1 + 0,2291575847124434 / X2 + 1,1918654481612077 * \ln(X3) + 64,12612288030869 / X4)}$
Equação de Regressão	$\ln(Y) = 5,044362295464808 + 0,00017780686724272552 * X1 + 0,2291575847124434 / X2 + 1,1918654481612077 * \ln(X3) + 64,12612288030869 / X4$

## 9 Multicolinearidade

Deve-se investigar se há dependências entre os regressores, pois existem situações em que essas dependências são significativas, causando efeitos nocivos de multicolinearidade.

A multicolinearidade pode ser um problema no ajuste do modelo de regressão, podendo causar sérios impactos nas estimativas dos parâmetros e degenerações em seu comportamento.

A correlação prejudicial pode ocorrer da forma isolada ou de forma múltipla.

Diagnostica-se a correlação múltipla, de forma preliminar, por meio do FIV (Fator de Inflação de Variância), que é uma medida do grau em que cada variável independente é explicada pelas demais variáveis também independentes.

Pode ocorrer a multicolinearidade nociva mesmo quando os coeficientes de correlação isolada são baixos, no momento em que existirem uma ou mais variáveis independentes altamente correlacionadas entre si, de forma múltipla. Verifica-se este comportamento por intermédio de regressões auxiliares de cada  $X_i$  contra as demais  $X$ 's, obtendo-se os respectivos coeficientes de correlação ( $r$ ). Cada uma dessas regressões é chamada de regressão auxiliar em relação à equação de regressão principal, que tem  $Y$  como variável dependente dos  $X$ 's.

A seguir, mostram-se, para cada variável independente, os parâmetros das regressões auxiliares realizadas e os gráficos relativos às correlações isoladas:

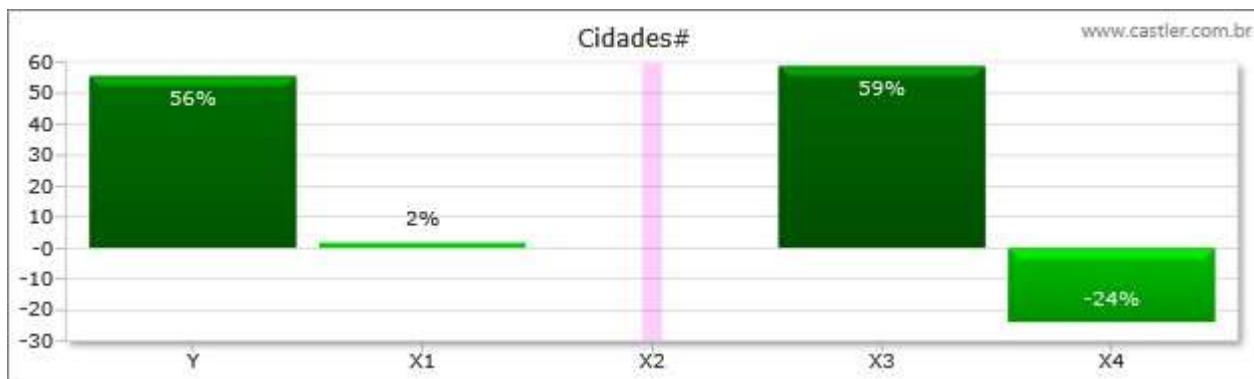
Variável em Análise	r	FIV	F	Significância
Renda IBGE 2010	X1 50,45%	1,3414	4,439	0,89%

Acessória	Isolada	Coef.	t	Signif.
Cidades#	X2 1,97%	-872,571	-1,968	5,62% +
Atratividade#	X3 40,95%	967,997	3,037	0,42% +
Área Privativa	X4 -27,55%	-97906,188	-0,796	43,08% +



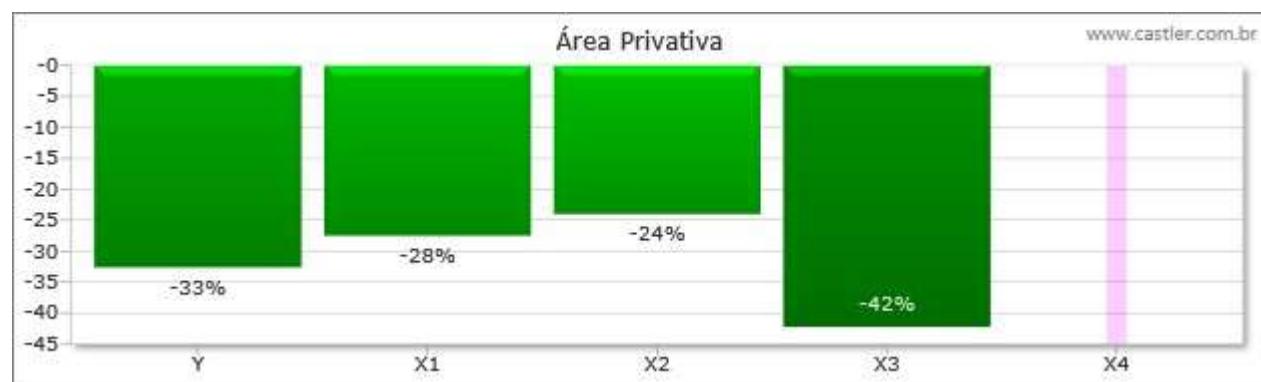
Variável em Análise	r	FIV	F	Significância
<b>Cidades#</b>	X2	63,64%	1,6807	8,849 0,01%
<hr/>				
<b>Acessória</b>	<b>Isolada</b>	<b>Coef.</b>	<b>t</b>	<b>Signif.</b>
Renda IBGE 2010	X1	1,97%	-1,036e-004	-1,968 5,62% +
Atratividade#	X3	58,81%	0,462	4,755 0,01% -
Área Privativa	X4	-24,03%	-7,334	-0,172 86,45% -



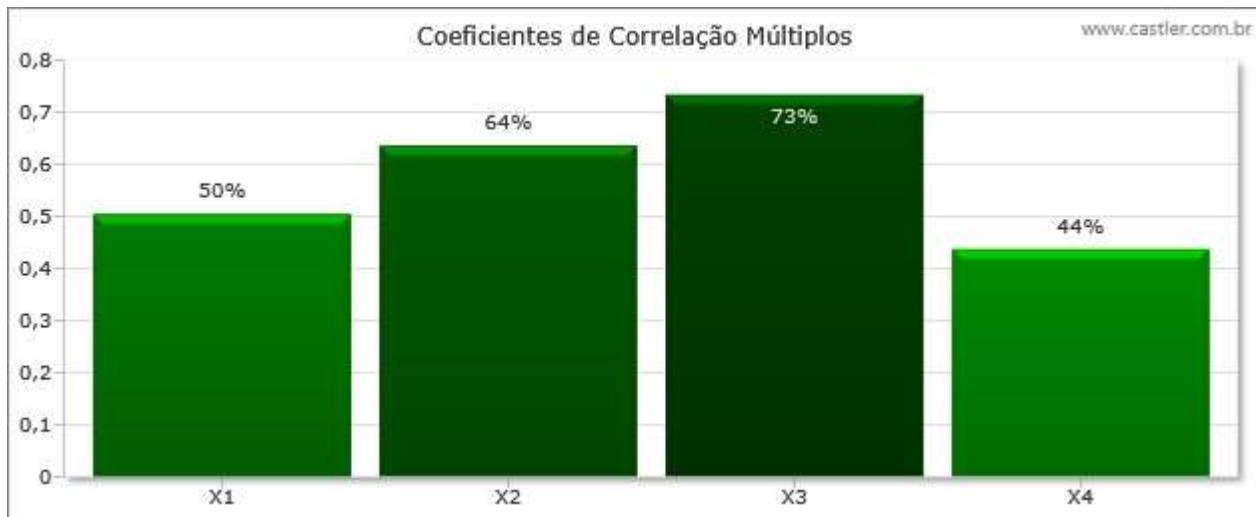
Variável em Análise	r	FIV	F	Significância
<b>Atratividade#</b>	X3	73,4%	2,1683	15,188 0,01%
<hr/>				
<b>Acessória</b>	<b>Isolada</b>	<b>Coef.</b>	<b>t</b>	<b>Signif.</b>
Renda IBGE 2010	X1	40,95%	1,976e-004	3,037 0,42% +
Cidades#	X2	58,81%	0,795	4,755 0,01% -
Área Privativa	X4	-42,24%	-92,411	-1,71 9,52% +



Variável em Análise	r	FIV	F	Significância	
Área Privativa	X4	43,78%	1,2371	3,083	3,84%
<b>Acessória</b>					
Renda IBGE 2010	X1	-27,55%	-1,633e-007	-0,796	43,08%
Cidades#	X2	-24,03%	-1,031e-004	-0,172	86,45%
Atratividade#	X3	-42,24%	-0,001	-1,71	9,52%



## Gráfico de Coeficientes de Correlação Múltiplos (Variáveis Independentes)



## 9.2 Fator de Inflação da Variância

Uma forma eficaz para detecção da presença de multicolinearidade é o cálculo do Fator de Inflação de Variância (FIV), que mede o quanto da variância de cada coeficiente de regressão do modelo estatístico se encontra inflado em relação à situação de correlação em que as suas variáveis preditoras se encontram.

Representamos esta estatística, que quantifica a gravidade da multicolinearidade, no gráfico abaixo:



## 10 Tabelas ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se as seguintes tabelas:

### 10.1 Equação de Regressão

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	4	16,99811579	4,249528947	57,22467	0,01%
Não Explicada	38	2,82189671	0,07426044		
Total	42	19,8200125			

## 10.2 Função Estimativa

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	4	1,028698650e+007	2,571746624e+006	62,69589	0,01%
Não Explicada	38	1,558736593e+006	41019,384025716		
Total	42	1,184572309e+007			

## 11 Avaliando

Os parâmetros obtidos, para os avaliados, são os seguintes:

### Avenida Independência, 100

O Terreno possui 1750m<sup>2</sup> de área(privativa), 25m de frente(principal) e tem como posicionamento: "meio de quadra".

O tipo de uso "Comercial" é predominante no entorno do Imóvel Avaliado e a infraestrutura presente nesta região é a seguinte: "Guias e Sarjetas", "Iluminação Pública", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de Abastecimento de Água Potável", "Rede de cabeamento para TV", "Rede de Energia Elétrica" e "Rede de Transmissão de Dados".

Os serviços presentes na região do entorno são: "Coleta de Lixo", "Comércio", "Transporte Coletivo", "Unidade de Saúde", "Esporte/Lazer" e "Unidade de Segurança".

Atributos de Cálculo do Avaliado: Renda IBGE 2010(X1)=2310,38 , Cidades#(X2)=2 , Atratividade#(X3)=2 e Área Privativa(X4)=1750.

Endereço completo: Avenida Independência, 100. CEP: 89868-000. Bairro: Centro. Saudades/Santa Catarina.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7020299 m	300907 m	22J
Geodésica Decimal	-26,924952°	-53,005106°	-
Geodésica Sexagesimal	26° 55' 29,83" S	53° 00' 18,38" O	-

Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana

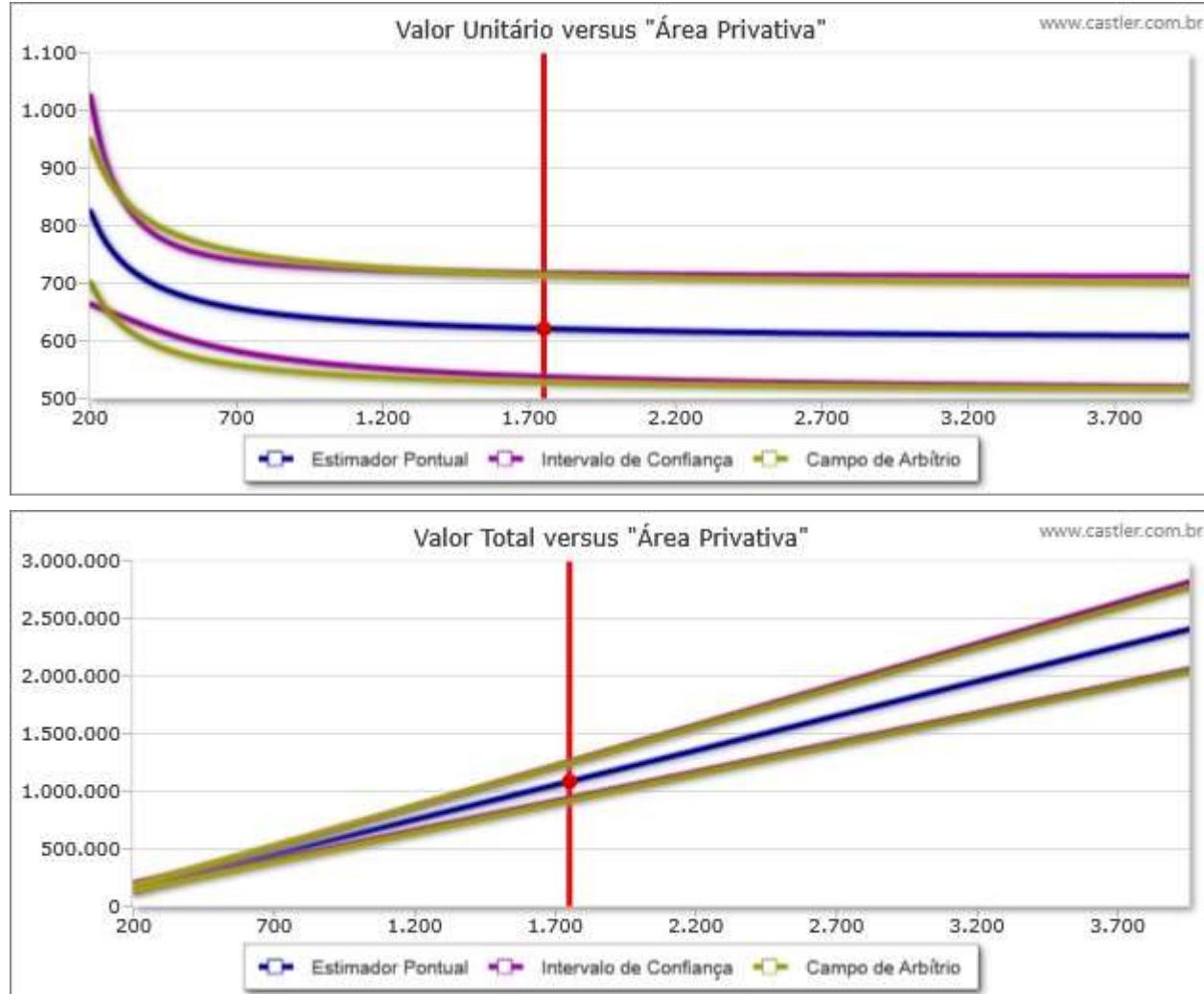
Valor Unitário	
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$ 621,74 / m <sup>2</sup> (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 538,42 / m <sup>2</sup> (-13,4%) à R\$ 717,95 / m <sup>2</sup> (15,47%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R\$ 528,48 / m <sup>2</sup> (-15%) à R\$ 715,00 / m <sup>2</sup> (15%)
Amplitude (Unitário)	R\$ 179,53 / m <sup>2</sup> (28,88%)
Valor Definido (Unitário)	R\$ 621,74 / m <sup>2</sup> (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R\$ 538,42 / m <sup>2</sup> (-13,4%) à R\$ 715,00 / m <sup>2</sup> (15%)

Valor Total	
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$ 1.088.047,39 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R\$ 942.237,48 (-13,4%) à R\$ 1.256.421,16 (15,47%)
Campo de Arbítrio (Total)	R\$ 924.840,28 (-15%) à R\$ 1.251.254,49 (15%)

### Valor Total

<b>Amplitude (Total)</b>	R\$ 314.183,68 (28,88%)
<b>Valor Definido (Total)</b>	R\$ 1.088.047,39 (0%) → (R\$ 1.090.000,00)
<b>Avaliação Intervalar (Total)</b>	R\$ 942.237,48 (-13,4%) à R\$ 1.251.254,49 (15%)

### Gráficos de Pontos Extremos



## 12 Descarte

### 12.1 Dados e Variáveis

Durante os testes estatísticos, 2(DOIS) dados não se mostraram aptos a fazerem parte da amostra populacional e foram descartados.

Quanto às variáveis, 21(VINTE E UMA) não tiveram a significância desejada e não foram consideradas, são elas:

Nome	Tipo	Descrição
* Data do Evento	Variável de Tempo	Período de contagem: mensal. Tem como referência inicial o dado mais antigo.
* Centro de Saudades-SC#	Contínua	Quantitativa. Distância à: 22J, x:300932m, y:7020184m.

<b>Nome</b>	<b>Tipo</b>	<b>Descrição</b>
* Infraestrutura presente no Endereço	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Rede de Abastecimento de Água Potável', 'Rede Coletora de Esgoto Sanitário', 'Rede de Energia Elétrica', 'Iluminação Pública', 'Guias e Sarjetas', 'Rede Coletora Pluvial', 'Rede de Gás', 'Rede de Transmissão de Dados' e 'Rede de cabeamento para TV'.
* Serviços Presentes no Entorno	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Comércio', 'Esporte/Lazer', 'Transporte Coletivo', 'Unidade de Saúde', 'Unidade de Segurança' e 'Coleta de Lixo'.
* Tipo do Negócio (Oferta)	Dicotômica em Grupo	Assume os valores: 1(presente) e 0(ausente).
* Tipo de Uso Predominante no Trecho	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Residencial Unifamiliar), 2(Residencial Multifamiliar) e 3(Industrial, Comercial).
* Densidade de Ocupação no Entorno	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Desocupado), 2(Parcialmente Ocupado) e 3(Totalmente Ocupado).
* Tipo de Pavimentação no Endereço	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Sabro), 2(Antipó), 3(Articulada) e 4(Pavimentação Asfáltica).
* Frente	Contínua	Quantitativa. Medida da frente da unidade terrestre.
* Taxa de Ocupação	Contínua	Quantitativa. Porcentagem máxima de construção em projeção horizontal permitida na unidade terrestre.
* Coeficiente de Aproveitamento	Contínua	Quantitativa. Índice que, multiplicado pela área de uma unidade terrestre, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos.
* Número de Frentes	Discreta	Quantitativa. Número de frentes que a unidade terrestre possui.
* Presença em Condomínio	Dicotômica Isolada	Indica se o dado está contido em um Condomínio. Valores assumidos: 0(não) e 1(sim).
* Infraestrutura presente no Condomínio	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Rede de Abastecimento de Água Potável', 'Poço Artesiano', 'Rede Coletora de Esgoto Sanitário', 'Estação de Tratamento de Esgoto', 'Rede Coletora Pluvial', 'Rede de gás', 'Guias e Sarjetas', 'Pavimentação Asfáltica ou Equivalente', 'Rede de Energia Elétrica', 'Iluminação Comunitária', 'Automação do Portão', 'Gerador de Energia', 'Central de Gás', 'Central de Aquecimento de Água', 'Hall de Entrada Diferenciado', 'Círculo interno de Vigilância' e 'Bicicletário'.
* Área Comum de Terreno da Unidade	Contínua	Quantitativa. Medida da superfície de quaisquer dependências não cobertas que integram a edificação, de uso comum.
* Posicionamento	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(meio de quadra) e 2(esquina).

Nome	Tipo	Descrição
* <b>Tipo de Fechamento</b>	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Inexistente), 2(Tela), 3(Gradil Metálico) e 4(Muro).
* <b>Topografia</b>	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(acidentado), 2(aclive, declive), 3(semi-plano) e 4(plano).
* <b>Formato</b>	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(irregular), 2(triangular), 3(retangular) e 4(quadrada).
* <b>Área Total (calculada) #</b>	Contínua	Resultado da somatória entre a variável 'Área Privativa' e a variável 'Área Comum de Terreno da Unidade'. Variável gerada automaticamente pelo sistema que soma 'Área Privativa' e 'Área Comum de Terreno da Unidade'

## 12.2 Transformações Configuradas para os testes Estatísticos e não Aplicadas

Durante o processo de determinação da equação de ajuste, algumas transformações podem ser também testadas, além das que são efetivamente aplicadas no modelo. Entretanto, estas não são utilizadas no cálculo por não serem geralmente as que melhor representam o comportamento real do mercado com relação ao atributo ao qual se vinculam.

Como se mostra a seguir, para as seguintes variáveis:

Nome	Transformações Descartadas
Preço Unitário	y e 1/y
Renda IBGE 2010	1/x e ln(x)
Cidades#	x e ln(x)
Atratividade#	x e 1/x
Área Privativa	x e ln(x)

## 13 Fundamentação

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

### 13.1 Parâmetros Obtidos

Grau: I.

Soma da pontuação para enquadramento global: 15 (quinze).

### 13.2 Tabela - Enquadramento Geral

Pontos mínimos	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)	Enquadramento
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I	Grau I

### 13.3 Tabela - Pontuação

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1 - Caracterização do(s) imóvel(eis) avaliado(s)	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	3 (três)
2 - Quantidade mínima de dados de mercado	6( $K + 1$ ), onde $K$ é o número de variáveis	4( $K + 1$ ), onde $K$ é o número de variáveis	3( $K + 1$ ), onde $K$ é o número de variáveis	3 (três)

<b>Descrição</b>	<b>Grau III</b>	<b>Grau II</b>	<b>Grau I</b>	<b>Ponto(s)</b>
<b>efetivamente utilizados</b>	independentes	independentes	independentes	
<b>3 - Identificação dos dados de mercado</b>	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor da avaliação	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2 (dois)
<b>4 - Extrapolação</b>	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a)as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliado(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a)as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliado(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3 (três)
<b>5 - Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)</b>	10%	20%	30%	1 (um)
<b>6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor</b>	1%	2%	5%	3 (três)

## 14 Conclusão

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliatória "Chapecó"(Microregião(IBGE) pertencente à meso: Oeste Catarinense).O IBGE considera os municípios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Águas de Chapecó, Águas Frias, Bom Jesus do Oeste, Caibi, Campo Erê, Caxambu do Sul, Chapecó, Cordilheira Alta, Coronel Freitas, Cunha Porã, Cunhatá, Flor do Sertão, Formosa do Sul, Guatambú, Iraceminha, Iriti, Jardinópolis, Maravilha, Modelo, Nova Erechim, Nova Itaberaba, Novo Horizonte, Palmitos, Pinhalzinho, Planalto Alegre, Quilombo, Saltinho, Santa Terezinha do Progresso, Santiago do Sul, São Bernardino, São Carlos, São Lourenço do Oeste, São Miguel da Boa Vista, Saudades, Serra Alta, Sul Brasil, Tigrinhos e União do Oeste.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado:

R\$ 1.090.000,00 (UM MILHÃO E NOVENTA MIL REAIS), admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, a variação de R\$ 940.000,00 à R\$ 1.250.000,00.

CRISTIAN CALVI - Engenheiro Civil (1582642)

Rua 1101, nº60. bairro: centro. CEP: 88330-774

Balneário Camboriú / Santa Catarina

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m<sup>2</sup> dados de Outubro/2022, para ser usado em Novembro/2022

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Novembro/2022**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.369,50	-0,06%
PP-4	2.198,68	-0,07%
R-8	2.098,17	-0,09%
PIS	1.666,18	-0,05%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.821,86	0,06%
PP-4	2.657,01	0,04%
R-8	2.353,91	0,03%
R-16	2.272,48	0,03%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.416,10	0,11%
R-8	2.778,58	0,09%
R-16	2.955,17	0,02%

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.723,21	0,00%
CSL-8	2.373,06	0,00%
CSL-16	3.174,65	0,00%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.880,69	0,01%
CSL-8	2.569,70	0,00%
CSL-16	3.427,24	0,01%

### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.520,82	0,05%
GI	1.337,69	0,03%

**Espelho do Cadastro - I.P.T.U**

Cadastro.....: 372-0 DRAY INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

001 - Contribuinte.....: DRAY INDUSTRIA E COMERCIO LTDA  
002 - Cod. Rua.....: 2 AV. INDEPENDENCIA  
003 - Numero do Imovel....: 100  
004 - Numero da Quadra....: 26  
005 - Numero do Lote.....: 202  
006 - Complemento Imovel...: INDUSTRIA  
007 -Codigo do Bairro....: 1 BAIRRO CENTRO  
008 - Endereco de Corresp.: BRASIL  
009 - Numero do imovel....: 1001  
010 - Complemento Corresp.:  
011 - Cidade.....: SAUDADES  
012 - Sigla UF.....: SC Santa Catarina  
013 - Código do CEP.....: 89868000  
014 - Tipo de Imovel.....: 1 Predial  
015 - Numero da Zona.....: 1  
016 - Numero do Setor.....: 1  
017 - Area do Terreno.....: 1750,00  
018 - Testada Imovel.....: 25,00  
019 - Area Total Edificada: 600,00  
020 - Ano Construcao.....: 1984  
021 - Situacao Quadra.....: 1 Meio de quadra  
022 - Pedologia.....: 2 Firme  
023 - Testada/Mur.....: 1 Sim  
024 - Tipo Construcao.....: 1 Padrao Economico  
025 - Topografia.....: 1 Plano  
026 - Passeio.....: 1 Sim  
027 - Utilizacao.....: 3 Industrial  
028 - Isencao Imposto.....: 2 Nao  
029 - Código do CGC/CPF...: 02.940.452/0001-89  
030 - Isento TSU.....: 2 Nao  
031 - Rua Pavimentada.....: 1 Sim  
032 - Localizacao.....: 0 SEDE SAUDADES  
033 - Cod.Contribuinte....: 2940452000189 DRAY INDUSTRIA E COMERCIO LTDA  
034 - Debito Automatico...:  
035 - Código do Banco.....: 0  
036 - Código da Agencia...: 0  
037 - Nr. conta corrente...:  
038 - E-mail.....: NELSON@DRAY.IND.BR  
040 - Situacao Cadastro...: 1 Ativo  
042 - Area Edificada Unid.: 600,00  
043 - Fracao Ideal de Solo: 1750,00000  
045 - Data Atualizacao....: 05/12/2019  
046 - Envia Cadastro TCE..: S SIM  
050 - Nr.Cad. Correspond..: 0-0  
051 - Cad. Englobado.....: 0 Nao  
055 - Debitos.....: 0 Nao  
056 - Loteamento.....: 0 Sem Loteamento  
057 - Data Aprovacao Proj.: 01/01/2003  
060 - Valor Venal Territor: 565607,00  
065 - Valor Venal Predial.: 197880,00  
067 - Valor ITU.....: 0,00  
068 - Valor IPU.....: 1592,11

**Espelho do Cadastro - I.P.T.U**

070 - Valor Desc Idoso.....: 0,00  
071 - Mat Registro Imoveis: 11.609  
072 - Imagem Cadastral....:  
073 - Valor IPTU.....: 1592,11  
099 - Numero do Cadastro..: 372-0

---



**REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SANTA CATARINA**

**COMARCA DE PINHALZINHO - OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Bel. Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora

Bel. César Vanderlei Mayer, Escrevente Substituto

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, na forma da Lei e a requerimento da parte, que no Livro nº. 2 - Registro Geral, procedeu-se os atos abaixo indicados:

Matrícula nº 11.609, de 26 de Dezembro de 2001

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - O LOTE URBANO Nº. 202, com a área de UM MIL E SETESCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS (1.750 m<sup>2</sup>), sem benfeitorias, situado na cidade de Saudades, nesta comarca de Pinhalzinho, CONFRONTANDO:ao NORTE, com o lote urbano nº. 203; ao SUL, com o lote urbano nº. 201, ambas as confrontações na extensão de 70,00 metros; ao LESTE, com a chácara nº. 72; ao OESTE, com a avenida Independência; ambas as confrontações na extensão de 25,00 metros. **PROPRIETÁRIO**: **MUNICÍPIO DE SAUDADES**, pessoa jurídica, de direito público, com sede administrativa à rua Castro Alves, 279, na cidade de Saudades, nesta comarca, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 83.021.881/0001-54. **TÍTULO DE AQUISIÇÃO** registrado sob nº. 1, na matrícula nº. **1.637**, em 30/06/1977, no livro nº. 2, no ORI. da comarca de Palmitos-SC. Dou fé. Pinhalzinho, 26 de dezembro de 2001.-  
(a)Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora

AV.I-11.609, de 26 de Dezembro de 2001.

O proprietário, **Município de Saudades**, construiu no imóvel da presente matrícula, as seguintes benfeitorias: uma casa residencial, de madeira, com a área construída de 101,25 m<sup>2</sup>, coberta com telhas de barro, e um pavilhão, pré-moldado, com a área construída de 154,00 m<sup>2</sup>, coberto com telhas de cimento amianto, avaliados em R\$20.000,00(vinte mil reais); tudo de conformidade com as Declarações expedidas pela Administração Municipal, emitidas em 18/12/2001; "CNDs" no INSS, sob nºs. 018182001-20022022 e 018192001-2002 2022, respectivamente, emitidas em 20/12/2001 e requerimento firmado pelo Secretário Municipal de Administração, Sr. Celito José Werlang, que ficam arquivados neste Ofício. Dou fé. Pinhalzinho, 26 de dezembro de 2001.-  
(a)Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos: R\$53,33

R.2-11.609, de 15 de Março de 2002.

Por Escritura Pública de Doação nº. 872, lavrada às fls. 151, do livro nº. 07, em 10 de janeiro de 2002, pelo Escrivão da Escrivania de Paz de Saudades, nesta comarca, Sr. Ruben Affonso

Schwerz; o proprietário: **MUNICÍPIO DE SAUDADES**, já qualificado; DOOU, como de fato e na verdade doado têm, o imóvel da presente matrícula, com a área de UM MIL E SETESCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS (1.750 m<sup>2</sup>), com uma casa residencial, de madeira, com a área construída de 101,25 m<sup>2</sup>, coberta com telhas de barro e um pavilhão, pré-moldado, com a área construída de 154 m<sup>2</sup>, coberto com telhas de cimento amianto, para a empresa **DULAM INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA-ME**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Independência, 100, na cidade de Saudades, nesta comarca, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 02.940.452/0001-89; imóvel avaliado em R\$45.000,00(quarenta e cinco mil reais).Dou fé. Pinhalzinho, 15 de março de 2002.- (a)Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos: R\$354,00

AV.3-11.609, de 15 de Março de 2002.

Por Escritura Pública de Doação, registrada sob nº. 2, na presente matrícula, consta a condição imposta pela doadora, de que a doanatária terá que continuar com a mesma finalidade e objetivo social, isto é, industria e comércio de calçados, pelo prazo de cinco (05) anos. Dou fé. Pinhalzinho, 15 de março de 2002.- (a)Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos: R\$40,00

AV.4-11.609, de 15 de Março de 2002.

Por Escritura Pública de Doação, registrada sob nº. 2, na presente matrícula, a confrontação ao Leste e os confinantes são: ao Leste, com parte dos lotes urbanos nºs. 386, de Aldivir Inácio Stertz e 389, de Leonardo Schäfer; ao Norte, de Geraldo Jacó Engler; ao Sul, de Léo Stertz; e o imóvel situa-seno lado par da Avenida Independência, na cidade de Saudades, nesta comarca de Pinhalzinho. Dou fé. Pinhalzinho, 15 de março de 2002.- (a)Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos: R\$40,00

R.5-11.609, de 23 de Maio de 2002.

Por Escritura Pública de Aditivo à Escritura Pública de Ratificação à Contratos Bancário e Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel sob nº. 886, lavrada às fls. 173, do Livro de Notas nº. 07, em 10 de maio de 2002, pelo Escrivão da Escrivania de Paz de Saudades, nesta comarca, Sr. Ruben Affonso Schwerz; a financiada/tomadora de créditos: **DULAM INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA-ME**, já qualificada; DA em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel da presente matrícula, com a área de UM MIL E SETESCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS(1.750 m<sup>2</sup>), com uma casa residencial, de madeira, com a área construída de 101,25 m<sup>2</sup>, coberta com telhas de barro e um pavilhão, pré-moldado, com a área construída de 154 m<sup>2</sup>, coberto com telhas de cimento amianto, para garantia da dívida inicial de R\$15.000,00, em 09/10/1999, corrigido monetariamente para R\$18.222,00, em favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 00.000.000/0226-75; Praça e Forma de pagamento: Banco do Brasil S.A. - agência de Pinhalzinho-SC, pelo prazo de dois (02) anos, a contar da data da presente Escritura; imóvel avaliado em R\$90.000,00. Tudo de conformidade com o registro nº. 5.329, fls. 2.775 à

2.778, do livro nº. 3, neste Ofício. Dou fé. Pinhalzinho, 23 de maio de 2002.- (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos: R\$144,00

AV.6-11.609, de 29 de Dezembro de 2005.

A proprietária, **Dulam Indústria e Comércio Ltda - ME**, alterou sua razão social, passando a denominar-se "**DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**", conforme Certidão Simplificada nº. 20040414175, expedida em 26/03/2004, pela Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC, cuja alteração foi arquivada em 18/01/1999 e requerimento firmado pelo Sr. Antônio Ulsenheimer, que ficam arquivados neste Ofício. Dou fé. Pinhalzinho, 29 de dezembro de 2005.- (a) Marilete Buffon Zatt, Oficiala Registradora.- Emolumentos: R\$50,77

AV.7-11.609, de 30 de Abril de 2007.

A Alienação Fiduciária, registrada sob nº. 5, nesta matrícula, fica cancelada, tendo em vista a quitação total da dívida; tudo de conformidade com a Autorização, expedida pelo Banco credor, em 30/04/2007 e requerimento firmado pelo Sr. Antônio Ulsenheimer, que ficam arquivados neste Ofício. Dou fé. Pinhalzinho, 30 de abril de 2007.- (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos: R\$54,77

R.8-11.609, de 04 de Maio de 2007.

Por Aditivo Cedular, emitido em 02 de maio de 2007, à Cédula Rural Hipotecária nº. 200705011, emitida em Chapecó, neste Estado, em 22 de março de 2007, pelo Sr. **FABIO ULSHENHEIMER**, brasileiro, solteiro, agropecuarista, portador do CIC. nº. 023.990.069-33, domiciliado e residente na cidade de Saudades, nesta comarca, o qual declara nos termos do Artigo 887, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça/SC, que não vive em união estável e como interveniente hipotecante a empresa **DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, já qualificada; HIPOTECARAM, o imóvel da presente matrícula, com a área de 1.750 m<sup>2</sup>, juntamente com as máquinas, aparelhos, instalações e construções, adquiridos ou executados com o crédito, assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas ao imóvel, na vigência desta Cédula, em hipoteca cedular de 1º grau e especial hipoteca, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**; para garantia de R\$80.000,00(oitenta mil reais). PRAÇA E DATA DE PAGAMENTO: Chapecó-SC, em uma única parcela, vencível em 17/12/2007. Cédula registrada sob nº. 7.329, fls. 4.630 e 4.631, no livro nº. 3, neste Ofício. O imóvel hipotecado foi avaliado em R\$600.000,00. Apresentada a ART sob nº.2573045-5, emitida em 10/03/2007, pelo Técnico em Agropecuaria, Sr. Neodir Echer. Dou fé. Pinhalzinho, 04 de maio de 2007.- (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$235,51

AV.9-11.609, de 04 de Maio de 2007.

Por Aditivo Cedular, emitido em 02 de maio de 2007, à Cédula Rural Hipotecária nº. 200705012, emitida em Chapecó, neste Estado, em 22 de março de 2007, pelo Sr. **EDGAR JERÔNIMO STEIN**, brasileiro, casado, agricultor, portador do CIC. nº. 251.243.159-20, domiciliado e residente na Linha Alto Solteiro, município de Saudades, nesta comarca e como

interveniente hipotecante a empresa DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, já qualificada; HIPOTECARAM, o imóvel da presente matrícula, com a área de 1.750 m<sup>2</sup>, juntamente com as máquinas, aparelhos, instalações e construções, adquiridos ou executados com o crédito, assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas ao imóvel, na vigência desta Cédula, em hipoteca cedular de 2º grau e especial hipoteca, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**; para garantia de R\$80.000,00 (oitenta mil reais). PRAÇA E DATA DE PAGAMENTO: Chapecó-SC, em uma única parcela, vencível em 17/12/2007. Cédula registrada sob nº. 7.330, fls.4.631, no livro nº. 3, neste Ofício. O imóvel hipotecado foi avaliado em R\$600.000,00. Apresentada a ART sob nº. 2573042-0, emitida em 10/03/2007, pelo Técnico em Agropecuaria, Sr. Neodir Echer. Dou fé. Pinhalzinho, 04 de maio de 2007.- (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$235,51

AV.10-11.609, de 04 de Maio de 2007.

Por Cédula Rural Hipotecária nº.200705062, emitida em Chapecó, neste Estado, em 30 de dezembro de 2007, pelo Sr. **FABIO ULSHENHEIMER** e como interveniente hipotecante a empresa DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, já qualificados; HIPOTECARAM, o imóvel da presente matrícula, com a área de 1.750 m<sup>2</sup>, juntamente com as máquinas, aparelhos, instalações e construções, adquiridos ou executados com o crédito, assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas ao imóvel, na vigência desta Cédula, em hipoteca cedular de 4º grau e especial hipoteca, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**; para garantia de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). PRAÇA E DATA DE PAGAMENTO: Chapecó-SC, em uma única parcela, vencível em 26/08/2008. Cédula registrada sob nº. 7.561, fls.4.872, no livro nº. 3, neste Ofício. O imóvel hipotecado foi avaliado em R\$600.000,00. Apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições previdenciárias e às de terceiros, sob nº. 103062007-20022020, emitida em 01/11/2007, com validade até 29/04/2006; a Certidão Conjunta Negativa de Débito relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, sob nº. F965.3345.23CF.1AOF, emitida em 20/12/2007, com validade até 17/06/2008, ambas em nome de Dray Industria e Comercio Ltda e a ART sob nº. 2650631-0, emitida em 19/11/2007, pelo Técnico em Agropecuaria, Sr. Neodir Echer. Dou fé. Pinhalzinho, 20 de dezembro de 2007.- (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$157,00

R.11-11.609, de 20 de Dezembro de 2007.

Por Cédula Rural Hipotecária nº.200705062, emitida em Chapecó, neste Estado, em 30 de dezembro de 2007, pelo Sr. **FABIO ULSHENHEIMER** e como interveniente hipotecante a empresa DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, já qualificados; HIPOTECARAM, o imóvel da presente matrícula, com a área de 1.750 m<sup>2</sup>, juntamente com as máquinas, aparelhos, instalações e construções, adquiridos ou executados com o crédito, assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas ao imóvel, na vigência desta Cédula, em hipoteca cedular de 4º grau e especial hipoteca, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**; para garantia de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). PRAÇA E DATA DE PAGAMENTO: Chapecó-SC, em uma única parcela, vencível em 26/08/2008. Cédula registrada sob nº. 7.561, fls.4.872, no livro nº. 3,

neste Ofício.O imóvel hipotecado foi avaliado em R\$600.000,00.Apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições previdenciárias e às de terceiros, sob nº. 103062007-20022020, emitida em 01/11/2007, com validade até 29/04/2006; a Certidão Conjunta Negativa de Débito relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, sob nº. F965.3345.23CF. 1AOF, emitida em 20/12/2007, com validade até 17/06/2008, ambas em nome de Dray Industria e Comercio Ltda e a ART sob nº. 2650631-0,emitida em 19/11/2007,pelo Técnico em Agropecuaria, Sr. Neodir Echer.Dou fé. Pinhalzinho,20 de dezembro de 2007.-  
(a)Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$157,00

R.12-11.609, de 20 de Dezembro de 2007.

Por Cédula Rural Hipotecária nº.200705063, emitida em Chapecó, neste Estado, em 30 de dezembro de 2007, pelo Sr. **EDGAR ERONIMO STEIN** e como interveniente hipotecante a empresa DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, já qualificados; HIPOTECARAM, o imóvel da presente matrícula,com a área de 1.750 m<sup>2</sup>, juntamente com as máquinas, aparelhos,instalações e construções, adquiridos ou executados com o crédito, assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas ao imóvel, na vigência desta Cédula, em hipoteca cedular de 5º grau e especial hipoteca, em favor do BANCO BRADESCO S/A; para garantia de R\$ 80.000,00(oitenta mil reais). PRAÇA E DATA DE PAGAMENTO: Chapecó-SC, em uma única parcela, vencível em 26/08/2008. Cédula registrada sob nº.7.562, fls. 4.872 e 4.873, no livro nº. 3, neste Oficio. O imóvel hipotecado foi avaliado em R\$600.000,00. Apresentada a ART sob nº. 2650632-8, emitida em 19/11/ 2007, pelo Técnico em Agropecuaria, Sr. Neodir Echer. Dou fé. Pinhalzinho, 20 de dezembro de 2007.-(a)Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$157,00

R.13-11.609, de 20 de Dezembro de 2007.

Por Cédula Rural Hipotecária nº.200705064, emitida em Chapecó, neste Estado, em 30 de dezembro de 2007, pelo Sr. **ANTONIO ULSHENHEIMER** e como interveniente hipotecante a empresa DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, já qualificados; HIPOTECARAM, o imóvel da presente matrícula,com a área de 1.750 m<sup>2</sup>, juntamente com as máquinas, aparelhos,instalações e construções, adquiridos ou executados com o crédito, assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas ao imóvel, na vigência desta Cédula, em hipoteca cedular de 6º grau e especial hipoteca, em favor do BANCO BRADESCO S/A; para garantia de R\$ 80.000,00(oitenta mil reais). PRAÇA E DATA DE PAGAMENTO: Chapecó-SC, em uma única parcela, vencível em 26/08/2008. Cédula registrada sob nº. 7.563, fls. 4.874 e 4.875, no livro nº. 3, neste Oficio. O imóvel hipotecado foi avaliado em R\$600.000, 00.Apresentada a ART sob nº.2650630-1, emitida em 19/11/2007, pelo Técnico em Agropecuaria, Sr. Neodir Echer. Dou fé. Pinhalzinho, 20 de dezembro de 2007.-(a)Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$157,00

R.14-11.609, de 12 de Setembro de 2008.

Por Cédula Rural Hipotecária nº.200805038, emitida em Chapecó, neste Estado, em 05 de

agosto de 2008, pelo Sr. ANTONIO ULSHENHEIMER e como interveniente hipotecante a empresa DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, já qualificados; HIPOTECARAM, o imóvel da presente matrícula, com a área de 1.750 m<sup>2</sup>, juntamente com as máquinas, aparelhos, instalações e construções, adquiridos ou executados com o crédito, assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas ao imóvel, na vigência desta Cédula, em hipoteca cedular de 7º grau e especial hipoteca, em favor do BANCO BRADESCO S/A; para garantia de R\$ 20.000,00(vinte mil reais). PRAÇA E DATA DE PAGAMENTO: Chapecó-SC, em uma única parcela, vencível em 03/05/2009. Cédula registrada sob nº. 7.803, fls. 5.094 e 5.095, no livro nº. 3, neste Ofício. O imóvel hipotecado foi avaliado em R\$600.000, 00. Apresentada a ART sob nº.2712687-1, emitida em 10/09/2008, pelo Técnico em Agropecuaria, Sr. Neodir Echer. Dou fé. Pinhalzinho, 12 de setembro de 2008.- (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$56,92

R.15-11.609, de 12 de Setembro de 2008.

Por Cédula Rural Hipotecária nº.200805044, emitida em Chapecó, neste Estado, em 02 de setembro de 2008, pelo Sr. **FABIO ULSHENHEIMER** e como interveniente hipotecante a empresa DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, já qualificados; HIPOTECARAM, o imóvel da presente matrícula, com a área de 1.750 m<sup>2</sup>, juntamente com as máquinas, aparelhos, instalações e construções, adquiridos ou executados com o crédito, assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas ao imóvel, na vigência desta Cédula, em hipoteca cedular de 8º grau e especial hipoteca, em favor do BANCO BRADESCO S/A; para garantia de R\$ 110.000,00(cento e dez mil reais). PRAÇA E DATA DE PAGAMENTO: Chapecó-SC, em uma única parcela, vencível em 30/05/2009. Cédula registrada sob nº. 7.804, fls. 5.095, no livro nº. 3, neste Ofício. O imóvel hipotecado foi avaliado em R\$600.000, 00. Apresentada a ART sob nº. 2712688-0, emitida em 10/09/2008, pelo Técnico em Agropecuaria, Sr. Neodir Echer. Dou fé. Pinhalzinho, 12 de setembro de 2008.- (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos: R\$222,95

AV.16-11.609, de 09 de Outubro de 2009.

A hipoteca registrada sob nº. 8, na presente matrícula, fica cancelada, tendo em vista a quitação total da dívida; tudo de conformidade com Instrumento de Cancelamento de Registro e Liberação de Garantia, expedido pelo Banco Credor, em 17/08/2009 e requerimento firmado pelo, Sr. Nelson João Mohr, que ficam arquivados neste Ofício. Protocolado sob nº. 11.609, em 11/09/2009. Dou fé. Pinhalzinho, 09 de outubro de 2009.- (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$61,45

AV.17-11.609, de 09 de Outubro de 2009.

A hipoteca registrada sob nº. 9, na presente matrícula, fica cancelada, tendo em vista a quitação total da dívida; tudo de conformidade com Instrumento de Cancelamento de Registro e Liberação de Garantia, expedido pelo Banco Credor, em 17/08/2009 e requerimento firmado pelo, Sr. Nelson João Mohr, que ficam arquivados neste Ofício. Protocolado sob nº. 11.609, em

11/09/2009. Dou fé. Pinhalzinho, 09 de outubro de 2009.- (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$61,45

AV.18-11.609, de 09 de Outubro de 2009.

A hipoteca registrada sob nº. 10, na presente matrícula, fica cancelada, tendo em vista a quitação total da dívida; tudo de conformidade com Instrumento de Cancelamento de Registro e Liberação de Garantia, expedido pelo Banco Credor, em 17/08/2009 e requerimento firmado pelo, Sr. Nelson João Mohr, que ficam arquivados neste Ofício. Protocolado sob nº. 11.609, em 11/09/2009. Dou fé. Pinhalzinho, 09 de outubro de 2009.- (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$61,45

AV.19-11.609, de 09 de Outubro de 2009.

A hipoteca registrada sob nº. 11, na presente matrícula, fica cancelada, tendo em vista a quitação total da dívida; tudo de conformidade com Instrumento de Cancelamento de Registro e Liberação de Garantia, expedido pelo Banco Credor, em 17/08/2009 e requerimento firmado pelo, Sr. Nelson João Mohr, que ficam arquivados neste Ofício. Protocolado sob nº. 11.609, em 11/09/2009. Dou fé. Pinhalzinho, 09 de outubro de 2009.- (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$61,45

AV.20-11.609, de 09 de Outubro de 2009.

A hipoteca registrada sob nº. 12, na presente matrícula, fica cancelada, tendo em vista a quitação total da dívida; tudo de conformidade com Instrumento de Cancelamento de Registro e Liberação de Garantia, expedido pelo Banco Credor, em 17/08/2009 e requerimento firmado pelo, Sr. Nelson João Mohr, que ficam arquivados neste Ofício. Protocolado sob nº. 11.609, em 11/09/2009. Dou fé. Pinhalzinho, 09 de outubro de 2009.- (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$61,45

AV.21-11.609, de 09 de Outubro de 2009.

A hipoteca registrada sob nº. 13, na presente matrícula, fica cancelada, tendo em vista a quitação total da dívida; tudo de conformidade com Instrumento de Cancelamento de Registro e Liberação de Garantia, expedido pelo Banco Credor, em 17/08/2009 e requerimento firmado pelo, Sr. Nelson João Mohr, que ficam arquivados neste Ofício. Protocolado sob nº. 11.609, em 11/09/2009. Dou fé. Pinhalzinho, 09 de outubro de 2009.- (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$61,45

AV.22-11.609, de 09 de Outubro de 2009.

A hipoteca registrada sob nº. 14, na presente matrícula, fica cancelada, tendo em vista a quitação total da dívida; tudo de conformidade com Instrumento de Cancelamento de Registro e Liberação de Garantia, expedido pelo Banco Credor, em 24/06/2009 e requerimento firmado pelo, Sr. Nelson João Mohr, que ficam arquivados neste Ofício. Protocolado sob nº. 11.609, em 11/09/2009. Dou fé. Pinhalzinho, 09 de outubro de 2009.- (a) Janete Luzia Nunes de Souza

Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$61,45

AV.23-11.609, de 10 de Fevereiro de 2010.

A hipoteca registrada sob nº. 15, nesta matrícula, fica cancelada, tendo em vista a quitação total da dívida; tudo de conformidade com o Instrumento Particular de Cancelamento de Registros e Liberação de Garantia, expedido pelo Banco Credor, em 26/11/2009 e requerimento firmado pelo Sócio Diretor da proprietária, Sr. Nelson João Mohr, que ficam arquivados neste Ofício. Protocolado sob nº 50.989, em 18/01/2010. Dou fé. Pinhalzinho, 10 de fevereiro de 2010.(a)Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora. Emolumentos R\$63,90

R.24-11.609, de 25 de Novembro de 2011.

Por Cédula de Crédito Bancário nº. 2894.717.0000001-98, emitida nesta cidade e comarca, em 19 de outubro de 2011, pela proprietária, **DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, já qualificada; GRAVOU, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel da presente matrícula, com a área de 1.750,00 m<sup>2</sup>, com as benfeitorias existentes e as que forem acrecidas, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF e Superintendência Regional Oeste de Santa Catarina, para garantia da dívida de R\$500.044,00 (quinhentos mil e quarenta e quatro reais). Praça e forma de pagamento: na agência da **CREDORA PINHALZINHO**, em 18 (dezoito) prestações mensais e sucessivas, contados a partir do dia 15 subsequente ao término do prazo de carência (6 meses). Incidirão sobre a operação encargos financeiros, a Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP divulgada pelo BACEN acrescido de 1% a.a. mais juros remuneratórios à taxa efetiva de 7% a.a.; imóvel avaliado em R\$414.816,50. O presente financiamento destina-se a capital de giro. Tudo de conformidade com a cópia da Cédula, que fica arquivada neste Ofício. Alienação Fiduciária também registrada sob nº. 14, na matrícula nº. 11.787, no livro nº. 2, neste Ofício. Apresentadas e arquivadas neste Ofício: a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº. 207072011-20022020, emitida em 21/08/2011, válida até 17/02/2012 e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob nº. 4BB2.2791.2EB7.9915, emitida em 06/11/2011, válida até 04/05/2012, ambas em nome da Dray Indústria e Comércio Ltda. Recolhido no Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos, desta cidade e comarca, o valor de R\$434,00, ao Fundo de Reaparelhamento do Judiciário, pelo boleto nº. 0000.50020.0733.1695, conforme autenticação mecânica nº. 5.F18.8FC.F10.8EE.E2F. Protocolado sob nº 55.528, em 23/11/2011. Selo nº. CEX09191. Dou fé. Pinhalzinho, 25 de novembro de 2011. (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora.- Emolumentos R\$868,00

AV.25-11.609, de 09 de Janeiro de 2014.

A alienação fiduciária registrada sob nº. 24, nesta matrícula, fica cancelada, tendo em vista a quitação total da dívida; tudo de conformidade com a Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliário, expedida pela Credora, em

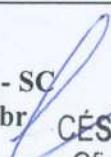
11/12/2013 e requerimento firmado pelo sócio diretor da proprietária, Sr. Nelson Joao Mohr, que ficam arquivados neste Ofício. Protocolado sob nº 60.526, em 07/01/2014. Selo de fiscalização: DIC94165-NDYD. Dou fé. Pinhalzinho, 09 de janeiro de 2014. (a) Marilete Buffon, Oficiala Registradora Substituta. Emolumentos R\$79,90 + Selo: R\$1,35

R.26-11.609, de 09 de Janeiro de 2014.

Por Cédula de Crédito Bancário - GIROCAIXA Fácil - OP 734, nº. 734-2894.003.00001515-8 e Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo PJ - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, emitidos nesta cidade e comarca, em 13 de dezembro de 2013, pela proprietária, empresa **DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, já qualificada; GRAVOU, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel da presente matrícula, com a área de UM MIL SETECENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS (1.750,00 m<sup>2</sup>), e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília- DF, por intermédio de sua Superintendência Regional de Negócios Oeste de SC, para garantia da dívida de R\$962.500,00 (novecentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais). Praça e forma de pagamento: O pagamento do valor do empréstimo, acrescido dos encargos financeiros, será efetuado por meio de débito na conta corrente nº. 003.00001515-8, agência 2894, na data de vencimento escolhida pela Emitente, em cada utilização efetivada na conta corrente à qual estiver vinculada, com vencimento final em 05/12/2014. Sobre o valor de cada operação incidirão juros praticados pela Caixa, que na data da Cédula estão fixados em 0,94% ao mês, além de , IOF e tarifa de contratação, devidos a partir da data de cada empréstimo solicitado, sendo que os juros e as taxas efetivamente aplicados serão aqueles vigentes na data da efetiva liberação de cada operação solicitada, ambos divulgados nos Postos de Atendimento da Caixa e informados à Emitente previamente à finalização da solicitação de crédito no canal eletrônico que utilizar, e também no extrato mensal que será encaminhado ao endereço de correspondência constante dos dados contratuais da conta. Inadimplência - No caso de impontualidade no pagamento de qualquer prestação, inclusive na hipótese do vencimento antecipado da dívida, o débito apurado na forma desta Cédula, ficará sujeito à cobrança de comissão de permanência, cuja taxa mensal será obtida pela composição da taxa do CDI, divulgada no dia 15 de cada mês, a ser aplicada durante o mês subsequente, acrescida da taxa de rentabilidade ao mês de 5% (cinco por cento), do 1º ao 59º dia de atraso, e de 2% (dois por cento) a partir do 60º dia de atraso. Parágrafo Primeiro - Além da comissão de permanência, serão cobrados juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração sobre a obrigação vencida. O presente financiamento destina-se à limite de crédito; imóvel avaliado em R\$962.500,00; tudo de conformidade com a cópia da Cédula e do Termo de Constituição de Garantia, que ficam arquivadas neste Ofício. Apresentadas e arquivadas neste Ofício: a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº. 001052013-20022452, emitida em 26/11/2013, válida até 25/05/2014; a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob nº. 64EF.B324.AF05.5259,

Página 9/14

Rua Uruguai, nº. 130, bairro Pioneiro - Pinhalzinho - SC  
Fone: (49) 3366-1188- e-mail: [rimoveis@pzo.com.br](mailto:rimoveis@pzo.com.br)

  
**CÉSAR VANDERLEI MAYER**  
Oficial Registrador Substituto  
Ofício Registro de Imóveis  
PINHALZINHO - Santa Catarina

emitida em 19/11/2013, válida até 18/05/2014; a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº. 40163931/2013, emitida em 18/12/2013, válida até 15/06/2014 e a Certidão de Ações Trabalhistas, nº. 1033279275, emitida em 18/12/2013, todas em nome de Dray Indústria e Comércio Ltda. Recolhido o valor de R\$490,00, ao Fundo de Reaparelhamento do Judiciário, pelo boleto nº. 0000.50020.0989.5494, conforme autenticação mecânica nº. 1.9DB.7C7.710.7EB.B3D. Protocolado sob nº 60.527, em 07/01/2014. Selo de fiscalização: DIC94170-802N. Dou fé. Pinhalzinho, 09 de janeiro de 2014. (a) Marilete Buffon, Oficiala Registradora Substituta. Emolumentos R\$1.040,00 + Selo: R\$1,45

AV.27-11.609, de 16 de Outubro de 2014.

A alienação fiduciária registrada sob nº. 26, nesta matrícula, fica cancelada, tendo em vista a quitação total da dívida; tudo de conformidade com a Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliário, expedida pela Credora, em 13/10/2014 e requerimento firmado pelo sócio diretor da proprietária, Sr. Nelson João Mohr, que ficam arquivados neste Ofício. Protocolado sob nº 62.333, em 14/10/2014. Selo de fiscalização: DQH15850-51BR. Dou fé. Pinhalzinho, 16 de outubro de 2014. (a) Marilete Buffon, Oficiala Registradora Substituta. Emolumentos R\$79,90 + Selo: R\$1,45

R.28-11.609, de 16 de Outubro de 2014.

Por Cédula de Crédito Bancário - GIROCAIXA Fácil - OP 734, nº. 734-2894.003.00001515-8/2014 e Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo PJ - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, emitidos nesta cidade e comarca, em 06 de outubro de 2014, pela proprietária, empresa DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, já qualificada; GRAVOU, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel da presente matrícula, com a área de UM MIL E SETECENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS (1.750,00 m<sup>2</sup>), e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, por intermédio de sua Superintendência Regional de Negócios Oeste de SC, para garantia da dívida de R\$1.861.000,00 (um milhão e oitocentos e sessenta e um mil reais). Praça e forma de pagamento: O pagamento do valor do empréstimo, acrescido dos encargos financeiros, será efetuado por meio de débito na conta corrente nº. 003.00001515-8, agência 2894, na data de vencimento escolhida pela Emitente, em cada utilização efetivada na conta corrente à qual estiver vinculada, com vencimento final em 23/09/2016. Sobre o valor de cada operação incidirão juros praticados pela Caixa, que na data da Cédula estão fixados em 1,24% ao mês, além de , IOF e tarifa de contratação, devidos a partir da data de cada empréstimo solicitado, sendo que os juros e as taxas efetivamente aplicados serão aqueles vigentes na data da efetiva liberação de cada operação solicitada, ambos divulgados nos Postos de Atendimento da Caixa e informados à Emitente previamente à finalização da solicitação de crédito no canal eletrônico que utilizar, e também no extrato mensal que será encaminhado ao endereço de correspondência constante dos dados contratuais da conta. Inadimplência - No caso de impontualidade no pagamento de qualquer prestação, inclusive na hipótese do vencimento antecipado da dívida, o débito apurado na forma

desta Cédula, ficará sujeito à cobrança de comissão de permanência, cuja taxa mensal será obtida pela composição da taxa do CDI, divulgada no dia 15 de cada mês, a ser aplicada durante o mês subsequente, acrescida da taxa de rentabilidade ao mês de 5% (cinco por cento), do 1º ao 59º dia de atraso, e de 2% (dois por cento) a partir do 60º dia de atraso. Parágrafo Primeiro - Além da comissão de permanência, serão cobrados juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração sobre a obrigação vencida. O presente financiamento destina-se à limite de crédito; imóvel avaliado em R\$962.500,00; tudo de conformidade com a cópia da Cédula e do Termo de Constituição de Garantia, que ficam arquivadas neste Ofício. A outra alienação fiduciária será registrada sob nº. 16, na matrícula nº. 11.787, no livro nº. 2, neste Ofício. Apresentadas a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº. 221782014-88888452, emitida em 29/08/2014, válida até 25/02/2015; a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob nº. AC2B.39CD.B3CF.1700, emitida em 29/08/2014, válida até 25/02/2015; a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº. 65137114/2014, emitida em 14/10/2014, válida até 11/04/2015 e a Certidão de Ações Trabalhistas, com o número de controle 1326523495, emitida em 14/10/2014, todas em nome de Dray Indústria e Comércio Ltda. Recolhido o valor de R\$520,00, ao Fundo de Reaparelhamento do Judiciário, pelo boleto nº. 0000.50020.1073.3608, conforme autenticação mecânica nº. 8.FBE.F9F.790.7D7.B35. Protocolado sob nº 62.334, em 14/10/2014. Selo de fiscalização: DQH15851-63YO. Dou fé. Pinhalzinho, 16 de outubro de 2014. (a) Marilete Buffon, Oficiala Registradora Substituta. Emolumentos R\$1.040,00 + Selo: R\$1,45

AV.29-11.609, de 10 de Dezembro de 2019.

O imóvel da presente matrícula, encontra-se cadastrado junto à Municipalidade de Saudades, nesta comarca, com Inscrição Municipal nº. 3720, de conformidade com a Certidão Negativa de Débitos nº. 1789, expedida em 05/12/2019, pela administração municipal de Saudades, nesta comarca e requerimento firmado pelo Sócio Diretor da proprietária, Sr. Nelson João Mohr, que ficam arquivados neste Ofício. Protocolado sob nº 74.612, em 03/12/2019. Selo de fiscalização: FSH33494-7858. Dou fé. Pinhalzinho, 10 de dezembro de 2019. (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora. Emolumentos R\$109,05 + Selo: R\$1,95

AV.30-11.609, de 10 de Dezembro de 2019.

A alienação fiduciária registrada sob nº. 28, nesta matrícula, fica cancelada, tendo em vista a quitação total da dívida; tudo de conformidade com a Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliário, emitida pela Credora, em 05/12/2019 e requerimento firmado pelo sócio diretor da proprietária, Sr. Nelson João Mohr, que ficam arquivados neste Ofício. Protocolado sob nº 74.612, em 03/12/2019. Selo de fiscalização: FSH33491-585V. Dou fé. Pinhalzinho, 10 de dezembro de 2019. (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora. Emolumentos R\$109,05 + Selo: R\$1,95

R.31-11.609, de 10 de Dezembro de 2019.

Por Cédula de Crédito Bancário - Crédito Especial Caixa Empresa - Parcelado - Taxa de Juros

Flutuante, nº. 20.2894.737.0000003-50 e o Termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bens Imóvel em Garantia, emitidos nesta cidade e comarca, em 28 de novembro de 2019, pela proprietária, a empresa **DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 02.940.452/0001-89, com sede na avenida Brasil, nº. 1001, bairro Industrial, na cidade de Saudades, nesta comarca, representada neste ato por seus sócios, Srs. **JAIR ELIGEO LANGE**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF. nº. 550.344.629-15 e da CI. RG. nº. 1.831.067-SSP/SC, domiciliado e residente na linha Julião, no município de Saudades, nesta comarca; **NELSON JOÃO MOHR**, brasileiro, separado judicialmente, contador, portador do CPF. nº. 646.653.649-15 e da CI. RG. nº. 12/R-1.713.535-SSP/SC, domiciliado e residente na rua Quintino Bocaiúva, nº. 2300, na cidade de Saudades, nesta comarca; **RUDEMAR DOBRONZ**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador do CPF. nº. 626.454.719-00 e da CI. RG. nº. 2.134.354-SSP/SC, domiciliado e residente na avenida República Argentina 369, sala 503, Bairro Agua Verde, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná e **ANTONIO ULSHENHEIMER**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF. nº. 067.423.609-25 e da CI. RG. nº. 509.446-1-SSP/SC, domiciliado e residente na rua Marechal Deodoro, nº. 237, na cidade de Saudades, nesta comarca; GRAVOU, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel da presente matrícula, com a área de UM MIL E SETESESCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS(1.750 m<sup>2</sup>), com uma casa residencial, de madeira, com a área construída de 101,25 m<sup>2</sup>, coberta com telhas de barro, e um pavilhão, pré-moldado, com a área construída de 154,00 m<sup>2</sup>, coberto com telhas de cimento amianto, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF. sob nº.00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília- DF, por intermédio de sua Superintendência Regional de Negócios Oeste de SC, para garantia da dívida de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais). Praça e forma de pagamento: O pagamento será feito nesta cidade e comarca de Pinhalzinho, por meio de débito na conta corrente nº. 003.00001505-0, agência 2894, em 48 meses, sendo 03 de carência e 45 de amortização de principal + encargos financeiros, a contar da data de emissão, com vencimento final em 29/11/2023. Encargos financeiros: Sobre o valor contratado incidirão os encargos financeiros de 100% CDI Cetip + Taxa de Juros de Sobrepreço de 0,51% a.m.. Inadimplência - Em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, inclusive na hipótese do vencimento antecipado da dívida, o débito apurado ficará sujeito a: I - juros remuneratórios, à razão dos mesmas taxas previstas para o período de adimplência contratual; II - juros de mora de 1% ao mês ou fração; III - multa de 2%; IV - tributos previstos em lei, sobre a operação ou lançamentos; V - custas e honorários advocatícios extrajudiciais, à razão de 10% sobre o valor total devido em caso de intervenção de advogado, e judiciais, em montante a ser estipulado pelo juízo em caso de sucumbência. O presente financiamento destina-se à capital de giro; imóvel avaliado em R\$1.198.000,00; tudo de conformidade com a cópia da Cédula e do Termo de Constituição de Alienação Fiduciária, que ficam arquivados neste Ofício. Apresentadas e arquivadas neste Ofício: a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos às Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº.

6386.E29E.6DA9.179C, emitida em 21/11/2019, válida até 19/05/2020; a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº. 190322813/2019, emitida em 27/11/2019, válida até 24/05/2020 e a Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas, nº. 177579/2019, emitida em 05/12/2019, todas em nome de Dray Indústria e Comércio Ltda. Recolhido o valor de R\$710,00, ao Fundo de Reaparelhamento do Judiciário, pelo boleto nº. 28346670002996922, conforme autenticação mecânica nº. D.F43.006.A58.125.5E3. Protocolado sob nº 74.612, em 03/12/2019. Selo de fiscalização: FSH33493-4BQM. Dou fé. Pinhalzinho, 10 de dezembro de 2019. (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora. Emolumentos R\$1.420,00 + Selo: R\$1,95

AV.32-11.609, de 29 de Dezembro de 2021.

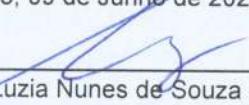
A proprietária do imóvel da presente matrícula, a empresa **DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 02.940.452/0001-89, está sendo executado, no 4º. Juízo da Unidade Regional de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis, neste Estado, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, nº. 5008845-73.2021.8.24.0092, em que é exequente, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 90.400.888/0001-42. Valor da Causa: R\$371.534,80. Averbação feita com amparo no artigo 828, do Código de Processo Civil Brasileiro. Tudo de conformidade com a Certidão de Admissibilidade da Execução, expedida em 09/09/2021 e requerimento firmado pela procuradora do exequente, Srª. Sirlei Maria Rama Vieira da Silveira, que ficam arquivados neste Ofício. Protocolado sob nº 80.244, em 02/12/2021. Selo de fiscalização: GJF30165-MDSH. Dou fé. Pinhalzinho, 29 de dezembro de 2021. (a) Marilete Buffon, Oficiala Registradora Substituta.- Emolumentos R\$90,56 + Selo: R\$2,82

R.33-11.609, de 31 de Maio de 2022.

Tendo vencido e não sido paga a dívida constante no registro nº. 31, da presente matrícula, foi o fiduciante constituído em mora, pela Notificação Extrajudicial feita por este Ofício, em 03 de março de 2022, com decurso de prazo em 21/03/2022. De conformidade com o parágrafo 7º, do artigo 26, da lei nº. 9.514, de 20/11/97, CONSOLIDADO, como de fato e na verdade ocorreu a consolidação da propriedade, do imóvel da presente matrícula, com a área de UM MIL E SETECENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS (1.750,00 m<sup>2</sup>), com uma casa residencial, de madeira, com a área construída de 101,25 m<sup>2</sup>, coberta com telhas de barro, e um pavilhão, pré-moldado, com a área construída de 154,00 m<sup>2</sup>, coberto com telhas de cimento amianto, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada no R. 31, pelo valor de R\$1.650.000,00 (um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais). Apresentada a Certidão Positiva com Efeito de Negativa, expedida pela administração municipal de Saudades, nesta comarca, sob nº. 1279/2022, emitida em 19/05/2022, em nome Dray Indústria e Comércio Ltda. Recolhido o ITBI, no valor de R\$33.000,00, conforme autenticação mecânica nº. 0056 e o valor de R\$969,95, ao Fundo de Reaparelhamento do Judiciário, pelo boleto nº. 5801139533, conforme autenticação mecânica nº. 0051. Fica cancelada a alienação fiduciária, registrada sob nº. 31, nesta matrícula. Será emitida a DOI, no

prazo regulamentar Protocolado sob nº 79.902, em 22/10/2021. Selo de fiscalização: GMN18197-168F. Dou fé. Pinhalzinho, 31 de maio de 2022. (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora. Emolumentos R\$742,19 + Selo: R\$3,11.

O referido é verdade e dou fé.  
Pinhalzinho, 09 de Junho de 2022.

  
[ ]Janete Luzia Nunes de Souza Silveira-Oficiala Titular  
[ ]César Vanderlei Mayer - Oficial Registrador Substituto

CÉSAR VANDERLEI MAYER  
Oficial Registrador Substituto  
Ofício Registro de Imóveis  
PINHALZINHO - Santa Catarina

**Emolumentos:**

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 22,22R\$ 0,00  
Selos: R\$ 3,11 Total: R\$ 25,33



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Normal  
**GMN18794-B1W4**  
Confira os dados do ato em:  
[selo.tjsc.jus.br](http://selo.tjsc.jus.br)

**A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição .**

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.



## 1. Responsável Técnico

**CRISTIAN CALVI**

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2616177510

Registro: 158264-2-SC

Empresa Contratada: WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS EIRE

Registro: 159778-2-SC

## 2. Dados do Contrato

Contratante: Dray Indústria e Comércio Ltda

CPF/CNPJ: 02.940.452/0001-89

Endereço: Avenida Brasil

Nº: 1001

Complemento: Indústria

Cidade: SAUDADES

CEP: 89868-000

Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 1,00

Bairro: Industrial

Contrato: Celebrado em: 17/11/2022

UF: SC

Ação Institucional:

Honorários: R\$ 14.000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

## 3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Dray Indústria e Comércio Ltda

CPF/CNPJ: 02.940.452/0001-89

Endereço: Av. Brasil

Nº: 1001

Complemento: Indústria

Cidade: SAUDADES

CEP: 89868-000

Data de Início: 17/11/2022

Data de Término: 01/12/2022

Bairro: Industrial

UF: SC

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Código:

## 4. Atividade Técnica

Avaliação  
**Alvenaria**

Assistência

Laudo

Consultoria

Dimensão do Trabalho:

120,00

Homem/Hora

## 5. Observações

Laudo de avaliação de imóveis e máquinas para uma Recuperação Judicial. Ativo situado em Saudades-SC.

## 6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

## 7. Entidade de Classe

IBAPE - 20

## 8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.

Situação do pagamento da taxa da ART em 01/12/2022: TAXA DA ART A PAGAR

Valor ART: R\$ 88,78 | Data Vencimento: 12/12/2022 | Registrada em:

Valor Pago: | Data Pagamento: | Nossa Número:

. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-sc.org.br/art](http://www.crea-sc.org.br/art).

. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

## 9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

BALNEARIO CAMBORIU - SC, 01 de Dezembro de 2022  
**CRISTIAN CALVI:91878527053**

Assinado de forma digital por CRISTIAN

CALVI:91878527053

Dados: 2022.12.01 15:09:06 -03'00'

CRISTIAN CALVI

918.785.270-53

Contratante: Dray Indústria e Comércio Ltda

02.940.452/0001-89

## Avaliação de bens: Imóveis urbanos NBR 14653-2

<b>Proprietário:</b>	Dray Indústria e Comércio LTDA   CNPJ: 02.940.452/0001-89
<b>Localização do imóvel avaliado:</b>	Avenida Brasil, 1001 - Industrial, Saudades - SC, 89868-000
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado e Liquidez
<b>Finalidade:</b>	Recuperação Judicial
<b>Matrícula/Cartório:</b>	23.508   Comarca de Pinhalzinho – Ofício de Registro de Imóveis
<b>Área de terreno:</b>	18.652,88m <sup>2</sup>
<b>Testada:</b>	161,82 metros
<b>Área construída (IPTU):</b>	10.741,95m <sup>2</sup>
<b>Área construída (Utilizada):</b>	10.949,95m <sup>2</sup>
<b>Tipo do Imóvel:</b>	Indústria e comércio de artigos esportivos
<b>Valor de mercado:</b>	R\$ 29.452.000,00 (Vinte e nove milhões e quatrocentos e cinquenta e dois mil reais)
<b>Valor de liquidação Forçada:</b>	R\$ 20.621.000,00 (Vinte milhões e seiscentos e vinte e um mil reais)
<b>Grau de liquidez:</b>	Médio (18 meses)
<b>Dados financeiros:</b>	Dólar: 5,27   Euro: 5,42   Inflação: 6,47%   SELIC: 13,75%
<b>Data Base:</b>	30/11/22
<b>Padrão construtivo (Sinduscon):</b>	GI   CSL-8N
<b>Estado de Conservação:</b>	Regular
<b>Idade Aparente Média:</b>	15 anos
<b>Zoneamento:</b>	Decreto nº 24, de 20 de março de 2012 Zona Mista Diversificada – ZMD TO: 90%   IA: 3,5
<b>Breve descrição do imóvel avaliado:</b>	Complexo industrial composto por: Guarita, Escritório/Vestiário/Refeitório, Expedição/Almoxarifado, Fábrica, Subestação Elétrica, Depósito e Reservatório de Água.
<b>Metodologia:</b>	Método Evolutivo VI = (VT+ VB).FC (valor imóvel é igual ao valor terreno mais edificações, multiplicados pelo fator comércio).
<b>Fundamentação:</b>	I (14 pontos)
<b>Precisão:</b>	II (amplitude 32,11%)
<b>Dados Habilidos:</b>	43 dados
<b>Equação:</b>	$\ln(Y) = 5,044362295464808 + 0,00017780686724272552 * X1 \\ + 0,2291575847124434 / X2 + 1,1918654481612077 * \ln(X3) \\ + 64,12612288030869 / X4$
<b>R<sup>2</sup>   R Ajustado:</b>	0,858   0,843
<b>Imóvel ocupado:</b>	Sim.

# SUMÁRIO

1.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	5
2.	LIMÍTROFES, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES - 7.2 NBR 14653-1:2001	6
2.1.	Informações Complementares:	6
3.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	7
3.1.	Documentação apresentada	7
3.2.	Cenário Nacional	7
3.3.	Cenário Municipal	7
3.4.1.	Aspectos gerais:	8
3.4.2.	Localização:	8
3.4.3.	Zoneamento:	10
3.4.4.	Infraestrutura urbana	11
3.4.5.	Atividades existentes (comércio):	11
3.4.6.	Serviços	11
3.4.7.	Indústria	12
3.4.8.	Equipamentos comunitários:	12
3.5.	Caracterização do Lote	12
3.5.1.	Localização:	12
3.5.2.	Aspectos físicos:	13
3.5.3.	Restrições físicas e legais ao aproveitamento	13
3.5.4.	Ilustração do Lote	13
3.6.	Caracterização das edificações e benfeitorias	14
3.6.1.	Aspectos arquitetônicos, paisagismo e benfeitoria;	14
3.6.2.	Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;	16
3.6.3.	Patologias aparentes	40
4.	PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	40
4.1.	Metodologia avaliatória	40
4.2.	Avaliação do terreno	41
4.2.1.	Metodologia aplicada	41
4.2.2.	Pesquisa de Mercado	41
4.3.	Tratamento científico	43
4.4.	Determinação do valor de mercado	43
4.5.	Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias	44
4.5.1.	Metodologia aplicada	44
4.5.2.	Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)	44
4.5.3.	Depreciação física	45
4.5.4.	Custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações.	45
4.6.	Determinação do valor total de mercado	46
4.7.	Determinação do valor de liquidez	47
5.	ANEXOS	48

## Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras das Diretivas ABNT, Parte 2. Os Projetos de Norma Brasileira, elaborados no âmbito dos ABNT/CB e ABNT/ONS, circulam para Consulta Nacional entre os associados da ABNT e demais interessados. A ABNT NBR 14653, sob o título geral “Avaliação de bens”, tem previsão de conter as seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Avaliação de bens;
- Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos.

## *Introdução – Dados regulamentares*

A WERT Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda, CNPJ: 23.853.635/0001-37, Crea nº 159778-2 é especializada em avaliações e perícias técnicas, através de seu responsável técnico Engenheiro Civil, Cristian Calvi, Crea SC/SP 158264-2/5069936460 em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24/12/1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

## *Definições da Engenharia de Avaliações*

Avaliação de Bem: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

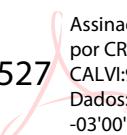
Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negocia com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado.

Valor de liquidação forçada: Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea. A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

## *Valores segregados da Avaliação*

IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
a) Terreno	18652,88	R\$ 270,20	<b>R\$ 5.040.000,00</b>
b) Reedição de edificações, instalações e benfeitorias em geral	10949,95	R\$ 2.229,42	<b>R\$ 24.412.000,00</b>
c) Valor total do imóvel (a+b)	10949,95	R\$ 2.689,69	<b>R\$ 29.452.000,00</b>
d) Valor de liquidação forçada	10949,95	R\$ 1.883,20	<b>R\$ 20.621.000,00</b>

CRISTIAN  
CALVI:91878527  
053



Assinado de forma digital  
por CRISTIAN  
CALVI:91878527053  
Dados: 2022.12.01 15:06:39  
-03'00'

Técnico responsável	Empresa
Engenheiro Civil Cristian Calvi Crea 158264-2	WERT Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda CNPJ: 23.853.635/0001-37, Crea 159778-2

## 1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliado apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas do imóvel, o avaliado está localizado na Avenida Brasil, onde possui médio fluxo de veículos. Trata-se de região mista com média densidade ocupacional e alta oferta de serviços públicos e privados. Dista aproximadamente 600m da EMEF Saudades, 650m da Prefeitura Municipal de Saudades, 750m do Corpo de Bombeiros Militar – Saudades, 750m da Polícia Militar De Saudades, 800m do Hospital de Saudades, 850m da Praça Tiradentes, 950m da UNINTER | Saudades – SC, 1,0km da Rodoviária Saudades, 1,1km do Santuário Ecológico de Saudades, 1,2km do Posto de Saúde, 1,3km do Ginásio Municipal de Esportes Theobaldo Roos e 57km do Centro de Chapecó/SC.

No que abrange às características intrínsecas, trata-se de um terreno constituído pelas seguintes edificações e benfeitorias:

Item	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS	Área (m <sup>2</sup> )	Idade Aparente	Estado de Conservação
1	Guarita	30,00	10	Regular
2	Escritório/Vestiário/Refeitório	2058,79	15	Regular
3	Expedição/Almoxarifado	3084,32	15	Regular
4	Fábrica	4816,70	15	Regular
5	Cobertura Externa Fábrica	208,00	15	Regular
6	Subestação Elétrica	72,00	15	Regular
7	Depósito	644,14	15	Regular
8	Reservatório	36,00	15	Regular
9	Pátio/Estacionamento	3250,00	15	Regular
10	Cercamento (540*2h)	1080,00	15	Regular
11	Instalações (Elétrica e Hidráulica)	vb	15	Regular

**Pontos positivos:** número de frentes e zoneamento.

**Pontos negativos:** cidade inferior a 100.000 habitantes.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliado é favorável, estimando-se uma absorção de médio prazo (15 a 21 meses), se ofertado pelos valores obtidos neste laudo de avaliação.

## 2. LIMÍTROFES, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES - 7.2 NBR 14653-1:2001

**Limítrofes:** Identificação do Imóvel: Parte das chácaras rurais nºs 78 e 79, da Sede Saudades, com as respectivas áreas de 10.460,28m<sup>2</sup> e 8.192,60m<sup>2</sup>, que juntos perfazem a área total de 18.652,88m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, situadas entre a Rua Quintino Bocaiúva e a Avenida Brasil, no perímetro urbano da cidade de Saudades, nesta comarca de Pinhalzinho, confrontando: Ao nordeste, com a Rua Quintino Bocaiuva, na extensão de 110,32m; ao sul, com a Avenida Brasil, na extensão de 161,82m; ao sudeste, com parte da mesma chácara rural nº 79, de Thiesen Participações Ltda, conforme matrícula nº 22.462, na extensão de 112,56m; ao norte com os lotes urbanos nºs 06, de Lauro Weber, conforme matrícula nº 20.464 e 07, de Olidia Eichelberger, conforme matrícula nº. 19.138, ambos da quadra nº. 64, na extensão de 45,27m; ao noroeste, em dois segmentos de reta, sendo o primeiro, com os lotes urbanos nºs 01 e 02, ambos de Indústria e Comercio de Móveis Regale Ltda, conforme matrícula nº. 20.182; 03, de Siral Esquadrias ZIcalfer Ltda, conforme matrícula nº 15.835, todos da quadra nº 116, na extensão de 108,32m e o segundo, com o lote urbano nº 07, da quadra nº 64, de Olidia Eichelberger, conforme matrícula nº 19.138, na extensão de 40,50m.

**Ressalva 1:** Para efeito de cálculo, a área do terreno foi subdividida em 4 partes de 4.663,22m<sup>2</sup>.

**Ressalva 2:** A área da Cobertura Externa da Fábrica de 208,00m<sup>2</sup> não está incluso na Planta Baixa. A área construída adotada final foi de 10.949,95m<sup>2</sup>.

### 2.1. Informações Complementares:

- ⇒ O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique: Sim
- ⇒ Vícios de construção: O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas: Não
- ⇒ Fatores ambientais: O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização etc.? Não
- ⇒ Data da vistoria: 16/11/2022 | Vistoriador(a): Eng. Saionara Vargas
- ⇒ Posse: (x) Proprietário () Inquilino.
- ⇒ Condições de habitabilidade: O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique: Sim
- ⇒ As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique: Sim

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### 3.1. Documentação apresentada

Consideraremos que as medidas, confrontações, divisas e lindeiros, conforme descrito na documentação fornecida pelo contratante são fidedignos, portanto, não foram aferidas in loco. A Matrícula, a Planta Baixa atualizada e o Espelho do IPTU seguem nos anexos deste Laudo.

Cabe salientar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

#### 3.2. Cenário Nacional

- ⇒ Econômico: índices instáveis para o setor financeiro, levemente negativo para o setor industrial tradicional, e positivo para o câmbio de dólar e euro, abastecimentos essenciais e setores de tecnologia, logística e agropecuário;
- ⇒ Político: aguarda reformas, assim como: tributária, administração, pacto federativo e política;
- ⇒ Saúde: pandemia da Covid-19 aparenta final de curso.

#### 3.3. Cenário Municipal

- ⇒ População: 9.874 habitantes
- ⇒ PIB per capita (2019): R\$ 39.466,85
- ⇒ IDH: 0,755
- ⇒ Cenário social: Salário médio mensal dos trabalhadores formais 2,5 salários-mínimos | Educação: alta taxa de escolarização | Saúde: baixa taxa de óbito infantil
- ⇒ Território e Ambiente – Apresenta 28.1% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 46.1% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 33.8% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio).

### 3.4. Caracterização da região

#### 3.4.1. Aspectos gerais:

Análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;

- ⇒ Uso predominante: industrial;
- ⇒ Vocação: industrial;
- ⇒ Densidade de ocupação: média;
- ⇒ Padrão econômico: médio;
- ⇒ Padrão construtivo vizinhança: médio;
- ⇒ Distribuição da Ocupação: horizontal;
- ⇒ Transportes coletivos: ônibus nas imediações;
- ⇒ Intensidade de tráfego de veículos: médio;
- ⇒ Intensidade de fluxo de pedestres: baixo.

#### 3.4.2. Localização:

Situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência (Saindo do avaliando para – 1º Prefeitura Municipal | 2º Escola Estadual | 3º Hospital | 4º Delegacia de Polícia Civil | 5º - Ginásio Municipal

Indicação do imóvel. Coordenadas -26.92707567320324, -52.997121033047364.



*Fonte: Google Maps*

**Acesso ao avaliado:**

Avenida Brasil (Sentido Nordeste)



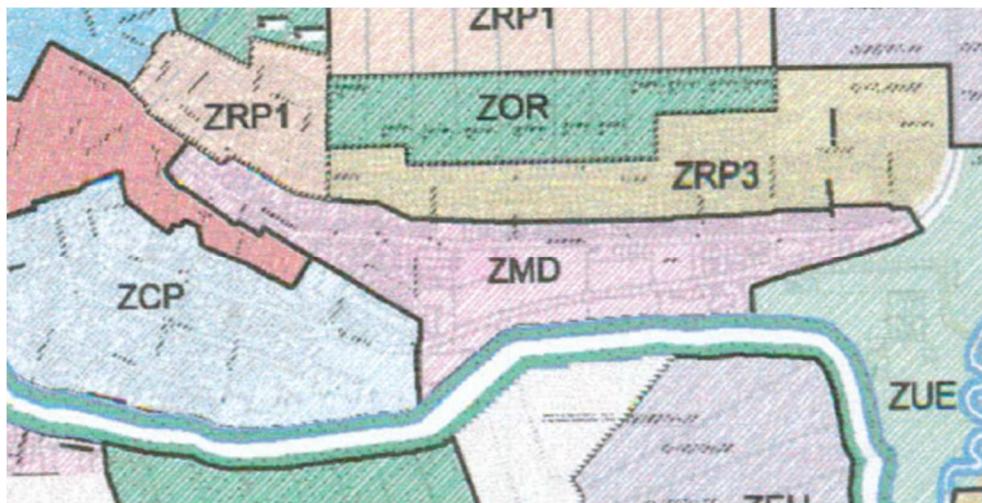
Avenida Brasil (Sentido Sudoeste)



*Fonte: Wert Engenharia*

### 3.4.3. Zoneamento:

Decreto nº 24, de 20 de março de 2012  
Zona Mista Diversificada – ZMD



Taxa de Ocupação: 90% | Coeficiente de Aproveitamento: 3,5

#### ZMD – ZONA MISTA DIVERSIFICADA

Tem por objetivo concentrar predominantemente as atividades comerciais e de prestação de serviços e estimulara implantação dos diferentes tipos de comércio e serviços em locais cujo grau de adequabilidade seja mais aceitável.

##### USOS:

###### Permitidos

- Uso 1 – 2 = residencial Uso 4 = comercial
- Uso 5 = comércio varejista
- Uso 8 = para veículos
- Uso 9 = comércio veículos leves
- Uso 10 = educacional
- Uso 11 = institucional
- Uso 12 = saúde
- Uso 14 = recreação
- Uso 16 = prestação de serviço
- Uso 17 = hotéis

###### Permissíveis

- Uso 6 = comércio atacadista
- Uso 13 = religioso
- Uso 19 = indústria de pequeno grau de degradação ambiental

TESTADA E ÁREA MÍNIMA	RECUOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROV.	GABARITO	TAXA DE PERMEABILIDADE
00 a 10% T =12,50 A =360,00m <sup>2</sup>	Comercial Frontal – 3,00	Comercial TO = 90%	IA = 3,5	Térreo + 3 pavimento	TP = 10%
10 a 15% T =15,00 A =450,00m <sup>2</sup>	Residencial Frontal – 3,00	Residencial TO = 60%			

**Fonte:** <https://saudades.sc.gov.br/zoneamento/>

Os serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 2,00 km em torno do local, são os seguintes:

#### 3.4.4. Infraestrutura urbana

<input checked="" type="checkbox"/>	Água potável;
<input checked="" type="checkbox"/>	Águas pluviais;
<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de resíduos sólidos;
<input checked="" type="checkbox"/>	Comunicação e televisão;
<input checked="" type="checkbox"/>	Correio domiciliar;
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elétrica;
<input checked="" type="checkbox"/>	Esgotamento sanitário;
	Gás canalizado;
<input checked="" type="checkbox"/>	Redes de cabeamento para transmissão de dados;
<input checked="" type="checkbox"/>	Sistema viário;
<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone;
<input checked="" type="checkbox"/>	Transporte coletivo (ônibus).
	Transporte coletivo (trem/metrô).

#### 3.4.5. Atividades existentes (comércio):

<input checked="" type="checkbox"/>	Concessionárias de veículos e motos;
<input checked="" type="checkbox"/>	Farmácia;
	Hipermercado;
<input checked="" type="checkbox"/>	Lojas;
<input checked="" type="checkbox"/>	Supermercado;
<input checked="" type="checkbox"/>	Restaurante, Fast Food's, Lancherias e Padarias;
	Shopping;
<input checked="" type="checkbox"/>	Outros;

#### 3.4.6. Serviços

<input checked="" type="checkbox"/>	Agências bancárias;
<input checked="" type="checkbox"/>	Agência de correio;
<input checked="" type="checkbox"/>	Academias de musculação;
<input checked="" type="checkbox"/>	Cartório;
<input checked="" type="checkbox"/>	Clubes;
<input checked="" type="checkbox"/>	Igrejas/Mesquitas/Sinagogas
<input checked="" type="checkbox"/>	Oficinas;
<input checked="" type="checkbox"/>	Prefeitura/ Subprefeitura;
<input checked="" type="checkbox"/>	Outros;

### 3.4.7. Indústria

<input checked="" type="checkbox"/>	Pequeno porte;
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio porte;
<input checked="" type="checkbox"/>	Grande porte;

### 3.4.8. Equipamentos comunitários:

<input checked="" type="checkbox"/>	Cultura (museus);
<input checked="" type="checkbox"/>	Cultura (totens);
<input checked="" type="checkbox"/>	Cultura (casas/prédios);
<input checked="" type="checkbox"/>	Educação (escolas/colégios);
<input checked="" type="checkbox"/>	Educação (faculdades e universidades);
<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer (Praças);
<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer (Parques);
<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer (Parques temáticos);
<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde (UPA/UBS);
<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde (Hospitais);
<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança pública;

## 3.5. Caracterização do Lote

### 3.5.1. Localização:

Situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações



Fonte: Google Earth

### 3.5.2. Aspectos físicos:

A área tem as seguintes características físicas:

- Forma: irregular;
- Testada principal: 161,82 metros;
- Nº de frentes: 2;
- Cota: no nível do logradouro;
- Topografia: semiplana;
- Superfície: seca;
- Posição na quadra: meio de quadra;
- Pavimentação logradouro: asfáltica;
- Solo: aparentemente consistente.

### 3.5.3. Restrições físicas e legais ao aproveitamento

- ⇒ Área sujeita a enchentes: não;
- ⇒ Restrição (área de risco, favela, mata e etc.): não;
- ⇒ Nível de escoamento: bom;

### 3.5.4. Ilustração do Lote

Fachada Sul (pela Avenida Brasil):



*Fonte: Wert Engenharia*

### 3.6. Caracterização das edificações e benfeitorias

#### 3.6.1. Aspectos arquitetônicos, paisagismo e benfeitoria;

Estacionamento:



Bicletário:



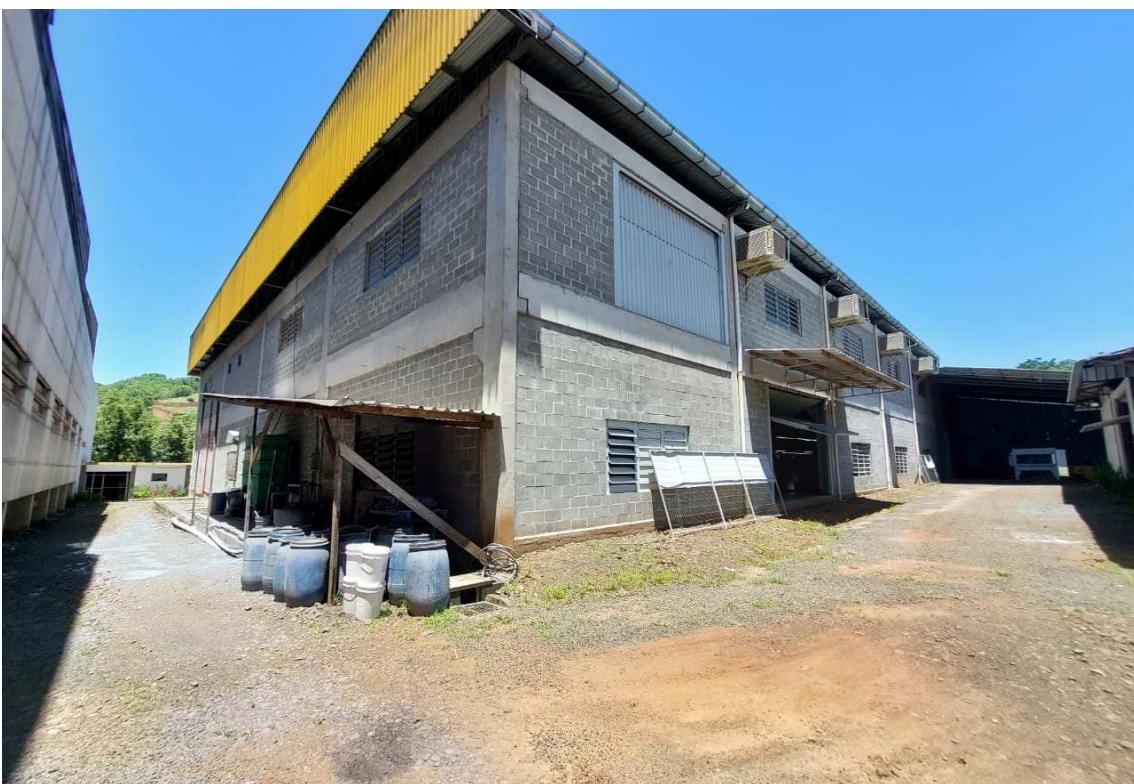
*Fonte: Wert Engenharia*

Pavimentação:

Pátio frente:



Pátio fundos:



*Fonte: Wert Engenharia*

### 3.6.2. Aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos:

Identificação	Área (m <sup>2</sup> )	Nº Pavimentos	Idade aparente	Estado de conservação	Padrão construtivo
Guarita	30,00	1	10	Regular	GI
Estrutura principal					
<b>Morfologia</b>	Concreto				
<b>Fechamento</b>	Alvenaria				
<b>Ar condicionado</b>	Sim				
<b>Pavimento</b>	Térreo				
<b>Telhado</b>	Telhas metálicas				
<b>Laje</b>	Treliças metálicas				

Guarita:



*Fonte: Wert Engenharia*

Identificação	Área (m <sup>2</sup> )	Nº Pavimentos	Idade aparente	Estado de conservação	Padrão construtivo
Escritório/Vestiário /Refeitório	2058,79	2	15	Regular	CSL-8N
Estrutura principal					
<b>Morfologia</b>	Concreto				
<b>Fechamento</b>	Blocos de Concreto e Alvenaria				
<b>Ar condicionado</b>	Sim				
<b>Pavimento</b>	Térreo + 2º pavimento				
<b>Telhado</b>	Telhas metálicas				
<b>Laje</b>	Treliças metálicas				
Revestimentos internos					
Dependência	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Observação
<b>Circulação de Entrada</b>	Cerâmica	Pintura	PVC	-	Térreo
<b>Recepção</b>	Cerâmica	Pintura	Pintura	Metálicas	Térreo
<b>Vestiários</b>	Cerâmica	Cerâmica	PVC	Metálicas	Térreo
<b>Refeitório</b>	Cerâmica	Pintura	PVC	Metálicas	Térreo
<b>Administrativo</b>	Cerâmica	Pintura/Drywall	Pintura	Metálicas	2º pavimento
<b>Salas de Reuniões</b>	Cerâmica	Pintura/Drywall	Pintura	Metálicas	2º pavimento
<b>Circulação</b>	Cerâmica	Pintura	Pintura	Metálicas	2º pavimento
<b>Sala da Diretoria</b>	Cerâmica	Pintura	Pintura	Metálicas	2º pavimento
<b>Copa</b>	Cerâmica	Pintura	Pintura	Metálicas	2º pavimento

Fachada:



Fonte: Wert Engenharia

Circulação Lateral:



Entrada para os Vestiários:



Fonte: Wert Engenharia

Vestiários:



*Fonte: Wert Engenharia*

Vestiários:



*Fonte: Wert Engenharia*

Refeitório:

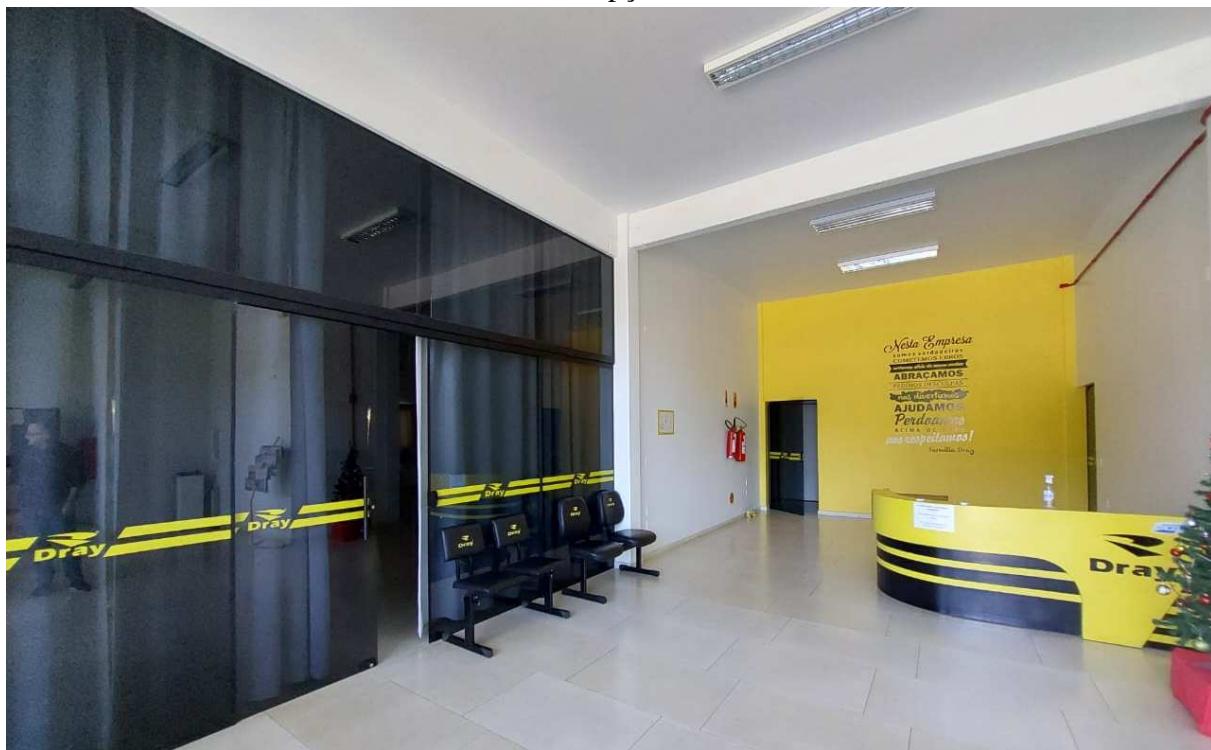


Recepção:

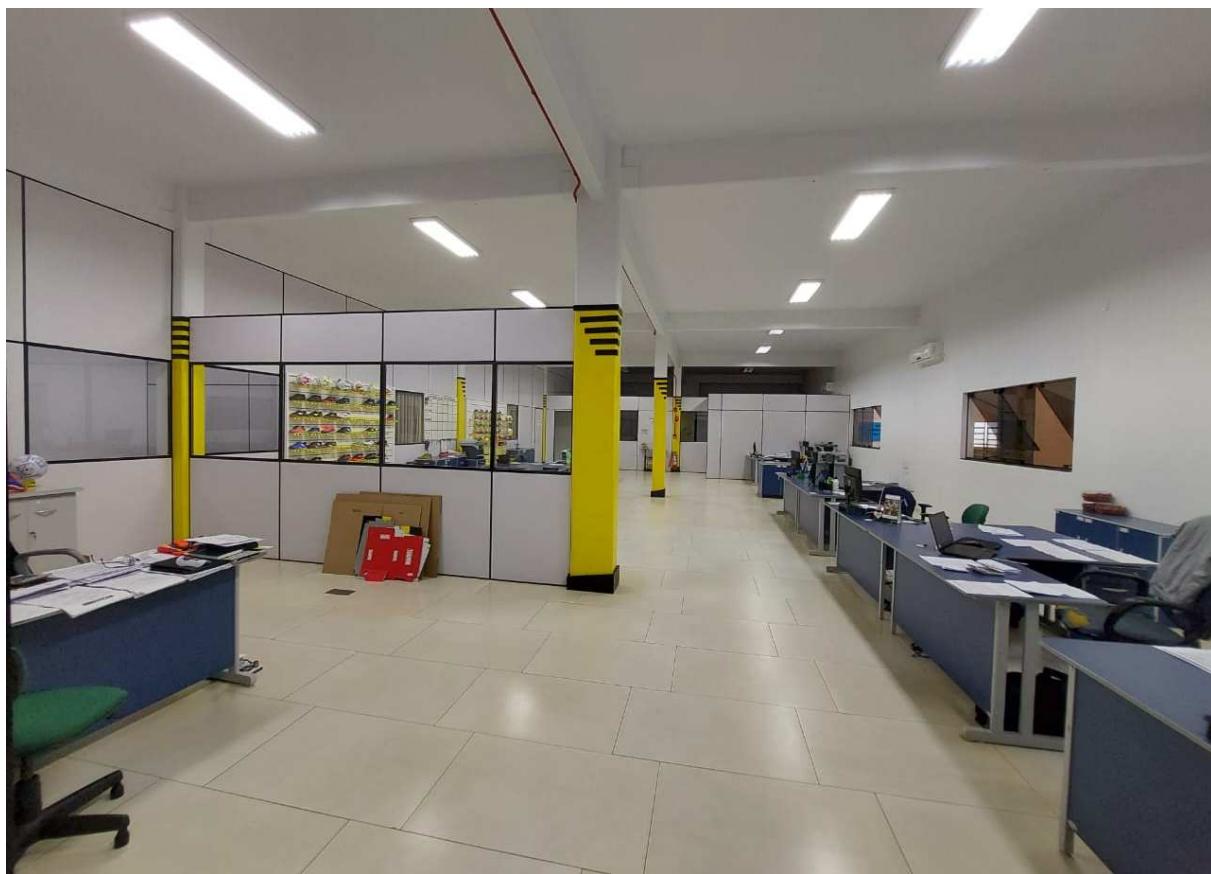


Fonte: Wert Engenharia

Recepção:



Administrativo 1:

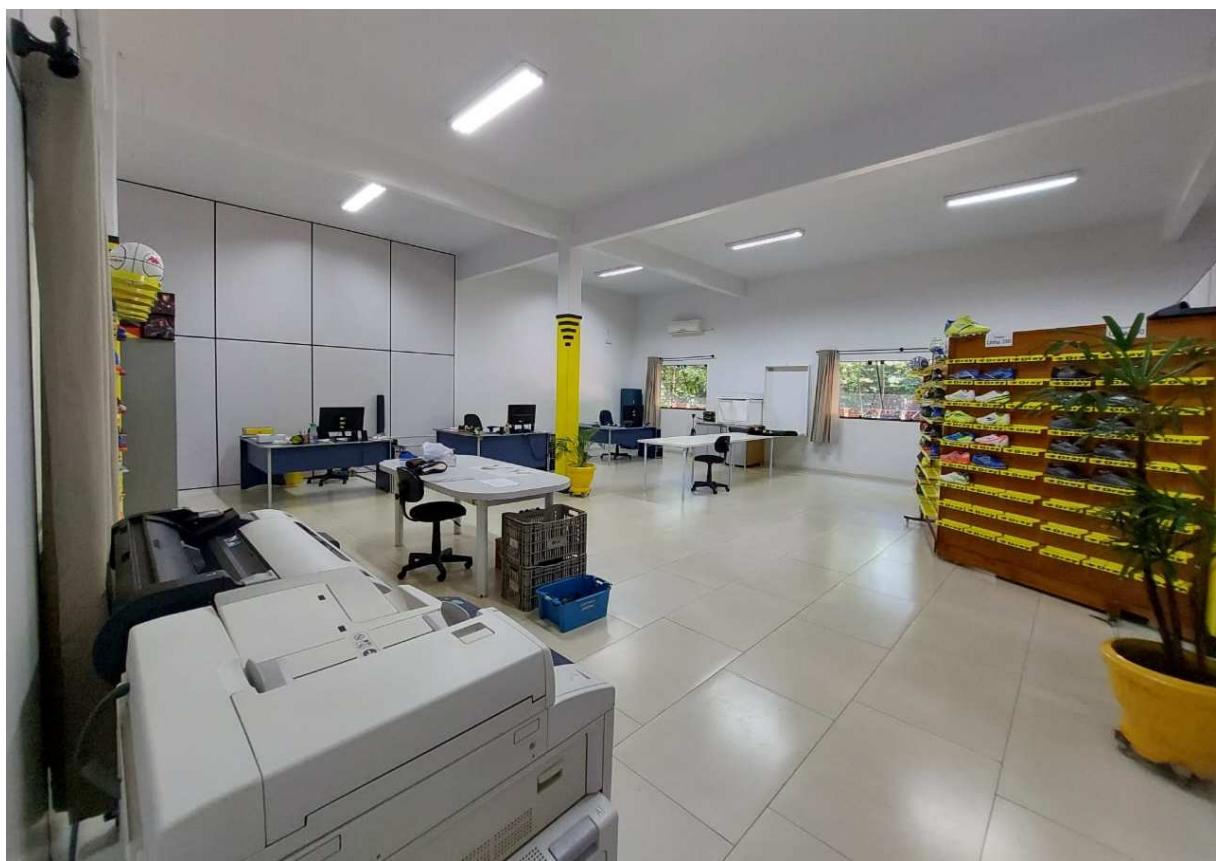


*Fonte: Wert Engenharia*

Acesso ao 2º Pavimento:



Administrativo 2:



*Fonte: Wert Engenharia*

Administrativo 2:



Sala de Reuniões 1:



Circulação:



Sala de Reuniões 2:



*Fonte: Wert Engenharia*

Sala da Diretoria:



*Fonte: Wert Engenharia*

Copa:



*Fonte: Wert Engenharia*

Identificação	Área (m <sup>2</sup> )	Nº Pavimentos	Idade aparente	Estado de conservação	Padrão construtivo
Expedição/Almoxarifado	3084,32	1	15	Regular	GI – 150%
Estrutura principal					
<b>Morfologia</b>	Concreto				
<b>Fechamento</b>	Blocos de Concreto e Alvenaria				
<b>Ar condicionado</b>	-				
<b>Pavimento</b>	Térreo				
<b>Telhado</b>	Telhas metálicas				
<b>Laje</b>	Treliças metálicas				
Revestimentos internos					
Dependência	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Observação
<b>Expedição</b>	Concreto	Pintura	Laje treliçada	Metálicas	Térreo
<b>Almoxarifado</b>	Concreto	Pintura	Laje treliçada	Metálicas	Térreo

Fachada:



Fonte: Wert Engenharia

Expedição:



*Fonte: Wert Engenharia*

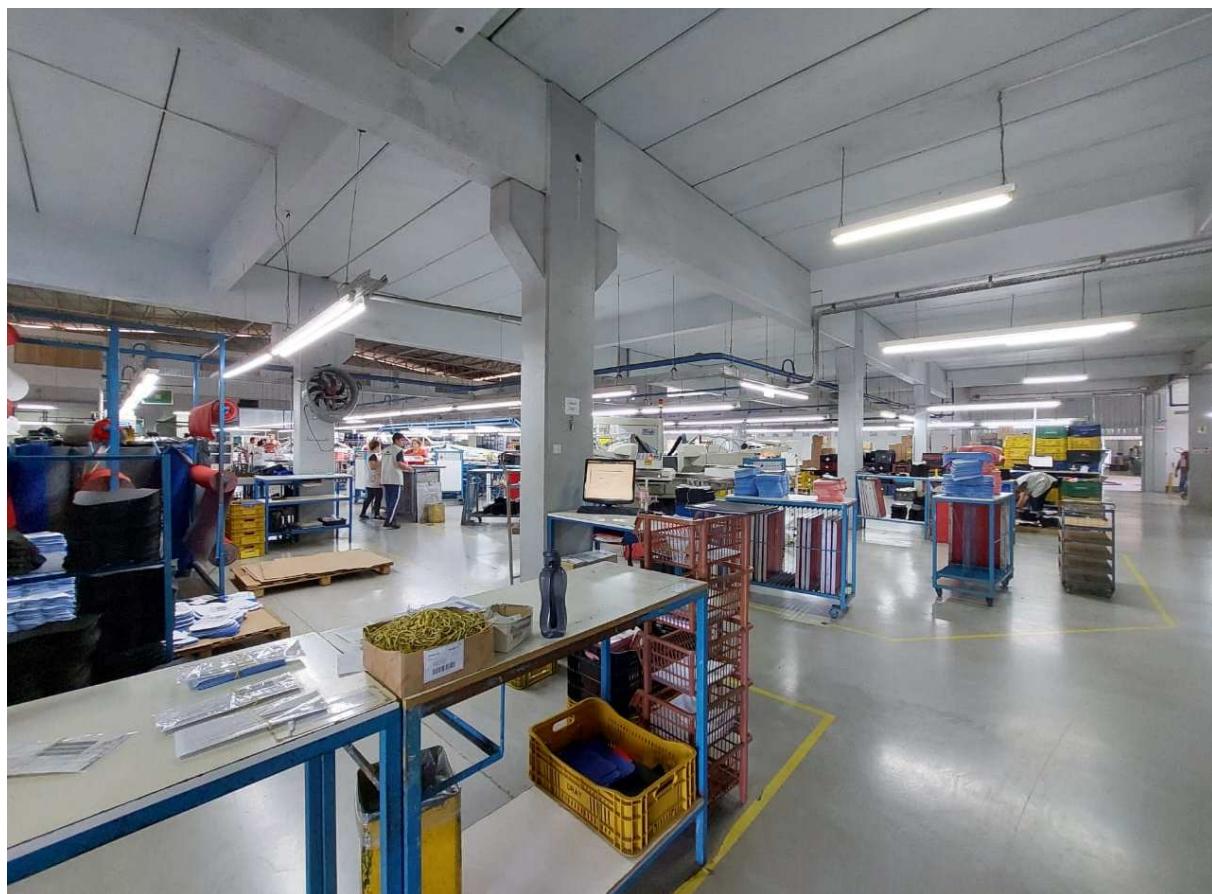
Almoxarifado:



Fonte: Wert Engenharia

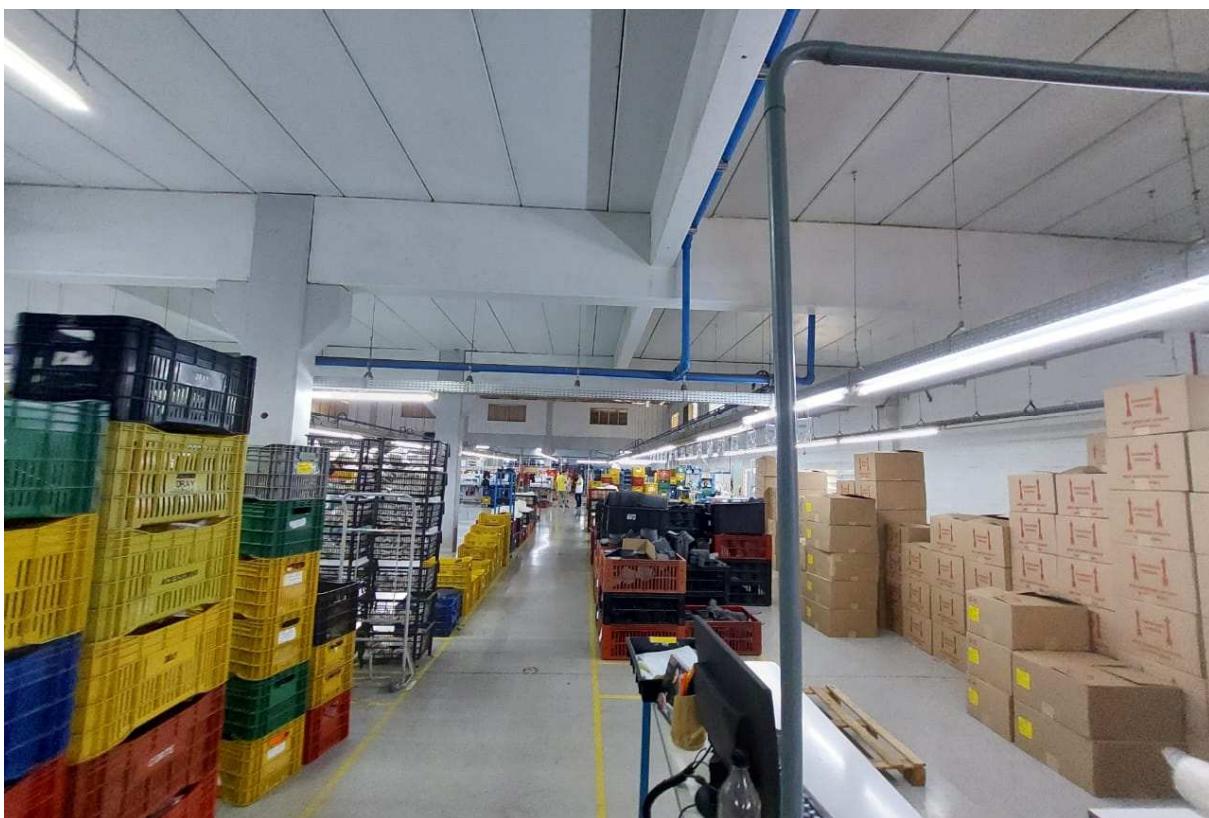
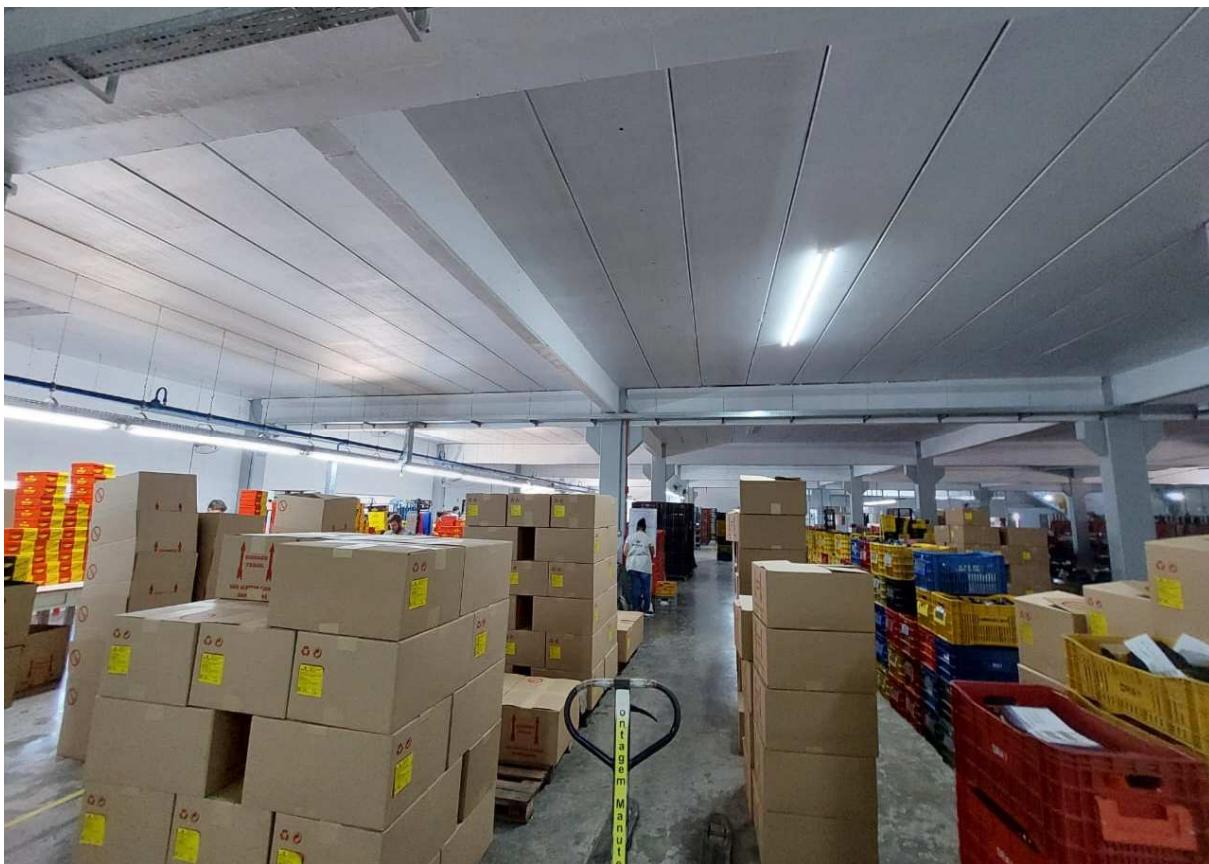
Identificação	Área (m <sup>2</sup> )	Nº Pavimentos	Idade aparente	Estado de conservação	Padrão construtivo
Fábrica	4816,70	2	15	Regular	GI – 150%
Estrutura principal					
<b>Morfologia</b>	Concreto				
<b>Fechamento</b>	Blocos de Concreto e Alvenaria				
<b>Ar condicionado</b>	-				
<b>Pavimento</b>	Térreo				
<b>Telhado</b>	Telhas metálicas				
<b>Laje</b>	Treliças metálicas				
Revestimentos internos					
Dependência	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Observação
<b>Fábrica</b>	Epoxy	Pintura	Laje	Metálicas	Térreo e 2º pavimento

Fábrica:



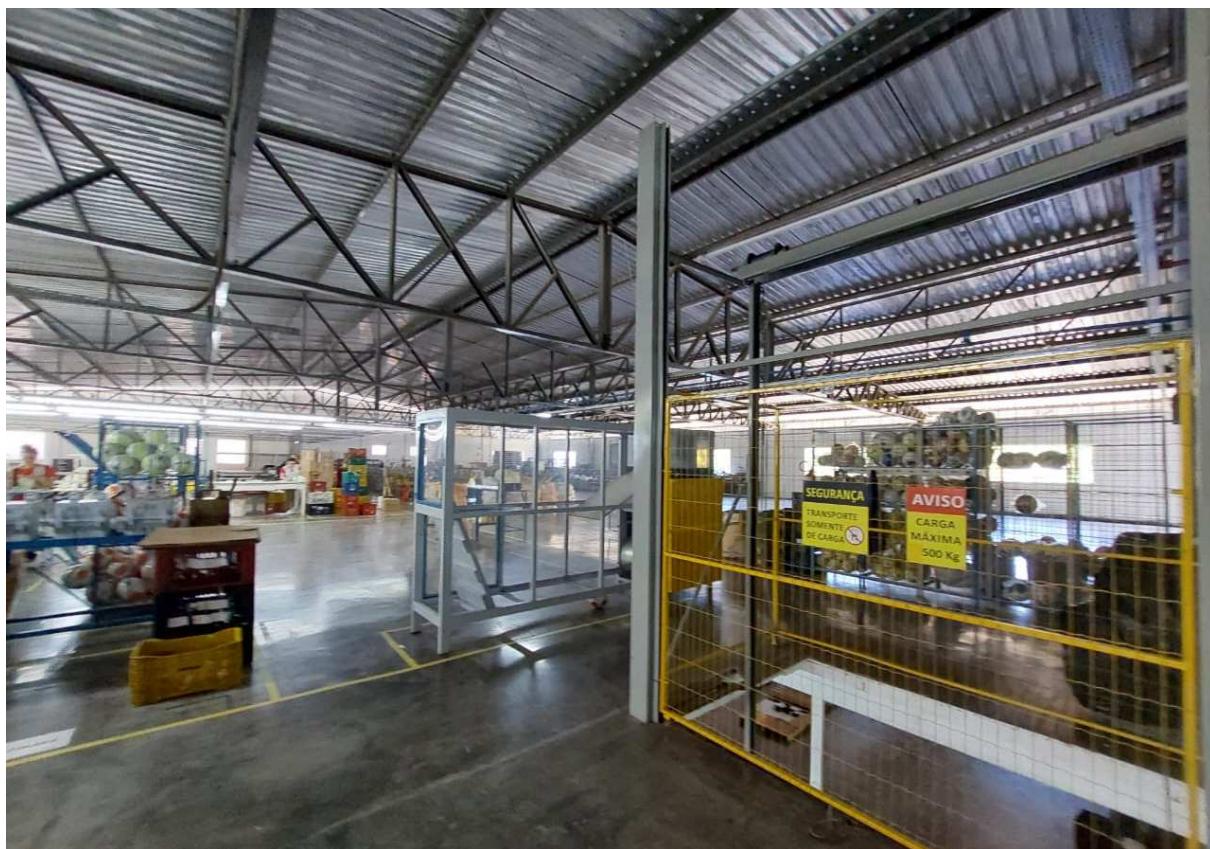
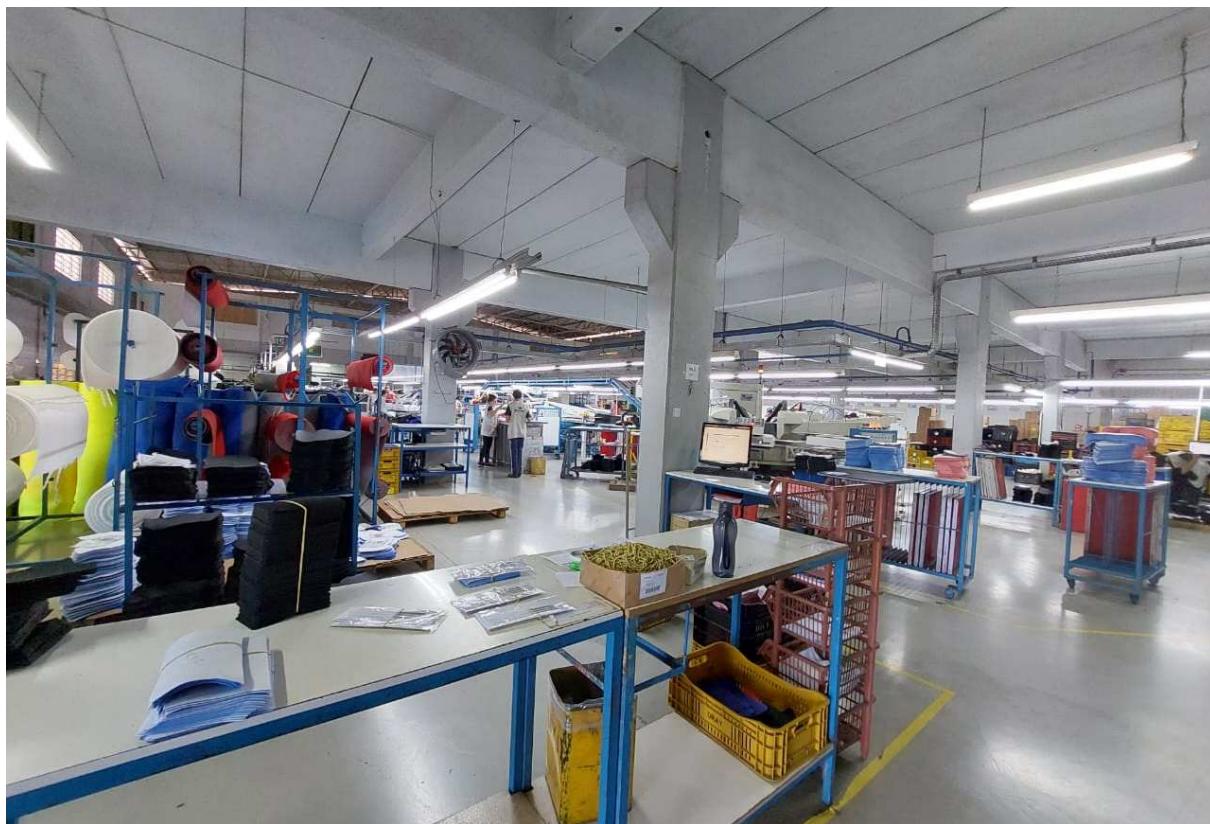
Fonte: Wert Engenharia

Fábrica:



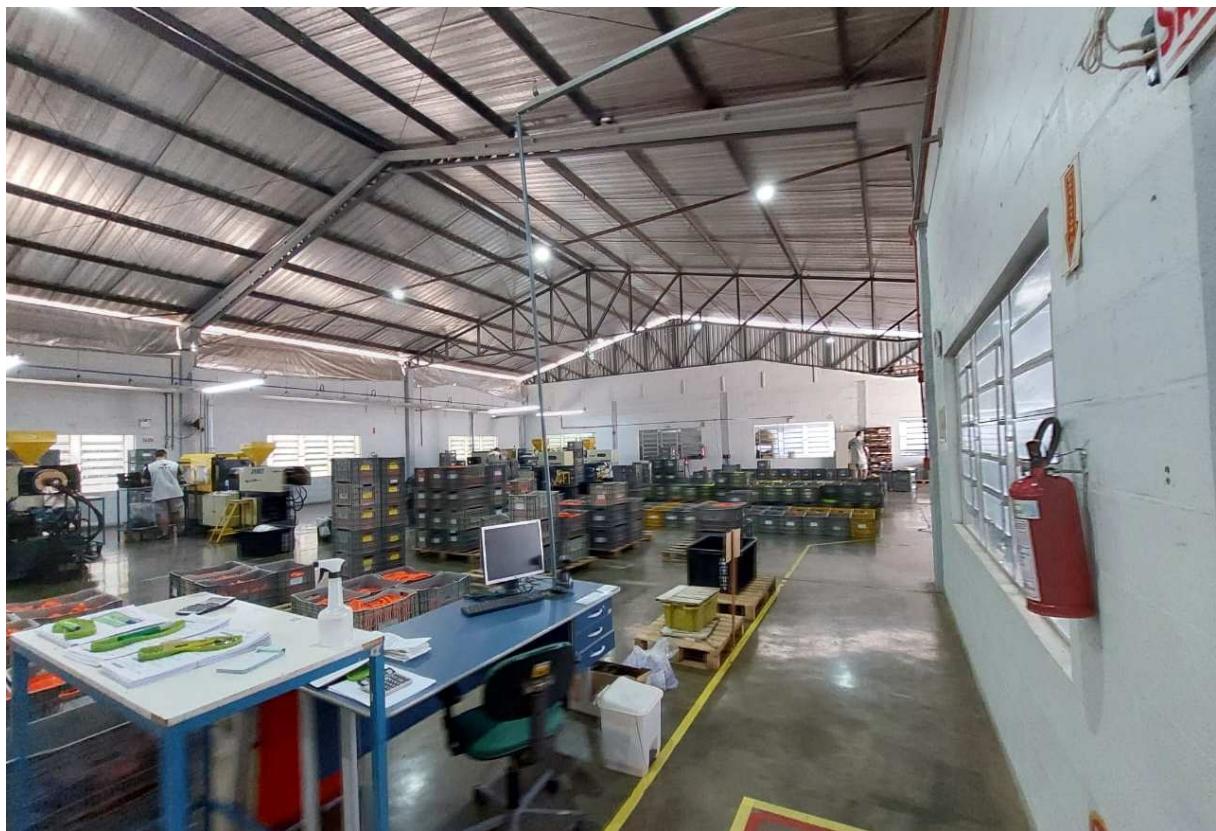
*Fonte: Wert Engenharia*

Fábrica:



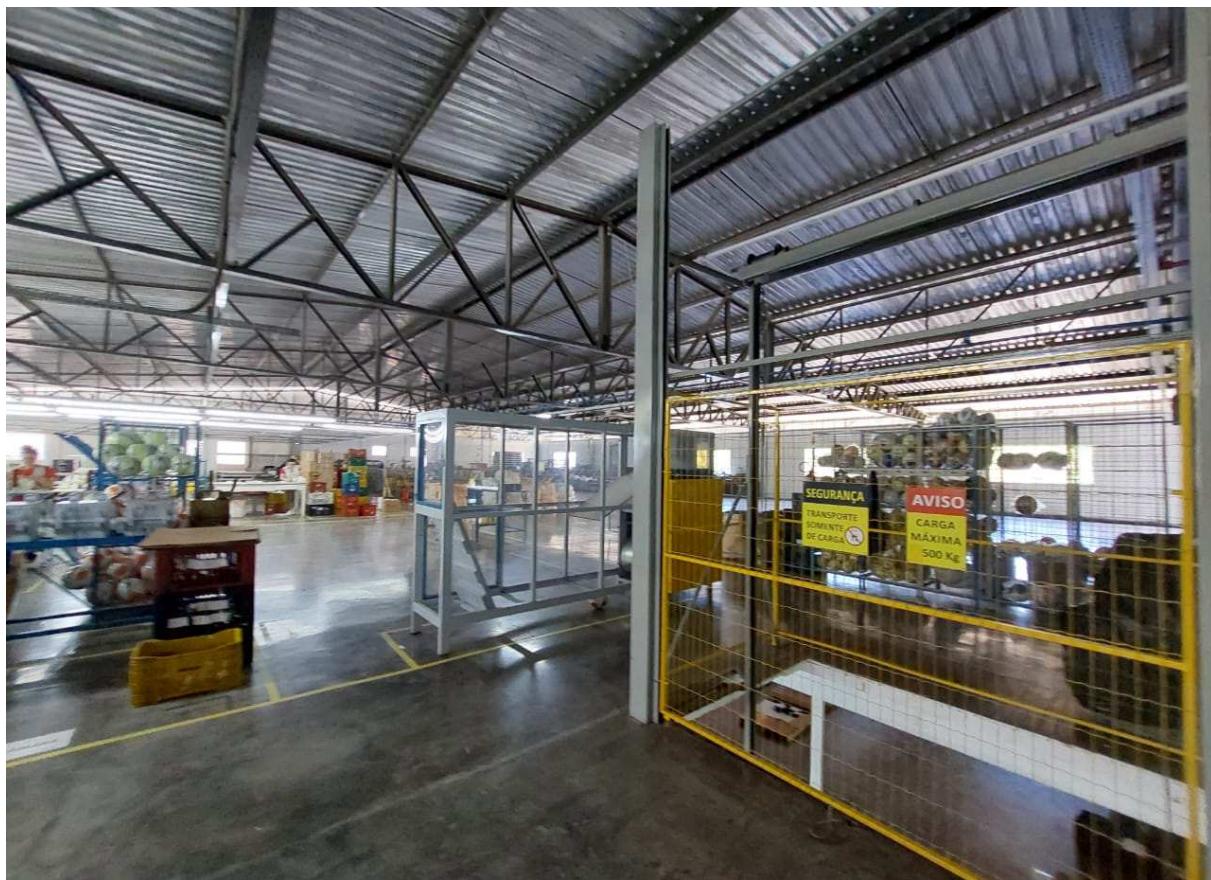
Fonte: Wert Engenharia

Fábrica:



*Fonte: Wert Engenharia*

Fábrica:



*Fonte: Wert Engenharia*

Identificação	Área (m <sup>2</sup> )	Nº Pavimentos	Idade aparente	Estado de conservação	Padrão construtivo
Cobertura Externa Fábrica	208,00	1	15	Regular	GI – 80%
Estrutura principal					
<b>Morfologia</b>	Concreto				
<b>Fechamento</b>	Blocos				
<b>Ar condicionado</b>	-				
<b>Pavimento</b>	Térreo				
<b>Telhado</b>	Telhas metálicas				
<b>Laje</b>	Treliças metálicas				
Revestimentos internos					
Dependência	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Observação
<b>Cobertura</b>	Brita 0	Pintura	Aparente	-	Térreo

Lado Externo Fábrica:



Fonte: Wert Engenharia

Identificação	Área (m <sup>2</sup> )	Nº Pavimentos	Idade aparente	Estado de conservação	Padrão construtivo
Depósito	644,14	1	15	Regular	GI
Estrutura principal					
<b>Morfologia</b>	Concreto				
<b>Fechamento</b>	Blocos de Concreto e Alvenaria				
<b>Ar condicionado</b>	-				
<b>Pavimento</b>	Térreo				
<b>Telhado</b>	Telhas metálicas				
<b>Laje</b>	Treliças metálicas				
Revestimentos internos					
Dependência	Piso	Parede	Forro	Esquadrias	Observação
<b>Depósito 1</b>	Epoxy	Pintura	Aparente	Metálica	Térreo
<b>Depósito 2</b>	Cerâmica	Pintura	PVC	Metálicas	Térreo

Fachada



Fonte: Wert Engenharia

Depósito 1:



Depósito 2:



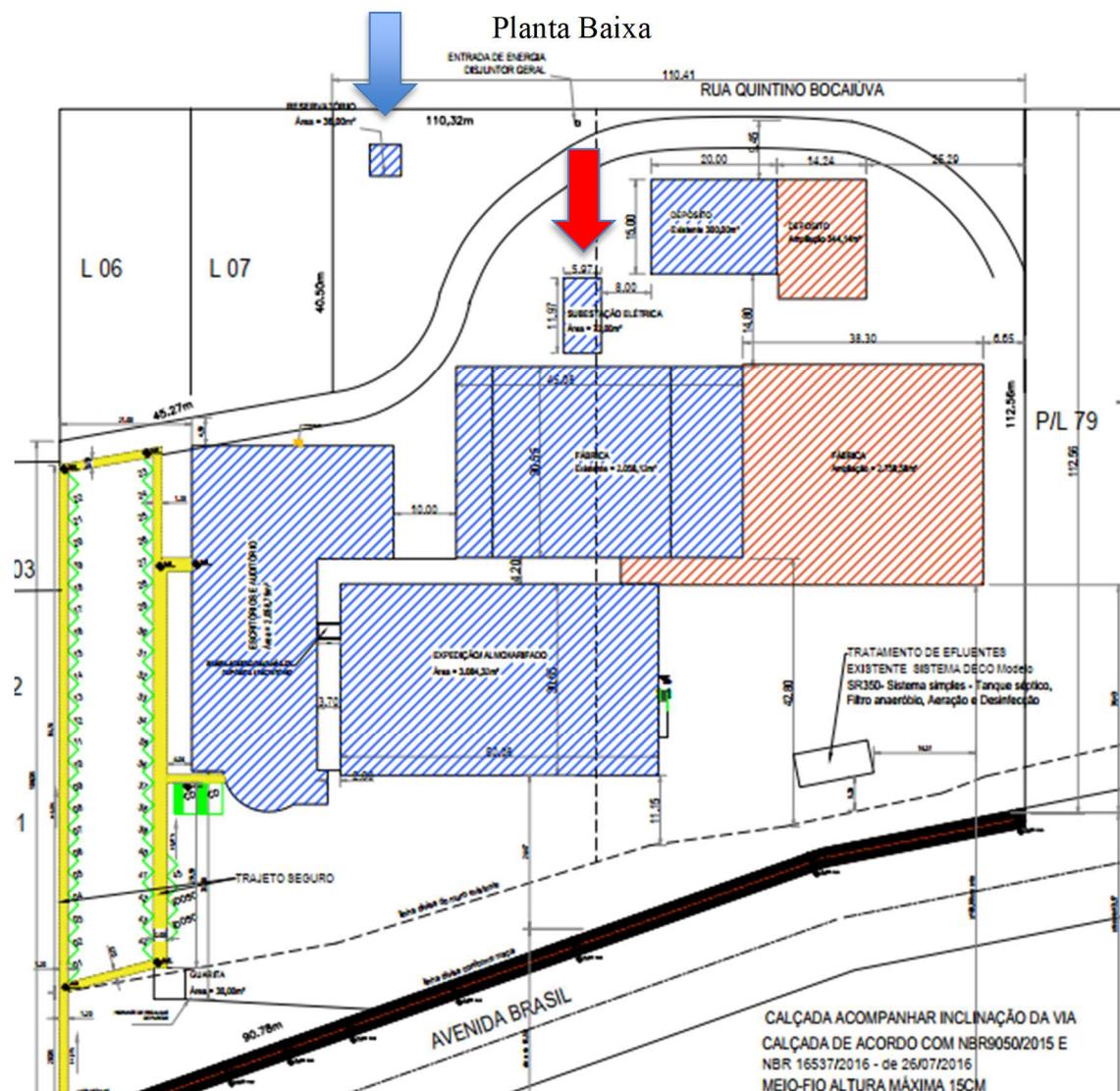
**Fonte:** Wert Engenharia

Identificação	Área (m <sup>2</sup> )	Nº Pavimentos	Idade aparente	Estado de conservação	Padrão construtivo
Subestação Elétrica	72,00	1	15	Regular	GI

\*Está sinalizada em vermelho na planta baixa abaixo.

Identificação	Área (m <sup>2</sup> )	Nº Pavimentos	Idade aparente	Estado de conservação	Padrão construtivo
Reservatório	36,00	1	15	Regular	GI

\*Está sinalizada em azul na planta baixa abaixo.



*Fonte: Proprietário*

### 3.6.3. Patologias aparentes

Todas as anomalias, avarias, danos construtivos e outras, conforme definidas na ABNT NBR 13752 que possam influenciar de forma significativa a variação dos preços relativos dos elementos amostrais.

**O imóvel avaliado aparenta estado de conservação regular.**

## **4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO**

### **4.1. Metodologia avaliatória**

Foi empregado na presente avaliação o Método Evolutivo definido pela NBR 14.653 conforme segue:

#### 8.2.4 Método evolutivo

8.2.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor da Área, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

*VI* é o valor do imóvel;

*VT* é o valor do terreno;

*VB* é o valor da benfeitoria;

*FC* é o fator de comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor da Área seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

8.2.4.3. Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação

das benfeitorias, ressaltar o subaproveitamento ou o super aproveitamento da Área e explicitar os cálculos correspondentes.

8.2.4.4. Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

## 4.2. Avaliação do terreno

### 4.2.1. Metodologia aplicada

**Método Comparativo de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

### 4.2.2. Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de

localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centroide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);
- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:
  - Dimensões compatíveis;
  - Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
  - Padrão construtivo semelhante;
  - Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;
- i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.
- j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para

a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a terrenos similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

#### **4.3. Tratamento científico**

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas a priori e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado. O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-2:2011.

#### **4.4. Determinação do valor de mercado**

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo. Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-2:2011 e, por fim, a interpolação dos atributos da Área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o de mercado, em novembro de 22, corresponde, por arredondamento, a:

IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
a) Terreno	18652,88	R\$ 270,20	<b>R\$ 5.040.000,00</b>

#### 4.5. Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias

##### 4.5.1. Metodologia aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

8.3.1 Método da quantificação do custo: “Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas”.

##### 4.5.2. Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Para a estimativa do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = (CUB + OE + OI + (OFe - OFd)) (1+A)(1+F)(1+L)$$

S

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[ (1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L) ] - 1$$

**A taxa de administração adotada foi de 4%;**

**O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 18 meses, resulta em um custo financeiro total de 19,61%**

**A taxa de lucro adotada foi de 4%;**

**Portanto, o BDI calculado é de:**

$$[ (1 + 0,04) \times (1 + 0,1961) \times (1 + 0,04) ] - 1 = 29,38\%$$

#### **4.5.3. Depreciação física**

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

#### **4.5.4. Custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações.**

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação. Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliado, em novembro de 22, corresponde, por arredondamento, a:

IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
<b>b) Reedição de edificações, instalações e benfeitorias em geral</b>	10949,95	R\$ 2.229,42	<b>R\$ 24.412.000,00</b>

#### 4.6. Determinação do valor total de mercado

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno

VB é o valor das edificações e benfeitorias

FC é o fator de comercialização. Utilizou-se um fator de comercialização 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

$$VI = (VT = 5.040.000,00 + VB = 24.412.000,00) \times 1,00 = R\$ 29.452.000,00$$

**Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliado, em novembro de 22, corresponde, por arredondamento, a:**

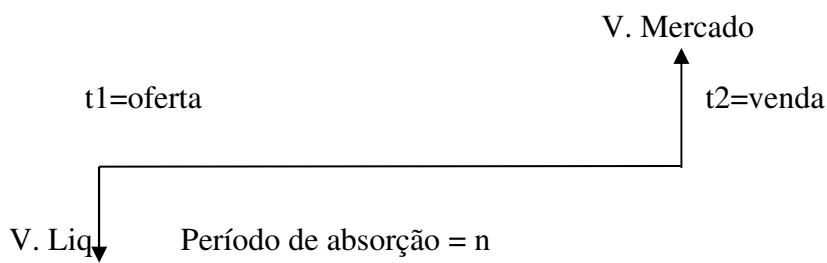
IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
<b>c) Valor total do imóvel (a+b)</b>	10949,95	R\$ 2.689,69	<b>R\$ 29.452.000,00</b>

#### 4.7. Determinação do valor de liquidez

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

$i$  = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

$n$  = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e ( $t_1$ ) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliado, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em até **18** meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de **1,15%** ao mês e uma taxa de risco de **0,85%**, resultando uma taxa total de **2,0%** com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliado, em novembro de 22, por arredondamento, equivale à:

IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
d) Valor de liquidação forçada	10949,95	R\$ 1.883,20	<b>R\$ 20.621.000,00</b>

## 5. ANEXOS

- A. Pesquisa de mercado e elementos comparativos
- B. Edificações, benfeitorias e instalações – Planilha de Custo de reedição.
- C. Memória de Cálculo com tratamento científico de valores, gráficos, ilustração dos dados comparativos, fundamentação e precisão
- D. Tabela CUB Sinduscon
- E. Documentação Legal

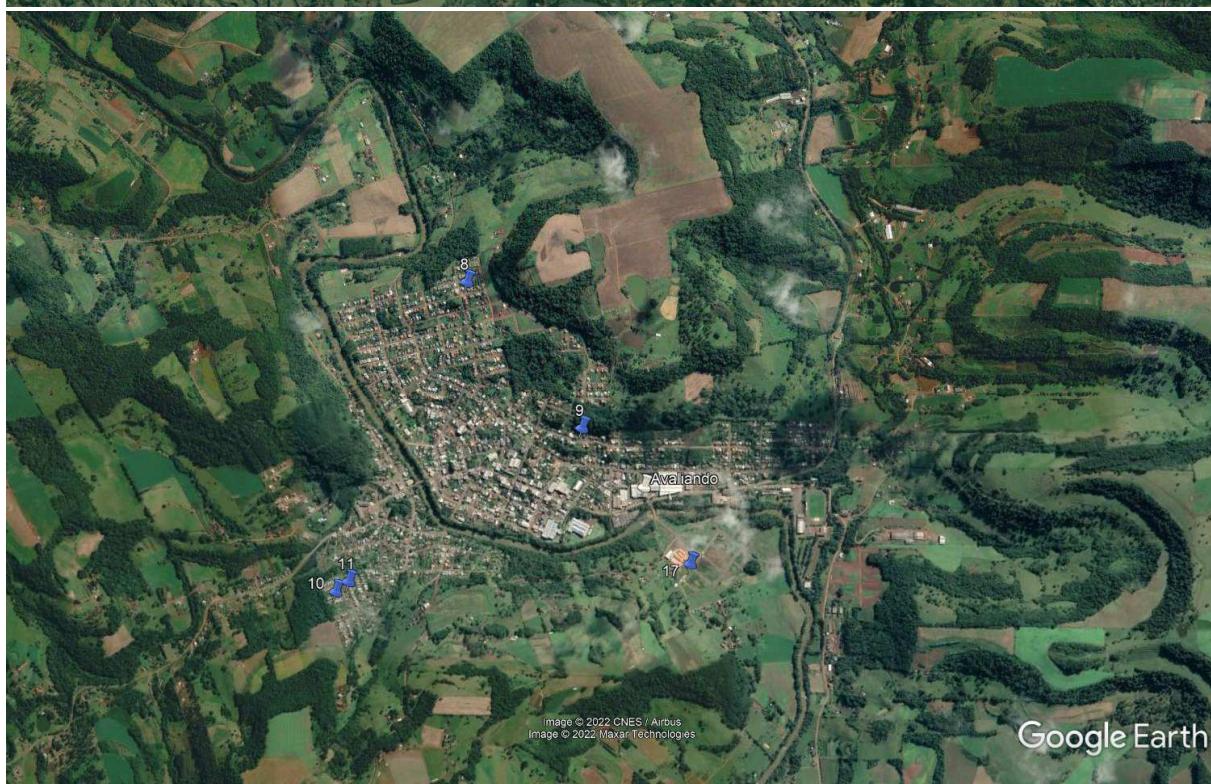
## Pesquisa de Mercado

Dado	Informante	Contato do Informante	Cidade	Bairro	Logradouro	Fuso	Longitude	Latitude
1	Ouse Mais Imob.	(49)98873-9516	Chapecó	Araras	Estrada Municipal Alzira Cadore Zanrosso, 0	22J	332158	7003072
2	Ouse Mais Imob.	(49)98475-7787	Chapecó	Araras	Estrada Municipal Alzira Cadore Zanrosso, 0	22J	332039	7003118
3	Willian Corretor	(49)98865-5687	Chapecó	Efapi	Rua Ângelo Mulinari - E, 0	22J	332670	7003478
4	Willian Corretor	(49)98865-5687	Chapecó	Efapi	Rua Ângelo Mulinari - E, 0	22J	332627	7003491
5	Ody Imóveis	(49)3663-8613	Pinhalzinho	Loteamento Dallagnol	Rua Euclides da Cunha, 0	22J	299232	7032047
6	Camillo Imóveis	(49)99106-9564	Chapecó	Lajeado	Rua Walmor José Bortoluzzi, 255	22J	336158	7004354
7	Florencia Imobiliária	(49)98834-0837	Pinhalzinho	Santo Antônio	Rua de Ligação Ceará, 0	22J	301973	7028939
8	Corretor Volnei	(49)99101-5944	Saudades	Morada do Sol	Rua Loseno Kipper, 0	22J	300840	7021008
9	Corretor Volnei	(49)99101-5944	Saudades	Belvedere	Rua João Kist, 1309	22J	301394	7020323
10	Corretor Volnei	(49)99101-5944	Saudades	Reuter	Rua Subprefeito Arcangelo Miguel Bugnotto, 0	22J	300238	7019536
11	Corretor Volnei	(49)99101-5944	Saudades	Boa Vista	Rua Rua Aloisius Eichelberger, 0	22J	300296	7019583
12	ACRC Imóveis LTDA	(47)3322-2868	Chapecó	Alvorada	Rua Campos Novos, 0	22J	337158	7004316
13	Catharino Imóveis	(49)99941-0733	Chapecó	Dom Gerônimo	Rua Denilde Maria Copetti, 0	22J	338121	7006227
14	Camillo Imóveis	(49)98407-1798	Chapecó	Santa Maria	Rua Montevidéu - D, 200	22J	340925	7003247
15	Nostra Casa Imóveis	(49)3323-1700	Chapecó	Esplanada	Rua Amazonas - E, 1259	22J	341711	6999312
16	Santa Regina Imóveis	(49)3328-0707	Chapecó	Trevo	Rua Iraídes Maria Bolzani Bervian, 0	22J	335797	7011926
17	Terra Imóveis	(49)98870-4690	Saudades	Centro	Rua São Francisco, 8	22J	301923	7019685
18	Camillo Imóveis	(49)99106-9564	Chapecó	Efapi	Rua Angelo Francisco Gatto, 0	22J	333749	7002919
19	Florencia Imobiliária	(49)98834-0837	Pinhalzinho	Santo Antônio	Avenida Voluntários da patria, 0	22J	302341	7029176
20	Florencia Imobiaria	(49)98834-0837	Pinhalzinho	Loteamento Vila Verde	Rua Travessa Zelindo Vacari, 1	22J	301848	7030090
21	ODY IMÓVEIS	(49)3663-8613	Pinhalzinho	Loteamento Boa Vista II	Rua SIBIPIRUNA, 0	22J	302206	7031387
22	Acro Imóveis	(47)3322-2868	Chapecó	Alvorada	Avenida Leopoldo Sander - E, 2904	22J	337052	7004374
23	Ody Imóveis	(49)3366-3861	Pinhalzinho	Universitário	Rua Avenida Tinta de Dezembro, esquina com a Rua Florianópolis, 0	22J	302095	7029636
24	Florencia Imob.	(49)98834-0837	Pinhalzinho	Lot. VILA VERDE	Travessa Zelindo Vacari, 0	22J	301717	7030285
25	Florencia Imob.	(49)98834-0837	Pinhalzinho	Pioneiro	Rua Leopoldo Opelt esquina com Rua Curitiba, 0	22J	301658	7027525
26	Alexandre Borguezan- OLX	(49)0000-0000	Pinhalzinho	Pioneiro	Rua Curitiba, 0	22J	301607	7027665
27	VDP IMÓVEIS	(41)99991-1511	Pinhalzinho	Pioneiro	Rua Av. Mato Grosso, 4205	22J	301632	7028037
28	Claudete - OLX	(49)0000-0000	Pinhalzinho	Nova Divinéia	Rua São Salvador, 0	22J	302428	7027133
29	OSJ IMÓVEIS	(47)99944-1234	Pinhalzinho	Nova Divinéia	Rua Av. José Marcolino Eckert, 0	22J	302902	7027394
30	SCHMITZ IMÓVEIS	(49)3366-3334	Pinhalzinho	Santo Antônio	Rua Edwino Klassen, 0	22J	301679	7029244
31	FLORENÇA IMOBILIÁRIA	(49)98834-0837	Pinhalzinho	Pioneiro	Avenida São Paulo, 446	22J	301536	7028459
32	Imobiliaria Santa Maria	(49)99964-7744	Chapecó	Lider	Avenida Nereu Ramos - E, 4448	22J	340297	7000562
33	Imobiliaria Santa Maria	(49)99964-7744	Chapecó	Jardim Itália	Rua Mato Grosso - D, 117	22J	339412	7000646
34	Imobiliaria Santa Maria	(49)99964-7744	Chapecó	Santo Antônio	Rua Alagoas, 210	22J	339288	6999221
35	Imobiliaria Santa Maria	(49)99964-7744	Chapecó	Santos Dumont	Rua Nilson Roque Ducatti, 430	22J	338543	6996839
36	Imobiliaria Santa Maria	(49)99964-7744	Chapecó	Palmital	Rua Rui Barbosa - D, 1124	22J	340586	6999888
37	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Parque das Palmeiras	Rua Astrogildo Schaidt, 178	22J	336841	7001049
38	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Passo dos Fortes	Servidão Alan Kardec, 13	22J	340935	7003412
39	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Centro	Avenida Porto Alegre - E, 938	22J	339892	6999890
40	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Bela Vista	Rua Vidal Ramos, 427	22J	338102	7004144
41	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Efapi	Rua Raimundo Lusa, 320	22J	334403	7002180
42	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Efapi	Rua Pedro da Silva Matos, 355	22J	333730	7000986
43	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Efapi	Avenida Senador Atílio Francisco Xavier Fontana - E, 4151	22J	332547	7001957
44	Fenix Imobiliária	(49)3321-4600	Chapecó	Trevo	Rua Pedro Folle, 20	22J	336937	7012301
45	Markize	(49)2049-7000	Chapecó	Santo Antônio	Rua Acre, 0	22J	338892	6999063

Dado	Preço Unitário	Preço de Venda	Renda IBGE 2010	Cidades#	Atratividade#	Área Privativa	* Frente	* Posicionamento	* Tipo de Fechamento	* Topografia	* Formato
1	R\$ 378,27 / m <sup>2</sup>	R\$ 179.900,00	R\$ 1.871,66	1	1	475,59 m <sup>2</sup>	18,75 m	2	1	4	3
2	R\$ 435,09 / m <sup>2</sup>	R\$ 186.000,00	R\$ 1.871,66	1	1	427,5 m <sup>2</sup>	12 m	1	1	4	3
3	R\$ 412,29 / m <sup>2</sup>	R\$ 103.896,00	R\$ 1.923,19	1	1	252 m <sup>2</sup>	12 m	1	1	3	3
4	R\$ 412,29 / m <sup>2</sup>	R\$ 103.896,00	R\$ 1.923,19	1	1	252 m <sup>2</sup>	12 m	1	1	3	3
5	R\$ 184,00 / m <sup>2</sup>	R\$ 69.000,00	-	3	1	375 m <sup>2</sup>	12,75 m	1	1	3	3
6	R\$ 244,44 / m <sup>2</sup>	R\$ 165.000,00	R\$ 2.050,87	1	1	675 m <sup>2</sup>	22,5 m	2	1	2	3
7	R\$ 952,38 / m <sup>2</sup>	R\$ 500.000,00	R\$ 2.789,70	3	2	525 m <sup>2</sup>	15 m	2	1	2	3
8	R\$ 282,20 / m <sup>2</sup>	R\$ 110.000,00	R\$ 2.278,18	2	1	389,79 m <sup>2</sup>	28,2 m	2	1	3	3
9	R\$ 171,15 / m <sup>2</sup>	R\$ 140.000,00	R\$ 2.376,39	2	1	818 m <sup>2</sup>	19 m	1	1	2	3
10	R\$ 280,46 / m <sup>2</sup>	R\$ 122.000,00	R\$ 2.219,64	2	1	435 m <sup>2</sup>	10 m	1	1	2	3
11	R\$ 211,11 / m <sup>2</sup>	R\$ 95.000,00	R\$ 2.219,64	2	1	450 m <sup>2</sup>	30 m	2	4	2	3
12	R\$ 1.367,21 / m <sup>2</sup>	R\$ 3.600.000,00	R\$ 2.128,23	1	3	2633,1 m <sup>2</sup>	38 m	1	1	3	1
13	R\$ 810,47 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.334.847,00	R\$ 2.198,36	1	2	1647 m <sup>2</sup>	100 m	1	1	4	1
14	R\$ 619,71 / m <sup>2</sup>	R\$ 2.450.000,00	R\$ 2.289,94	1	2	3953,48 m <sup>2</sup>	56 m	1	4	3	1
15	R\$ 888,89 / m <sup>2</sup>	R\$ 480.000,00	R\$ 2.507,24	1	2	540 m <sup>2</sup>	17 m	1	1	2	3
16	R\$ 305,56 / m <sup>2</sup>	R\$ 110.000,00	R\$ 2.098,37	1	1	360 m <sup>2</sup>	12 m	1	1	2	1
17	R\$ 232,00 / m <sup>2</sup>	R\$ 87.000,00	R\$ 2.291,64	2	1	375 m <sup>2</sup>	15 m	1	1	3	3
18	R\$ 482,76 / m <sup>2</sup>	R\$ 210.000,00	R\$ 2.035,94	1	1	435 m <sup>2</sup>	15 m	2	1	2	3
19	R\$ 472,22 / m <sup>2</sup>	R\$ 170.000,00	R\$ 2.694,83	3	1	360 m <sup>2</sup>	13,55 m	1	4	3	3
20	R\$ 333,33 / m <sup>2</sup>	R\$ 120.000,00	R\$ 2.243,74	3	1	360 m <sup>2</sup>	13 m	1	1	3	3
21	R\$ 208,33 / m <sup>2</sup>	R\$ 75.000,00	R\$ 1.936,09	3	1	360 m <sup>2</sup>	13,5 m	1	1	3	3
22	R\$ 1.367,26 / m <sup>2</sup>	R\$ 3.600.000,00	R\$ 2.106,65	1	3	2633 m <sup>2</sup>	30 m	2	1	1	3
23	R\$ 277,78 / m <sup>2</sup>	R\$ 100.000,00	R\$ 2.308,69	3	1	360 m <sup>2</sup>	15 m	2	1	2	3
24	R\$ 333,33 / m <sup>2</sup>	R\$ 120.000,00	R\$ 2.130,06	3	1	360 m <sup>2</sup>	12 m	1	1	4	3
25	R\$ 297,44 / m <sup>2</sup>	R\$ 116.000,00	R\$ 2.757,25	3	1	390 m <sup>2</sup>	26 m	2	1	3	3
26	R\$ 247,22 / m <sup>2</sup>	R\$ 89.000,00	R\$ 2.702,81	3	1	360 m <sup>2</sup>	15 m	1	1	2	3
27	R\$ 819,72 / m <sup>2</sup>	R\$ 343.054,00	R\$ 2.689,72	3	2	418,5 m <sup>2</sup>	27 m	2	1	4	3
28	R\$ 371,79 / m <sup>2</sup>	R\$ 145.000,00	R\$ 2.476,65	3	1	390 m <sup>2</sup>	26 m	2	1	2	3
29	R\$ 232,22 / m <sup>2</sup>	R\$ 83.600,00	R\$ 2.756,99	3	1	360 m <sup>2</sup>	12 m	1	1	3	3
30	R\$ 388,89 / m <sup>2</sup>	R\$ 140.000,00	R\$ 2.555,02	3	1	360 m <sup>2</sup>	13,55 m	1	1	3	3
31	R\$ 480,83 / m <sup>2</sup>	R\$ 400.000,00	R\$ 2.564,01	3	1	831,9 m <sup>2</sup>	15 m	1	3	4	3
32	R\$ 2.697,62 / m <sup>2</sup>	R\$ 2.266.000,00	R\$ 5.399,75	1	3	840 m <sup>2</sup>	18 m	1	4	4	2
33	R\$ 1.888,89 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.700.000,00	R\$ 5.020,36	1	3	900 m <sup>2</sup>	13 m	1	4	4	3
34	R\$ 525,00 / m <sup>2</sup>	R\$ 315.000,00	R\$ 2.370,81	1	2	600 m <sup>2</sup>	16 m	1	2	4	3
35	R\$ 381,83 / m <sup>2</sup>	R\$ 380.000,00	R\$ 1.949,19	1	2	995,21 m <sup>2</sup>	30 m	1	1	3	4
36	R\$ 1.338,58 / m <sup>2</sup>	R\$ 680.000,00	R\$ 4.081,28	1	3	508 m <sup>2</sup>	15 m	1	3	4	3
37	R\$ 1.072,56 / m <sup>2</sup>	R\$ 340.000,00	R\$ 2.212,52	1	3	317 m <sup>2</sup>	15 m	2	3	4	3
38	R\$ 1.243,65 / m <sup>2</sup>	R\$ 490.000,00	R\$ 2.177,64	1	3	394 m <sup>2</sup>	15 m	1	1	4	3
39	R\$ 1.250,00 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.500.000,00	R\$ 4.533,18	1	3	1200 m <sup>2</sup>	18 m	1	1	3	3
40	R\$ 1.604,94 / m <sup>2</sup>	R\$ 650.000,00	R\$ 2.356,58	1	3	405 m <sup>2</sup>	27 m	2	2	4	3
41	R\$ 677,20 / m <sup>2</sup>	R\$ 300.000,00	R\$ 1.961,30	1	2	443 m <sup>2</sup>	13 m	1	1	3	3
42	R\$ 677,75 / m <sup>2</sup>	R\$ 265.000,00	R\$ 1.731,06	1	2	391 m <sup>2</sup>	23 m	1	1	3	3
43	R\$ 617,65 / m <sup>2</sup>	R\$ 420.000,00	R\$ 1.756,01	1	2	680 m <sup>2</sup>	35 m	1	1	2	3
44	R\$ 937,87 / m <sup>2</sup>	R\$ 800.000,00	R\$ 2.435,36	1	2	853 m <sup>2</sup>	30 m	2	2	4	4
45	R\$ 850,00 / m <sup>2</sup>	R\$ 170.000,00	R\$ 2.197,25	1	2	200 m <sup>2</sup>	10 m	2	1	4	3

**Fonte:** Wert Engenharia

Localização dos elementos comparativos:



**Fonte:** Google Earth

## Custo de reedição das edificações, benfeitorias e instalações

Item A	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS B	BDI = [(1+A)x(1+F)x(1+L)]- 1 item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2	Área (m <sup>2</sup> ) D	Vida Útil E	Idade Aparente F	% vida G=E/D	Vida útil remanescente H
1	Guarita	29,38%	30,00	60	10	17%	50
2	Escritório/Vestiário/Refeitório	29,38%	2058,79	60	15	25%	45
3	Expedição/Almoxarifado	29,38%	3084,32	60	15	25%	45
4	Fábrica	29,38%	4816,70	60	15	25%	45
5	Cobertura Externa Fábrica	29,38%	208,00	60	15	25%	45
6	Subestação Elétrica	29,38%	72,00	60	15	25%	45
7	Depósito	29,38%	644,14	60	15	25%	45
8	Reservatório	29,38%	36,00	60	15	25%	45
9	Pátio/Estacionamento	29,38%	3250,00	30	15	50%	15
10	Cercamento (540*2h)	29,38%	1080,00	30	15	50%	15
11	Instalações (Elétrica e Hidráulica)	29,38%	vb	30	15	50%	15
TOTAL GERAL			10949,95		14.54545455		

Item A	Estado de Conservação I	Estado de Conservação J	CUB (Tipo) L	CUB (Valor Unit.) M	Coeficientes (Base R8-N) N	Val Novo(R\$) O	DEPREC. % P	Val. Aval.(R\$) Q=O*(1-P)
1	Regular	8	GI	R\$ 1.337,69	0,568	R\$ 51.919,22	11,60%	R\$ 45.896,59
2	Regular	8	CSL - 8N	R\$ 2.373,06	1,008	R\$ 6.320.801,85	17,00%	R\$ 5.246.265,53
3	Regular	8	GI - 150%	R\$ 2.006,54	0,852	R\$ 8.006.774,11	17,00%	R\$ 6.645.622,51
4	Regular	8	GI - 150%	R\$ 2.006,54	0,852	R\$ 12.503.964,85	17,00%	R\$ 10.378.290,82
5	Regular	8	GI - 80%	R\$ 1.070,15	0,455	R\$ 287.978,60	17,00%	R\$ 239.022,23
6	Regular	8	GI	R\$ 1.337,69	0,568	R\$ 124.606,12	17,00%	R\$ 103.423,08
7	Regular	8	GI	R\$ 1.337,69	0,568	R\$ 1.114.774,83	17,00%	R\$ 925.263,11
8	Regular	8	GI	R\$ 1.337,69	0,568	R\$ 62.303,06	17,00%	R\$ 51.711,54
9	Regular	8	Benfeitorias	R\$ 220,00	0,093	R\$ 925.033,47	39,10%	R\$ 563.345,39
10	Regular	8	Benfeitorias	R\$ 220,00	0,093	R\$ 307.395,74	39,10%	R\$ 187.204,00
11	Regular	8	Benfeitorias	R\$ 3,93	0,002	R\$ 43.053,98	39,10%	R\$ 26.219,88
TOTAL GERA		8				R\$ 29.748.605,84		R\$ 24.412.264,70
							Adotado:	R\$ 24.412.000,00

Custo Unitário Básico Utilizado: CUB padrão Sinduscon R8N 2.353,91 R\$/m<sup>2</sup>

Estimação Custo Unitário de Construção

$$C = \frac{[CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)]}{S} (1+A) (1+F) (1+L)$$

Onde:

OE (orçamento de elevadores) =

OI (orçamento de instalações) = 0

Ofe-Ofd (orçam. de fundações especiais -

orçam. de fundações diretas) = 0

A (Taxa de administração) = 4%

F (Custo Financeiro) mês 1%

Prazo de obra 18

F (Custo Financeiro) meses obra 19,61%

L (Lucro da Construtora) = 4%

$$(1+A) \times (1+F) \times (1+L) = 0,29375311 \quad 29,38\%$$

*Fonte: Wert Engenharia*

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
INDUSTRIAL	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURA	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

Fonte: Ibape (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)

# Memorial da Avaliação

## Tipologia Terreno

### 1 Responsável

Avaliador	Atuação	Data
Cristian Calvi	Engenheiro Civil (1582642)	quinta-feira, 17 de novembro de 2022

### 2 Caracterização

Caracterização da Avaliação:

- Identificação: Terrenos em Saudades-SC
- Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Venda

### 3 Finalidade

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

### 4 Resultado

Valor atribuído ao Terreno:

Imóvel Avaliado	Valor de Venda
Avenida Brasil, 1001	R\$ 1.255.779,19 → (R\$ 1.260.000,00)

### 5 Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "Terreno", microrregião avaliatória "Chapecó", composta por trinta e oito cidades, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

### 6 Discussão Estatística

#### 6.1 Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

## 6.2 Regressão Linear

Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 4(QUATRO) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 43(QUARENTA E TRÊS) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- Coeficiente de Determinação ( $R^2$ ): 0,8576238682831111(er) / 0,8684135547330323(fe)
- Coeficiente de Determinação Ajustado ( $R_{ajustado}^2$ ): 0,8426369070497544(er) / 0,8545623499680882(fe)
- Coeficiente de Correlação (R): 0,9260798390436491(er) / 0,9318870933396558(fe)

## 6.3 Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da soma dos quadrados dos resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).

O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.

Na análise de regressão linear múltipla, o coeficiente de determinação  $R^2$ , na maioria das vezes, aumenta (e nunca diminui) quando é adicionada nova variável independente, exceto quando este estiver perfeitamente correlacionado com as demais variáveis independentes, visto que, ao se acrescentar novas variáveis ao modelo, estas diminuem o SQR.

O modelo adotado responde por 85,76%(er) e por 86,84%(fe) da formação dos preços pertencentes à amostra.

## 6.4 Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação (ou R) é obtido do  $R^2$  e nos fornece uma medida de força de correlação entre as variáveis do modelo estatístico.

Para efeitos de classificação, quanto à intensidade de correlação entre as variáveis, utiliza-se a seguinte escala:

- Correlação Perfeita:  $R = 1,00$
- Correlação Forte:  $1,00 > R \geq 0,75$
- Correlação Média:  $0,75 > R \geq 0,50$
- Correlação Fraca:  $0,50 > R > 0,00$
- Correlação Inexistente:  $R = 0$

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de correlação Forte para a Equação de Regressão (92,61%) e também para a Função Estimativa (93,19%).

## 6.5 Análise da Variância

Uma parte importante da análise de variância é a estatística F (Fisher-Snedecor) e sua significância estatística, trata-se de uma medida da qualidade de ajuste do modelo.

A estatística F mede quanto o modelo matemático melhorou na previsão dos valores, comparando-se com o seu nível de não precisão.

Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, obteve-se:

- Equação de Regressão: F calculado em 57,22466715762788, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.
- Função Estimativa: F calculado em 62,69588598754245, correspondendo ao nível de significância de 0,01% e confiabilidade mínima de 99,99%.

## 6.6 Normalidade dos Resíduos

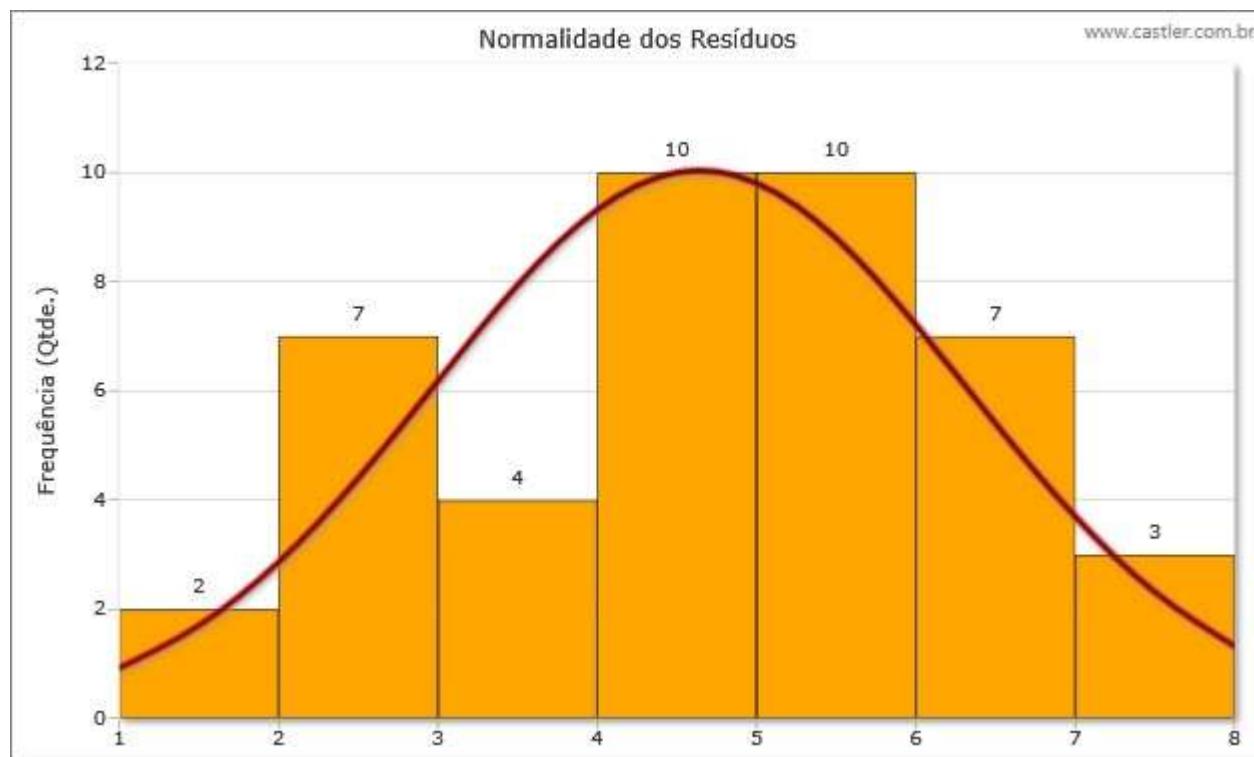
A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de 68%; a probabilidade de estar no intervalo que dista 1,64 desvios-padrões da média é de 90% e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de 95%.

Os valores, aqui obtidos, são:

- -1dp à 1dp: 67%(er) / 77%(fe)
- -1,64dp à 1,64dp: 93%(er) / 93%(fe)
- -1,96dp à 1,96dp: 98%(er) / 95%(fe)

Para a Equação de Regressão, a sua representação pode ser notada no gráfico abaixo, distribuídos em classes ao longo de sua abscissa. Em tom avermelhado, a curva presente indica a Distribuição Normal.

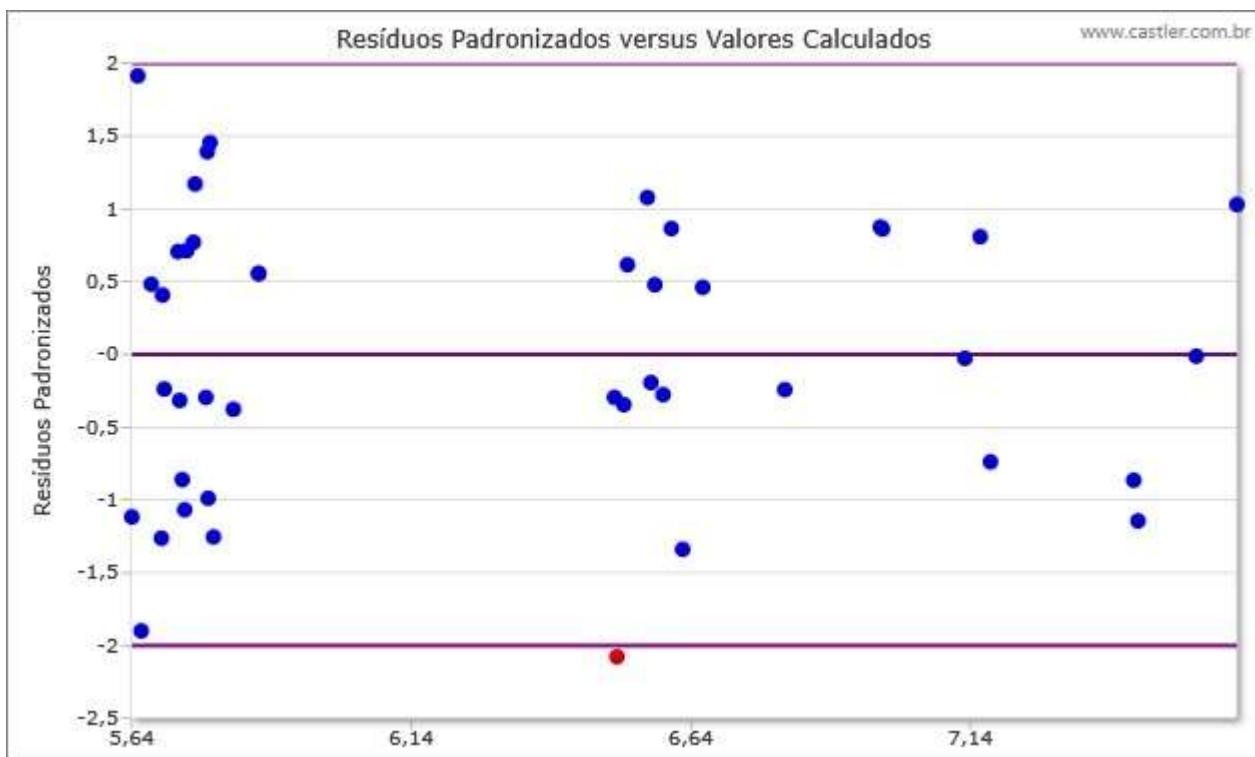


## 6.7 Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.

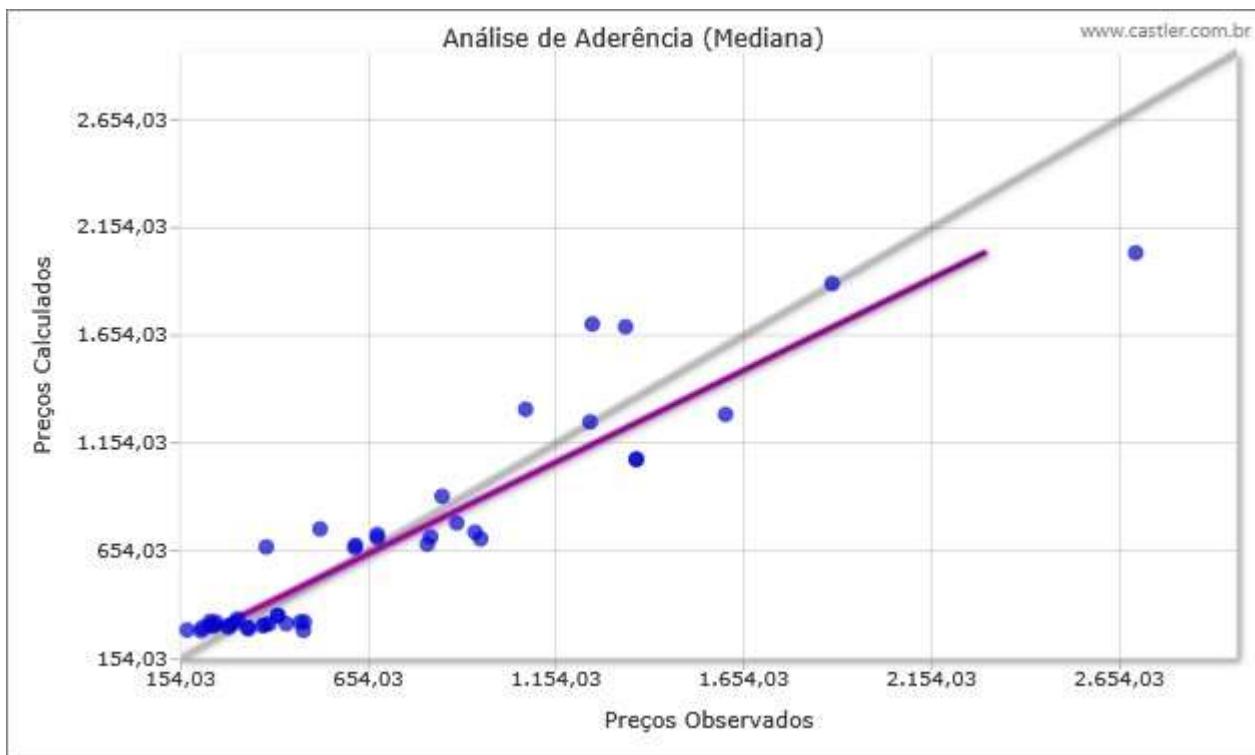
Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 1 (2,33%) outlier(s) acima de +/-2DP para a Equação de Regressão e 2 (4,65%) para a Função Estimativa.

Para a Equação de Regressão, no gráfico abaixo, referente ao contraponto dos Resíduos Padronizados versus Valores Calculados, pode-se identificá-los em vermelho.



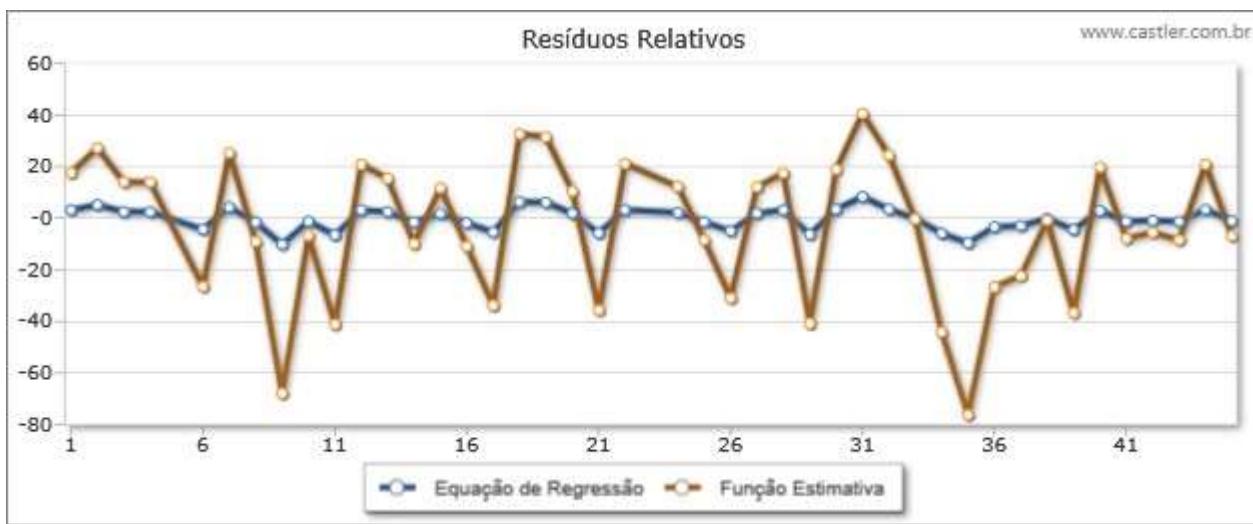
## 6.8 Análise de Aderência

Visa testar a adequabilidade deste modelo probabilístico ao conjunto de dados imobiliários observados. No gráfico abaixo, nota-se a linha ideal e a linha de regressão obtida, cuja proximidade indica se as experiências adquiridas são suficientemente próximas do esperado sob a hipótese assumida, objetivando ter seus pontos aderentes à bissetriz no primeiro quadrante.



## 6.9 Resíduos Relativos

Os resíduos relativos correspondem à diferença, em termos percentuais, existente entre os preços calculados e os preços observados. No gráfico, abaixo, demonstra-se para a Função Estimativa e também para a Equação de Regressão:

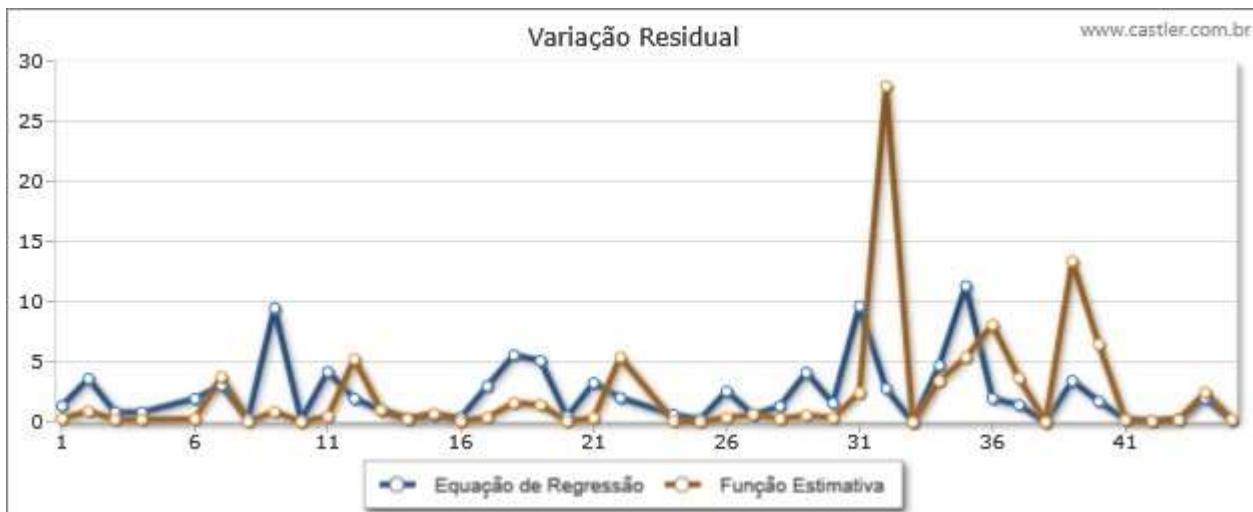


## 6.10 Variação Residual

A Variação Residual corresponde à relação percentual entre os resíduos do modelo estatístico e a Soma dos Quadrados dos Resíduos (SQR), perante a reta de regressão calculada, sendo uma medida da contribuição do resíduo de cada dado na sua somatória total.

Dessa forma, valores elevados de Variação Residual indicam alta contribuição junto à SQR e podem ajudar a identificar possíveis dados influenciantes ou pontos de alavancagem dentro do modelo calculado.

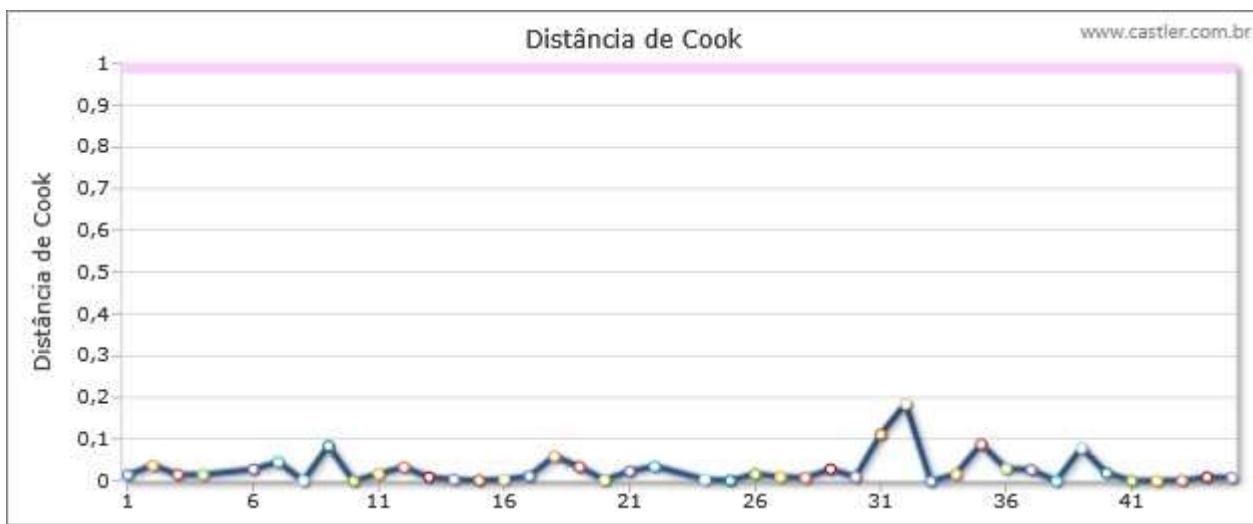
O gráfico abaixo mostra os valores obtidos para cada dado:



## 6.11 Distância de Cook

É uma medida tradicional para detectar pontos com grande poder de atuação no modelo estatístico, informando o quanto cada dado é capaz de influenciar a estimativa da regressão de mínimos quadrados elaborada.

No gráfico, a seguir, vemos essas medidas para nossa amostra.

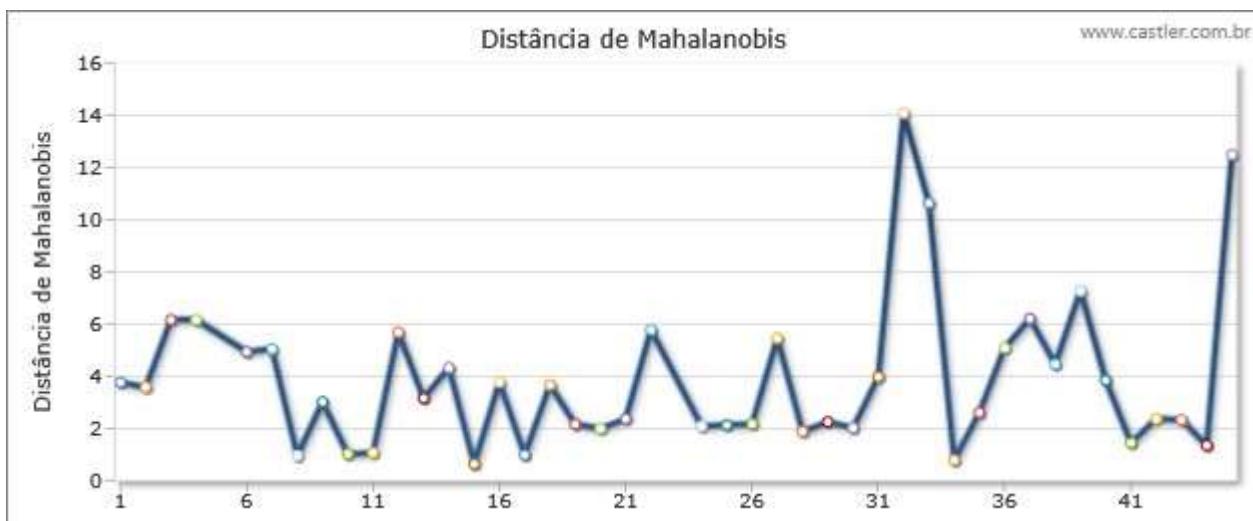


### 6.12 Distância de Mahalanobis

A alavancagem de Mahalanobis visa detectar valores discrepantes na amostra e se baseia nas correlações entre as variáveis habilitadas com o intuito de se identificar padrões distintos intrínsecos.

Essa distância é útil para verificar a similaridade entre uma amostra desconhecida e uma conhecida e pode, também, determinar outliers multivariados no modelo aplicado.

Para os dados habilitados, segue o gráfico correspondente:

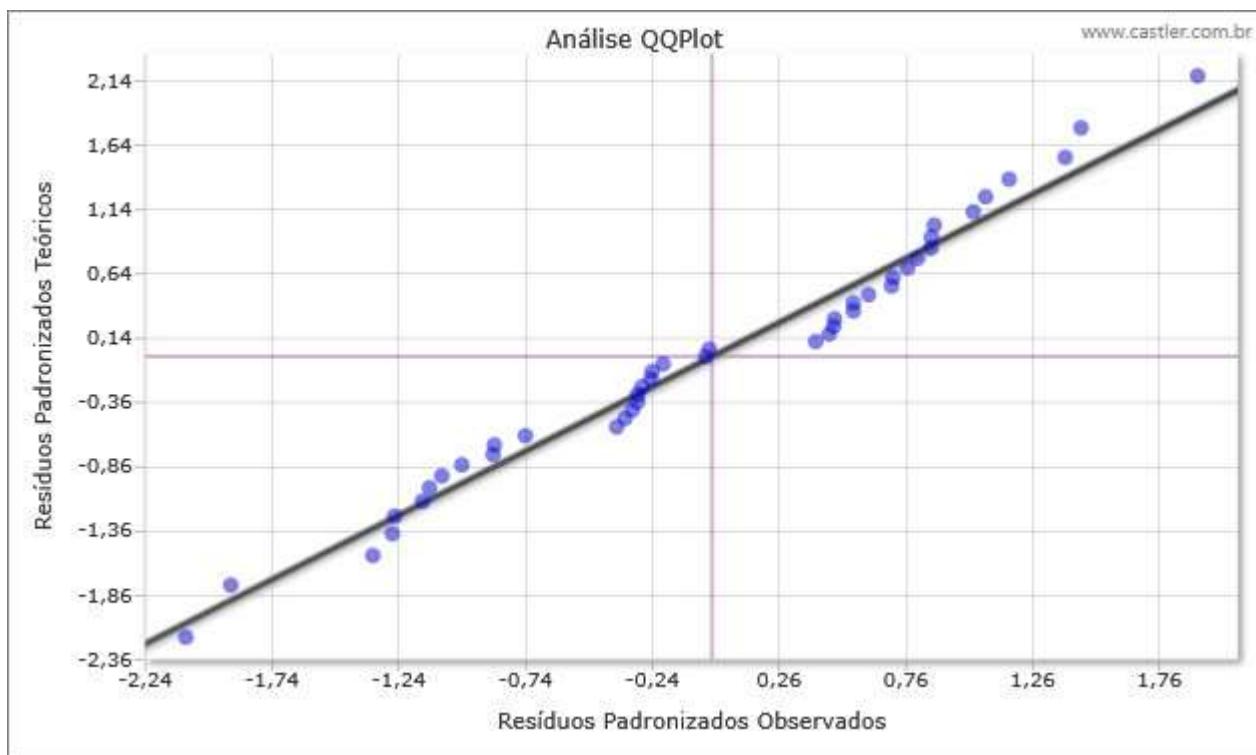


### 6.13 Análise QQPlot

A análise "quantile-quantile" relaciona a distribuição empírica estabelecida versus os quantiles de uma distribuição teórica, possuindo o objetivo de se identificar a normalidade nos resíduos padronizados do modelo de regressão adotado.

Ao se comparar o conjunto de dados da amostra com um modelo teórico, tem-se uma avaliação da qualidade do ajuste obtido.

No gráfico, abaixo, para a Equação de Regressão, percebe-se essa qualidade mencionada na aproximação dos pontos à reta teórica desenhada.



## 7 Variáveis

### 7.1 Aplicadas

Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área Privativa
Renda IBGE 2010	X1	Qualitativa - Variável proxy para localização. Kriging - Determinada por método de regressão usando geoestatística espacial na interpolação de valores (Renda, por setor censitário, IBGE 2010). Parâmetros Base de interpolação espacial: Método Ordinário, Modelo Esférico de Semi-Variograma e 12 metros de Tamanho de Célula de saída.
Cidades#	X2	Qualitativa. Valores passíveis de serem assumidos: 1(Chapecó), 2(Saudade) e 3(Pinhalzinho).
Atratividade#	X3	Qualitativa. Valores passíveis de serem assumidos: 1(Baixa), 2(Média) e 3(Alta). Atratividade
Área Privativa	X4	Quantitativa. Área (privativa) terrestre da unidade.

### 7.2 Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

	unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	ln(y)	R\$/m <sup>2</sup>	Variável dependente	-	-	-
X1	x	R\$	Contínua - geoespacial	0,000178	2,929	0,57227%
X2	1/x		Código alocado - variável própria	0,229158	1,3	20,12856%

		unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
X3	ln(x)		Código alocado - variável 1,191865 própria	8,871	0,01%	14,19506%	
X4	1/x	m <sup>2</sup>	Contínua	64,126123	1,364	18,054%	-3,07144%

## 8 Equações

As funções de ajuste calculadas são as seguintes:

Tipo	Função
Função Estimativa	$Y = e^{(5,044362295464808 + 0,00017780686724272552 * X1 + 0,2291575847124434 / X2 + 1,1918654481612077 * \ln(X3) + 64,12612288030869 / X4)}$
Equação de Regressão	$\ln(Y) = 5,044362295464808 + 0,00017780686724272552 * X1 + 0,2291575847124434 / X2 + 1,1918654481612077 * \ln(X3) + 64,12612288030869 / X4$

## 9 Multicolinearidade

Deve-se investigar se há dependências entre os regressores, pois existem situações em que essas dependências são significativas, causando efeitos nocivos de multicolinearidade.

A multicolinearidade pode ser um problema no ajuste do modelo de regressão, podendo causar sérios impactos nas estimativas dos parâmetros e degenerações em seu comportamento.

A correlação prejudicial pode ocorrer da forma isolada ou de forma múltipla.

Diagnostica-se a correlação múltipla, de forma preliminar, por meio do FIV (Fator de Inflação de Variância), que é uma medida do grau em que cada variável independente é explicada pelas demais variáveis também independentes.

Pode ocorrer a multicolinearidade nociva mesmo quando os coeficientes de correlação isolada são baixos, no momento em que existirem uma ou mais variáveis independentes altamente correlacionadas entre si, de forma múltipla. Verifica-se este comportamento por intermédio de regressões auxiliares de cada  $X_i$  contra as demais  $X$ 's, obtendo-se os respectivos coeficientes de correlação ( $r$ ). Cada uma dessas regressões é chamada de regressão auxiliar em relação à equação de regressão principal, que tem  $Y$  como variável dependente dos  $X$ 's.

A seguir, mostram-se, para cada variável independente, os parâmetros das regressões auxiliares realizadas e os gráficos relativos às correlações isoladas:

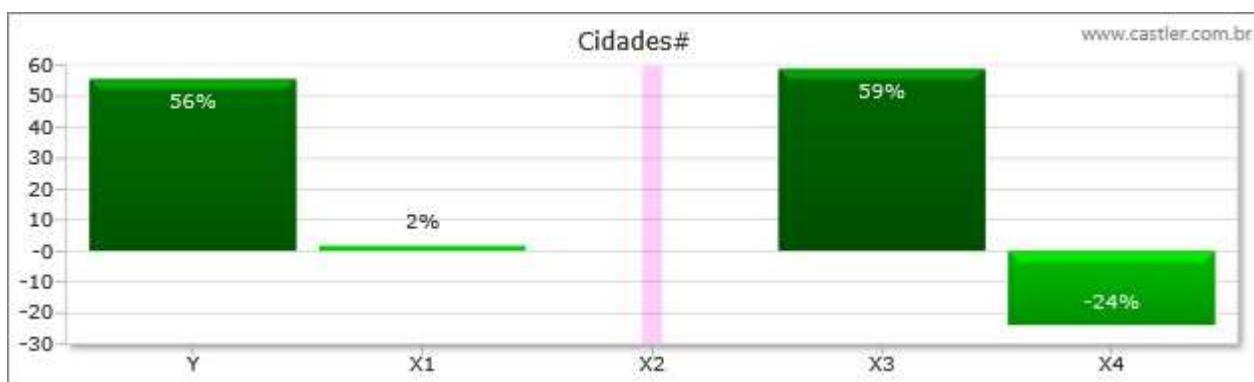
Variável em Análise	r	FIV	F	Significância
Renda IBGE 2010	X1 50,45%	1,3414	4,439	0,89%

Acessória	Isolada	Coef.	t	Signif.
Cidades#	X2 1,97%	-872,571	-1,968	5,62% +
Atratividade#	X3 40,95%	967,997	3,037	0,42% +
Área Privativa	X4 -27,55%	-97906,188	-0,796	43,08% +



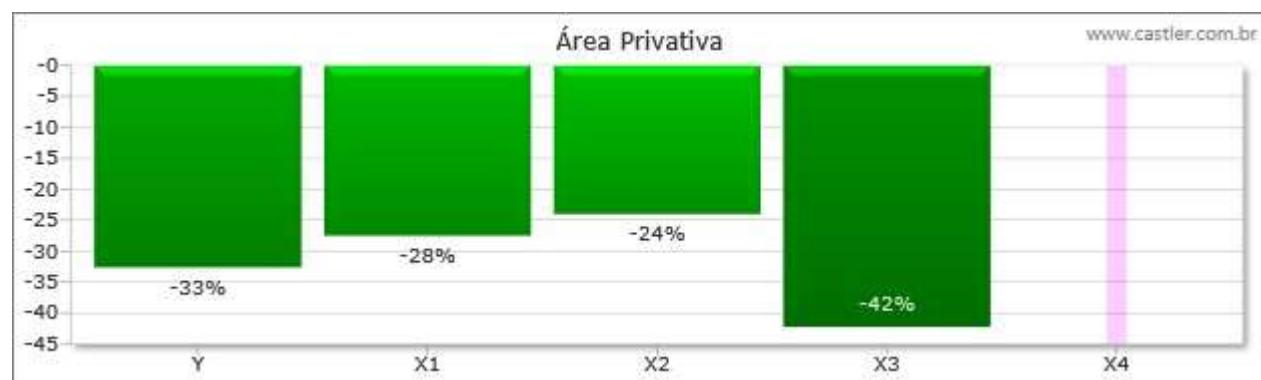
Variável em Análise	r	FIV	F	Significância
<b>Cidades#</b>	X2	63,64%	1,6807	8,849 0,01%
<hr/>				
<b>Acessória</b>		<b>Isolada</b>	<b>Coef.</b>	<b>t</b>
<b>Renda IBGE 2010</b>	X1	1,97%	-1,036e-004	-1,968 5,62% +
<b>Atratividade#</b>	X3	58,81%	0,462	4,755 0,01% -
<b>Área Privativa</b>	X4	-24,03%	-7,334	-0,172 86,45% -



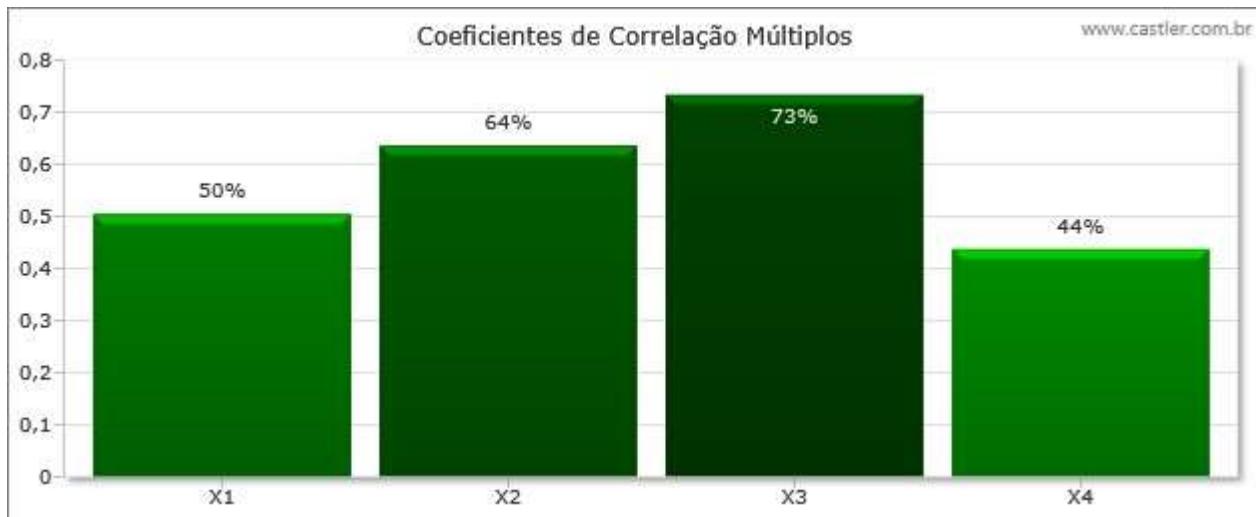
Variável em Análise	r	FIV	F	Significância
<b>Atratividade#</b>	X3	73,4%	2,1683	15,188 0,01%
<hr/>				
<b>Acessória</b>		<b>Isolada</b>	<b>Coef.</b>	<b>t</b>
<b>Renda IBGE 2010</b>	X1	40,95%	1,976e-004	3,037 0,42% +
<b>Cidades#</b>	X2	58,81%	0,795	4,755 0,01% -
<b>Área Privativa</b>	X4	-42,24%	-92,411	-1,71 9,52% +



Variável em Análise	r	FIV	F	Significância		
Área Privativa	X4	43,78%	1,2371	3,083	3,84%	
<b>Acessória</b>						
Renda IBGE 2010	X1	-27,55%	-1,633e-007	-0,796	43,08%	+
Cidades#	X2	-24,03%	-1,031e-004	-0,172	86,45%	-
Atratividade#	X3	-42,24%	-0,001	-1,71	9,52%	+



## Gráfico de Coeficientes de Correlação Múltiplos (Variáveis Independentes)



### 9.2 Fator de Inflação da Variância

Uma forma eficaz para detecção da presença de multicolinearidade é o cálculo do Fator de Inflação de Variância (FIV), que mede o quanto da variância de cada coeficiente de regressão do modelo estatístico se encontra inflado em relação à situação de correlação em que as suas variáveis preditoras se encontram.

Representamos esta estatística, que quantifica a gravidade da multicolinearidade, no gráfico abaixo:



## 10 Tabelas ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se as seguintes tabelas:

### 10.1 Equação de Regressão

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	4	16,99811579	4,249528947	57,22467	0,01%
Não Explicada	38	2,82189671	0,07426044		
Total	42	19,8200125			

## 10.2 Função Estimativa

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	4	1,028698650e+007	2,571746624e+006	62,69589	0,01%
Não Explicada	38	1,558736593e+006	41019,384025716		
Total	42	1,184572309e+007			

## 11 Avaliando

Os parâmetros obtidos, para os avaliados, são os seguintes:

### Avenida Brasil, 1001

O Terreno possui 4663m<sup>2</sup> de área(privativa), 40m de frente(principal) e tem como posicionamento: "meio de quadra".

O tipo de uso "Industrial" é predominante no entorno do Imóvel Avaliado e a infraestrutura presente nesta região é a seguinte: "Guias e Sarjetas", "Iluminação Pública", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de Abastecimento de Água Potável", "Rede de Energia Elétrica", "Rede de cabeamento para TV" e "Rede de Transmissão de Dados".

Os serviços presentes na região do entorno são: "Coleta de Lixo", "Transporte Coletivo", "Esporte/Lazer", "Comércio", "Unidade de Saúde" e "Unidade de Segurança".

Atributos de Cálculo do Avaliado: Renda IBGE 2010(X1)=2379,62 , Cidades#(X2)=2 , Atratividade#(X3)=1 e Área Privativa(X4)=4663,22.

Endereço completo: Avenida Brasil, 1001. CEP: 89868-000. Bairro: Industrial. Saudades/Santa Catarina.

Foi extrapolada a seguinte variável: 'Área Privativa'. Admitindo-se:

- Variável 'Área Privativa': Para o grau de fundamentação I, a Variável pode ser majorada em 17,952285075427213%, em relação à amostra. Limite admitido: 100%. Atribuído: 4663,22 m<sup>2</sup> / Fronteira amostral Superior: 3953,48 m<sup>2</sup>.
- Variável 'Área Privativa': Atribuído: 4663,22 m<sup>2</sup> / Fronteira amostral Superior: 3953,48 m<sup>2</sup>. Para o grau de fundamentação I, o valor estimado do avaliado (R\$ 269,29 / m<sup>2</sup>), afastou-se, de forma aceitável, em 0,246565808415113%, do obtido pela projeção no limite desta fronteira amostral (R\$ 269,96 / m<sup>2</sup>), sendo o máximo permitido: 20%.

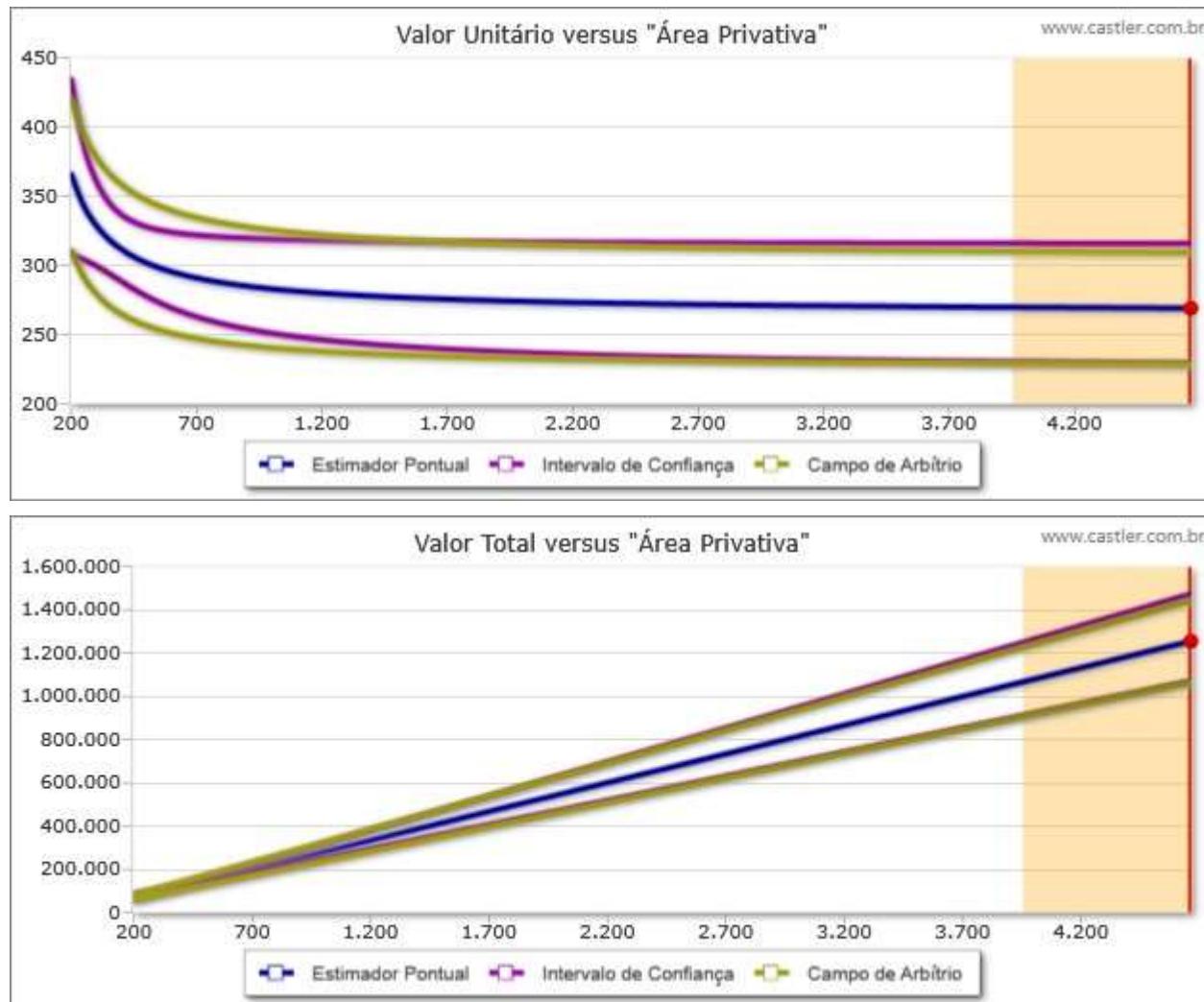
Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7020046 m	301698 m	22J
Geodésica Decimal	-26,927348°	-52,997184°	-
Geodésica Sexagesimal	26° 55' 38,45" S	52° 59' 49,86" O	-

Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana

Valor Unitário	
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$ 269,29 / m <sup>2</sup> (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 229,51 / m <sup>2</sup> (-14,78%) à R\$ 315,98 / m <sup>2</sup> (17,34%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R\$ 228,90 / m <sup>2</sup> (-15%) à R\$ 309,69 / m <sup>2</sup> (15%)
Amplitude (Unitário)	R\$ 86,48 / m <sup>2</sup> (32,11%)
Valor Definido (Unitário)	R\$ 269,29 / m <sup>2</sup> (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R\$ 229,51 / m <sup>2</sup> (-14,78%) à R\$ 309,69 / m <sup>2</sup> (15%)

<b>Valor Total</b>	
<b>Estimador pontual - Valor Mediano (Total)</b>	R\$ 1.255.779,19 (0%)
<b>Intervalo de Confiança (Total)</b>	R\$ 1.070.233,05 (-14,78%) à R\$ 1.473.493,45 (17,34%)
<b>Campo de Arbitrio (Total)</b>	R\$ 1.067.412,31 (-15%) à R\$ 1.444.146,07 (15%)
<b>Amplitude (Total)</b>	R\$ 403.260,40 (32,11%)
<b>Valor Definido (Total)</b>	R\$ 1.255.779,19 (0%) → (R\$ 1.260.000,00)
<b>Avaliação Intervalar (Total)</b>	R\$ 1.070.233,05 (-14,78%) à R\$ 1.444.146,07 (15%)

### Gráficos de Pontos Extremos



## 12 Descarte

### 12.1 Dados e Variáveis

Durante os testes estatísticos, 2(DOIS) dados não se mostraram aptos a fazerem parte da amostra populacional e foram descartados.

Quanto às variáveis, 21(VINTE E UMA) não tiveram a significância desejada e não foram consideradas, são elas:

Nome	Tipo	Descrição

<b>Nome</b>	<b>Tipo</b>	<b>Descrição</b>
* <b>Data do Evento</b>	Variável de Tempo	Período de contagem: mensal. Tem como referência inicial o dado mais antigo.
* <b>Centro de Saudades-SC#</b>	Contínua	Quantitativa. Distância à: 22J, x:300932m, y:7020184m.
* <b>Infraestrutura presente no Endereço</b>	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Rede de Abastecimento de Água Potável', 'Rede Coletora de Esgoto Sanitário', 'Rede de Energia Elétrica', 'Iluminação Pública', 'Guias e Sarjetas', 'Rede Coletora Pluvial', 'Rede de Gás', 'Rede de Transmissão de Dados' e 'Rede de cabeamento para TV'.
* <b>Serviços Presentes no Entorno</b>	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Comércio', 'Esporte/Lazer', 'Transporte Coletivo', 'Unidade de Saúde', 'Unidade de Segurança' e 'Coleta de Lixo'.
* <b>Tipo do Negócio (Oferta)</b>	Dicotômica em Grupo	Assume os valores: 1(presente) e 0(ausente).
* <b>Tipo de Uso Predominante no Trecho</b>	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Residencial Unifamiliar), 2(Residencial Multifamiliar) e 3(Industrial, Comercial).
* <b>Densidade de Ocupação no Entorno</b>	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Desocupado), 2(Parcialmente Ocupado) e 3(Totalmente Ocupado).
* <b>Tipo de Pavimentação no Endereço</b>	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Saibro), 2(Antipó), 3(Articulada) e 4(Pavimentação Asfáltica).
* <b>Frente</b>	Contínua	Quantitativa. Medida da frente da unidade terrestre.
* <b>Taxa de Ocupação</b>	Contínua	Quantitativa. Porcentagem máxima de construção em projeção horizontal permitida na unidade terrestre.
* <b>Coeficiente de Aproveitamento</b>	Contínua	Quantitativa. Índice que, multiplicado pela área de uma unidade terrestre, indica a quantidade total de metros quadrados passíveis de serem construídos.
* <b>Número de Frentes</b>	Discreta	Quantitativa. Número de frentes que a unidade terrestre possui.
* <b>Presença em Condomínio</b>	Dicotômica Isolada	Indica se o dado está contido em um Condomínio. Valores assumidos: 0(não) e 1(sim).
* <b>Infraestrutura presente no Condomínio</b>	Discreta	Quantitativa. Assume o valor da somatória das características presentes dentre as seguintes: 'Rede de Abastecimento de Água Potável', 'Poço Artesiano', 'Rede Coletora de Esgoto Sanitário', 'Estação de Tratamento de Esgoto', 'Rede Coletora Pluvial', 'Rede de gás', 'Guias e Sarjetas', 'Pavimentação Asfáltica ou Equivalente', 'Rede de Energia Elétrica', 'Iluminação Comunitária', 'Automação do Portão', 'Gerador de Energia', 'Central de Gás', 'Central de Aquecimento de Água', 'Hall de Entrada Diferenciado', 'Circuito interno de Vigilância' e 'Bicicletário'.
* <b>Área Comum de Terreno da Unidade</b>	Contínua	Quantitativa. Medida da superfície de quaisquer

Nome	Tipo	Descrição
		dependências não cobertas que integram a edificação, de uso comum.
* <b>Posicionamento</b>	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(meio de quadra) e 2(esquina).
* <b>Tipo de Fechamento</b>	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(Inexistente), 2(Tela), 3(Gradil Metálico) e 4(Muro).
* <b>Topografia</b>	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(acidentado), 2(aclive, declive), 3(semi-plano) e 4(plano).
* <b>Formato</b>	Código alocado	Qualitativa. Valores assumidos: 1(irregular), 2(triangular), 3(retangular) e 4(quadrada).
* <b>Área Total (calculada) #</b>	Contínua	Resultado da somatória entre a variável 'Área Privativa' e a variável 'Área Comum de Terreno da Unidade'. Variável gerada automaticamente pelo sistema que soma 'Área Privativa' e 'Área Comum de Terreno da Unidade'

## 12.2 Transformações Configuradas para os testes Estatísticos e não Aplicadas

Durante o processo de determinação da equação de ajuste, algumas transformações podem ser também testadas, além das que são efetivamente aplicadas no modelo. Entretanto, estas não são utilizadas no cálculo por não serem geralmente as que melhor representam o comportamento real do mercado com relação ao atributo ao qual se vinculam.

Como se mostra a seguir, para as seguintes variáveis:

Nome	Transformações Descartadas
Preço Unitário	y e 1/y
Renda IBGE 2010	1/x e ln(x)
Cidades#	x e ln(x)
Atratividade#	x e 1/x
Área Privativa	x e ln(x)

## 13 Fundamentação

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

### 13.1 Parâmetros Obtidos

Grau: I.

Soma da pontuação para enquadramento global: 14 (quatorze).

### 13.2 Tabela - Enquadramento Geral

Pontos mínimos	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)	Enquadramento
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I	Grau I

### 13.3 Tabela - Pontuação

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)

<b>Descrição</b>	<b>Grau III</b>	<b>Grau II</b>	<b>Grau I</b>	<b>Ponto(s)</b>
<b>1 - Caracterização do(s) imóvel(eis) avaliando(s)</b>	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	3 (três)
<b>2 - Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados</b>	$6(K + 1)$ , onde K é o número de variáveis independentes	$4(K + 1)$ , onde K é o número de variáveis independentes	$3(K + 1)$ , onde K é o número de variáveis independentes	3 (três)
<b>3 - Identificação dos dados de mercado</b>	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor da avaliação	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2 (dois)
<b>4 - Extrapolação</b>	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a)as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)o(s) valor(res) estimado(s) não ultrapasse(m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a)as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2 (dois)
<b>5 - Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)</b>	10%	20%	30%	1 (um)
<b>6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor</b>	1%	2%	5%	3 (três)

## 14 Conclusão

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliatória "Chapecó"(Microregião(IBGE) pertencente à meso: Oeste Catarinense).O IBGE considera os municípios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Aguas de Chapecó, Águas Frias, Bom Jesus do Oeste, Caibi, Campo Erê, Caxambu do Sul, Chapecó, Cordilheira Alta, Coronel Freitas, Cunha Porã, Cunhataí, Flor do Sertão, Formosa do Sul, Guatambú, Iraceminha, Irati, Jardinópolis, Maravilha, Modelo, Nova Erechim, Nova Itaberaba, Novo Horizonte, Palmitos, Pinhalzinho, Planalto Alegre, Quilombo, Saltinho, Santa Terezinha do Progresso, Santiago do Sul, São

Bernardino, São Carlos, São Lourenço do Oeste, São Miguel da Boa Vista, Saudades, Serra Alta, Sul Brasil, Tigrinhos e União do Oeste.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado: R\$ 1.260.000,00 (UM MILHÃO E DUZENTOS E SESSENTA MIL REAIS), admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, a variação de R\$ 1.070.000,00 à R\$ 1.440.000,00.

CRISTIAN CALVI - Engenheiro Civil (1582642)

Rua 1101, nº60. bairro: centro. CEP: 88330-774

Balneário Camboriú / Santa Catarina

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

CUB/m<sup>2</sup> dados de Outubro/2022, para ser usado em Novembro/2022

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Novembro/2022**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.369,50	-0,06%
PP-4	2.198,68	-0,07%
R-8	2.098,17	-0,09%
PIS	1.666,18	-0,05%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.821,86	0,06%
PP-4	2.657,01	0,04%
R-8	2.353,91	0,03%
R-16	2.272,48	0,03%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.416,10	0,11%
R-8	2.778,58	0,09%
R-16	2.955,17	0,02%

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.723,21	0,00%
CSL-8	2.373,06	0,00%
CSL-16	3.174,65	0,00%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.880,69	0,01%
CSL-8	2.569,70	0,00%
CSL-16	3.427,24	0,01%

### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.520,82	0,05%
GI	1.337,69	0,03%

**Espelho do Cadastro - I.P.T.U**

Cadastro.....: 1063-0 DRAY INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

001 - Contribuinte.....: DRAY INDUSTRIA E COMERCIO LTDA  
002 - Cod. Rua.....: 1 AV. BRASIL  
003 - Numero do Imovel....: 1001  
004 - Numero da Quadra....: 64  
005 - Numero do Lote.....: P78  
006 - Complemento Imovel...: UNIDADE INDUSTRIAL  
007 - Codigo do Bairro....: 9 INDUSTRIAL  
008 - Endereco de Corresp.: BRASIL  
009 - Numero do imovel....: 1001  
010 - Complemento Corresp.:  
011 - Cidade.....: SAUDADES  
012 - Sigla UF.....: SC Santa Catarina  
013 - Codigo do CEP.....: 89868000  
014 - Tipo de Imovel.....: 1 Predial  
015 - Numero da Zona.....: 1  
016 - Numero do Setor.....: 3  
017 - Area do Terreno.....: 18652,88  
018 - Testada Imovel.....: 161,82  
019 - Area Total Edificada: 10741,95  
020 - Ano Construcao.....: 2013  
021 - Situacao Quadra.....: 1 Meio de quadra  
022 - Pedologia.....: 2 Firme  
023 - Testada/Mur.....: 2 Nao  
024 - Tipo Construcao.....: 1 Padrao Economico  
025 - Topografia.....: 1 Plano  
026 - Passeio.....: 1 Sim  
027 - Utilizacao.....: 3 Industrial  
028 - Isencao Imposto.....: 2 Nao  
029 - Codigo do CGC/CPF...: 02.940.452/0001-89  
030 - Isento TSU.....: 2 Nao  
031 - Rua Pavimentada.....: 1 Sim  
032 - Localizacao.....: 0 SEDE SAUDADES  
033 - Cod.Contribuinte....: 2940452000189 DRAY INDUSTRIA E COMERCIO LTDA  
034 - Debito Automatico...:  
035 - Codigo do Banco....: 0  
036 - Codigo da Agencia...: 0  
037 - Nr. conta corrente...:  
038 - E-mail.....: NELSON@DRAY.IND.BR  
040 - Situacao Cadastro...: 1 Ativo  
042 - Area Edificada Unid.: 10741,95  
043 - Fracao Ideal de Solo: 18652,88000  
045 - Data Atualizacao....: 03/09/2019  
046 - Envia Cadastro TCE..: S SIM  
050 - Nr.Cad. Correspond..: 0-0  
051 - Cad. Englobado.....: 0 Nao  
055 - Debitos.....: 0 Nao  
056 - Loteamento.....: 0 Sem Loteamento  
057 - Data Aprovacao Proj.: 03/09/2019  
060 - Valor Venal Territor: 4295497,12  
065 - Valor Venal Predial.: 4122867,83  
067 - Valor ITU.....: 0,00  
068 - Valor IPU.....: 17349,20

**Espelho do Cadastro - I.P.T.U**

070 - Valor Desc Idoso.....: 0,00  
071 - Mat Registro Imoveis: 17.908  
072 - Imagem Cadastral....:  
073 - Valor IPTU.....: 17349,20  
099 - Numero do Cadastro...: 1063-0  
555 - Campo 5 copia.....: P78

---



**REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SANTA CATARINA**

**COMARCA DE PINHALZINHO - OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Bel. Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora

Bel. César Vanderlei Mayer, Escrevente Substituto

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, na forma da Lei e a requerimento da parte, que no Livro nº. 2 - Registro Geral, procedeu-se os atos abaixo indicados:

Matrícula nº 23.508, de 14 de Dezembro de 2018

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - PARTE DAS CHÁCARAS RURAIS" nºs. 78 e 79, da Sede Saudades, com as respectivas áreas de 10.460,28 m<sup>2</sup> e 8.192,60 m<sup>2</sup>, que juntos perfazem a área total de DEZOITO MIL E SEISCENTOS E CINQUENTA E DOIS METROS E OITENTA E OITO CENTÍMETROS QUADRADOS (18.652,88 m<sup>2</sup>), sem benfeitorias, situadas entre a rua Quintino Bocaiúva e a Avenida Brasil, no perímetro urbano da cidade de Saudades, nesta comarca de Pinhalzinho, CONFRONTANDO: ao NORDESTE, com a rua Quintino Bocaiuva, na extensão de 110,32 metros; ao SUL, com a avenida Brasil, na extensão de 161,82 metros; ao SULESTE, com parte da mesma chácara rural nº. 79, de Thiesen Participações Ltda, conforme matrícula nº. 22.462, na extensão de 112,56 metros; ao NORTE, com os lotes urbanos nºs. 06, de Lauro Weber, conforme matrícula nº. 20.464 e 07, de Olidia Eichelberger, conforme matrícula nº. 19.138, ambos da quadra nº. 64, na extensão de 45,27 metros; ao NOROESTE, em dois segmentos de reta, sendo o primeiro, com os lotes urbanos nºs. 01 e 02, ambos de Indústria e Comércio de Móveis Regale Ltda, conforme matrícula nº. 20.182; 03, de Siral Indústria de Confecções Ltda, conforme matrícula nº. 15.772 e parte do lote urbano nº. 04, de Esquadrias Zicalfer Ltda, conforme matrícula nº. 15.835, todos da quadra nº. 116, na extensão de 108,35 metros e o segundo, com o lote urbano nº. 07, da quadra nº. 64, de Olidia Eichelberger, conforme matrícula nº. 19.138, na extensão de 40,50 metros. PROPRIETÁRIA: **DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 02.940.452/0001-89, com sede na avenida Brasil, nº. 1001, bairro Industrial, na cidade de Saudades, nesta comarca. TÍTULOS DE AQUISIÇÕES registrados sob nºs. 1, na matrícula nº. 13.068, em 22/12/2003; 1, na matrícula nº. 14.070, em 16/12/2005; 1, na matrícula nº. 16.694, em 01/02/2010 e atualmente matriculado sob nº. 17.908, em 24/10/2011; todos no livro nº. 2, neste Ofício. Dou fé. Pinhalzinho, 14 de dezembro de 2018. (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora. Emolumentos R\$7,70

R.1-23.508, de 14 de Dezembro de 2018.

Por Escritura Pública de Constituição de Garantia Fiduciária, lavrada às fls.056 a 066, do livro nº. 105, em 06 de dezembro de 2018, pelo Escrivão de Paz Designado de Saudades, nesta comarca, Sr. Leonir Paulo Zwigertes; a proprietária/devedora/fiduciante: **DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, já qualificada na abertura de matrícula; DEU EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel da presente matrícula, com a área de DEZOITO MIL E SEISCENTOS E CINQUENTA E DOIS METROS E OITENTA E OITO CENTÍMETROS QUADRADOS (18.652,88 m<sup>2</sup>), com as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações atuais ou futuras, averbadas ou não e mesmo que aqui não especificadas, em favor do **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE**, instituição financeira pública, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.816.560/0001-37, com sede na rua Uruguai, 155, 4º andar, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; para garantia da dívida de R\$5.800.000,00 (cinco milhões e oitocentos mil reais); Sendo que R\$3.800.000,00, são referentes a Cédula de Crédito bancário nº. SC-29.927/BNDES-AUTOMÁTICO REVITALIZA, emitida em 29/11/2013, com vencimento final em 15/12/2021, conforme registro nº. 9.908, no livro nº. 3, neste Ofício e com as seguintes condições de pagamento: Carência: 24 meses, com periodicidade trimestral; Amortização: 72 meses, sendo as prestações com periodicidades mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo-se a primeira prestação em 15/01/2016 e a última em 15/12/2021; Taxa de Juros: Efetiva: 8,0% ao ano e R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), que são referentes a Cédula de Crédito Bancário nº. SC-44.317/BNDES-AUTOMÁTICO GIRO, emitida em 19/09/2018, com vencimento final em 15/10/2023, conforme registro nº. 9.909, no livro nº. 3, neste Ofício e com as seguintes condições de pagamento: Carência: 03 meses, com periodicidade trimestral; Amortização: 57 meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vincendo-se a primeira prestação em 15/02/2019 e a última em 15/10/2023; Taxa de Juros: a) variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE (IPCA), calculado de forma pro rata temporis; b) taxa de juros prefixada de 3,13% (três inteiros e treze centésimos) ao ano (J); c) spread do BNDES de 1,50% (um inteiro e cinco décimos) ao ano (Spread BNDES); d) spread do BRDE de 4,50% (quatro inteiros e cinco décimos) ao ano (Spread Agente Financeiro). Todas as demais cláusulas e condições, constam na Escritura acima mencionada. Imóvel avaliado em R\$5.968.000,00. Protocolado sob nº 72.292, em 12/12/2018. Selo de fiscalização: FID88081-MDPE. Dou fé. Pinhalzinho, 14 de dezembro de 2018. (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora Substituta. Emolumentos R\$1.360,00 + Selo: R\$1,90

AV.2-23.508, de 01 de Abril de 2019.

A proprietária, **DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, construiu no imóvel da presente matrícula, uma edificação para uso industrial, de alvenaria, com dois pavimentos, com a área total construída de 7.639,23 m<sup>2</sup>, com a estrutura do telhado de metal, e coberta com telhas isotérmicas, com preenchimento de poliestireno espandido, pelo valor de R\$3.962.941,82 (três milhões e novecentos e sessenta e dois mil e novecentos e quarenta e um reais e oitenta e dois centavos); tudo de conformidade com a Certidão de Imóvel nº. 23/2016, expedida pela

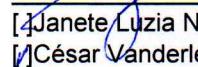
Administração Municipal de Saudades, nesta comarca, em 21/10/2016; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob nº. 002902018-88888185, emitida em 14/11/2018, válida até 13/05/2019; Projetos; Memoriais Descritivos; ARTs nºs. 5649929-6, emitida em 23/11/2015, pela engenheira civil, Srª. Claudine Urnau Dupond e 4920369-1, emitida em 03/12/2013, pelo engenheiro eletricista, Sr. Juliano Kirchner Manhabosco e requerimento firmado pelo sócio administrador da proprietário, Sr. Nelson João Mohr, que ficam arquivados neste Ofício. Recolhido o valor de R\$710,00, ao Fundo de Reaparelhamento do Judiciário, pelo boleto nº. 28346670002011814, conforme autenticação mecânica nº. 5.F5D.8B7.B6B.931.844. Protocolado sob nº. 72.763, em 15/03/2019. Selo de fiscalização: FKU43347-K94B. Dou fé. Pinhalzinho, 01 de abril de 2019. (a) Janete Luzia Nunes de Souza Silveira, Oficiala Registradora. Emolumentos R\$472,42 + Selo: R\$1,95

AV.3-23.508, de 29 de Dezembro de 2021.

A proprietária do imóvel da presente matrícula, a empresa **DRAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 02.940.452/0001-89, está sendo executado, no 4º. Juízo da Unidade Regional de Direito Bancário da Comarca de Florianópolis, neste Estado, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, nº. 5008845-73.2021.8.24.0092, em que é exequente, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 90.400.888/0001-42. Valor da Causa: R\$371.534,80. Averbação feita com amparo no artigo 828, do Código de Processo Civil Brasileiro. Tudo de conformidade com a Certidão de Admissibilidade da Execução, expedida em 09/09/2021 e requerimento firmado pela procuradora do exequente, Srª. Sirlei Maria Rama Vieira da Silveira, que ficam arquivados neste Ofício. Protocolado sob nº 80.244, em 02/12/2021. Selo de fiscalização: GJF30166-GHFK. Dou fé. Pinhalzinho, 29 de dezembro de 2021. (a) Marilete Buffon, Oficiala Registradora Substituta.- Emolumentos R\$90,56 + Selo: R\$2,82.

O referido é verdade e dou fé.

Pinhalzinho, 11 de Fevereiro de 2022.

  
[ ] Janete Luzia Nunes de Souza Silveira-Oficiala Titular  
 [ ] César Vanderlei Mayer - Oficial Registrador Substituto

  
CESAR VANDERLEI MAYER  
Oficial Registrador Substituto  
Ofício Registro de Imóveis  
PINHALZINHO - Santa Catarina

**Emolumentos:**

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 22,22R\$ 0,00  
Selos: R\$ 3,11 Total: R\$ 25,33



**A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição .**

Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.



## 1. Responsável Técnico

**CRISTIAN CALVI**

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2616177510

Registro: 158264-2-SC

Empresa Contratada: WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS EIRE

Registro: 159778-2-SC

## 2. Dados do Contrato

Contratante: Dray Indústria e Comércio Ltda

CPF/CNPJ: 02.940.452/0001-89  
Nº: 1001

Endereço: Avenida Brasil

Complemento: Indústria

Cidade: SAUDADES

Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 1,00

CEP: 89868-000

Contrato:

Celebrado em: 17/11/2022

Honorários: R\$ 14.000,00

Bairro: Industrial

Vinculado à ART:

UF: SC

Ação Institucional:

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

## 3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Dray Indústria e Comércio Ltda

CPF/CNPJ: 02.940.452/0001-89  
Nº: 1001

Endereço: Av. Brasil

Complemento: Indústria

Cidade: SAUDADES

Data de Início: 17/11/2022

Data de Término: 01/12/2022

Finalidade: Outro

Bairro: Industrial

UF: SC

Coordenadas Geográficas:

CEP: 89868-000

Código:

## 4. Atividade Técnica

Avaliação  
**Alvenaria**

Assistência

Laudo

Consultoria

Dimensão do Trabalho:

120,00

Homem/Hora

## 5. Observações

Laudo de avaliação de imóveis e máquinas para uma Recuperação Judicial. Ativo situado em Saudades-SC.

## 6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

## 7. Entidade de Classe

IBAPE - 20

## 8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.

Situação do pagamento da taxa da ART em 01/12/2022: TAXA DA ART A PAGAR

Valor ART: R\$ 88,78 | Data Vencimento: 12/12/2022 | Registrada em:

Valor Pago: | Data Pagamento: | Nossa Número:

. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-sc.org.br/art](http://www.crea-sc.org.br/art).

. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

## 9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

BALNEARIO CAMBORIU - SC, 01 de Dezembro de 2022

Assinado de forma digital por CRISTIAN CALVI:91878527053

Dados: 2022.12.01 15:07:00 -03'00'

CRISTIAN CALVI

918.785.270-53

Contratante: Dray Indústria e Comércio Ltda

02.940.452/0001-89