



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BENTO DO SUL - SC**

Processo nº 0300962-68.2016.8.24.0058

Ref.: Trabalho específico sobre RJ

**PAVSOLO CONSTRUTORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL, e EBRAX CONSTRUTORA LTDA - EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL,** já qualificadas nos autos do processo de
recuperação judicial em epígrafe, por seu advogado que a
esta subscreve, vêm, respeitosamente, à presença de
Vossa Excelência, informar o que segue:

As empresas vêm juntar neste processo um
relatório realizado pela empresa **VALUUP CONSULTORIA,**
contratada pelas empresas em Recuperação Judicial - para
que esta empresa específica, preparasse um relatório com
parecer técnico dos aspectos econômicos das empresas
Recuperandas conforme colocado em anexo.

O objetivo do presente relatório
consiste na elaboração de parecer técnico dos aspectos
econômicos e financeiros da Recuperanda, assim, vários
itens estão discriminados conforme as informações
fornecidas pela empresa:



Itens que foram seguidos para o parecer técnico da empresa contratada Valuup Consultoria:

- **Entrevista com a empresa;**
- **Evolução do quadro de pessoal administrativas (evolução mensal;**
- **Demonstrações financeiras e balancete analítico;**
- **Fluxo de Caixa Projetado;**
- **Lista de ativos;**
- **Composição das despesas; e**
- **Composição receitas e despesas financeiras.**

Assim Excelência, as empresas - PAVSOLO CONSTRUTORA LTDA. e EBRAX CONSTRUTORA LTDA. - trouxeram para a Sra. Administradora Judicial, ao Comitê de Credores e aos Credores das classes I, II, III e IV da Recuperação Judicial, informações consistentes no sentido de - conforme já solicitado, se realizar uma nova Assembleia de Credores para que seja aprovado um novo plano de RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Nesses termos,

Pede-se e espera-se deferimento.

São Bento do Sul, 07 de Outubro de 2020.

José Manuel Freitas da Silva
OAB/SC n° 22.582

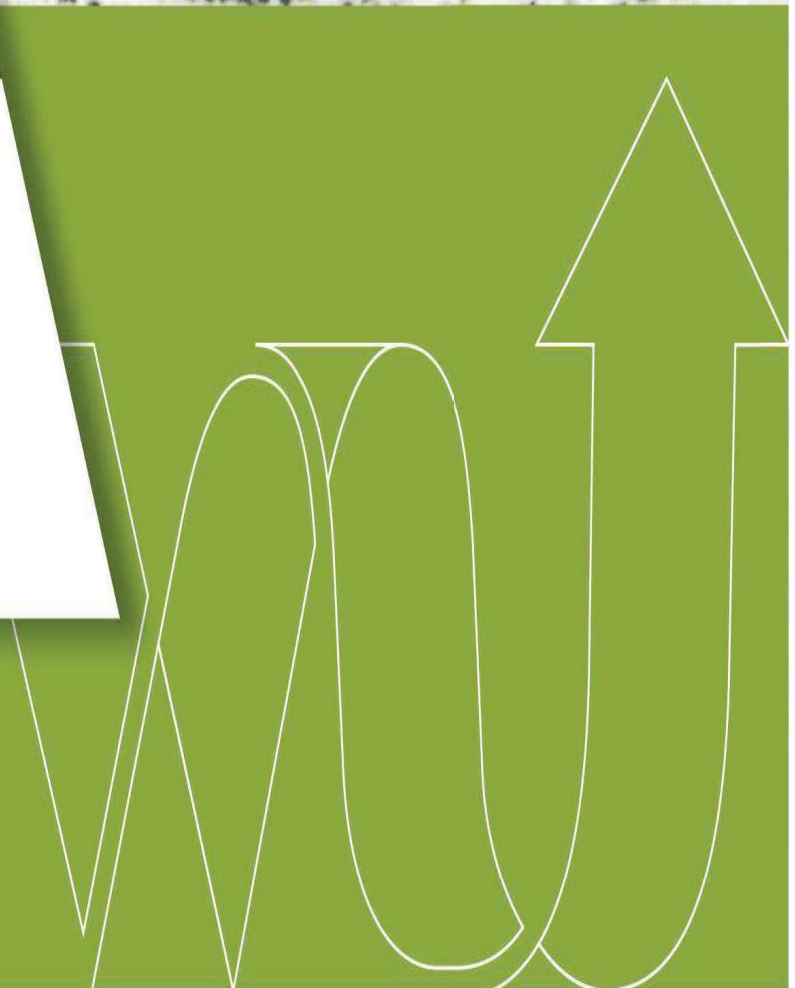


VALUUP
CONSULTORIA

PARECER INICIAL

**PAVSOLO CONSTRUTORA LTDA e
EBRAX CONSTRUTORA LTDA.**

25 DE SETEMBRO DE 2020



Curitiba, 25 de setembro de 2020.

A Sra. Administradora Judicial

De acordo com a solicitação feita, e conforme entendimentos subsequentes, elaboramos este parecer inicial dos aspectos econômicos e financeiros sobre a Recuperação Judicial da PAVSOLO CONSTRUTORA LTDA e EBRAX CONSTRUTORA LTDA. ("PAVSOLO" e "EBRAX" ou "Recuperanda")

Atenciosamente,



Luís Gustavo Budziak

CORECON-PR 6461-0

CRC PR-055008/O-5

VALUUP Consultoria e Assessoria Ltda.

CORECON-PR 664

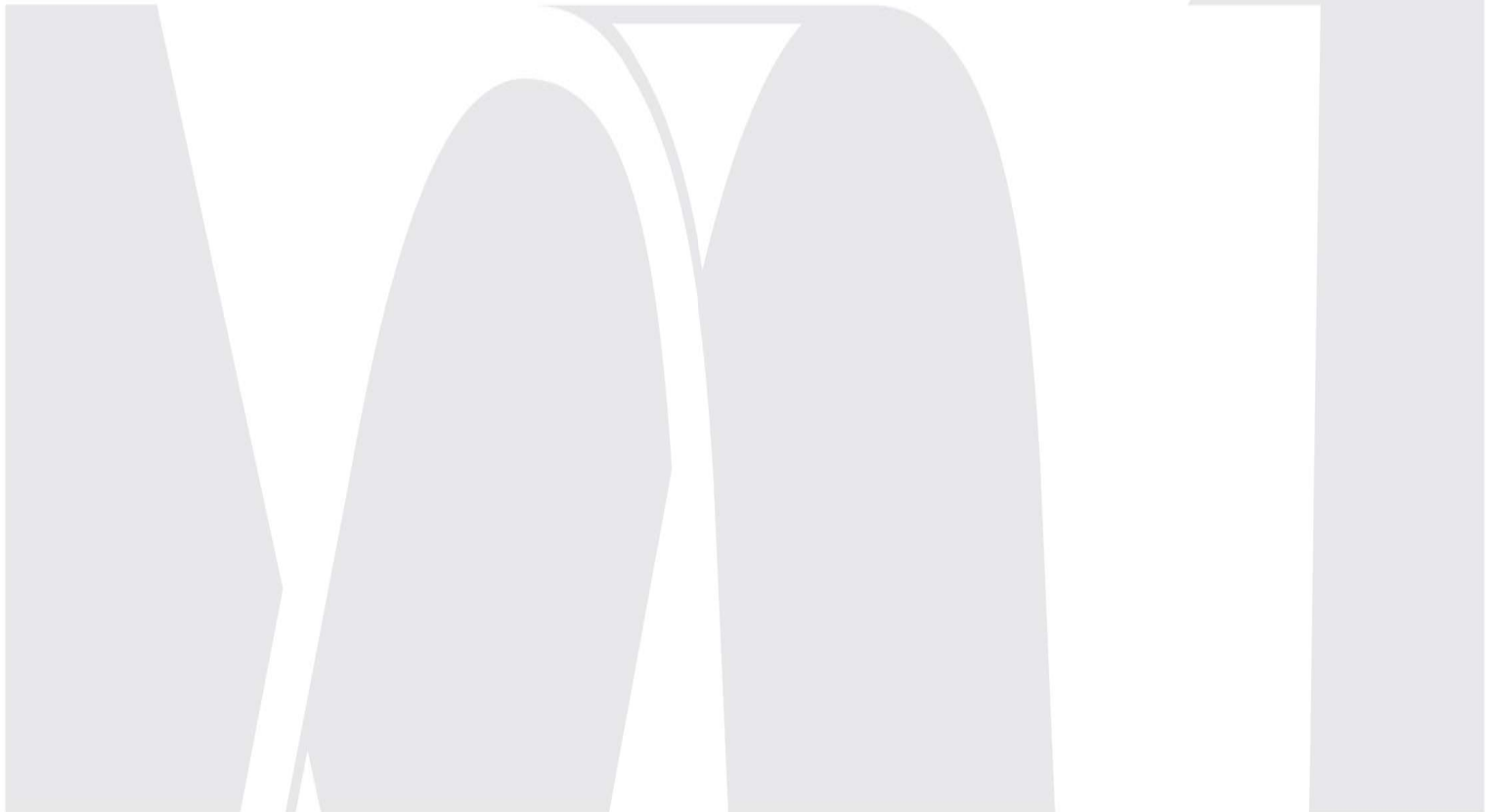
ÍNDICE

1. LISTA DE SIGLAS E TERMOS	P.04
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	P.06
3. EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE PESSOAL	P.09
4. RESUMO RJ	P.11
5. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	P.18
6. PERSPECTIVAS	P.28
7. CONCLUSÃO	P.31
8. ANEXOS	P.33



PARECER INICIAL

LISTA DE SIGLAS E TERMOS



1. LISTA DE SIGLAS E TERMOS

1.1 LEGENDA

- **AGC** - Assembleia Geral de Credores (lucros antes de juros e impostos)
- **AJ** - Administrador Judicial
- **AR** - Aviso de Recebimento
- **BP** - Balanço Patrimonial
- **Classe I** - Credores trabalhistas
- **Classe II** - Credores com direitos reais de garantia ou privilégios especiais
- **Classe III** - Credores quirografários e com privilégios gerais
- **Classe IV** - Credores de microempresas e empresas de pequeno porte.
- **CP** - Curto Prazo
- **CPC** - Comitê de Pronunciamentos Contábeis
- **EBITDA** - sigla em inglês para Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization (lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização)
- **EBIT** - sigla em inglês para Earnings before interests and taxes
- **DJE** - Diário de Justiça Eletrônico
- **k** - mil
- **LREF** - Lei de Recuperação de Empresas e Falência (Lei nº 11101/2015)
- **m** - milhão
- **MM** - Meritíssimo(a)
- **PJR** - Plano de Recuperação Judicial
- **RMA** - Relatório Mensal de Atividades
- **V.Srs** - Vossas Senhorias
- **RJ** - Recuperação Judicial

2

PARECER INICIAL

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

M M A

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2.1. HISTÓRICO DA EMPRESA

As principais informações divulgadas no relatório de CONSIDERAÇÕES INICIAIS foram obtidas a partir dos relatórios e dados fornecidos pelas próprias empresas PAVSOLO CONSTRUTORA LTDA e EBRAX CONSTRUTORA LTDA. ("PAVSOLO" e "EBRAX" ou "Recuperanda") a Valuup Consultoria.

O objetivo da presente relatório consiste na elaboração de parecer técnico dos aspectos econômicos e financeiros da Recuperanda.

Os documentos subsequente das análises, os quais seriam:

- Entrevista com a empresa;
- Evolução do quadro de pessoal administrativas (evolução mensal);
- Demonstrações financeiras e balancete analítico;
- Fluxo de Caixa Projetado;
- Lista de ativos;
- Composição das despesas; e
- Composição receitas e despesas financeiras.

Resumo das atividades (relato da recuperanda)

As Requerentes são empresas conhecidas no ramo da construção pesada, infraestrutura, realizando ao longo de sua trajetória diversas obras nos Estado de Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Paraná e São Paulo, com a possibilidade de atuação em todo o território nacional.

Dentre as obras realizadas pelas Requerentes podemos citar os Parques eólicos de Chuí e Geribatu (integrantes do maior complexo eólico da América Latina), Contorno Viário de Florianópolis, Usina Termoelétrica PAMPASUL, Taxilane do Aeroporto Internacional Afonso Pena.

As expertises das Requerentes são relacionadas a todas as etapas das obras, desde saneamento água e esgoto, pavimentação, asfaltamento, obras de artes especiais (viadutos e pontes), terraplanagem, concretagem e usinagem, tendo potencial atuação em diversos setores e obras de infraestrutura. Sendo capaz de executar com primazia os serviços a que fora contratada pelo setor público.

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

2.1. HISTÓRICO DA EMPRESA

Devemos ainda levar em consideração que o setor de infraestrutura mobiliza consideravelmente a economia, tanto na criação de empregos diretos, durante o andamento da obra, quanto em relação aos empregos indiretos, que são gerados devido a demanda causada pela necessidade de se fornecer alimentação para a mão de obra empregada na execução da obra, bem como referente a locação de imóveis, bens móveis, equipamento, contratação de serviços especializados, fornecimento de combustíveis e insumos empregados na execução da obra.

Ademais, após a conclusão da obra, seus benefícios sociais são ainda mais visíveis, pois há melhoria no setor de logística, escoamento de produção, segurança, saúde, energia, melhorando consideravelmente a qualidade de vida de toda a população do local, bem como os que utilizam as benfeitorias, com uma abrangência geral.

As Requerentes conseguiram se manter efetivamente ativas até março de 2016, quando requereram junto ao juízo da Comarca de São Bento do Sul - Santa Catarina o processamento da sua Recuperação Judicial, que tramita sob nº 0300962-68.2016.8.24.0058.

No entanto, após aceita a Recuperação Judicial das Requerentes, estas vem sendo impedidas de participar de licitações e demais certames, não podendo sequer se habilitar para apresentar suas propostas, mesmo após a aprovação do plano de recuperação judicial onde demonstrou e comprovou a viabilidade financeira de continuidade e reerguimento das Requerentes.

Imperioso destacar que as Requerentes possuem contrato ao longo da sua jornada com a Administração Pública ou com empresas ligadas ao setor público, que demandam das mesmas regras de contratação, manutenção, pagamento e encerramento do contrato.

Detalhes:

Quando requerida a RJ possuíam contratos de grande monta:

- Dois contratos de execução da Usina Termoelétrica Pampasul;
- Dois contratos Autopista Litoral Sul;
- Um Autopista Regis Bittencourt;
- Um contrato DNIT contorno de Santa Maria; e
- Consórcio Travessia.

Importante ainda, ressaltar que as Recuperandas conjuntamente possuem uma elevada gama de acervo técnico que as possibilita a competitividade ampla em concorrências.

Podemos destacar os seguintes Atestados Técnicos:

Aeroportuárias; Eólicas; Barragem; Termoelétricas; Asfaltamento; Pavimentação asfáltica; Pavimentação de concreto; Água e Esgoto; Baseamento; Terraplanagem; Ligação de linhas de transmissão ; Barracão industrial; Edificações; Recuperação de rodovias; Manutenção de rodovias; Drenagem; Compactação de solo e Topografia.

3

PARECER INICIAL

**EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE
PESSOAL**

M M M 1

3. EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE PESSOAL

3.1 EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE PESSOAL

Geração de empregos diretos:

Os postos de empregos gerados pelas Recuperandas, devido as atividades desenvolvidas, ocorrem em consonância com os contratos e a fase de execução que esses contratos estão sendo desenvolvidos.

O número de empregos diretos gerados pelas Recuperandas entre os anos de 2016 à 2020 pode ser observado no quadro abaixo:

ANO	2016	2017	2018	2019	2020
EMPREGOS DIRETOS	886	723	114	31	41

Observa-se que mesmo com a diminuição dos contratos de empreitada/execução de obras, as Recuperandas continuam mantendo empregos diretos para continuidade da operação atual.

Além dos empregos diretos, as subempreitadas e terceirizações que são comuns nas execuções desse tipo contrato também gera grande número de postos.

Geração de empregos indiretos:

Os contratos de subempreitada são estabelecidos muitas vezes diante da necessidade de execução de parte especializada do projeto ou ainda para o melhor aproveitamento da atividade, sendo abrangido por contratações de empresas de fornecimento de

refeições, que entregam em média 3 (três) refeições diárias aos funcionários, contratação de motoristas terceirizados, contratação de empresas de segurança e vigia, tanto para o pátio quando para os alojamentos, contratação de empresas de limpeza, contratação de empresas de transporte de funcionários (ônibus/vans), mão de obra especializada como topografia, máquinas com operadores terceirizados, empresas de manutenção de equipamento, obras de artes especiais (OAE - viadutos, calçadas, pontes, acabamento, etc.) empresas de pintura, empresas de sinalização, dentre outras atividades que se façam necessárias no decorrer da execução do contrato. Como exemplificado na tabela a seguir:

ANO	2016	2017	2018	2019	2020
EMPREGOS INDIRETOS	1.151	939	148	40	53

4

PARECER INICIAL
RESUMO RJ

M M 1

4. RESUMO RJ

4.1 RESUMO HISTÓRICO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Autos processo nº 0300962-68.2016.8.24.0058

DATA	HISTÓRICO
30/03/2016	Protocolado pedido de recuperação judicial
07/04/2016	Deferido processamento da ação de recuperação Judicial
17/05/2016	1º Edital
20/07/2016	2º Edital
24/07/2017	Assembleia Geral de Credores
24/07/2017	Plano de recuperação judicial aprovado em assembleia
12/09/2017	Homologação do plano aprovado
14/02/2018	Decisão Interlocutória: item 5: determinou auditoria dos créditos trabalhistas - item 5.3: determinou criação do apenso nº 0000397-12.2018.8.24.0058
17/01/2019	Decisão conflito negativo de competência
10/04/2019	Convocação de Assembleia Geral de Credores
26/04/2019	Edital de convocação
03/05/2019	Laudo auditoria trabalhista
16/09/2019	Decisão Interlocutória
05/05/2020	Decisão Interlocutória nomeação
28/05/2020	Relatório final AJ Décio Otero

4. RESUMO RJ

4.2 PAGAMENTOS REALIZADOS NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Trabalhistas

Conforme se extrai das fls.2790-2802, o valor do passivo trabalhista a época da consolidação do Quadro Geral de Credores, bem como, base para apresentação de proposta do Plano de Recuperação Judicial contava com o valor de R\$ 1.755.387,79 (um milhão setecentos e cinquenta e cinco mil trezentos e oitenta e sete reais e setenta e nove centavos)

R\$ 725,00; ZAURI JOSE MADRUGA - R\$ 1.253,75. TOTAL CRÉDORES TRABALHISTAS: R\$ 1.755.387,79. CLASSE II - CREDORES GARANTIA REAL (NOME - VALOR): CONSTRUTORA

Conforme os livros de pagamentos, comprovantes de pagamentos, inclusive juntados nos autos (fls.15.517-16.2016 e 18.075-18.134), bem como, o laudo pericial realizado pela empresa Morre Stephens, juntado nos autos nº 0000397-12.2018.8.24.0058 (fls. 1043-1061), comprova-se que foi efetivamente pago o valor de R\$1.657.298,90.

Ademais, conforme já exposto anteriormente existe em torno de Ademais Excelência, todos os pedidos de habilitação retardatária de credores trabalhistas restam pendentes de análise as impugnações, sendo ainda, que não está sendo devidamente cumprido o rito do artigo 10, § 5º da Lei 11.101/2005, tendo em vista que há inconsistências nas certidões de habilitação, sendo necessária a análise pormenorizada dos casos.

Logo não resta em aberto o valor apontado pelo Sr. Administrador Judicial, pois não estão devidamente cumpridos os requisitos para habilitação e conforme exposto, restam as impugnações pendentes de análise pelo juízo.

Quirografários

Em relação ao pagamento parcial dos credores quirografários, conforme se extrai do plano de recuperação judicial, no item 6 é de responsabilidade dos credores informar os dados bancários as Recuperandas e a ausência de pagamento em virtude da não apresentação desses dados, não carretará descumprimento do plano. Conforme se verifica tivemos um montante de aproximadamente 40 TED's que voltaram por inconsistência das informações bancárias. As Recuperandas estão atuando no sentido de entrar em contato com as credoras que não informaram os dados bancários afim de suprir esse problema, no entanto nem sempre temos sucesso com os contatos que são realizados, via telefônica, e-mail e correspondência.

4. RESUMO RJ

4.2 PAGAMENTOS REALIZADOS NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Inicialmente cumpre destacar que foram analisados e apreciados pelo AJ da recuperação judicial os créditos que estão no edital que foi publicado em 19 de julho de 2016, não sendo localizado outro quadro que tenha se tornado público que discrimine as possíveis alterações dos valores que compõe o quadro geral de credores.

Desta forma segue quadro resumo:

QUADRO RESUMO DOS DÉBITOS DAS RECUPERANDAS DE ACORDO A RELAÇÃO DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

CLASSE	VALOR
CLASSE I - CREDITORES TRABALHISTAS	R\$ 1.755.387,79
CLASSE II - CREDITORES COM GARANTIA REAL	R\$ 54.420,36
CLASSE III - CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS	R\$ 51.950.700,09
CLASSE IV - CREDITORES MICROEMPRESAS OU EMPRESAS DE PEQUENO PORTE	R\$ 4.098.706,49

De acordo com os documentos apresentados pelas Recuperandas, resta comprovado a realização dos seguintes pagamentos e das exclusões:

CLASSE	VALOR INICIAL	VALOR PAGO	VALOR SALDO
CLASSE I	R\$ 1.755.387,79	R\$ 1.719.427,36	R\$ 35.960,43
CLASSE II	R\$ 54.420,36		R\$ 54.420,36
CLASSE III	R\$ 51.950.700,09	R\$ 149.350,25	R\$ 51.801.349,84
CLASSE IV	R\$ 4.098.706,49	R\$ 67.082,58	R\$ 4.031.623,91

Quadro Resumo:

VALOR INICIAL	PAGOS	EXCLUÍDOS	SALDO
R\$55.887.394,11	R\$ 1.935.860,19	R\$ 10.213.187,30	R\$ 43.738.346,62

De acordo com os valores levantado e apresentado acima, pode-se observar que as Recuperandas estão cumprindo com suas obrigações inclusive em percentuais a obrigação originária já foi cumprida no montante de 22%, conforme quadra abaixo:

	VALORES	CUMPRIDO
INICIAL	R\$ 55.887.394,11	100%
QUITADO	R\$ 12.149.187,30	22%

As Recuperandas trouxeram ainda informações referentes aos credores da CLASSE I no tocante a terem sido incluídos nos valores em aberto de maneira equivocada trabalhadores que estavam afastados, outros que com o decurso do prazo mesmo com inúmeras tentativas de contato, não foi possível localizar, que geraram o saldo acima especificado.

4. RESUMO RJ

4.2 PAGAMENTOS REALIZADOS NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Destaca-se ainda, os valores previstos no PRJ de acordo com as condições de pagamento, conforme tabela abaixo:

CLASSE	VALOR	PARCELA MENSAL	2017	2018	2019	2020	PREVISÃO PRJ
TRABALHISTAS	R\$ 1.755.387,79	R\$ 146.282,32	R\$ 585.129,26	R\$ 1.170.258,53			MENSAL
QUIROGRAFÁRIOS + ME/EPP ATÉ 7.500,00	R\$ 1.016.440,31	R\$ 203.288,06		R\$ 609.864,19	R\$ 406.576,12		TRIMESTRAIS
QUIROGRAFÁRIOS + ME/EPP ACIMA 7.500,00	R\$ 51.950.700,09	R\$ 1.298.767,50			R\$ 2.597.535,00	R\$ 3.896.302,51	TRIMESTRAIS
GARANTIA REAL	R\$ 54.420,36	R\$ 1.360,51			R\$ 2.721,02	R\$ 4.081,53	TRIMESTRAIS
TOTAIS			R\$ 587.146,26	R\$ 1.782.140,71	R\$ 3.006.832,15	R\$ 3.900.384,03	R\$ 9.276.503,16

4. RESUMO RJ

4.2 PAGAMENTOS REALIZADOS NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Referente aos pagamentos dos credores da CLASSE IV destaca-se que de acordo com plano de recuperação homologado os primeiros credores a serem pagos seriam os seguintes:

1) **Para os credores até R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais):**

Pagamento em até 5 (cinco) parcelas, trimestrais, iguais e sucessivas, atualizadas com TR+3,0% ao ano, iniciando-se a primeira 180 (cento e oitenta) dias após a homologação do Plano de Recuperação pelo MM Juízo;

Ou seja, não sendo o credor pertencente a CLASSE I, seriam iniciados os pagamentos dos credores com valores de até R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), motivo que enseja o fato dos valores pagos não se destacarem em relação ao montante geral.

No decorrer do processo de Recuperação judicial, houveram diversas impugnações apresentadas por credores, que ensejam uma considerável alteração dos valores do quadro geral de credores.

Destaca-se que credores com créditos de valores consideráveis foram excluídos da recuperação judicial, em sua maioria, os credores buscaram a satisfação desse crédito realizando buscas e apreensões dos equipamentos das Recuperandas, causando grande impacto

econômico e prejudicando ainda mais a continuidade das atividades, o que ainda vem sendo superado pelas empresas, diante da alteração do planejamento do plano de recuperação aprovado em assembleia geral de credores.

Exemplificando podemos destacar os seguintes créditos que já possuem sentenças:

NOME	VALOR
AMMANN DO BRASIL	R\$ 278.053,45
BANCO FIDIS	R\$ 358.031,68
FINANCEIRA ALFA	R\$ 65.067,29
PARANÁ EQUIPAMENTOS	R\$ 258.567,51
UNIRODO ENGENHARIA	R\$ 159.317,18
COMPANHIA SIDERURGICA NACIONAL	R\$ 4.290,00
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	R\$ 158.573,22
LIEBHERR BRASIL GUINDASTES	R\$ 643.695,99
VALTRA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO	R\$ 562.779,13
MASSEI FERGUSSON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO	R\$ 751.426,07
MAGGI ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO	R\$ 1.055.604,29
ATLAS COPCO	R\$ 1.198.442,10
BANCO J. SAFRA	R\$ 1.356.868,23
INCOPEL INDUSTRIA E COMERCIO DE PEDRAS	R\$ 1.100.000,00
LOCADORA DL DO BRASIL	R\$ 2.262.471,16
TOTAL	R\$ 10.213.187,30

4. RESUMO RJ

4.2 PAGAMENTOS REALIZADOS NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Destacando que os credores que foram excluídos da recuperação judicial se tornaram off road, buscando seus créditos, que tiveram que ser quitados, causando grande desgastes e oneração as Recuperandas. Resta por fim em relação exclusivamente aos credores das "CLASSES: II, III e IV" está nos seguintes moldes:

VALOR INICIAL	PAGOS/EXCLUÍDOS	SALDO
R\$ 55.887.394,11	R\$ 12.149.047,49	R\$ 43.738.346,62

Por fim, destaco a comprovação de diversos pagamento e a necessidade de consolidação do QGC com os devidos julgamento e modificações pertinentes.

5

PARECER INICIAL

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

M M A

5. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

5.1 ATIVO - CONSOLIDADO PAVSOLO E EBRAX

Os dados da evolução da composição dos ativos são apresentados abaixo, de forma comparativa, entre os anos de 2015 até o primeiro semestre de 2020.

Composição do Ativo (em R\$)

Ativo	2015	AV	2016	AV	AH	2017	AV	AH	2018	AV	AH	2019	AV	AH	jun/20	AV	AH
Ativo Circulante																	
Caixa e Equivalente de Caixa	157	0,05%	561	0,21%	256,39%	514	0,22%	-8,37%	292	0,10%	-43,12%	503	0,18%	72,21%	1.111	0,40%	120,64%
Contas a Receber Clientes	248.135	75,36%	158.314	58,10%	-36,20%	81.220	33,99%	-48,70%	44.072	15,22%	-45,74%	34.270	12,44%	-22,24%	33.040	11,94%	-3,59%
Estoque	2.259	0,69%	1.829	0,67%	-19,03%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%
Impostos a Recuperar	951	0,29%	3.278	1,20%	244,53%	2.022	0,85%	-38,31%	2.224	0,77%	9,98%	2.235	0,81%	0,48%	2.050	0,74%	-8,25%
Adiantamentos	544	0,17%	4.060	1,49%	646,51%	5.795	2,43%	42,75%	4.190	1,45%	-27,70%	4.015	1,46%	-4,18%	1.106	0,40%	-72,45%
Outras Contas a Receber	4.169	1,27%	11.508	4,22%	176,03%	20.000	8,37%	73,80%	12.191	4,21%	-39,04%	72.512	26,31%	494,79%	78.211	28,27%	7,86%
	256.215	77,82%	179.549	65,90%	-29,92%	109.551	45,85%	-38,99%	62.969	21,75%	-42,52%	113.535	41,20%	80,30%	115.519	41,75%	1,75%
Ativo não Circulante																	
Empréstimos a Terceiros	-	0,00%	9.527	3%	0,00%	36.394	15%	282,01%	144.215	50%	296,26%	144.215	52%	0,00%	144.215	52%	0,00%
Partes relacionadas	-	0,00%	25	0%	0,00%	624	0%	2366,18%	1.361	0%	118,22%	260	0%	-80,93%	277	0%	6,79%
Investimentos	562.95	0,17%	65.363	24%	11510,85%	51.393	22%	-21,37%	52.256	18%	1,68%	-	0%	-100,00%	-	0%	0,00%
Imobilizado	72.481,83	22,01%	18.008	7%	-75,16%	40.960	17%	127,45%	28.742	10%	-29,83%	17.580	6%	-38,84%	16.668	6%	-5,19%
	73.045	22,18%	92.923	34,10%	27,21%	129.370	54,15%	39,22%	226.574	78,25%	75,14%	162.054	58,80%	-28,48%	161.160	58,25%	-0,55%
Total do Ativo	329.260	100%	272.472	100%	-17,25%	238.921	100%	-12,31%	289.542	100%	21,19%	275.589	100%	-4,82%	276.679	100%	0,40%

5. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

5.2 PASSIVO - CONSOLIDADO PAVSOLO E EBRAX

Os dados da evolução da composição dos passivos e patrimônios líquidos são apresentados abaixo, de forma comparativa, entre os anos de 2015 até o primeiro semestre de 2020.

Composição do Passivo e Patrimônio Líquido. (em R\$)

Passivo	2015	AV	2016	AV	AH	2017	AV	AH	2018	AV	AH	2019	AV	AH	jun/20	AV	AH
Passivo Circulante																	
Fornecedores	14.632	4,44%	30.759	11,29%	110,21%	31.273	13,09%	1,67%	47.118	16,13%	50,66%	12.512	4,50%	-73,45%	12.181	4,41%	-2,65%
Empréstimos e Financiamentos	21.290	6,47%	29.705	10,90%	39,52%	16.472	6,89%	-44,55%	16.186	5,54%	-1,74%	7.859	2,83%	-51,44%	7.859	2,85%	0,00%
Obrigações Trabalhistas e previdenciárias	4.845	1,47%	13.292	4,88%	174,36%	9.320	3,90%	-29,89%	12.907	4,42%	38,49%	12.594	4,53%	-2,42%	12.377	4,49%	-1,72%
Impostos a recolher	2.244	0,68%	6.977	2,56%	210,85%	7.036	2,95%	0,86%	10.009	3,43%	42,24%	10.437	3,75%	4,28%	10.672	3,87%	2,25%
Impostos parcelados	-	0,00%	-	0,00%	0,00%	32	0,01%	0,00%	-	0,00%	-100,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
Outras contas a pagar	7.141	2,17%	121.374	44,55%	1599,69%	74.123	31,02%	-38,93%	46.643	15,97%	-37,07%	62.031	22,30%	32,99%	64.249	23,28%	3,58%
	50.153	15,23%	202.107	74,18%	302,98%	138.257	57,87%	-31,59%	132.862	45,49%	-3,90%	105.433	37,91%	-20,64%	107.338	38,89%	1,81%
Passivo não Circulante																	
Empréstimos e Financiamentos	25.567	7,77%	24.881	9,13%	-2,68%	37.080	15,52%	49,03%	8.176	2,80%	-77,95%	8.090	2,91%	-1,05%	8.090	2,93%	0,00%
Impostos a recolher	2.960	0,90%	14.016	5,14%	373,59%	18.735	7,84%	33,67%	14.379	4,92%	-23,25%	14.379	5,17%	0,00%	14.379	5,21%	0,00%
Outras contas a pagar	238.093	72,31%	11.786	4,33%	-95,05%	11.797	4,94%	0,10%	34.726	11,89%	194,35%	29.691	10,68%	-14,50%	27.804	10,08%	-6,35%
Partes relacionadas	-	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%	1.172	0,40%	0,00%	311	0,11%	-73,44%	-	0,00%	-100,00%
	266.619	80,98%	50.683	18,60%	-80,99%	67.612	28,30%	33,40%	58.454	20,01%	-13,55%	52.472	18,87%	-10,23%	50.274	18,22%	-4,19%
Total Passivo	316.772	96%	252.789	93%	-20,20%	205.869	86%	-18,56%	191.315	66%	-7,07%	157.905	57%	-17,46%	157.612	57%	-0,19%
Patrimônio Líquido																	
Capital Social	15.300	4,65%	22.300	8,18%	45,75%	22.300	9,33%	0,00%	22.300	7,64%	0,00%	22.300	8,02%	0,00%	22.300	8,08%	0,00%
Reserva de Lucros	-	0,00%	3.756	1,38%	0,00%	3.756	1,57%	0,00%	3.756	1,29%	0,00%	9.691	3,48%	158,04%	17.146	6,21%	76,92%
Ajuste de avaliação patrimonial	-	0,00%	399	0,15%	0,00%	131	0,05%	-67,14%	399	0,14%	204,34%	1.923	0,69%	381,98%	1.923	0,70%	0,00%
Lucros ou prejuízos acumulados	(2.812)	-0,85%	(2.797)	-1,03%	-0,52%	(1.212)	-0,51%	-56,68%	74.873	25,64%	-6278,33%	86.297	31,03%	15,26%	76.988	27,90%	-10,79%
Lucros ou prejuízos do exercício	-	0,00%	(3.975)	-1,46%	0,00%	8.077	3,38%	-303,21%	(591)	-0,20%	-107,31%	-	0,00%	-100,00%	-	0,00%	0,00%
Total do PL	12.488	4%	19.683	7%	57,61%	33.052	14%	67,93%	100.737	34%	204,78%	120.211	43%	19,33%	118.357	43%	-1,54%
Total Passivo + PL	329.260	100%	272.472	100%	-17,25%	238.921	100%	-12,31%	292.052	100%	22,24%	278.116	100%	-4,77%	275.969	100%	-0,77%

5. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

5.3 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Os dados da evolução da composição das demonstrações do resultado são apresentados abaixo, de forma comparativa, entre os anos de 2015 até o primeiro semestre de 2020.

Demonstração de Resultado (em R\$).

DRE	2017	AV	2018	AV	AH 2017 x 2018	2019	AV	AH 2018 x 2019	jun/20	AV	AH 2019 (ponderado) x jun/2020
Receita Bruta	47.258	107,17%	1.671	105,65%	3,53%	3.086	106,93%	184,73%	2.093	105,97%	135,65%
(-) Deduções da Receita	(3.162)	-7,17%	(89)	-5,65%	2,83%	(200)	-6,93%	223,86%	(118)	-5,97%	117,93%
Receita Líquida	44.097	100,00%	1.581	100,00%	3,59%	2.886	100,00%	182,52%	1.975	100%	136,88%
(-) Custos	(82.050)	-186,07%	(2.825)	-178,69%	3,44%	(2.055)	-71,22%	72,74%	(770)	-38,98%	74,92%
Resultado Bruto	(37.953)	-86,07%	(1.244)	-78,69%	3,28%	831	28,78%	-66,76%	1.205	61,02%	290,17%
Despesas /Receitas Operacionais	-	0,00%	(202)	-12,77%	0,00%	(184)	-6,36%	90,91%	-	0,00%	0,00%
Despesas Gerais e Administrativas	(5.985)	-13,57%	(474)	-29,99%	7,92%	(2.739)	-94,92%	577,58%	(510)	-25,83%	37,25%
Resultado Antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização (EBTIDA)	(43.938)	-99,64%	(1.920)	-121,46%	4,37%	(2.092)	-72,50%	108,94%	695	35,19%	-66,44%
Depreciação	(184)	-0,42%	(198)	-12,53%	107,69%	(181)	-6,28%	91,49%	-	0,00%	0,00%
Resultado Antes dos Juros, Impostos (EBIT)	(44.122)	-100,06%	(2.119)	-133,99%	4,80%	(2.273)	-78,78%	107,31%	695	35,19%	-61,14%
Resultado Financeiro Líquido	(7.361)	-16,69%	(4)	-0,24%	0,05%	(14)	-0,49%	375,22%	-	0,00%	0,00%
Receitas Financeiras	-	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
Despesas Financeiras	-	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
Despesas Indedutíveis	-	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-	0,00%	-	0,00%	0,00%	(19)	-0,66%	0,00%	-	0,00%	0,00%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
Resultado do Período	(51.483)	-116,75%	(2.122)	-134,23%	4,12%	(2.307)	-79,93%	108,68%	695	35,19%	-60,26%

5. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

5.4 INDICADORES - PAVSOLO E EBRAX

Quadro geral de indicadores

Grupo	Denominação	Fórmulas	Interpretação
Índices Liquidez	Liquidez Geral	$\frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Ativo não Circulante}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo não Circulante}}$	Quanto a empresa possui de ativo total para cada R\$ 1 de dívida total. Quanto maior melhor.
	Liquidez Imediata	$\frac{\text{Disponível}}{\text{Passivo Circulante}}$	Quanto a empresa possui de caixa e aplicações financeiras para cada R\$ 1 de dívida de curto prazo. Quanto maior melhor.
	Liquidez Seca	$\frac{\text{Ativo Circulante} - \text{Estoques}}{\text{Passivo Circulante}}$	Quanto a empresa possui de ativo líquido para cada R\$ 1 de dívida de curto prazo. Quanto maior melhor.
	Liquidez Corrente	$\frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$	Quanto a empresa possui de ativo circulante para cada R\$ 1 de dívida de curto prazo. Quanto maior melhor.
Índices de Endividamento	Edividamento Geral	$\frac{\text{Capital de Terceiros}}{\text{Ativo Total}}$	Quanto a empresa possui de capital de terceiros financiando o ativo da empresa. Quanto menor, melhor.
	Composição das Exigibilidades	$\frac{\text{Passivo Circulante}}{\text{Capital de Terceiros}}$	Qual o percentual de obrigações a curto prazo em relação às obrigações totais. Quanto menor, melhor.

Fonte: Elaborado por VALUUP Consultoria a partir dos dados fornecidos pela Recuperanda. Referência: Alexandre ASSAF NETO. *Estrutura em Análise de Balanços: Um enfoque econômico-financeiro*. São Paulo: Atlas, 2010.

5. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

5.4 INDICADORES - PAVSOLO E EBRAX

Quadro geral de indicadores

Grupo	Denominação	Fórmulas	Interpretação
Índices Rentabilidade	Margem Líquida	$\frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Receita Líquida}}$	Quanto a empresa obtém de lucro para cada R\$ 100 vendidos. Quanto maior, melhor.
	Rentabilidade do Ativo	$\frac{\text{Lucro Líquido (anualizado)}}{\text{Ativo Médio}}$	Quanto a empresa obtém de lucro para cada R\$ 100 investidos. Quanto maior, melhor.
	Produtividade	$\frac{\text{Receita Líquidas}^{*12}}{\text{Ativo Médio}}$	Quanto a empresa obtém de receita líquida para cada R\$ 1 investido. Quanto maior, melhor.
Índices de Riscos	Margem EBITDA (em %)	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Receita Líquida}}$	Mede a capacidade da empresa em gerar caixa operacional em função de sua capacidade de venda. Quanto maior, melhor.
	Dívida Líquida sobre EBITDA	$\frac{\text{Dívida Financeira Líquida}}{\text{EBITDA}}$	Destaca o valor da dívida da empresa em função de sua geração de caixa. Em empresas saudáveis esse índice não passa de três ou quatro vezes. Quanto maior, pior.
	Dívida Financeira de CP sobre EBITDA	$\frac{\text{Dívida Financeira de CP}}{\text{EBITDA}}$	Destaca o valor da dívida financeira de curto prazo da empresa em função de sua capacidade de geração de caixa. Quanto maior, pior.
	Índice de Cobertura de Juros	$\frac{\text{EBIT}}{\text{Pagamento de juros}}$	Avalia a capacidade da empresa em remunerar, em termos de caixa, seus credores com os recursos provenientes de seus ativos operacionais. Quanto maior, melhor.

Fonte: Elaborado por VALUUP Consultoria a partir dos dados fornecidos pela Recuperanda. Referência: Alexandre ASSAF NETO. *Estrutura em Análise de Balanços: Um enfoque econômico-financeiro*. São Paulo: Atlas, 2010.

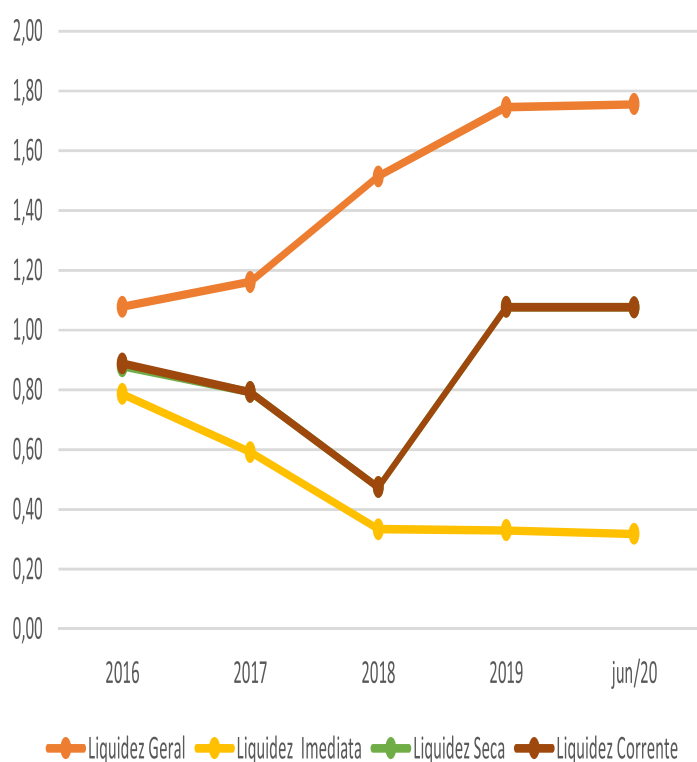
5. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

5.5 INDICADORES DE LIQUIDEZ

Indicadores de Liquidez	2016	2017	2018	2019	jun/20
Liquidez Geral	1,08	1,16	1,51	1,75	1,76
Liquidez Imediata	0,79	0,59	0,33	0,33	0,32
Liquidez Seca	0,88	0,79	0,47	1,08	1,08
Liquidez Corrente	0,89	0,79	0,47	1,08	1,08

- Entre os anos de 2016 até o primeiro semestre de 2020 a empresa aumentou sua liquidez geral, para cada R\$ 1,00 de dívida total a empresa possui R\$ 1,76 de ativo total;
- As empresas tiveram perda na liquidez imediata entre 2016 e 2017, não ocorrendo grandes variações entre os anos de 2018 a 2020. Para cada R\$ 1,00 de dívida de curto prazo a empresa possui R\$ 0,32 de ativo disponível; e
- Comparando a liquidez corrente de 2016 e 2020, há um aumento de R\$ 0,20. Finalizando o primeiro semestre de 2020 com R\$ 1,08 de ativo circulante para cada R\$ 1,00 de dívida de curto prazo.

Indicadores de Liquidez



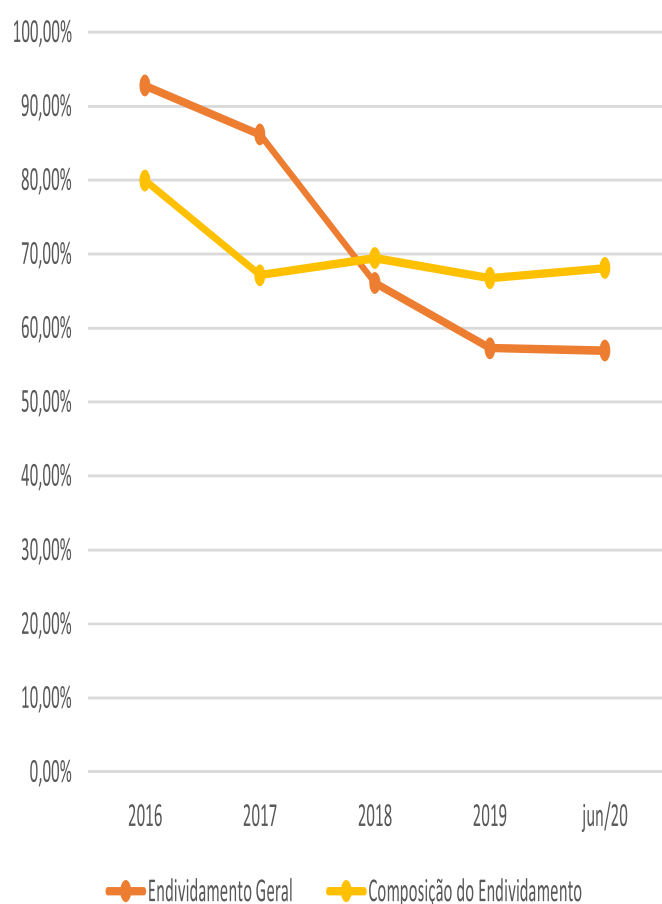
5. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

5.6 INDICADORES DE ENDIVIDAMENTO

Indicadores de Endividamento	2016	2017	2018	2019	jun/20
Endividamento Geral	92,78%	86,17%	66,08%	57,30%	56,97%
Composição do Endividamento	79,95%	67,16%	69,45%	66,77%	68,10%

- As Recuperandas obtiveram uma melhora no percentual de endividamento geral, em 2016 os ativos eram 92,78% financiados por capital de terceiros. No decorrer dos anos o uso de capital de terceiros em financiamentos foi reduzindo, finalizando o primeiro semestre de 2020 em 56,97%; e
- O percentual de obrigações a curto prazo em relação às obrigações totais foi de 68,10% no primeiro semestre de 2020. No decorrer dos anos a Recuperanda obteve uma melhora no endividamento de curto prazo.

Indicadores de Endividamento



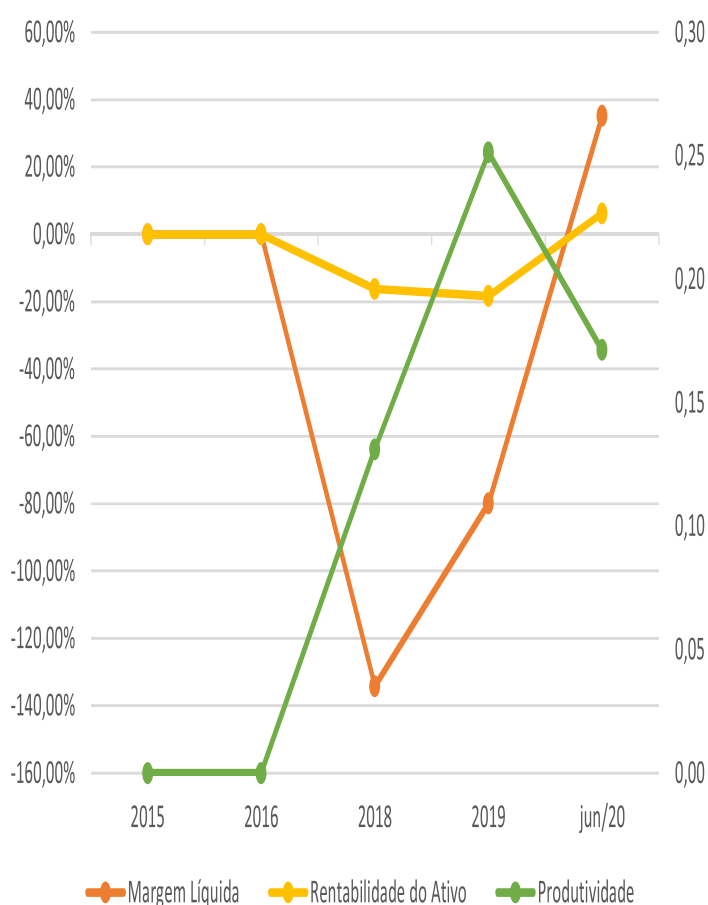
5. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

5.7 INDICADORES DE RENTABILIDADE

Indicadores de Rentabilidade	2017	2018	2019	jun/20
Margem Líquida	35,24%	-134,23%	-79,97%	35,19%
Rentabilidade do Ativo	333,80%	-16,24%	-18,35%	6,20%
Produtividade	4,43	0,13	0,25	0,17

- A margem líquida teve grande oscilação entre os anos de 2017 a junho de 2020. Nos anos de 2018 e 2019 a empresa obteve prejuízos, o primeiro semestre de 2020 demonstrou a recomposição da margem líquida positiva. Assim, para cada R\$ 100,00 de receita R\$ 35,19 é de lucro;
- No ano de 2017 as empresas possuíam rentabilidade do ativo, nos anos de 2018 e 2019 a empresa obteve prejuízo na rentabilidade, mas em junho de 2020 a rentabilidade de ativos é positiva. Ou seja, para cada R\$ 100,00 investidos as Recuperandas obtém R\$ 6,20 de lucro; e
- A produtividade da empresa diminuiu consideravelmente entre os anos de 2017 a junho de 2020, a cada R\$ 1,00 investido, apenas R\$ 0,17 é de receita líquida.

Indicadores de Rentabilidade



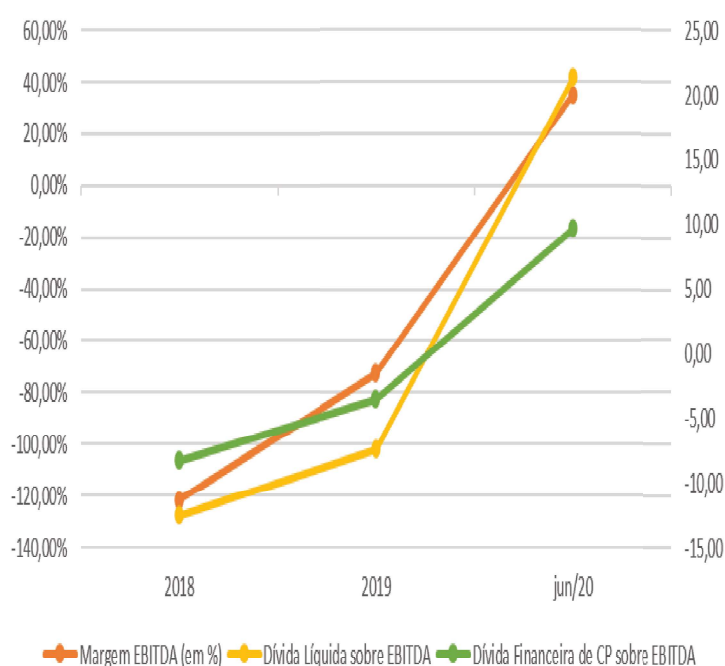
5. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

5.8 INDICADORES DE RISCO

Indicadores de Risco	2018	2019	jun/20
Margem EBITDA (em %)	-121,46%	-72,50%	35,19%
Dívida Líquida sobre EBITDA	-12,53	-7,38	21,35
Dívida Financeira de CP sobre EBITDA	-8,28	-3,52	9,71
Cobertura de Juros	0,00	0,00	0,00

- No ano de 2018 e 2019 as empresas não possuía capacidade de gerar caixa, no primeiro semestre de 2020 as Recuperadas conseguem gerar caixa em função da capacidade de receita;
- O EBITDA foi negativo em 2018 e 2019, ou seja, as Recuperandas não tinham capacidade de pagamento. Em 2020 a Recuperanda consegue melhorar sua capacidade de pagamento de dívidas, a dívida representa 21,35 vezes do EBITDA; e
- A dívida financeira foi negativa nos anos de 2018 e 2019, pois o EBITDA foi negativo. Em 2020 o EBITDA é positivo, o valor da dívida financeira de curto prazo é 9,71 vezes superior que o EBITDA.

Indicadores de Risco



6

PARECER INICIAL

PERSPECTIVAS

MUNICÍPIO DE

6. PERSPECTIVAS

6.1 PERSPECTIVAS

Segundo a recuperanda:

Apesar das dificuldades que o Grupo vêm enfrentando desde 2016 entre eles a diminuição do poder de negociação com fornecedores, investidores que vai muito além da crise financeira no ano de 2020 conseguimos retomar com maior consistência as atividades que vêm mantendo o Grupo ativo tais como a Locação de equipamentos, que com as primeiras locações foi possível gerar caixa para realizar a manutenção dos demais equipamentos e assim consequentemente aumentar o número de locação e aumentar o número de equipamentos com manutenção em dia, podendo realizar mais locações, dessa forma se criou um ciclo (manutenção-locação-receita-manutenção-locação- receita para manutenção x custo fixo). A receita atual das locações ainda tem utilização para custo fixo e manutenção dos equipamentos. Espera-se que no decorrer dos meses, conforme previsão de faturamento já apresentados os custos com a manutenção tenham uma tendência de queda e resultado positivo.

O Grupo optou por reduzir drasticamente o custo fixo para que toda e qualquer receita fosse destinada a prospecção de novos contratos, bem como o atendimento ao Plano da RJ aprovado. Assim, reitera-se que o Grupo continua com dificuldades devido aos bloqueios bancários, dentre outros, mas primordialmente ante a negativa de dispensa de CND's motivo que nos engessa na prospecção de novos contratos e participação em licitação, o Grupo teve que buscar

alternativas de contratos de terceiros, tais contratos não dão uma receita líquida consistente com a despesa que gera a execução, ademais, vale ressaltar que tais contratos com terceiros, existentes hoje, são devidos a parceria existente entre a contratado e o contratante, se não fosse a relação estreita já existente a muito, necessária seria ainda a apresentação de CND's e demais documentos de regularidade, inclusive não estar em RJ.

A nossa busca por dispensa das CND's é incessante, tendo em vista que é a melhor possibilidade de aumentar o faturamento líquido e retomar as atividades com eficiência e eficácia. (que o resultado líquido muitas vezes não compensa, mas é o que mantém hoje o Grupo ativo).

Inclusive diversas empresas do ramo procuram o Grupo para parcerias (Consórcios) devido ao acervo técnico, no entanto sem a dispensa de CND, bem como, a ausência de um financiamento tributário que atenda as necessidades e seja possível na atual condição da empresa acaba que os parceiros desistem de formar consórcio e até mesmo desistem de buscar o contrato.

6. PERSPECTIVAS

6.1 PERSPECTIVAS

Segundo a recuperanda (continuação):

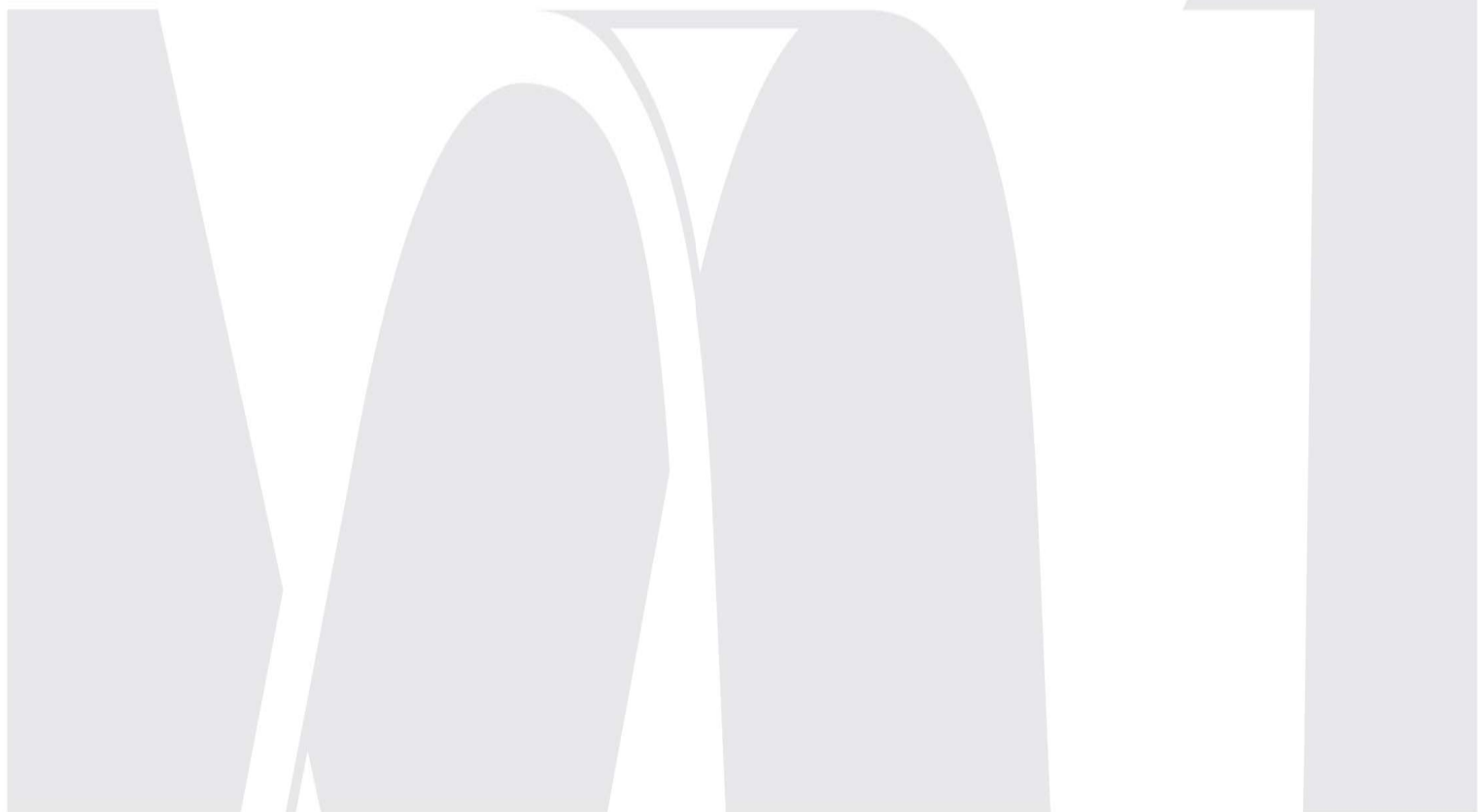
Diante desse cenário pode-se apontar que o mês de julho/2020 o faturamento teve uma elevação considerável o que proporcionou ainda a prospecção de um novo contrato de parceria no qual fomos contratados como terceiros para executar a manutenção preventiva de rodovia (Rodovia Estadual) da qual o cliente principal é o DEINFRA. O que por consequência irá gerar 20 novos empregos diretos e 25 postos de trabalho indireto.

Cabe registrar, que desde o pedido de Recuperação Judicial mesmo com todos os entraves enfrentados o GRUPO vêm superando a cada dia e obtendo êxito na continuidade das atividades e recuperação empresarial, sendo ainda que se vislumbra com grande otimismo diante de todas as mudanças legislativas a efetiva reestruturação empresarial.

Ressalto que é inegável o impacto causado pela pandemia o que afetou todos os setores, mundialmente, entretanto o GRUPO vem enfrentando estes cenários com maestria, inclusive pela experiência que já tem de outras crises sofridas, conhecimento este que está utilizando a seu favor, conseguindo inclusive novos contratos (01 em andamento, 01 aguardando manifestação do órgão público para assinatura de contrato, 04 com propostas encaminhadas e em análise pelo cliente, 05 em avaliação interna pela engenharia quanto ao plano de riscos).



PARECER INICIAL
CONCLUSÃO



7. CONCLUSÃO

7.1 CONCLUSÃO

A Recuperação Judicial é um remédio legal para soerguimento de empresas viáveis, do ponto de vista econômico e financeiro, no art. 47 da Lei 11.101/2015 essa essência é apresentada: *“A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.”*¹

Conforme demonstrado no decorrer deste parecer inicial e analogamente a constatação prévia sugerida pelo Magistrado Daniel Carnio Costa, Juiz de Direito Titular da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP. É possível constatar que a empresa continua a existir e a manter, mesmo que em menor grau, sua atividade econômica e conseqüentemente sua função social.

O deferimento do processamento da RJ e a necessidade de apresentação de Certidão Negativa de Débitos para concorrência em processos licitatórios (core business da empresa), acarretou em queda da geração de empregos diretos, indiretos e faturamento. Deixando a empresa em estado crítico. Culminando no não cumprimento do Plano de Recuperação Judicial homologado.

Toda via, como os indicadores econômico-financeiros demonstram que a empresa conseguiu estabilizar suas contas e voltou a demonstrar capacidade de geração de caixa. Além disso, como descrito pela empresa nas perspectivas (tópico 6) a prospecção de obras evidenciam

ótima possibilidade de incremento no faturamento e aumento na geração de empregos.

Todo cenário apresentado demonstra que a possibilidade de apresentação de um novo Plano de Recuperação Judicial pode de uma vez por todas, colocar o processo de volta ao seu curso natural.

Preliminarmente foi verificado como meios de recuperação da empresa:

- Apresentação de Plano Modificativo com laudo técnico de viabilidade econômico-financeira da Recuperanda;
- Previsão de venda parcial de bens (anexo 8.1 e 8.2);
- Dispensa de apresentação de CND, para possibilidade de volta de participação em processos licitatórios;
- Continuação do processo de estabilização da crise, implantando controles rígidos, redução de custos e mudando a mentalidade de toda a empresa;
- Transparência e comunicação, visando a negociação com credores concursais e extraconcursais. Reestabelecendo também o elo com o mercado;
- Reestruturação financeira, minimizando capital de giro e trabalhando com o lema: “Caixa é o rei”. Tudo na ponta do lápis, gestão de caixa diária;
- Revisão da estratégia de governança e pessoas.

8

PARECER INICIAL

ANEXOS



8. ANEXOS

8.1 LISTA DE ATIVOS

N	RENAVAN	Veículos:	Marca:	Modelo:	Ano:	Placa / Série:	AVALIAÇÃO
1	382206401	Automóvel	Volks	Kombi 1.4	2011/2012	ISM-2714	R\$ 10.000,00
2	380087120	Automóvel	Volks	Kombi 1.4	2011/2012	ISL-9314	R\$ 10.000,00
3	808812743	Automóvel	Volks	Kombi	2003/2003	MCB-0655	R\$ 7.500,00
4	503470643	Automóvel	Volks	Kombi	2012/2013	MKW-5878	R\$ 11.000,00
5	505196786	Automóvel	Volks	Gol City	2012/2013	MLD-1228	R\$ 8.000,00
6	403405475	Automóvel	Volks	Gol Trend	2011/2012	ISO-9841	R\$ 8.500,00
7	505196867	Automóvel	Volks	Gol City	2012/2013	MLD-1148	R\$ 8.000,00
8	134597257	Automóvel	Fiat	Uno Mille	2009/2010	IPR-5738	R\$ 8.000,00
10	338235434	Automóvel	Ford	Courier	2011/2012	ISC-9957	R\$ 8.500,00
11	310309379	Automóvel	Ford	Courier	2011/2011	IRT-7453	R\$ 4.000,00
12	1000535026	Automóvel	Volks	Saveiro 1.6	2014/2014	MLM-8612	R\$ 5.000,00
13	1000666759	Automóvel	Volks	Saveiro 1.6	2014/2014	MLQ-5392	R\$ 5.000,00
14	208022287	Automóvel	Fiat	Strada Fire	2010/2010	MID-3455	R\$ 8.000,00
15	505196921	Automóvel	Volks	Gol City	2012/2013	MLD-1218	R\$ 5.000,00
16	505197170	Automóvel	Volks	Gol City	2012/2013	MLD-1198	R\$ 8.000,00
17	0	Automóvel	Volks	Gol City	2012/2013	MLD-1238	R\$ 5.000,00
18	509407013	Automóvel	Volks	Gol City	2012/2013	MLE-5288	R\$ 8.000,00
19	339892951	Automóvel	Ford	Courier 1.6	2011/2012	ISD-8651	R\$ 10.000,00
20	505197065	Automóvel	Volks	Gol City	2012/2013	MLD-2018	R\$ 8.000,00
21	483510483	Automóvel	Volks	Gol GIV	2012/2013	ITM-1123	R\$ 11.000,00
22	413152561	Automóvel	Volks	Gol GIV	2011/2012	ISR-1483	R\$ 10.000,00
23	283402512	Automóvel	Volks	Gol Total	2011/2011	IRP-7185	R\$ 9.000,00
						Total Geral	R\$ 175.500,00

8. ANEXOS

8.2 LISTA DE ATIVOS

Laudo de Avaliação de Terreno

- o **Documentação:** Matrícula 3.378 expedida pelo Registro de Imóveis de Guaíba/RS.
- o **Área gleba remanescente:** 117.750,88m²
- o **Testada:** Não consta na documentação
- o **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados
- o **Norma/Fundamentação/Precisão:** NBR14.653/1-2 / II / III
- o **Dados Federais:** Inflação: 3,30% / Taxa Selic: 3,75%. Fonte: Bacen
- o **Cotação:** Dólar: 5,2317/ Euro: 5,6701. Fonte: Bacen
- o **Dados demográficos:** População 2019: 98.143 habitantes / PIB per capita (2017): 56.669,84/ IDH: 0,730. Fonte: Ibge

VALORES DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALORES
Valor de Mercado	R\$4.513.000,00 (Quatro milhões quinhentos e treze mil reais)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante

EBRAX CONSTRUTORA LTDA
CNPJ: 10.407.011/0001-44

Proprietário

EBRAX CONSTRUTORA LTDA
CNPJ: 10.407.011/0001-44

Objeto

Área em Expansão Urbana

Objetivo

Valor de mercado de Compra e Venda

Finalidade

Avaliação imobiliária para fins de uma
Recuperação Judicial

Endereço

BR - 116, Petim
Guaíba/RS

Data: 16 de abril de 2020.



PREFÁCIO

- **Documentação:** Matrícula 3.378 expedida pelo Registro de Imóveis de Guaíba/RS.
- **Área gleba remanescente:** 117.750,88m²
- **Testada:** Não consta na documentação
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados
- **Norma/Fundamentação/Precisão:** NBR14.653/1-2 / II / III
- **Dados Federais:** Inflação: 3,30% / Taxa Selic: 3,75%. **Fonte: Bacen**
- **Cotação:** Dólar: 5,2317/ Euro: 5,6701. **Fonte: Bacen**
- **Dados demográficos:** População 2019: 98.143 habitantes / PIB per capita (2017): 56.669,84/ IDH: 0,730. **Fonte: Ibge**

VALORES DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALORES
Valor de Mercado	R\$4.513.000,00 (Quatro milhões quinhentos e treze mil reais)

WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS EIRELI:23853635000137

Assinado de forma digital por WERT ENGENHARIA DE AVALIACOES E PERICIAS EIRELI:23853635000137
Dados: 2020.04.16 17:35:37 -03'00'

Técnico responsável

Empresa

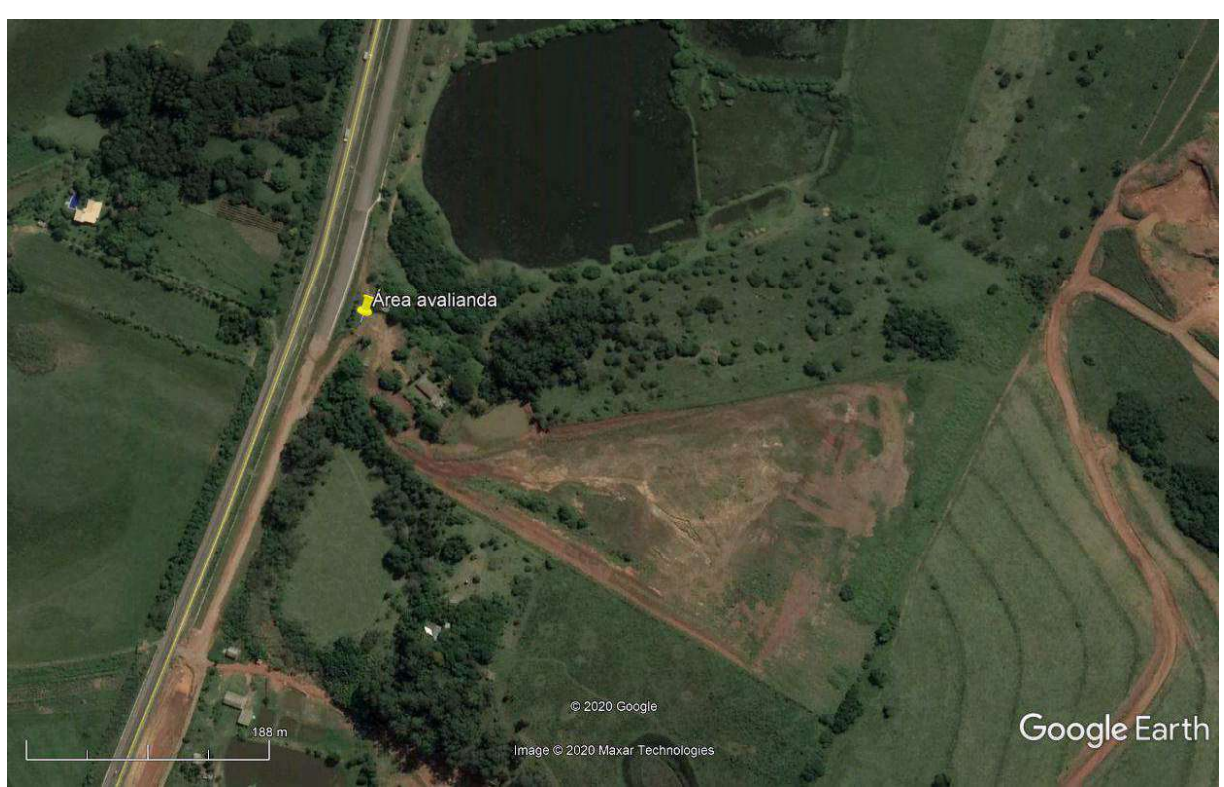
Engenheiro Civil Cristian Calvi
Crea SP nº159778-2

WERT Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda
CNPJ: 23.853.635/0001-37, Crea SP nº158264-2

Fachada



Mapa localização aproximada



Fonte: Wert Engenharia/Google Earth

SUMÁRIO

1.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	5
1.1.	Cenário Macroeconômico/Social/Político	5
2.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
2.1.	Documentação apresentada	6
2.2.	Características da região	6
2.3.	Localização	7
2.4	Zoneamento	7
2.5	Características do lote	9
3	PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	18
3.1	Avaliação do terreno	18
3.2	Tratamento de fatores	20
3.3	Determinação do valor de mercado	20
	ANEXOS	21
	Fundamentação e Precisão	22

1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

Quanto às características extrínsecas, o avaliando situa-se às margens da BR-116 em localização denominada de Expansão Urbana. Região com baixa densidade ocupacional e médio fluxo de veículos na via. Dista aproximadamente 800 metros do Loteamento Califórnia, 1,4 km do núcleo do bairro Petim e 11 km do trevo de acesso à região central de Guaíba/RS.

No que abrange às características intrínsecas, trata-se de uma área de terreno com topografia em leve acive e formato irregular. Existem algumas benfeitorias no local que não foram objeto deste laudo de avaliação.

Segue atributos valorizantes e desvalorizantes:

Pontos positivos: Testada e situação às margens da rodovia.

Pontos negativos: Região ainda é pouco povoada.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é pouco favorável, estimando-se uma absorção de longo prazo (24 a 30 meses), se ofertado pelos valores obtidos neste laudo de avaliação.

1.1. Cenário Macroeconômico/Social/Político

Para o cenário macroeconômico, o País demonstra situação financeira praticamente estável no que abrange aos investimentos e teve melhora significativa no PIB per capita desde que o índice começou a ser medido com baixa, porém com índices negativos para o setor industrial e setores em geral devido a pandemia Covid-19.

Em análise ao cenário social o País vem melhorando lentamente, mas de forma geral em índices como IDH (índice de desenvolvimento humano), taxas de mortalidade infantil, escolaridade, etc.

No que concerne ao cenário político encontra-se o maior desafio e expectativa com relação as reformas, são elas: tributária, administração, pacto federativo e política.

Compilando os três cenários, de uma forma geral consideramos razoavelmente negativo, com expectativa de tímida retomada no crescimento no 1º semestre 2021.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. 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 segue 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.

2.2. Características da região

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta as seguintes características:

- **Uso predominante, vocação:** rural/industrial
- **Densidade de ocupação:** baixa;
- **Padrão econômico:** médio;
- **Padrão construtivo vizinhança:** baixo;
- **Distribuição da Ocupação:** horizontal;
- **Transportes coletivos:** ônibus nas imediações;
- **Intensidade de tráfego de veículos/pedestres:** médio/baixo;
- **Área sujeita a enchentes:** não;
- **Restrição (área de risco, favela, mata e etc.):** sim, mata;
- **Nível de escoamento:** regular;

O imóvel é servido pela seguinte infraestrutura urbana:

- Rede de esgoto;
- Rede de iluminação pública;
- Rede de energia elétrica e força;
- Redes de abastecimento de água potável;
- Pavimentação em asfalto nos logradouros.

2.3. Localização

Indicação do lote e coordenadas: 30°11'33.34"S 51°23'47.23"O (aproximada)

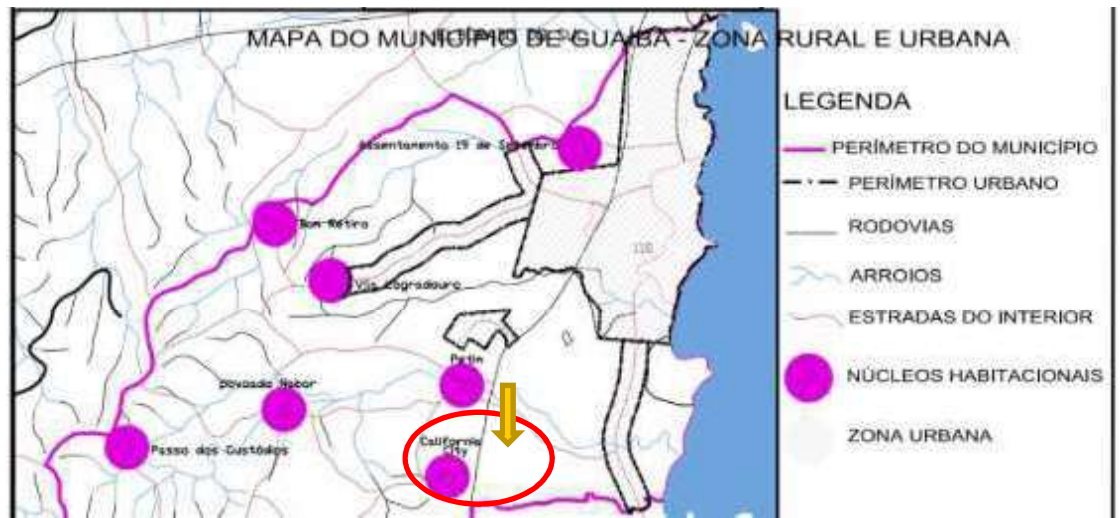


2.4 Zoneamento

O imóvel classifica-se em Zona Rural em Rural

ANEXO 04 - QUADRO DE USOS E REGIME URBANÍSTICO

MACRO ZONA	ZONA	IA	TO %	H	R.A	Lote Mínimo	Testada	CATEGORIAS DE USOS
RURAL		0,2	30%	6,00m	15,00m	2ha	-----	Art. 34
NUCLEO HAB. RURAL		1,0	50%	6,00m	4,00m	-----	-----	R1, C1, S1, I1
ESTRADAS E RODOVIAS		2,5	70%	9,00m	15,00m	-----	-----	C1, C2, C3, S1, S2, S3, I1, I2



Fonte: Wert Engenharia

Acesso ao avaliando:

BR – 116 – Vista Drone



Fonte: Wert Engenharia

BR – 116 – Vista Drone



Fonte: Wert Engenharia

2.5 Características do lote

A área tem as seguintes características físicas:

- **Formato:** irregular;
- **Testada:** Não consta na documentação, visto no local - aproximados 150 metros;
- **Nº de frentes:** 1;
- **Cota:** no nível do logradouro;
- **Topografia:** acline leve até 10%;
- **Superfície:** seca;
- **Posição na quadra:** margens de rodovia;
- **Pavimentação logradouro:** asfaltado.

Fachada – vistas frontais laterais



Rodovia em fase de construção (acabamentos)



Fonte: Wert Engenharia

Vista interna geral



Fonte: Wert Engenharia

Vista interna geral



Fonte: Wert Engenharia

Vista interna geral



Fonte: Wert Engenharia

Vista interna geral



Fonte: Wert Engenharia

Edificações que não fazem parte da avaliação



Fonte: Wert Engenharia

Vista Drone



Fonte: Wert Engenharia

Vista Drone



Fonte: Wert Engenharia

3 PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

3.1 Avaliação do terreno

3.1.1 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, conseqüentemente, 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.

3.1.2 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 avaliando, 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-mercadoológicas 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 obsolescência 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.

3.2 Tratamento de fatores

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

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;

c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

3.3 Determinação do valor de mercado

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado, em abril de 2020, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALORES
Valor de Mercado	R\$4.513.000,00 (Quatro milhões quinhentos e treze mil reais)

ANEXOS

- Fundamentação e Precisão
- Pesquisa de Mercado e Homogeneização de Valores
- Documentação Legal

Fundamentação e Precisão

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*a
<p>No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>				

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

9 Pontos, Grau II

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores:

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

$\leq 30\% = \text{Grau III}$

COMPLEMENTO EXECUTIVO

A WERT Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda CNPJ: 23.853.635/0001-37, Crea nº 2041069 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.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela Wert Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais / **NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos** / NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais / NBR 14.653-4 - Empreendimentos / NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral / NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios.

DEFINIÇÕES DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

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.

1 - Amostra		Critério utilizado:		Área privativa	x	Área total
	Endereço: BR - 116, km 22 (direita Poa/Pelotas)	Bairro: Vila Pedras Brancas	Cidade: Guaíba	UF RS		
	1	Fonte de informação: ELOS Imóveis	Telefone: (51) 3022-4848			
	Valor de venda: R\$ 5.000.000,00	Preço/m² 100,00	Via Principal	Via pavimentada Sim	Atratividade Alta	Vocação Mista
	Natureza Oferta	Zona Urbana	Topografia Plana	Área (m²) 50000,00		
	Endereço: BR - 116 esquina com Estrada Intermunicipal (direita Poa/Pelotas)	Bairro: Petim	Cidade: Guaíba	UF RS		
	2	Fonte de informação: Imobiliária 7 de Setembro	Telefone: (51) 3480-4066			
	Valor de venda: R\$ 1.650.000,00	Preço/m² 70,95	Via Principal	Via pavimentada Sim	Atratividade Média	Vocação Mista
	Natureza Oferta	Zona Urbana	Topografia Plana	Área (m²) 23257,00		
	Endereço: BR - 116 (próximo posto Arrastão - direita Pelotas/Poa)	Bairro: Petim	Cidade: Guaíba	UF RS		
	3	Fonte de informação: Imobiliária 7 de Setembro	Telefone: (51) 3480-4066			
	Valor de venda: R\$ 2.500.000,00	Preço/m² 81,97	Via Principal	Via pavimentada Sim	Atratividade Alta	Vocação Mista
	Natureza Oferta	Zona Urbana	Topografia Plana	Área (m²) 30500,00		
	Endereço: BR - 116 (próximo posto Ipiranga - direita Pelotas/Poa)	Bairro: Ulbra	Cidade: Guaíba	UF RS		
	4	Fonte de informação: Auxilidora Predial Guaíba	Telefone: (51) 99934-8299			
	Valor de venda: R\$ 6.150.000,00	Preço/m² 80,92	Via Principal	Via pavimentada Sim	Atratividade Alta	Vocação Comercial/Industrial
	Natureza Oferta	Zona Urbana	Topografia Plana	Área (m²) 76000,00		
	Endereço: Estrada Ismael Chaves Barcelos	Bairro: Chaves Barcelos	Cidade: Guaíba	UF RS		
	5	Fonte de informação: Auxilidora Predial Guaíba	Telefone: (51) 99934-8299			
	Valor de venda: R\$ 6.300.000,00	Preço/m² 52,50	Via Secundária	Via pavimentada Sim	Atratividade Média	Vocação Industrial
	Natureza Oferta	Zona Exp. Urbana	Topografia Plana	Área (m²) 120000,00		
	Endereço: Rodovia Osvaldo Aranha - a 700 metros da BR116	Bairro: Boa Vista	Cidade: Eldorado	UF RS		
	6	Fonte de informação: Dartagnan Maldaner Romero	Telefone: (47) 99928-9189			
	Valor de venda: R\$ 2.333.333,33	Preço/m² 21,40	Via Secundária	Via pavimentada Sim	Atratividade Média/Baixa	Vocação Plantação
	Natureza Oferta	Zona Rural	Topografia Leve ac./declive	Área (m²) 109016,67		

2 - Tabela de homogeneização

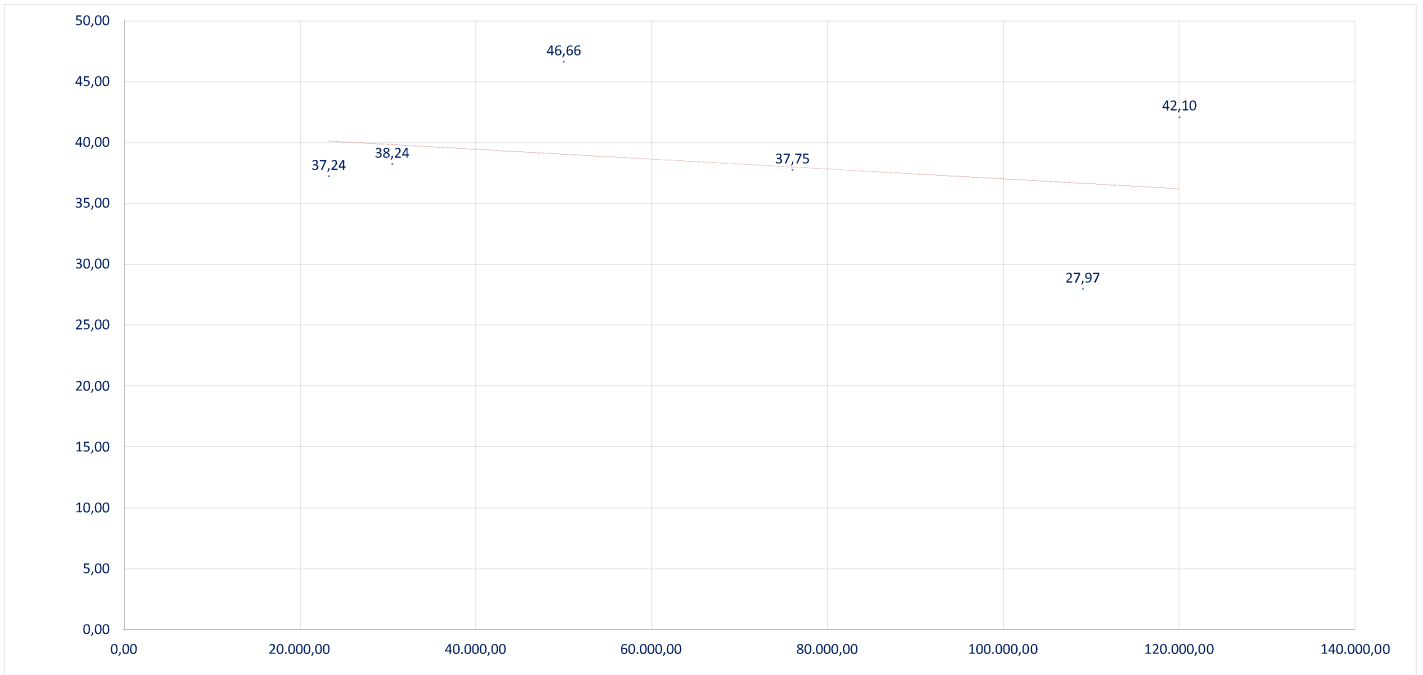
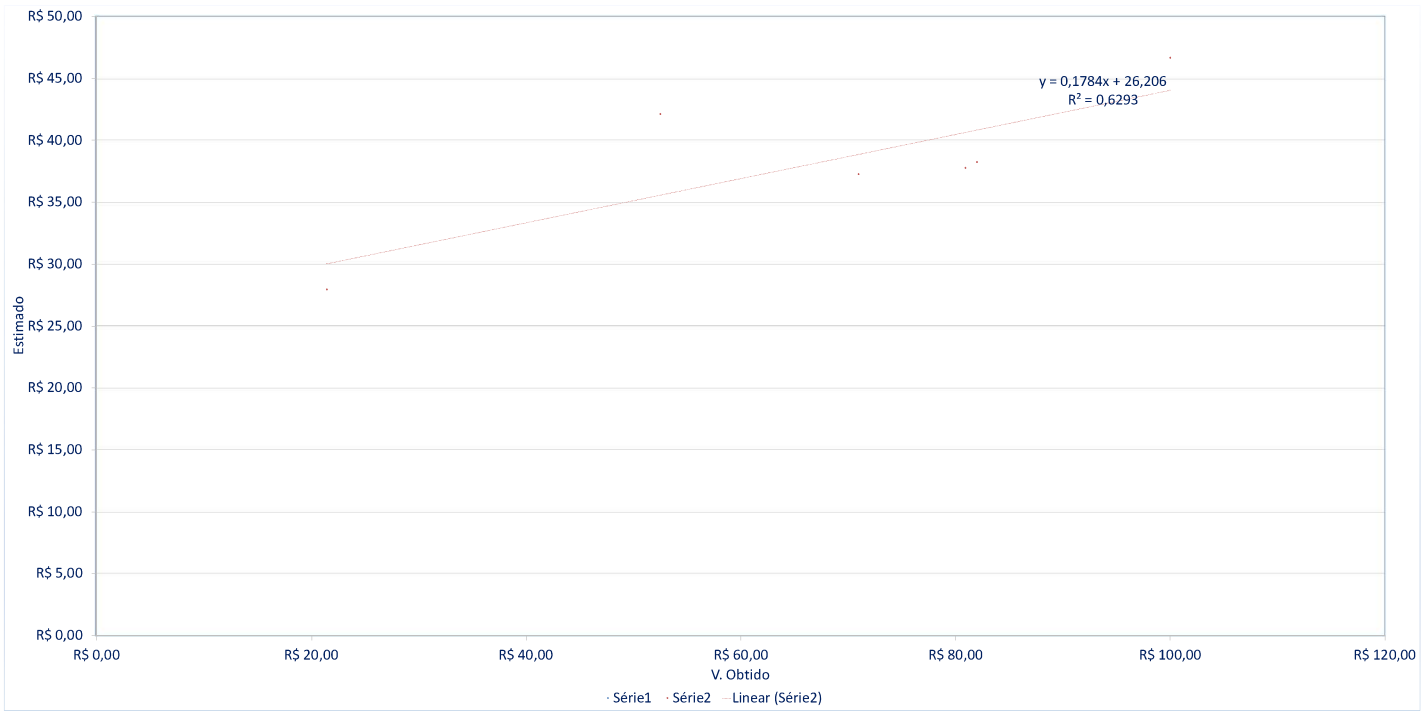
Amostra	Área (m²)	V.obtido (R\$)	V. Unit R\$/m²	F-via	F-pav	F-top	F-nat	F-zon	F-atr	F-voc	Homogeneização	
				1	2	3	4	5	6	7	Valor R\$/m²	V. Estimado
1	50.000,00	R\$ 5.000.000,00	100,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,80	0,80	0,90	46,66	R\$ 2.332.800,00
2	23.257,00	R\$ 1.650.000,00	70,95	1,00	1,00	0,90	0,90	0,80	0,90	0,90	37,24	R\$ 866.052,00
3	30.500,00	R\$ 2.500.000,00	81,97	1,00	1,00	0,90	0,90	0,80	0,80	0,90	38,24	R\$ 1.166.400,00
4	76.000,00	R\$ 6.150.000,00	80,92	1,00	1,00	0,90	0,90	0,80	0,80	0,90	37,75	R\$ 2.869.344,00
5	120.000,00	R\$ 6.300.000,00	52,50	1,10	1,00	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	42,10	R\$ 5.051.970,00
6	109.016,67	R\$ 2.333.333,33	21,40	1,10	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	1,20	27,97	R\$ 3.049.200,00
			77,27	MÉDIA DA AMOSTRA							38,33	
				Desvio Padrão							6,20	
Sugerido				Saneamento da amostra							30%+	49,82
											30%-	26,83
				Precisão e=1,44*(dp/raizquadrada de n)							3,65	3,65
				Amplitude = e/vmédia*2							0,1903	19,03%

3 - Cálculo do Valor de Avaliação:

Avaliando	Via pavimentada	Via a frente	Atratividade	Operação	Zona	Topografia	Vocação
	Sim	Principal	Média/Baixa	Oferta	Rur/Exp. Urbana	Ative até 10%	Industrial
	200%	50%					
Gleba integral (m²)	117750,88	235501,76	58875,44	Valor m²	38,33	Valor de mercado	R\$ 4.513.023,68
Gleba até 3 frações (m²)	39250,29	78500,59	19625,15	Valor m²	38,33	Valor de mercado	R\$ 4.513.023,68
Taxa	1,41	Valor de Avaliação para Garantia:					R\$ 4.513.023,68
Nº meses	24	Valor de Liquidez forçada					R\$ 3.224.993,37

4 - Tabela de Fatores

- (01) Fator tipo via: analisa se a via é principal ou secundária;
- (02) Fator situação da via: fator que analisa se a via é pavimentada ou não;
- (03) Fator topografia: estuda todos os acidentes geográficos definindo a sua situação e localização;
- (04) Fator natureza: indica o tipo de negócio em ofertado ou transacionado;
- (05) Fator tipologia de zona: analisa qual a tipologia da área, se rural ou urbana.
- (06) Fator atratividade: indica a localização e situação do imóvel com referência a pólos importantes no entorno;
- (07) Fator vocação: analisa a qual a vocação do lote (residencial/industrial/comercial).



5 - Fundamentação e Precisão

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Item	Descrição	GRAUS		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*a
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
7 Pontos, Grau II			

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores:

Descrição	GRAUS		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<30%	<40%	<50%
<=40% = Grau II			




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Rio Grande do Sul
REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAÍBA RS
Registrador: Bel. VALTER MULLER GOMES

CERTIDÃO

Página 1/5

CERTIFICO, e dou fé que a Matrícula abaixo, refere-se a uma reprodução fiel de forma e conteúdo, que segue:

3378		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE GUAIBA - RS Rua Aladim de Araújo Pinto 243 Oficial: BEL. VALTER MÜLLER GOMES LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS. 01	MATRÍCULA 3378
GUAIBA, 28 de março de 1978				
<p>IMÓVEL: Duas frações de terras de campo, com a área total de dezesseis hectares, oito mil, trezentos e noventa e seis centíares (16 ha,8396 ca.), mais ou menos dentro de um todo maior- parte alta - que ficou compreendida na letra "K", primeira parcela, da respectiva planta de medição realizada pelo agrimensor Artilino Antonio da Silva, em comum com Vanâncio Matias de Souza, situada no lugar denominado "PETIM", zona rural do distrito da sede municipal, neste município de Guaíba, com as seguintes divisas e confrontações gerais: ao Norte, com o "Arroio-Petim"; ao Sul, com propriedade da firma Frederico Linck e Cia., e terras da herança de Francisco José da Silveira e Antonia Cândida da Silveira; ao Leste, ainda com Frederico Linck e Cia e, ao Oeste, com os sucessores de Leoncio de Oliveira Viana e terras da herança de Francisco José da Silveira e Antonia Cândida da Silveira.- CADASTRO DO INCRA: Nº.851094 006807; área total 16,0; módulo 17,6; nº. de módulos 0,91; fração mínima de parcelamento 10,0.- PROPRIETARIOS: GERALDO ÉRICO SPELTZ, engenheiro-agrônomo e sua mulher, RUTH ROSIDETE SPELTZ, do lar, ambos brasileiros, com CPF.nº.004202209-68, residentes e domiciliados na Rua Alton Prata, nº.58, Uberaba, Minas Gerais.- ORIGEM: Livro 3-AE, fls.46, sob nº.27.989, em 23/08/1975, neste ofício.- O Escrevente Autorizado (Jaime Silva Carvalho). Emol. Cr\$ 45,00:</p>				
<p>R-01-3378.- (Prot.6444/1-C, em 14/02/1978).- COMPRA E VENDA: 28/03/1978 TRANSMITENTES: Geraldo Érico Speltz e s/m. Ruth Rosidete Speltz, ambos já qualificados acima.- ADQUIRENTE: ELIO CORRÊA DE BORBA, brasileiro, casado com JULIETA ERON TA BIAZIBETE DE BORBA, agricultor, com CPF.nº 035988450-49, residente e domiciliado no lugar denominado "Passo da Taquara", distrito da sede municipal, deste município de Guaíba.- TÍTULO: Esc. pub. lav. em 23/01/1978, pelo tabelião desta cidade, Silvio Wilson Krüger, no livro 82-A, fls.152v a 154v, sob nº.10.140/64.- VALOR: Cr\$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros), deverá ser efetuado nesta cidade, pela maneira seguinte: a quantia de Cr\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil cruzeiros), é paga neste ato, em moeda corrente do país, contada e achada certa, equivalente à primeira prestação, da qual dão quitação ao outorgado comprador; e os restantes Cr\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil cruzeiros), serão pagos: Cr\$ 70.000,00 (setenta mil cruzeiros), em sete (7) prestações mensais e consecutivas de Cr\$ 10.000,00 (dez mil cruzeiros), cada uma e Cr\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil cruzeiros), a duzentos e quarenta (240) dias desta data, com vencimentos sucessivos respectivamente no dia 23/de cada mes, para que no dia 23/09/1978, seja paga a última prestação. Sendo que esta continua no verso.....</p>				

CONTINUA NO VERSO

Continua na Página 2



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAÍBA/RS
BEL. VALTER MÜLLER GOMES
Registrador -

EDI BECK GOMES

1º - Substituta -

VIVIAN ROSE BECK GOMES

2º - Substituta -

ADÃO SANTOS CARVALHO

3º - Substituto -

JOSIANE C. BECK GOMES

Escrevente Autorizada



CERTIDÃO

CERTIFICO, e dou fé que a Matrícula abaixo, refere-se a uma reprodução fiel de forma e conteúdo, que segue:

3378		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE GUAIBA - RS		FLS.	MATRÍCULA
		Rua Aladim de Araújo Pinto 243 Oficial: BEL. VALTER MÜLLER GOMES LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		01	3378
GUAIBA, 28 de março de 1978				VERSO	
<p>continuação do anverso.....- Sendo que esta venda e feita com "Pacto Comissório" expresso ou seja, sob a condição de ficar desfeita de pleno direito a independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial no caso de o outorgado comprador deixar de realizar no vencimento, o pagamento de qualquer das notas promissórias acima descritas, representativas das parcelas perdendo o adquirente, em benefício dos outorgantes vendedores, as importâncias já pagas, tudo de conformidade com o disposto nos artigos 1097 e 1163, do Código Civil. Nessas circunstâncias, terão também os vendedores a faculdade de exigir o preço total, reputando-se vencidas e exigíveis de pleno direito todas as parcelas de pagamento e os títulos que as representam.- O Escrevente Autorizado (Jaime Silva Carvalho).</p> <p>Emol: Cr\$ 219,65 -</p>					
<p>AV-02-3378.- (Prot. 8665/1-C, em 26/09/78).- QUITAÇÃO: 26/12/78.- Certifico de conformidade com a escritura pública de quitação, lavrada em 04/09/78 pelo tabelião desta cidade Silvio Wilson Krüger, no livro 22, fls. 145v, sob nº 1966, que foi dado pelo casal de Geraldo Érico Speltz, ao adquirente Elio Correa de Borba, plena e geral quitação das importâncias devidas no R-01-3378 e em consequência liberaram o mesmo do pacto comissório expresso que gravava o imóvel da presente matrícula.- O escrevente autorizado: (Jaime Silva Carvalho).- Emol: Cr\$ 149,00 -</p>					
<p>R-03-3378.- (Prot. 43.912/1-G, em 13/06/84).- HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU 13/06/1984.- DEVEDOR: REBELLO & BORBA LTDA., sediada na rua A, 425, Loteamento do Engenho, nesta cidade, CGCMF nº. 88.897.996/0001-20.- INTERVENIENTES HIPOTECANTES: ELIO CORREA DE BORBA, agricultor, e sua mulher, JULIETA ERONITA BIAZEBETE DE BORBA, do lar, ambos brasileiros, CPF comum 235.988.450/49, residentes e domiciliados nesta cidade.- CREDOR: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A-BADESUL-, sediado a rua Sete de Setembro 666, na cidade de Porto Alegre, RS, CGCMF nº. 87.993.432/0001-29.- VALOR: Cr\$ 3.000.000,00 (três milhões de cruzeiros).- PRAZO, DATA E FORMA DO PAGAMENTO: Porto Alegre RS, 10/02/1985, em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, se possível iguais, vencendo-se a primeira em 10/03/1984, e a última em 10/02/85. JUROS: 60% a.a. (sessenta por cento ao ano).- TÍTULO: Cédula de Crédito Comercial, emitida em 21/10/1983, e Primeiro Aditivo à Cédula de Crédito Comercial - PROMICRO/CEBRAE 1-261/83, firmado em 05/06/84.- CONDIÇÕES GERAIS E ESPECIAIS: As constantes dos respectivos títulos.- Tudo de conformidade com os próprios títulos, sendo que o aditivo está.....continua nas fls. 02.....</p>					

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAÍBA/RS
BEL. VALTER MÜLLER GOMES



- Registrador -
EDI BECK GOMES
1º - Substituta -
VIVIAN ROSE BECK GOMES
2º - Substituta -
ADÃO SANTOS CARVALHO
3º - Substituto -
JOSIANE C. BECK GOMES
Escrevente Autorizada

Continua na Página 3



CERTIDÃO

CERTIFICO, e dou fé que a Matrícula abaixo, refere-se a uma reprodução fiel de forma e conteúdo, que segue:

3378/2



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUAÍBA - RS
Rua 20 de Setembro, 1199
Oficial: BEL. VALTER MULLER GOMES
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

GUAÍBA 28 de março de 1978 02 3378/2

continuação do verso da fls.01.:.....aditivo está averba-
do no livro 3 de Registro Auxiliar, sob nº AV-01-176, nesta data -
neste Ofício.-A Escrevente Autorizada: *Rosa Oliveira* (Rosa Ma-
ria Rosa Oliveira).-
Emol: Cr\$ 13.869,00.-

AV-04-3.378.--(Prot.100.092/1-j, em 19/11/98).--CANCELAMENTO:19/11/98.--
CERTIFICO, conforme termo de quitação, firmado em 16/11/98, pelo Ban-
co de Desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Sul, S.A. BADESUL, /
que o mesmo autoriza o cancelamento da hipoteca cedular de 1ª GRAU, /
registrada sob R-03-3.378, bem como a cédula de Crédito Comercial re-
gistrada no Liv.03, fls.973v, sob nº.1.776.--Ass.: *Magda Beck Gomes*
(R. Magda Beck Gomes).--Emol.:R\$ 1870.-
2º Subst. Port. Int. nº 001/95 **RR

R-05-3.378.--(prot.100.335/1-j, em 15/12/98).--COMPRA E VENDA:15/12/98
TRANSMITENTE:Elcio Correa de Borba e s/m.Julieta Eronita Biazabetti
de Borba, já qualificados.--ADQUIRENTES:IVO BILHAR DA SILVA, brasilei-
ro, economista, CI RG nº4022366548, da SSP/RS, casado no regime da
comunhão de bens com CIGELDA ROSALINA LOMANDO DA SILVA, residentes
e domiciliados na rua Demétrio Ribeiro nº.336, em Porto Alegre/RS e
NORMAR REPRESENTAÇÕES COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, empresa
brasileira, com sede na rua Demétrio Ribeiro nº336, em Porto Alegre
CGC nº00.572.498/0001-67.--TÍTULO:Esc. pub. lav. no liv.137-A, fls.
009v/011v sob nº27.620-006 em 11/05/98, no tabelionato desta cidade
VALOR:R\$20.000,00.--AVALIAÇÃO:R\$20.000,00 em 30/04/98.--IMÓVEL TRANS-
MITIDO:Uma fração ideal de nº.645,12m2.--OBS.:O imposto foi pago con-
forme guia 294.--Ass.: *Magda Beck Gomes*
Emol.:R\$ 96,84 Bel Magda Beck Gomes
2º Subst. Port. Int. nº 001/95

R-06-3.378.- (Prot.130.951/1-M, em 04/08/2008).- INVENTÁRIO JUDICIAL
04/08/2008 TRANSMITENTE: HERANÇA DE ELIO CORREA DE BORBA, CPF nº
035.988.450-49.- ADQUIRENTE: JULIETA ERONITA BIAZEBETTI DE BORBA,
brasileira, viúva, do lar, CPF nº.368.861.490-91, residente e domiciliada na Estrada BR116,
Km 310, nº.22950, Petim, em Guaíba/RS.- TÍTULO:Formal de Partilha, Processo
nº052/1.07.0006399-1, transitou em julgado em 26/03/2008, e dado e passado em
16/06/2008, pela Juiza de Direito Maralice Camargo Bianchi, da 3ª Vara Cível de
Guaíba/RS.- VALOR: Na fração ideal do "de cujus", com a área de 11ha 75, avaliado em
R\$172.500,00, em 23/11/2007, somente uma fração ideal de 50%, correspondente a
R\$86.250,00(oitenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais).
Guaíba,14/08/2008 - Ass.: *Valter Muller Gomes*

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAÍBA/RS
BEL. VALTER MULLER GOMES
Registrador -

Continua na Página 4



EDI BECK GOMES
1º - Substituta -
VIVIAN ROSE BECK GOMES
2º - Substituta -
ADÃO SANTOS CARVALHO
3º - Substituto -
JOSIANE C. BECK GOMES
Escrevente Autorizada

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, e dou fé que a Matrícula abaixo, refere-se a uma reprodução fiel de forma e conteúdo, que segue:

3.378/2		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	FLS.	METRÍCULA 3.378/2
		COMARCA DE GUAÍBA - RS	02	
		Rua 20 de Setembro, 1199	VERSO	
		Ofício: BEL. VALTER MÜLLER GOMES		
		LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		
	GUAÍBA 28	de Março		de 19 78

...Continuação do Anverso...

Emol: R\$ 339,60 - Selo : 0260.07.0700002.00466 - Valor do Selo : R\$ 6,00
Proc. Elet. R\$ 2,30 - Selo : 0260.01.0800005.02457 - Valor do Selo : R\$ 0,20

R-07-3.378.- (Prot.130.952/1-M, em 04/08/2008).- **INVENTÁRIO JUDICIAL**, 04/08/2008 **TRANSMITENTE:** HERANÇA DE ELIO CORREA DE BORBA, CPF nº 035.988.450-49, **ADQUIRENTES:** NILZA DE BORBA REBELLO, brasileira, professora aposentada, C. Identidade nº5013031546, expedida pela SSP/RS, CPF nº.584.209.400-20, casada com ADÃO ADENIR REBELLO, brasileiro, autônomo, C. Identidade nº 4001448275, expedida pela SSP/RS, CPF nº.101.882.580-00, residentes e domiciliados na Rua Carlo Ventura, nº. 655, Loteamento do Engenho, em Guaíba/RS.- **TÍTULO:** Formal de Partilha, Processo nº052/1.07.0006399-1, transitou em julgado em 26/03/2008, e dado e passado em 16/06/2008, pela Juíza de Direito Marialice Camargo Bianchi, da 3ª Vara Cível de Guaíba/RS.- **VALOR:** Na fração ideal do "de cujus", com a área de 11ha 75, avaliado em R\$172.500,00, em 23/11/2007, somente uma fração ideal de 50%, correspondente a R\$86.250,00(oitenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais).-----

Guaíba, 14/08/2008. - Ass.:
Emol: R\$ 339,60 - Selo : 0260.07.0700002.00467 - Valor do Selo : R\$ 6,00
Proc. Elet. R\$ 2,30 - Selo : 0260.01.0800005.02458 - Valor do Selo : R\$ 0,20

R-08-3.378.- (Prot. 143.526/1-N, em 13/02/2012).- **COMPRA E VENDA:** 13/02/2012.- **TRANSMITENTES:** JULIETA ERONITA BIAZEBETTI DE BORBA, brasileira, viúva, do lar, RG nº.6042990025, expedida pela SJS/RS, CPF nº.368.861.490-91, NILZA DE BORBA REBELLO, brasileira, aposentada, RG nº.5013031546, expedida pela SSP/RS, CPF nº.584.209.400-20, e seu marido, ADÃO ADENIR REBELLO, brasileiro, aposentado, RG nº.4001448275, expedida pela SSP/RS, CPF nº.101.882.580-00, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na Rua Carlo Ventura, nº.655, Loteamento do Engenho, em Guaíba/RS.- **ADQUIRENTE:** EBRAX - ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO DO BRASIL LTDA, sociedade brasileira, CNPJ nº.10.407.011/0001-44, com sede na Rua Comendador Tavares, nº.94, bairro Navegantes, em Porto Alegre/RS.- **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, Lavrada no Livro nº.180-A, de Transmissões, Folha 060/062, sob o nº.38.861-044, em 03/02/2012, pela Tabeliã Substituta Bela. Sabrina Pires Krüger, do Tabelionato de Guaíba/RS.- **VALOR:** R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).- **AVALIAÇÃO:** R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).- **IMÓVEL TRANSMITIDO:** Fração ideal de 117.750,88m² (cento e dezessete mil, setecentos e cinquenta metros e oitenta e oito decímetros quadrados), registros R-06 e R-07-3.378.- **OBS:** O ITBI foi pago por meio do Sistema de Informações Banco do Brasil - Auto atendimento - 17.24.19 1899601899, de conformidade com o comprovante de pagamento autenticação SISBB: 5.4FO.BF5.529.E65.701, em 25/01/2012.- ...Continua na Folha 03...

CONTINUA FLS. 5

Continua na Página 5



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAÍBA/RS
BEL. VALTER MÜLLER GOMES
- Registrador -
EDI BECK GOMES
1º - Substituto -
VIVIAN ROSE BECK GOMES
2º - Substituto -
ADÃO SANTOS CARVALHO
3º - Substituto -
JOSIANE C. BECK GOMES
Escritoras Autorizadas



CERTIDÃO

CERTIFICO, e dou fé que a Matrícula abaixo, refere-se a uma reprodução fiel de forma e conteúdo, que segue:

3.378/3



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE GUAÍBA - RS
Rua 20 de Setembro, 1199
Registrador: BEL. VALTER MÜLLER GOMES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.
03

MATRÍCULA

Guaíba, 28 de Março de 1978

3.378/3

...**Continuação da Folha 02...** Foram apresentadas as seguintes Certidões- IBAMA nº.2711567, nº.2711566, nº.2711565, emitidas em 27/01/2012; FEPAN nº.110384, em 20/12/2011, SMAM nº.2.791.836-0, emitida em 20/12/2011, em Guaíba, 15/02/2012. - Ass.: *[Signature]*

Emol.: R\$ 1.192,40 - **Selo :** 0260.08.1100001.00139 - **Valor do Selo:** R\$ 9,70
Proc. Elet. R\$ 2,90 - **Selo :** 0260.01.1100002.19944 - **Valor do Selo:** R\$ 0,25

[Signature]
REGISTRADOR

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAÍBA/RS BEL. VALTER MÜLLER GOMES



Registrador -
EDI BECK GOMES
1º - Substituta -
VIVIAN ROSE BECK GOMES
2º - Substituta -
ADÃO SANTOS CARVALHO
3º - Substituto -
JOSIANE C. BECK GOMES
Escrevente Autorizada

Era o que me cumpria certificar acima, ao qual me reporto e dou fé

Guaíba(RS),01 de Marco de 2012.

Emol. Busca R\$ 5,70 - 0260.01.1100002.21507 R\$ 0,25
Certidão R\$ 16,20 - 0260.03.0800006.19786 R\$ 0,50
P.E.D. R\$ 2,90 - 0260.01.1100002.21508 R\$ 0,25

[Signature]
Bel. Valter Müller Gomes
REGISTRADOR

19/03/2020



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 10.407.011/0001-44 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 13/10/2008
NOME EMPRESARIAL EBRAX CONSTRUTORA LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE DEMAIS	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 42.11-1-01 - Construção de rodovias e ferrovias		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 02.30-6-00 - Atividades de apoio à produção florestal 08.10-0-06 - Extração de areia, cascalho ou pedregulho e beneficiamento associado 08.10-0-08 - Extração de saibro e beneficiamento associado 08.10-0-99 - Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado 23.30-3-02 - Fabricação de artefatos de cimento para uso na construção 23.30-3-05 - Preparação de massa de concreto e argamassa para construção 23.30-3-99 - Fabricação de outros artefatos e produtos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes 35.11-5-01 - Geração de energia elétrica 36.00-6-01 - Captação, tratamento e distribuição de água 37.01-1-00 - Gestão de redes de esgoto 38.11-4-00 - Coleta de resíduos não-perigosos 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários 41.20-4-00 - Construção de edifícios 42.12-0-00 - Construção de obras de arte especiais 42.21-9-01 - Construção de barragens e represas para geração de energia elétrica 42.21-9-02 - Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica 42.21-9-03 - Manutenção de redes de distribuição de energia elétrica 42.22-7-01 - Construção de redes de abastecimento de água, coleta de esgoto e construções correlatas, exceto obras de irrigação 42.91-0-00 - Obras portuárias, marítimas e fluviais 43.13-4-00 - Obras de terraplenagem		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO R FELICISSIMO DE AZEVEDO	NÚMERO 53	COMPLEMENTO SALA 701
CEP 90.540-110	BAIRRO/DISTRITO AUXILIADORA	MUNICÍPIO PORTO ALEGRE
UF RS	ENDEREÇO ELETRÔNICO FISCAL@PAVSOLO.COM.BR	
TELEFONE (48) 3357-7911/ (47) 3635-4093		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 13/10/2008	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia 19/03/2020 às 09:20:05 (data e hora de Brasília).

Página: 1/2

19/03/2020



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 10.407.011/0001-44 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 13/10/2008
--	---	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL EBRAX CONSTRUTORA LTDA

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 43.19-3-00 - Serviços de preparação do terreno não especificados anteriormente 43.30-4-04 - Serviços de pintura de edifícios em geral 49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional 49.30-2-03 - Transporte rodoviário de produtos perigosos 52.21-4-00 - Concessionárias de rodovias, pontes, túneis e serviços relacionados 71.12-0-00 - Serviços de engenharia 71.19-7-99 - Atividades técnicas relacionadas à engenharia e arquitetura não especificadas anteriormente 77.32-2-01 - Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes
--

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

LOGRADOURO R FELICISSIMO DE AZEVEDO	NÚMERO 53	COMPLEMENTO SALA 701
---	---------------------	--------------------------------

CEP 90.540-110	BAIRRO/DISTRITO AUXILIADORA	MUNICÍPIO PORTO ALEGRE	UF RS
--------------------------	---------------------------------------	----------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO FISCAL@PAVSOLO.COM.BR	TELEFONE (48) 3357-7911/ (47) 3635-4093
---	---

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--

SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 13/10/2008
------------------------------------	---

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

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

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **19/03/2020** às **09:20:05** (data e hora de Brasília). Página: **2/2**

8. ANEXOS

8.3 ESCOPO, NATUREZA E LIMITAÇÕES DOS NOSSOS TRABALHOS

Escopo e natureza de nossos trabalhos

- O escopo do nosso serviço envolveu os seguintes procedimentos:
- Obtenção de dados a partir do disponibilizado pelo Contratante;
- Análise das informações financeiras e contábeis da Empresa;
- O procedimento de estudo financeiro foi pautado sobre os dados fornecidos pelo Contratante. Portanto, a VALUUP não se responsabiliza pelas informações a ela fornecidas e não será responsabilizada, em qualquer hipótese, ou suportará danos ou prejuízos resultantes ou decorrentes da omissão de dados e informações por parte do Contratante. Enfatizamos, ainda, que nosso trabalho não constitui uma auditoria conforme as normas geralmente aceitas de auditoria e não deve ser interpretado como tal.

Uso e divulgação do relatório

- Fica proibida a distribuição de nosso relatório para terceiros sem o nosso consentimento prévio por escrito, exceto para assistência ao processo 0300962-68.2016.8.24.0058 TJ/SC
- Nosso trabalho é destinado exclusivamente para os fins descritos na seção "Objetivo" e não deverá ser utilizado para outros fins.

Eventos subsequentes

- Ressaltamos que esse trabalho reflete os eventos ocorridos na data-base. Eventuais fatos relevantes que tenham ocorrido após a emissão deste e que não foram levados ao conhecimento da VALUUP podem afetar a estimativa de desempenho da Empresa.

8. ANEXOS

8.4 SOBRE A VALUUP

- A VALUUP é uma empresa de consultoria e assessoria na área econômico-financeira. Temos como foco principal oferecer um serviço diferenciado e de qualidade para nossos clientes, aliado à missão institucional de criar valor para seus respectivos negócios. Os profissionais da VALUUP têm vasta experiência em empresas nacionais e multinacionais de consultoria e auditoria, além de atuarem na área acadêmica.
- Nosso trabalho é dedicado à prosperidade dos negócios dos nossos clientes.

Equipe envolvida	Currículo resumido
Luís Gustavo Budziak Sócio	<ul style="list-style-type: none"> • Especialista em Reestruturação de Empresas e Fusão e Aquisição com mais de 18 anos de experiência. • Foi <i>Head</i> da área <i>Corporate Finance</i> de <i>Big Four</i> e CFO de empresas de agronegócio. • Mestre em Administração (UP), e graduado em Ciências Contábeis e Ciências Econômicas (UFPR). Realizou curso de extensão em Negócios Internacionais (UCI – Universidade da Califórnia Irvine)
Lucas Lautert Dezordi Sócio	<ul style="list-style-type: none"> • Especialista em análise de Ambiente de Negócios e Regulação Econômica com 18 anos de experiência. • Foi Economista Sênior do projeto Plano de Desenvolvimento Econômico de Curitiba e Professor da FAE. • Doutor em Desenvolvimento Econômico (UFPR) e graduado em Ciências Econômicas (UFPR)
Felipe Lenermeyer de Araújo Consultor sênior	<ul style="list-style-type: none"> • Participação em projetos de auditoria, avaliação de empresas e elaboração de relatórios especiais; • Implantação de sistemas ERP e acompanhamento em processos de recuperação judicial; • Bacharel em Ciências Contábeis (UFPR), Técnico em contabilidade (IFPR) e pós graduando em Finanças pela PUCRS.
Fernando Balotin Consultor sênior	<ul style="list-style-type: none"> • Elabora planos e projetos de viabilidade econômica e financeira; • Com ênfase na área de Reestruturação de empresas, possui experiência nas áreas de tesouraria, custos, e gestão de indicadores; • Mestre em Economia (UFPR) e graduado em Ciências Econômicas (UFPR).
Laura Carneiro Lopes Estagiária	<ul style="list-style-type: none"> • Auxilia em projetos de avaliação de empresas e na elaboração de relatórios especiais. • Graduanda em Ciências Contábeis (PUCPR)

8. ANEXOS

8.4 SOBRE A VALUUP

Conheça algumas empresas que já atendidas na áreas de Reestruturação de Empresas:

 <p>Setor: Metalúrgica</p> <p>Ano 2016</p> <p>Descrição Administrador Judicial</p>	 <p>Setor: Fundição</p> <p>Ano 2016</p> <p>Descrição Administrador Judicial</p>	 <p>Setor: Componentes plásticos</p> <p>Ano 2018</p> <p>Descrição Valuation para estruturação de UPI</p>	 <p>Setor: Químico</p> <p>Ano 2019</p> <p>Descrição Valuation para estruturação de UPI</p>	 <p>Setor: Metalurgia</p> <p>Ano 2019</p> <p>Descrição Assessoria econômico-financeira na elaboração de perícia prévia</p>
 <p>Setor: Madeireiro</p> <p>Ano 2019</p> <p>Descrição Assessoria na elaboração do plano de recuperação judicial</p>	 <p>Setor: Laminados de madeira</p> <p>Ano 2019</p> <p>Descrição Assessoria econômico-financeira no processo de recuperação judicial</p>	 <p>Setor: Educação</p> <p>Ano 2019</p> <p>Descrição Valuation para estruturação de UPI</p>	 <p>Setor: Celulose e Papel</p> <p>Ano 2019</p> <p>Descrição Assessoria econômico-financeira para pedido de Recuperação Judicial</p>	 <p>Setor: Saúde</p> <p>Ano 2020</p> <p>Descrição Assessoria econômico-financeira no processo de Recuperação Judicial</p>

8. ANEXOS

8.4 SOBRE A VALUUP

LIGAÇÕES EXTERNAS

Registros:



Associado:



Os profissionais da Valuup são membros:



Turnaround
Management
Association



Núcleo de Estudos
e Pesquisas de
Recuperação Judicial



Grupo de Pesquisa
sobre Recuperações
Judiciais

CONTATO

Rua Prof. Pedro Viriato Parigot de Souza, 3901, cj. 134

81280-330

Curitiba - PR - Brasil

Telefone: (41) 3018-7800

www.valuup.com.br

valuup@valuup.com.br

Luís Gustavo Budziak

gustavo@valuup.com.br

