



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL E DA FAZENDA PÚBLICA DO FORO REGIONAL DE
CAMPO LARGO - COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE
CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ**

Autos nº 0006015-27.2016.8.16.0026

**ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A. E OUTROS -
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (doravante denominadas
RECUPERANDAS), devidamente qualificada nos autos em epígrafe, vêm
respeitosamente perante Vossa Excelência, por meio de seus advogados *in
fine* assinados, se manifestar nos seguintes termos.

41 3232.8862
www.nga.adv.br

R. Castro, 42 - 2º andar - Água Verde - Curitiba - PR - 80620-300





1. Tendo em vista as objeções apresentadas e, mormente, as negociações preliminares junto aos credores sujeitos à presente recuperação judicial, as **RECUPERANDAS** houveram por bem aditar o plano de recuperação outrora colacionado nos autos.
2. Assim, desde logo, requer-se a juntada do aditivo ao plano de recuperação judicial, conforme documento anexo¹, assinado pelos representantes legais das empresas que compõem o **GRUPO SCHMIDT**, assim como pelo advogado das **RECUPERANDAS**.
3. Com o aditivo do plano de recuperação, e diante dos novos mecanismos nele previstos, revelou-se imperioso colacionar ao feito, também: (i) lista de definições²; (ii) laudo de viabilidade econômico-financeiro³; (iii) projeção do fluxo de caixa e de pagamentos⁴; (iv) Croqui dos terrenos de Campo Largo⁵; (v) laudos de avaliação dos imóveis e respectivas matrículas, assim como da Marca Schmidt⁶.
4. Gize-se salientar, ainda, que as **RECUPERANDAS** se valerem dos laudos de avaliação outrora apresentados no bojo da presente recuperação, eis que nova avaliação dos ativos no presente interregno tão somete teria o condão de onerar, ainda mais, as empresas do **GRUPO SCHMIDT**; até mesmo porque, seja aprovado ou não o plano de

¹ DOC. 01. Aditivo de PRJ.

² DOC. 02. Anexo I - Lista de Definições - Aditivo PRJ

³ DOC. 03. Anexo II - Laudo de Viabilidade Econômico-financeiro.

⁴ DOC. 04. Anexo III - Fluxo de Caixa Projetado - Partes I e II.

⁵ DOC. 05. Anexo IV - Croqui TERRENOS CAMPO LARGO.

⁶ DOC. 06. Anexo V - Laudos de Avaliação e Matrículas Imóveis, assim como **MARCA SCHMIDT**.





recuperação judicial, no momento da alienação dos bens realizar-se-á nova avaliação, para fins de refletir o atual valor dos respectivos ativos.

5. Cumpre ratificar, ainda, que a representação do administrador do **GRUPO SCHMIDT** - Sr. Nelson - encontra-se devidamente comprovada nos autos (*mov. 1.2/1.12*), ao passo que, como já noticiado outrora, diante do falecimento do outro representante legal do **GRUPO SCHIDT**, em reunião dos sócios, conforme atas anexas⁷, empossou-se como novo representante legal o Sr. Artur Kurt Kramer, entretanto, as alterações dos contratos sociais ainda estão em trâmite perante às Juntas Comerciais.

5. Pois bem.

6. O aditivo ao plano de recuperação judicial fora confeccionado buscando tutelar o interesse de todos os credores, assim como das **RECUPERANDAS**, a fim de que estas logrem êxito no seu soerguimento econômico-financeiro, ante a relevantíssima função social exercida pelas empresas que compõe o grupo econômico.

7. Ressalta-se que o aditivo do PRJ fora elaborado com base na premissa da consolidação substancial, ou seja, que o plano de todas empresas sujeitará todos os credores do **GRUPO SCHMIDT**, até mesmo porque quase a totalidade das dívidas das **RECUPERANDAS** encontram-se concentradas em uma das empresas do grupo, qual seja a **SCHMIDT INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO e EXPORTAÇÃO LTDA**.

⁷ DOC. 07. Atas de Reunião dos Sócios GRUPO SCHMIDT.





8. Ademais, insta repisar que o aditivo do PRJ excluiu da sua concepção os bens que são objeto discussão judicial, notadamente com o **FUNDO HUNGRIA** e com a **A3M**, de forma a viabilizar a prévia definição da situação para que, em sendo decidido pela submissão dos bens à recuperação judicial posteriormente, promova-se a conseguinte alienação para saldar demais dívidas das **RECUPERANDAS**.

5. Desta feita, apresenta-se o aditivo ao plano de recuperação judicial, com o intuito de permitir a prévia análise pelos credores e, assim, viabilizar a sua deliberação em sede de Assembleia Geral de Credores, ainda em primeira convocação, a realizar-se em 13 de novembro de 2018, às 10:00h, no Ginásio “Polentão”.

6. Por derradeiro, desde logo, as **RECUPERANDAS** se colocam à disposição do Juízo e dos credores para eventuais esclarecimentos relativos ao aditivo do PRJ ora apresentado, caso necessário.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Curitiba, 26 de outubro de 2018.

EDUARDO OLIVEIRA AGUSTINHO
OAB/PR 30.591

RODRIGO JOÃO GIARETTON
OAB/PR 85.758

41 3232.8862
www.nga.adv.br

R. Castro, 42 - 2º andar - Água Verde - Curitiba - PR - 80620-300





ROL DE DOCUMENTOS

- DOC. 01. Aditivo de PRJ - Schmidt
- DOC. 02. Anexo I - Lista de Definições - Aditivo PRJ
- DOC. 03. Anexo II - Laudo de viabilidade econômico-financeiro do PRJ
- DOC. 04.1. Anexo III - Fluxo de caixa Projetado PRJ Grupo Schmidt - Parte 1
- DOC. 04.2. Anexo III - Fluxo de caixa Projetado PRJ Grupo Schmidt - Parte 2
- DOC. 05. Anexo IV - PRJ - Croqui TERRENOS CAMPO LARGO
- DOC. 06. Anexo V - Laudo de Avaliação Imóveis e Marca - Sumário
- DOC. 06.1. Anexo 05.1. LAParqueIndustrialFabrilPomerodeGSCHMIDT - Parte 1
- DOC. 06.1. Anexo 05.1. LAParqueIndustrialFabrilPomerodeGSCHMIDT - Parte 2
- DOC. 06.1. Anexo 05.1. MatrículaParqueIndustrialFabrilPomerode
- DOC. 06.1. Anexo 05.1. RELATORIOAMBIENTALParqueFabrilPomerode
- DOC. 06.2. Anexo 05.2. ClubedeCampoPomerodeGSCHMIDT
- DOC. 06.2. Anexo 05.2. Matrícula2911.ClubedeCampoPomerode.
- DOC. 06.2. Anexo 05.2. Matrícula3449.ClubedeCampoPomerode.
- DOC. 06.2. Anexo 05.2. RELATORIOAMBIENTALClubedeCampoPomerode
- DOC. 06.3. Anexo 05.3 .LA.ClubedeCampoMauaGSCHMIDT - Parte 1
- DOC. 06.3. Anexo 05.3. LA.ClubedeCampoMauaGSCHMIDT - Parte 2
- DOC. 06.3. Anexo 05.3. Matrícula3021.ClubedeCampoMaua - Parte 1
- DOC. 06.3. Anexo 05.3. Matrícula3021.ClubedeCampoMaua - Parte 2
- DOC. 06.3. Anexo 05.3. RELATORIOAMBIENTAL.ClubedeCampoMaua
- DOC. 06.4. Anexo 05.4. LAParquedeParanaguaGSCHMIDT
- DOC. 06.4. Anexo 05.4. MatrículasParquedeParaná.
- DOC. 06.5. Anexo 05.5. LA.MinadeSuzanoSP - Parte 1
- DOC. 06.5. Anexo 05.5. LA.MinadeSuzanoSP - Parte 2
- DOC. 06.5. Anexo 05.5. Matrícula3141.MinadeSuzano - Parte 1
- DOC. 06.5. Anexo 05.5. Matrícula3141.MinadeSuzano - Parte 2
- DOC. 06.6. Anexo 05.6. LAAv.dosExpedicionariosCampoLargoPR
- DOC. 06.6. Anexo 05.6. Matrícula31.359.AvdosExpedicionariosCampoLargo.
- DOC. 06.6. Anexo 05. 6. RELATÓRIOAMBIENTAL. AVdosExpecionáriosCL
- DOC. 06.7. Anexo 05.7. LAAv.FritzErwinSchmidtCampoLargo





- DOC. 06.7. Anexo 05.7. Matrícula39557.AvFritzErwinCampoLargo
- DOC. 06.8. Anexo 05.8. LA Av.Porcelana430CampoLargoPR
- DOC. 06.8. Anexo 05.8. Matrícula39.556.Av.Porcelana430CampoLargo
- DOC. 06.8. Anexo 05.8. RELATORIOAMBIENTALAv.Porcelana430CampoLargo
- DOC. 06.9. Anexo 05.9. LA EstradadoCaulimGSCHMIDT
- DOC. 06.9. Anexo 05.9.Matrícula3141.EstradaCaulim - Parte 1
- DOC. 06.9. Anexo 05.9.Matrícula3141.EstradaCaulim - Parte 2
- DOC.06.9. Anexo.05.9.RELATORIOAMBIENTALGlebaEstradadoCaulimsSuzano
- DOC. 06.10. Anexo 05.10. LA Av.CapitaoJoao18061818e1828Maua
- DOC. 06.10. Anexo 05.10. Matrícula3022.Av.CapitaoJoao1806.
- DOC. 06.11. Anexo 05.11 .LAGlebadedeTerrasSaoLuizdoPurunaPR
- DOC.06.11. Anexo 05.11.Matrícula31.357.SaoLuizdoPurunã.BalsaNova
- DOC. 06.12. Anexo 05.12.LARod.GuilhermeJensemSC108lote06BlumenauSC
- DOC.06.12. Anexo 05.12. Matrículas37118e37781.GuilhermeJensemSC.Blumenau
- DOC. 06.13. Anexo 05.13. LAGlebadedeTerrasDistritoSãoSilvestreCampoLargoPR
- DOC. 06.13. Anexo 05.13. Matrícula31.355.DistritoSãoSilvestreCampoLargoPR
- DOC. 06.14. Anexo 05.14. LAGlebadeterrasEstradadeSumares. ParelheirosSP
- DOC. 06.14. Anexo 05.14. Matrícula272611.ParelheirosSP - PARTE 1
- DOC. 06.14. Anexo 05.14.Matrícula272611.ParelheirosSP - PARTE 2
- DOC. 06.14. Anexo 05.14.Matrícula272611.ParelheirosSP - PARTE 3
- DOC. 06.15. Anexo 05.15.LAGlebaruralMorroSchmidtRuaTextoAltoPomerodeSC
- DOC. 06.15. Anexo 05.15.Matrículas.Glebamorroschimdt - Parte 1
- DOC. 06.15. Anexo 05.15. Matrículas.Glebamorroschimdt - Parte 2
- DOC. 06.15. Anexo 05.15. Matrículas.Glebamorroschimdt - Parte 3
- DOC. 06.15. Anexo 05.15. Matrículas.Glebamorroschimdt - Parte 4
- DOC. 06.15. Anexo 05.15. Matrículas.Glebamorroschimdt - Parte 5
- DOC. 06.15. Anexo 05.15. Matrículas.Glebamorroschimdt - Parte 6
- DOC. 06.15. Anexo 05.15. Matrículas.Glebamorroschimdt - Parte 7
- DOC. 06.15. Anexo 05.15. Matrículas.Glebamorroschimdt - Parte 8
- DOC. 06.15. Anexo 05.15. Matrículas.Glebamorroschimdt - Parte 9
- DOC. 06.15. Anexo 05.15. Matrículas.Glebamorroschimdt - Parte 10
- DOC. 06.15. Anexo 05.15. Matrículas.Glebamorroschimdt - Parte 11
- DOC. 06.15. Anexo 05.15. Matrículas.Glebamorroschimdt - Parte 12





- DOC. 06.15. Anexo 05.15. Matrículas.Glebamorroschimdt - Parte 13
DOC.06.16. Anexo 05.16. LAGlebalRibeiraoMultaEstradadaservidaoTimboSC
DOC. 06.16. Anexo 05.16.Matricula3615.GlebaRibeirao.TimboSC
DOC.06.17. Anexo05.17.LAGlebaRibeiraoKellermannEstradadeservidaoIndaialSC
DOC. 06.17. Anexo 05.17. Matrículas.Glebaribeiraokellermann - Parte 1
DOC. 06.17. Anexo 05.17. Matrículas.Glebaribeiraokellermann - Parte 2
DOC. 06.18. Anexo 05.18. LAGlebaJazidadeCaulimRuaJulioSchneiderIbiramaSC
DOC. 06.18. Anexo 05.18. Matrículas10174e10176.IbiramaSC
DOC. 06.19. Anexo 05.19.GlebaUrbanaRuaAlcebiadesAfonsoGuimaraes
DOC. 06.19. Anexo 05.19. Matrícula10.564.RuaAlcebiadesAfonso
DOC. 06.20. Anexo 05.20. AguaQuenteCastroPR
DOC. 06.20. Anexo 05.20. Matrícula21.633.AguaQuente.CastroPR
DOC. 06.21. Anexo 05.21. LAEstradadoWornowIndaial
DOC. 06.21. Anexo 05.21. Matrícula10899.Indaial
DOC. 06.22. Anexo 05.22. LAAv.Porcelana621CampoLargoPR
DOC. 06.22. Anexo 05.22. Matrícula6.608.Av.Porcenala621
DOC. 06.23. Anexo 05.23. LASantariaRioBrancodoSul
DOC. 06.23. Anexo 05.23. Matrícula3647.SantariaRioBrancodoSul
DOC. 06.24. Anexo 05.24. LA.MarcaSchmidt
DOC. 07. 2. Ata Reunião Grupo SCHMIDT
DOC. 07.1. Ata Reunião Grupo SCHMIDT



ADITAMENTO DE PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A. E OUTROS - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Recuperação judicial sob autos nº. 0006015-27.2016.8.16.0026

2ª Vara Cível do Foro Regional de Campo Largo - Comarca da Região
Metropolitana de Curitiba - Estado do Paraná ("juízo da recuperação")



ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A E OUTROS - EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL. (doravante simplesmente "GRUPO SCHMIDT"), devidamente
qualificadas nos autos em epígrafados, seguindo-se o disposto no art. 53 da Lei
11.101/2005 (doravante simplesmente "LREF") propõe aditamento de PLANO
DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (doravante simplesmente "Plano"), nos
termos que se seguem.




PREÂMBULO

- **CONSIDERANDO-SE** que o **GRUPO SCHMIDT** atua no ramo de indústria, comércio, importação e exportação de porcelana, no mercado brasileiro e no exterior, desde 1945, consoante histórico apresentado na petição inicial do pedido de recuperação judicial, ao qual se faz remissão;
- **CONSIDERANDO-SE** a grave crise política, institucional e econômica que o Brasil atravessa desde o final do ano de 2014, que, somada a crise econômica mundial de 2008, afetou diretamente o mercado interno brasileiro, especialmente pelo aumento significativo dos custos de produção e abertura do mercado pela importação de produtos de outros mercados mundiais mais competitivos e atrativos aos agentes econômicos, conforme se depreende pela **Análise de Viabilidade Econômica Financeira**;
- **CONSIDERANDO-SE** que as referidas crises implicaram, anteriormente, no pedido de recuperação judicial de somente uma das empresas do **GRUPO SCHMIDT**, notadamente a sociedade empresária **SCHMIDT, INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA - UNIDADE MAUÁ/SP**, deferida nos autos de recuperação judicial sob nº 0001189-61.2008.8.26.0348, com o respectivo plano de recuperação homologado em 10 de março de 2008;
- **CONSIDERANDO-SE** que o procedimento de recuperação judicial acima mencionado foi insuficiente para o soerguimento completo das demais empresas do **GRUPO SCHMIDT**, o que, respeitando-se os prazos impostos pela legislação vigente, ensejou o presente pedido de Recuperação Judicial englobando e integralidade do grupo econômico, cujo processamento foi devidamente deferido pelo juízo da recuperação judicial, que determinou, nos termos da LRF, a apresentação da proposta de Plano de Recuperação Judicial;



- **CONSIDERANDO-SE** que a versão inicial do Plano proposta pelo **GRUPO SCHMIDT**, em 25 de agosto de 2016, conforme movimento 183, previa a alienação de ativos e outras medidas para o soerguimento das empresas;
- **CONSIDERANDO-SE** o teor das objeções apresentadas pelos credores ao **Plano de Recuperação Judicial** anteriormente proposto e a identificação pelo **GRUPO SCHMIDT** da necessidade de modificação das estratégias de recuperação, mediante aditamento de Plano;
- **CONSIDERANDO-SE** que o presente aditamento de Plano está em consonância com negociações preliminares realizadas pelo **GRUPO SCHMIDT** com os credores sujeitos ao plano e demais interessados no feito;
- **CONSIDERANDO-SE** que **GRUPO SCHMIDT** busca superar sua crise-econômico financeira e reestruturar seus negócios, a partir da reorganização administrativa e comercial já iniciada por meio da recuperação judicial de uma das empresas do grupo econômico, para fins de reposicionamento do seu modelo de negócios, com o objetivo de (i) preservar a atividade empresarial, mantendo a posição de destaque como sendo uma das mais relevantes empresas do Brasil e da América Latina relacionada à fabricação, importação e exportação de fina mesa; (ii) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; (iii) diversificar a exploração dos negócios atrelados à marca para fins de maximização da captação de recursos e cumprimento das obrigações previstas neste aditamento de Plano; e (iv) estabelecer a forma de pagamento de seus Credores, resguardando-se os interesses de todos os envolvidos;

O **GRUPO SCHMIDT** submete, então, este **Aditamento de Plano** (doravante simplesmente "Plano") aos credores para subseqüente aprovação em AGC e posterior homologação judicial, nos termos do art. 45 e 58, caput e §1º, da LRF, conforme as seguintes Cláusulas e disposições a seguir.

Antônio




L. CAPÍTULO I - DAS REGRAS DE INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES

CLÁUSULA 1ª: O Plano deve ser lido e interpretado de acordo com as regras estabelecidas nesta seção.

CLÁUSULA 2ª: Os termos e expressões utilizados em destaque (com letras maiúsculas, negrito ou itálico), sempre que mencionados no Plano, tem os significados que lhe são atribuídos no Anexo I.

Parágrafo Primeiro: Os referidos termos e expressões são utilizados, conforme for apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído na referida cláusula.

Parágrafo Segundo: Os termos e expressões em destaque que não tenham seu significado atribuído no Anexo I devem ser lidos e interpretados conforme o uso comum.

CLÁUSULA 3ª: Os títulos que introduzem as Cláusulas do Plano foram incluídos exclusivamente para referência e conveniência, não devendo afetar o conteúdo de suas previsões.

CLÁUSULA 4ª: O preâmbulo do Plano foi incluído exclusivamente para apresentar e esclarecer, em linhas gerais, o contexto econômico e jurídico que circunda o GRUPO SCHMIDT e que deu azo à propositura do Plano na forma ora apresentada, e não deve, portanto, afetar o conteúdo ou a interpretação das cláusulas.

Parágrafo Único: Os termos utilizados em destaque no preâmbulo têm os significados que lhes são atribuídos no referido Anexo I.

CLÁUSULA 5ª: Na hipótese de haver conflito entre Cláusulas, a Cláusula que contiver disposição específica prevalecerá sobre a Cláusula que contiver disposição genérica.

Assinado




CLÁUSULA 6ª: Na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição do Plano e qualquer dos Anexos, inclusive o que contém a Análise de Viabilidade Econômico-Financeira, prevalecerá o disposto no Plano.

CLÁUSULA 7ª: Na hipótese de haver conflito entre qualquer Cláusula e as disposições que estabeleçam obrigações para o GRUPO SCHMIDT que constem de contratos celebrados com credores sujeitos ao plano da data do pedido, o disposto no Plano prevalecerá.

CLÁUSULA 8ª: O Anexo I conterá os significados e definições dos termos e expressões utilizados em destaque no presente Plano.

CAPÍTULO II - CONSIDERAÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 9ª: O Objetivo do Plano é permitir ao GRUPO SCHMIDT superar a crise econômico-financeira que vem enfrentando, atender e preservar aos interesses e direitos dos credores, e, ainda, propiciar condições do adimplemento do crédito fiscal não afeto à recuperação judicial, de modo que o Plano estabelece a forma de pagamento dos credores, as condições e o cronograma de satisfação dos créditos sujeito ao plano.

CLÁUSULA 10ª: O Plano foi elaborado tendo por base as seguintes premissas, não exaustivas, com objetivo de promover a recuperação das atividades, a manutenção da produção dos empregos e a satisfação dos credores, tudo com fundamento no princípio da preservação da empresa e da sua função social, buscando:

- i. A alienação de bens imóveis de propriedade do GRUPO SCHMIDT, ressalvados aqueles que sejam objeto de processos judiciais pertinentes ao direito de propriedade, em especial os IMÓVEIS POMERODE e IMÓVEIS MAUÁ.
- ii. A organização de parte do ativo permanente do GRUPO SCHMIDT, através de Unidade Produtiva Isolada - UPI CAMPO LARGO, para posterior deliberação em Assembleia Geral de Credores sobre a sua alienação para



- saldar obrigações sujeitas à recuperação judicial, tal como disposto nos Capítulos IV e V deste Plano;
- iii. A preservação do posicionamento estratégico da **MARCA SCHMIDT** no mercado brasileiro e no mercado internacional;
 - iv. A exploração da **MARCA SCHMIDT** por Unidade Produtiva Isolada - **UPI CAMPO LARGO**, a ser constituída nos termos da alínea ii acima, com vistas à maximização da captação de recursos para possibilitar o pagamento dos créditos devidos pelo **GRUPO SCHMIDT**, sejam estes sujeitos ou não a este Plano;
 - v. A reestruturação dos créditos sujeito ao plano da forma declinada pelo Plano.

CLÁUSULA 11ª: O Plano foi elaborado tomando por base a Análise da Viabilidade Econômico-financeira (Anexo II), e prevê a reestruturação do endividamento do **GRUPO SCHMIDT** com o intuito de possibilitar aos credores sujeitos ao plano o recebimento de seus créditos sujeitos ao plano, com a alienação de bens imóveis e parte do ativo mediante a constituição, para fins de alienação, de Unidade Produtiva Isolada - **UPI CAMPO LARGO** e, ainda, com a manutenção da atividade empresarial e função social das empresas do grupo econômico.

CLÁUSULA 12ª: O Plano foi elaborado sob a premissa da consolidação substancial das empresas que compõem o **GRUPO SCHMIDT**, de modo que se reconhece a formação do grupo econômico com atuação unitária no mercado.

Parágrafo Primeiro: As estratégias e demais medidas de supergimento do **GRUPO SCHMIDT** integram o presente Plano de forma única e sistemática, de modo que todos os créditos sujeitos ou não ao plano, independentemente da vinculação às empresas que compõem o **GRUPO SCHMIDT**, serão pagos de acordo com o previsto neste Plano.

Parágrafo Segundo: O disposto no *caput* é de conhecimento de todos os credores, os quais manifestam ciência e concordância quanto a sobredita consolidação, sujeitando-se a todos os efeitos deste Plano.




CLÁUSULA 13ª: O Plano, observado o disposto no art. 61 da LRF, opera com novação de todos os créditos sujeitos ao plano, que serão pagos pelo GRUPO SCHMIDT nos prazos e forma aqui estabelecidas, de maneira única para todas as empresas, para cada classe de credores sujeitos ao plano, ainda que os contratos que deram origem aos respectivos créditos disponham de maneira diferente.

Parágrafo Primeiro: Com a novação operada pelo Plano, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipótese de vencimento antecipado, multas, bem como quaisquer outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixam de ser aplicáveis, de acordo com a LRF.

Parágrafo Segundo: Os credores sujeitos ao plano têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e/ou condições de satisfação de seus créditos são alterados por este Plano, de modo que, no exercício de sua autonomia de vontade, declaram que concordam expressamente com as referidas alterações, nos termos previsto neste Plano, abrindo mão do recebimento de quaisquer valores adicionais, ainda que previstos nos instrumentos e/ou decisões judiciais que deram origem aos seus respectivos créditos.

Parágrafo Terceiro: Os meios de pagamento dos créditos estabelecidos no Plano observam o fluxo de caixa projetado e a existência dos ativos do GRUPO SCHMIDT, conforme previsto na Análise de Viabilidade Econômica, e está em consonância com a sua capacidade de pagamento.

CLÁUSULA 14ª: Os créditos não sujeitos ao plano serão pagos de acordo com a implantação de medidas previstas no Plano.

CLÁUSULA 15ª: Salvo disposição contrária deste Plano, os pagamentos em dinheiro previsto pelo Plano aos credores sujeitos ao plano, constantes da lista de credores e suas modificações subsequentes, serão realizados por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, por documento de ordem de crédito (DOC) ou Transferência Eletrônica Disponível (TED), conforme o caso, ou por qualquer outra forma específica que for acordada entre GRUPO SCHMIDT e o respectivo credor sujeito ao Plano

Assinado




CLÁUSULA 16ª: Os credores sujeitos ao plano devem informar ao GRUPO SCHMIDT suas respectivas contas bancárias para finalidade da realização de pagamentos, nas hipóteses previstas no Plano, no prazo máximo de 10 (dez) dias da homologação judicial do plano pelo juízo da recuperação judicial, por meio de comunicação por escrito endereçado ao GRUPO SCHMIDT, com confirmação de recebimento, no seguinte endereço eletrônico:

i. credores@porcelanaschmidt.com.br

Parágrafo Segundo: Os pagamentos que não forem realizados em razão de os credores sujeitos ao plano não terem informado suas contas bancárias no prazo estabelecido não serão considerados como evento de descumprimento do Plano, assim como não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios, porquanto ato de responsabilidade exclusiva dos credores sujeitos ao Plano.

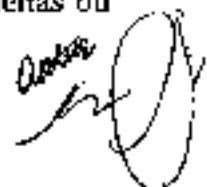
Parágrafo Terceiro: O GRUPO SCHMIDT poderá contratar instituições financeiras, às suas expensas, para atuarem como agentes de pagamentos, as quais, neste caso, ficarão encarregadas da efetivação dos pagamentos aos credores sujeitos ao plano, nas hipóteses previstas no Plano.

CLÁUSULA 17ª: Salvo se houver disposição legal ou previsão legal ou previsão contrária constante no Plano, os prazos previstos para pagamento dos créditos sujeitos ao Plano, somente terão início desde que haja a homologação judicial do Plano.

Parágrafo Primeiro: Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos seus respectivos vencimentos, de acordo com o cronograma estabelecido no fluxo de caixa projetado (Anexo III), a contar da homologação judicial do Plano.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Plano estar prevista para ser realizada ou satisfeita em um dia que não seja considerado dia útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizada ou satisfeito, conforme o caso, no dia útil subsequente.

CLÁUSULA 18ª: Além das demais hipóteses específicas previstas no Plano, o GRUPO SCHMIDT poderá antecipar o pagamento de quaisquer credores sujeitos ao plano, desde que tais antecipações de pagamento sejam feitas ou



oferecidas de forma proporcional a todos os créditos sujeitos ao plano componentes de cada classe de credores sujeitos ao plano e as formas específicas de pagamento previstas para cada classe de credores sujeitos ao plano.

Parágrafo Primeiro: Todos os pagamentos e distribuições previstas no Plano, no montante final apurado de acordo com as condições de pagamentos previstas neste Plano, serão feitos até o limite do valor do saldo em aberto do respectivo crédito sujeito ao plano.

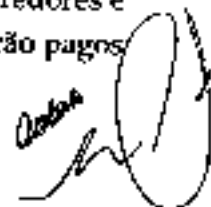
Parágrafo Segundo: Em nenhuma hipótese um credor sujeito ao plano receberá valor superior ao valor de seu crédito sujeito ao plano, nem valor proporcionalmente maior do que os outros credores sujeitos ao plano pertencentes à mesma classe.

CLÁUSULA 19ª: O GRUPO SCHMIDT poderá compensar, a seu critério, quaisquer créditos sujeitos ao plano com créditos devidos pelo GRUPO SCHMIDT contra os respectivos credores sujeitos ao plano, quando tais créditos se tornarem líquidos, e até o valor dos referidos créditos sujeitos ao plano, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente Plano.

Parágrafo Único: O GRUPO SCHMIDT poderá reter o pagamento de créditos sujeitos ao plano na hipótese de ser credora dos respectivos credores sujeitos ao plano, desde que os créditos devidos contra os respectivos credores sujeitos ao plano sejam objetos de litígio, a fim de que tais créditos sejam compensados com os créditos sujeitos ao plano quando se tornarem líquidos, na forma prevista no *caput*.

CLÁUSULA 20ª: Na hipótese de novos créditos sujeitos ao plano, não constantes da lista de credores, serem reconhecidos por decisão judicial transitada em julgado ou por acordo entre as partes homologado judicialmente, tais créditos sujeitos ao plano serão pagos, a partir do trânsito em julgado, na forma prevista no Plano, respeitando-se, inclusive, todas as condições de pagamento, inclusive carência, prazos e valores para a respectiva classe em que estiver incluído o crédito sujeito ao Plano.

CLÁUSULA 21ª: Os créditos sujeitos ao plano constante da lista de credores e que sejam objeto de discussão em litígio judicial ou arbitral apenas serão pagos




a partir da data do seu reconhecimento e liquidez, após o trânsito em julgado de decisão judicial ou arbitral, ou acordo entre as partes homologado judicialmente.

Parágrafo Único: Igualmente, os credores titulares dos créditos tratados no *caput* não terão direito às distribuições que porventura já tiverem sido realizadas em data pretérita.

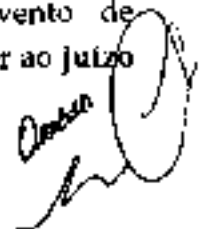
CLÁUSULA 22ª: Na hipótese de créditos sujeitos ao plano constante da lista de credores terem seu valor majorado, seja por decisão judicial transitada em julgado ou por acordo entre as partes homologado judicialmente, tais créditos sujeitos ao plano continuarão a ser tratados na forma prevista neste Plano, porém, seus titulares não terão direito a nenhum valor adicional nas distribuições que já tiverem sido realizadas em data anterior, observado o disposto na Cláusula 20ª.

CLÁUSULA 23ª: Na hipótese da reclassificação de créditos sujeitos ao plano constantes da lista de credores, as parcelas dos valores previstos no Plano para o pagamento de tais créditos sujeitos ao plano serão realocadas e farão parte do valor total a ser distribuído para a classe de credores sujeitos ao plano em que tais créditos sujeitos ao plano vierem a se enquadrar, atentando-se ao disposto na Cláusula 19ª.

CLÁUSULA 24ª: O GRUPO SCHMIDT poderá utilizar o valor obtido pela alienação de ativos, bem como qualquer outro recurso, advindo de qualquer outra fonte, para, a qualquer tempo, realizar ou antecipar o pagamento das parcelas devidas aos credores sujeitos ao plano, não devendo tal medida ser compreendida como descumprimento de obrigação de plano.

Parágrafo Único: Os pagamentos realizados a título de antecipação nos termos previstos no *caput* amortizarão um determinado número de parcelas vincendas do fluxo de pagamentos constantes do fluxo de caixa projetado (Anexo III), da mais próxima para a mais distante, e levarão ao reescalonamento do vencimento das parcelas remanescentes.

CLÁUSULA 25ª: Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento deste Plano, o GRUPO SCHMIDT poderá requerer ao juízo




da recuperação judicial, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da apuração do referido evento de descumprimento, a convocação de Assembleia-Geral de Credores para deliberar a respeito de eventual emenda, alteração ou modificação ao Plano que saneie ou supra tal descumprimento.

CAPÍTULO III - MEDIDAS GERAIS DE RECUPERAÇÃO DO GRUPO SCHMIDT

CLÁUSULA 26ª: Tendo em vista o teor das objeções apresentadas e das negociações preliminares que se sucederam, revelou-se necessário o Aditamento do Plano, com a previsão de mecanismos adequados ao pagamento do passivo do GRUPO SCHMIDT, mantendo-se a continuidade das atividades empresariais das sociedades e, ao mesmo passo, preservando-se as fontes geradoras de empregos, riquezas e tributos.

CLÁUSULA 27ª: O GRUPO SCHMIDT poderá obter novos recursos por qualquer meio julgado conveniente, inclusive, pelos abaixo elencados, tratando-se de rol não taxativo:

- i. Alienação de Ativos;
- ii. Alienação de Unidade Produtiva Isolada;
- iii. Locação ou arrendamento de ativos;
- iv. Contratação de mútuos ou outras formas de financiamento;
- v. Realização de operações de cisão, fusão, incorporação, transformação de sociedades, cessão de quotas ou ações, alteração do controle societário, *dropdown* de ativos, aumento de capital social, constituição de Sociedade de Propósito Específico (SPÉs) ou qualquer outra operação de natureza societária.

Parágrafo Único: A captação de recursos poderá ser garantida por ativos do GRUPO SCHMIDT.

CLÁUSULA 28ª: O presente Plano, buscando uma solução eficiente para equalizar os créditos sujeitos ao plano e, ao mesmo tempo, permitir o



adimplemento dos créditos não sujeitos ao plano, prevê, em suma: (i) a organização e alienação dos lotes de terreno ao redor do Parque Fabril de Campo Largo - **TERRENOS CAMPO LARGO**, nos termos abaixo disciplinados, cujo produto da alienação será revertido ao pagamento dos créditos sujeitos ao plano; (ii) a organização, constituição e alienação de Unidade Produtiva Isolada - **UPI CAMPO LARGO**, nos termos abaixo disciplinados, cujo produto da alienação será revertido ao pagamento dos créditos sujeitos ao plano; (iii) a continuação das atividades empresariais do **GRUPO SCHMIDT** por meio dos ativos que não comporão a referida UPI; (iv) o direito de licenciamento não oneroso da **MARCA SCHMIDT** em favor do **GRUPO SCHMIDT**, por prazo razoável a ser fixado por ocasião da deliberação pertinente à alienação da **UPI - CAMPO LARGO**, de modo a permitir tempo hábil ao fortalecimento de marca a ser explorada pelo **GRUPO SCHMIDT** a partir da alienação da **UPI CAMPO LARGO**, a marca **REAL**, já pertencente ao portfólio do **GRUPO SCHMIDT**.

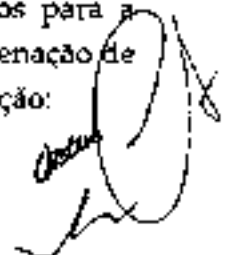
CLÁUSULA 29ª: Após a homologação judicial do plano, o **GRUPO SCHMIDT** poderá utilizar os novos recursos para as seguintes finalidades, igualmente, tratando-se de rol não-taxativo:

- i. Pagamento das despesas da Recuperação Judicial;
- ii. Pagamento dos credores sujeitos ao plano; e
- iii. Antecipação de pagamentos de credores sujeitos ao plano.

CLÁUSULA 30ª: O **GRUPO SCHMIDT** poderá constituir garantias reais e fiduciárias sobre quaisquer bens do seu ativo permanente ou circulante, além de outorgar garantias pessoais, para garantir a captação de novos recursos, preservados, em qualquer caso, os direitos dos **Credores com Garantia Real**.

CAPÍTULO IV - DA ALIENAÇÃO DE ATIVOS

CLÁUSULA 31ª: Considerando que um dos mecanismos previstos para a reestruturação dos pagamentos dos credores sujeitos ao plano é a alienação de ativos, o **GRUPO SCHMIDT** deslocará os seguintes bens para alienação:




TERRENOS CAMPO LARGO

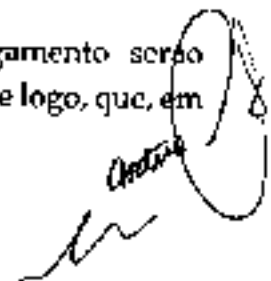
CLÁUSULA 32ª: O conjunto de frações ideais de terreno localizados ao redor do Parque Fabril de Campo Largo, a serem desmembrados posteriormente da matrícula 6.608 do Registro de Imóveis de Campo Largo, endereço Av. Porcelana, nº 621, por meio de ordem do juízo da recuperação judicial, com exceção da fração ideal do lote de terreno em que se encontra edificada a planta operacional do referido Parque Fabril, conforme croqui anexo (ANEXO IV), doravante denominado **TERRENOS CAMPO LARGO** serão deslocados para fins de alienação visando o pagamento dos **Créditos Trabalhistas Incontroversos**.

Parágrafo Primeiro: O conjunto de frações ideais de terreno localizados ao redor do Parque Fabril de Campo Largo que integram os **TERRENOS CAMPO LARGO**, deslocados para alienação, com a homologação deste Plano, deixam de pertencer ao patrimônio do **GRUPO SCHMIDT** e ficam à disposição do juízo para alienação judicial, devendo esta ser realizada imediatamente após a homologação do plano de recuperação judicial e o produto da venda ser utilizado pelo juízo da recuperação judicial para pagamento dos **Créditos Trabalhistas Incontroversos**, proporcionalmente a cada Credor Trabalhista, se assim os credores e o juízo da recuperação judicial optarem.

Parágrafo Segundo: O produto da alienação do conjunto **TERRENOS CAMPO LARGO** será inteiramente revertido ao pagamento dos **credores trabalhistas sujeitos ao plano**, sendo liberados gradualmente, ao crivo do juízo e nas condições e prazos que esse estabelecer, respeitando-se o tratamento isonômico entre os credores.

CLÁUSULA 33ª: A alienação dos ativos se dará na modalidade inicial de leilão por lances orais (art. 142, I, da LRF), de acordo com as especificações contidas neste capítulo, vendidos de forma conjunta ou por matrículas de terreno isoladas, para a aquisição de 100% (cem por cento) da propriedade dos lotes de terrenos.

CLÁUSULA 34ª: As condições de preço e forma de pagamento serão devidamente previstas no Edital de Leilão, restando fixado, desde logo, que, em

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature appears to be 'Antonio' followed by a flourish. The stamp is partially obscured by the signature.

caso de parcelamento do lance de arrematação, o adquirente deverá efetuar o pagamento de uma entrada equivalente a 30% (trinta por cento) e o remanescente em até 60 (sessenta) parcelas, corrigidas mensalmente pelo IGPM.

Parágrafo Primeiro: Os TERRENOS CAMPO LARGO deslocados para alienação não poderão ser arrematados em hasta pública por preço vil.

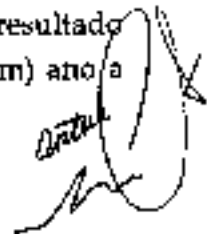
Parágrafo Segundo: Considerar-se-á preço vil o valor inferior à 60% da avaliação dos respectivos lotes de terrenos.

CLÁUSULA 35ª: Tendo em vista a destinação patrimonial à venda judicial de valor suficiente para quitação dos credores prioritários, na eventualidade de não ser frutífera a alienação judicial dos ativos descritos neste capítulo, e deslocados a tal desiderato, em até 1 (um) ano a contar da homologação do Plano, não configurar-se-á o descumprimento das obrigações dispostas neste Aditamento de Plano.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de restar infrutífera a alienação dos bens descritos na Cláusula 32ª, o GRUPO SCHMIDT deverá convocar imediatamente Assembleia Geral de Credores para deliberar acerca da alienação UPI - CAMPO LARGO, a fim de que o produto da alienação desta seja revertido ao pagamento dos **Créditos Trabalhistas Incontroversos** e demais credores sujeitos ao plano.

Parágrafo Segundo: Na hipótese da alienação dos bens descritos na Cláusula 32ª não resultar na obtenção de recursos suficientes para quitar os **Créditos Trabalhistas** em até 1 (um) ano a contar da homologação do Plano, esses credores terão resguardados seus direitos de recebimento do valor remanescente devido, obrigando-se o GRUPO SCHMIDT a convocar Assembleia Geral de Credores para deliberar acerca da alienação UPI - CAMPO LARGO, a fim de que o produto da alienação desta seja revertido ao pagamento dos **Créditos Trabalhistas** remanescentes, bem como, o saldo restante do produto dessa alienação, seja revertido ao pagamento dos demais credores sujeitos ao plano.

Parágrafo Terceiro: Para a determinação sobre a obtenção do resultado suficiente para o pagamento dos **Créditos Trabalhistas** em até 1 (um) ano a



contar da homologação do Plano com o produto da alienação dos TERRENOS CAMPO LARGO será considerado o montante até então já recebido com a venda dos terrenos, e já repassado aos credores trabalhistas, e também o crédito existente em carteira com os pagamentos parcelados devidos pela aquisição desses terrenos, de forma que será considerado atingido o resultado esperado com essa alienação na hipótese da soma a) dos valores já pagos e b) das parcelas a receber, perfazerem montante suficiente para o pagamento dos Créditos Trabalhistas sujeitos ao Plano.

Parágrafo Quarto: Havendo eventual sobra de valores quando da alienação dos TERRENOS CAMPO LARGO, o seu produto deverá ser utilizado para pagamento das classes subsequentes dos credores previstos no Plano, obedecendo-se a ordem legal e as condições específicas disciplinadas nas seções correspondentes.

UPI CAMPO LARGO

CLÁUSULA 36ª: Composição Societária. A UPI CAMPO LARGO será constituída sob modalidade societária de sociedade por ações ou sociedade limitada, sendo constituída especificamente para ser alienada, mediante deliberação em Assembleia Geral de Credores a ser convocada para essa finalidade, nos termos estabelecidos no presente plano.

CLÁUSULA 37ª: Composição do Ativo da UPI CAMPO LARGO. Conforme estabelecido pelo artigo 60 da LRF, os ativos que serão revertidos ao capital social da Unidade Produtiva Isolada, a serem discriminados na forma do edital de alienação da UPI CAMPO LARGO, incluirão todos os ativos corpóreos e incorpóreos relacionados ao Parque Fabril de Campo Largo, tais como: máquinas, mobiliário, bens, marcas, tecnologia, direitos e contratos necessários à regular operação da UPI CAMPO LARGO.

Parágrafo Primeiro: Os lotes de terrenos de propriedade do GRUPO SCHMIDT não integrarão, para todos os efeitos, a UPI CAMPO LARGO, sendo que continuarão a pertencer ao ativo do GRUPO SCHMIDT, com exceção do lote da planta operacional, cuja destinação é estabelecida nos termos do Parágrafo Segundo desta cláusula




Parágrafo Segundo: Especificamente quanto ao lote de terreno de Matrícula XXXX, sobre o qual está edificado o Parque Fabril de Campo Largo (UPI - CAMPO LARGO), resta desde logo estabelecido que o mesmo será objeto de vinculação à UPI CAMPO LARGO, para fins de alienação a terceiros, com contrato de locação vinculado à UPI CAMPO LARGO, ou para fins de incorporação à UPI CAMPO LARGO, conforme estudo a ser apresentado por ocasião da Assembleia Geral de Credores para deliberação a respeito da alienação da UPI, nos termos da cláusula 42ª.

CLÁUSULA 38ª: Sucessão em passivos. O Adquirente da UPI CAMPO LARGO não sucederá o GRUPO SCHMIDT em quaisquer obrigações, dívidas contingências e equivalentes, inclusive tributárias ou trabalhistas, preteritas, presentes ou futuras, em consonância com o disposto artigo 60 e 142 da LRF.

CLÁUSULA 39ª: Custos de constituição e manutenção. Todos os custos referentes à constituição e manutenção da UPI CAMPO LARGO, até a data da efetiva transferência ao respectivo adquirente, serão de responsabilidade do GRUPO SCHMIDT.

CLÁUSULA 40ª: Prazo de constituição da UPI: O GRUPO SCHMIDT organizará a UPI CAMPO LARGO em até 1 (um) ano, a contar da homologação deste Plano, e providenciará a convocação de Assembleia Geral de Credores para deliberação a respeito da alienação da UPI.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de ter ocorrido, por meio da alienação dos TERRENOS CAMPO LARGO, a obtenção de recursos para o pagamento dos credores trabalhistas sujeitos ao plano em até 1 (um) ano a contar da homologação do Plano, faculta-se ao GRUPO SCHMIDT comunicar ao juiz sobre a ausência de interesse na convocação da Assembleia Geral de Credores para deliberação a respeito da alienação da UPI, preservando-se as condições satisfativas de pagamento dos credores sujeitos ao plano estabelecidas no presente instrumento, nos termos do fluxo de caixa projetado, ou por meio da alienação de outros bens disponíveis, hipótese em que poderá ocorrer a antecipação de pagamentos de credores sujeitos ao plano.



CLÁUSULA 41ª: A alienação da **UPI CAMPO LARGO** será efetuada de acordo com o disposto no artigo 142 da LRF, e expressamente ilustrado no **Capítulo V** deste Plano.

CAPÍTULO V - PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO DA UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA - UPI CAMPO LARGO

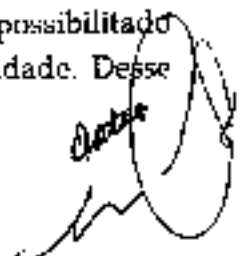
CLÁUSULA 42ª: O procedimento de alienação da Unidade Produtiva Isolada **UPI CAMPO LARGO**, tida como mecanismo para a reestruturação dos créditos sujeitos ao plano, na hipótese de deliberação pela aprovação da alienação em Assembleia Geral de Credores a ser obrigatoriamente convocada na hipótese de não pagamento dos credores trabalhistas sujeitos ao plano em até 1 (um) ano a contar da sua homologação, dar-se-á nas conformidades do artigo 143 e seguintes da LRF.

CLÁUSULA 43ª: Mandato para a venda. Para maximizar o valor a ser obtido com a alienação **UPI CAMPO LARGO**, o **GRUPO SCHMIDT** poderá contratar empresa especializada para prospectar e apresentar o negócio a potenciais interessados no mercado nacional e internacional.

CLÁUSULA 44ª: Modalidade de alienação. A alienação da **UPI CAMPO LARGO** se dará em até 06 (seis) meses da aprovação da alienação em Assembleia Geral de Credores para deliberação a respeito da alienação da **UPI**, nos termos da cláusula 42ª, na modalidade inicial de leilão por lances orais (art. 142, I, da LRF), de acordo com as especificações contidas neste capítulo, para a aquisição de 100% (cem por cento) da participação societária da **UPI CAMPO LARGO**.

CLÁUSULA 45ª: Produção de Efeitos. A eficácia do ato perante terceiros se operará na forma do artigo 1.144 do Código Civil, cuja averbação será determinada após a assinatura do contrato de compra e venda ou do competente auto de arrematação a ser expedido pelo juízo competente.

CLÁUSULA 46ª: Imissão na posse. O adquirente da **UPI CAMPO LARGO** será imitido na posse após a assinatura do auto de arrematação, independentemente da averbação no registro mercantil, sendo possibilitado praticar todos os atos de empresa relativos ao exercício da atividade. Desse

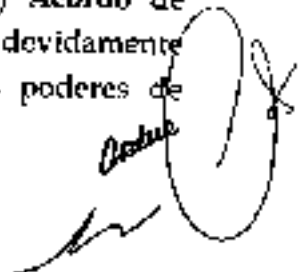



modo, o adquirente responderá pelas obrigações decorrentes do exercício da atividade empresarial a partir da lavratura do auto de arrematação.

CLÁUSULA 47ª: Avaliação. A avaliação pormenorizada da UPI CAMPO LARGO estará descrita em laudo anexo ao pedido de convocação de Assembleia Geral de Credores, o qual deverá conter em seu bojo:

- i. O inventário com os bens corpóreos e incorpóreos integrantes do ativo imobilizado, inclusive o portfólio da MARCA SCHMIDT, em seu valor a mercado;
- ii. Os contratos e obrigações que integrarão a UPI CAMPO LARGO;
- iii. O contrato de licenciamento não oneroso da MARCA SCHMIDT em favor do GRUPO SCHMIDT, por prazo razoável, a ser fixado;
- iv. O contrato de transferência de tecnologia e de confidencialidade pertinente ao segredo de empresa envolvendo o processo produtivo dos produtos da MARCA SCHMIDT.
- v. A vinculação da fração do bem imóvel onde está instalado o Parque Fabril da UPI CAMPO LARGO como ativo, ou por meio de contrato de locação por prazo determinado com a respectiva avaliação do bem imóvel a ser objeto de alienação a terceiros;
- vi. A avaliação UPI CAMPO LARGO, considerando todos os atributos e obrigações mencionados

CLÁUSULA 48ª: Condições de Participação no Certame. Diante da necessidade de se resguardar a continuidade das atividades do GRUPO SCHMIDT e de proteger suas informações e segredos comerciais e operacionais, bem como objetivando conferir segurança e transparência aos interessados na aquisição da UPI CAMPO LARGO, excepcionalmente, todos os interessados em participar do certame deverão enviar ao GRUPO SCHMIDT, com cópia para o administrador judicial, em até 10 (dez) dias contados da publicação do respectivo edital de alienação, (i) **Acordo de Confidencialidade**, cujo acesso será indicado no Edital, regular e devidamente assinado, acompanhado dos documentos que comprovem os poderes de




representação de seus subscritores; (ii) comprovantes de existência e regularidade, devidamente emitidos pelos órgãos responsáveis pelo registro de constituição do proponente; e (iii) declaração de referência bancária de pelo menos duas instituições financeiras de primeira linha (**Requisitos de Participação no Processo de Leilão**), sem prejuízo de outras medidas acautelatórias a serem previstas no Edital de leilão.

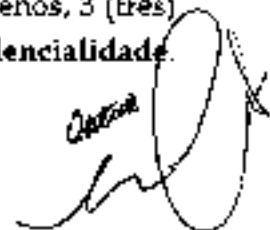
Parágrafo Primeiro: O **GRUPO SCHMIDT** poderá negar a habilitação de qualquer potencial interessado em participar do processo de aquisição da **UPI CAMPO LARGO** caso entenda que esta participação possa trazer risco à sua operação, continuidade das atividades e/ou de seus clientes, devendo, contudo, esclarecer aos interessados os motivos concretos que justificaram o veto. As habilitações deverão conter declaração expressa de que o interessado está ciente que incorrerá em indenização e multa em caso de inadimplemento das obrigações previstas no **Acordo de Confidencialidade**.

Parágrafo Segundo: Ausente quaisquer dos requisitos constantes no *caput* desta Cláusula, e no prazo declinado, considerar-se-á inepta a respectiva habilitação, impossibilitando a participação do interessado no certame.

Parágrafo Terceiro: Os Credores do **GRUPO SCHMIDT** não poderão utilizar seus créditos para fins de arrematação da participação societária da **UPI CAMPO LARGO**, garantindo-se ao **GRUPO SCHMIDT**, ao menos, o pagamento do **Preço Mínimo**, na forma prevista no Edital de alienação.

Parágrafo Quarto: As condições de preço e forma de pagamento serão devidamente previstas no Edital de Leilão, restando fixado, desde logo, que, em caso de parcelamento do lance de arrematação, o adquirente deverá efetuar o pagamento de uma entrada equivalente a 30% (trinta por cento) e o remanescente em até 60 (sessenta) parcelas. Fica expressamente vedada a arrematação por preço vil.

CLÁUSULA 49ª: Verificação in loco dos ativos. As informações detalhadas acerca da **UPI CAMPO LARGO** poderão ser contatadas *in loco* e diretamente pelo interessado regularmente habilitado no **Processo de Leilão**. A verificação *in loco* pelo interessado, todavia, deverá ser marcada com, pelo menos, 3 (três) dias úteis de antecedência, na forma prevista no **Acordo de Confidencialidade**.



CLÁUSULA 50ª: Caso a alienação da **UPI CAMPO LARGO** venha a ser infrutífera por qualquer motivo que não decorra de culpa exclusiva do **GRUPO SCHMIDT**, nova Assembleia-Geral de Credores deverá ser convocada pelas empresas para fins de deliberação de estratégias e eventual aditamento do Plano para que atenda aos interesses dos credores sujeitos à recuperação judicial.

CAPÍTULO VI - REESTRUTURAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

CLÁUSULA 51ª: As disposições desta seção são aplicáveis apenas aos **Créditos Trabalhistas**.

Parágrafo Primeiro: Para fins do presente **Plano**, serão considerados **Créditos Trabalhistas** as verbas estritamente salariais e parcelas que integram (exemplificativamente, FGTS, abonos, gratificações, férias, etc.), de modo que o Credor Trabalhista, com a aprovação do **Plano**, renuncia expressamente valores que não compõem o critério salarial ora estabelecido, como multas e demais cominações.

Parágrafo Segundo: As verbas tributárias acessórias a eventuais condenações trabalhistas, e assemelhadas, não serão consideradas como **Créditos Trabalhistas**, e observarão o regime legal aplicável.

CLÁUSULA 52ª: Os **Créditos Trabalhistas Incontroversos** serão pagos por meio da alienação dos bens descritos como **TERRENOS CAMPO LARGO**, por meio de hasta pública.

Parágrafo Primeiro: Os **TERRENOS CAMPO LARGO**, com a homologação deste **Plano**, deixam de pertencer ao patrimônio do **GRUPO SCHMIDT** e ficam à disposição do juízo para alienação judicial (por hasta pública), devendo esta ser realizada imediatamente após a homologação do plano de recuperação judicial e o produto da venda deste bem ser utilizado pelo juízo da recuperação judicial para pagamento dos **Créditos Trabalhistas Incontroversos**.



proporcionalmente a cada Credor Trabalhista, se assim os credores e o juízo da recuperação judicial optarem.

Parágrafo Segundo: Na hipótese da alienação dos bens descritos como **TERRENOS CAMPO LARGO** não resultar na obtenção de recursos suficientes para quitar os **Créditos Trabalhistas** em até 1 (um) ano a contar da homologação do Plano, obriga-se o **GRUPO SCHMIDY** a convocar Assembleia Geral de Credores para deliberar acerca da alienação **UPI - CAMPO LARGO**, a fim de que o produto da alienação desta seja revertido ao pagamento dos **Créditos Trabalhistas** remanescentes, bem como, o saldo restante do produto dessa alienação seja revertido ao pagamento dos demais credores sujeitos ao plano.

Parágrafo Terceiro: Havendo eventual sobra de valores quando da venda dos bens referidos descritos nesta cláusula, seu produto deverá ser utilizado para pagamento das classes subsequentes dos credores previstos no Plano, obedecendo-se a ordem legal e as condições específicas disciplinadas nas seções correspondentes.

Parágrafo Quarto: Mediante a aceitação sistemática de pagamento, o Credor Trabalhista terá a exigibilidade de seu Crédito Trabalhista suspensa, aguardando-se o seu recebimento junto ao juízo da recuperação judicial que ficará responsável, sob a fiscalização do administrador judicial, a conduzir a venda do bem e a destinação dos valores aos empregados, ocasião em que ocorrerá a quitação da respectiva obrigação, suspendendo-se todas e quaisquer reclamações trabalhistas com valor líquido até que o produto da venda lhes seja destinado, sendo vedada qualquer constrição patrimonial contra o **GRUPO SCHMIDT**.

CLÁUSULA 53ª: A regra disposta na Cláusula 52ª aplica-se tanto para o Credor Trabalhista com crédito já reconhecido e lançado na lista de credores quanto para aquele credor que, porventura, venha a ter o seu crédito reconhecido posteriormente, devendo este tomar as medidas necessárias perante o administrador judicial para a habilitação do seu crédito e, posteriormente, o recebimento junto ao juízo da recuperação judicial.

Antes




CLÁUSULA 54ª: Os **Créditos Trabalhistas Controvertidos** também obedecerão a forma estabelecida na **Cláusula 52ª**, após o seu trânsito em julgado/liquidação ou sentença homologatórias de acordo, conforme o caso.

Parágrafo Primeiro: Em qualquer caso, os prazos para pagamento dos **Créditos Trabalhistas Controvertidos** terão início somente quando do trânsito em julgado das respectivas sentenças condenatórias definitivas ou homologatórias de acordo, e sua devida homologação pelo juízo da recuperação judicial.

Parágrafo Segundo: O **GRUPO SCHMIDT** dispenderá esforços para buscar, no menor prazo possível, a obtenção de acordos razoáveis com os **Credores Trabalhistas** no âmbito de tais processos judiciais.

Parágrafo Terceiro: A eventual majoração ou inclusão de qualquer **Crédito Trabalhista** na lista de credores durante o prazo de pagamento ou durante o período necessário para alienação dos ativos destacados, não gerará ao respectivo **Credor Trabalhista** (cujos créditos forem inseridos ou majorados), qualquer direito ao recebimento retroativo ou proporcional de valores já pagos aos demais **Credores Trabalhistas**.

CLÁUSULA 55ª: O **GRUPO SCHMIDT** poderá antecipar os pagamentos dos **Créditos Trabalhistas** caso obtenha captação de recursos ou subra de caixa efetiva que lhe possibilitem essa ação, ainda que de forma desproporcional, desde que, em qualquer caso, sejam respeitados os prazos estabelecidos nesta seção.

Parágrafo Primeiro: Com a aprovação deste Plano pelos credores, caracterizando novação de dívidas trabalhistas quanto a sua forma de pagamento, fica vedada qualquer medida constritiva patrimonial contra o **GRUPO SCHMIDT** dali em diante.

Parágrafo Segundo: Considerando-se a sistemática de pagamento estabelecida nesta seção, pela transferência direta do referido bem ao juízo da recuperação judicial, eventual atraso da destinação final do produto da venda deste bem não deverá ser entendida como descumprimento do prazo de pagamento dos **Credores Trabalhistas**, posto que já efetuada a disponibilização de bem para a



alienação com o fim de pagamento dos **Credores Trabalhistas** pelo **GRUPO SCHMIDT**.

Parágrafo Terceiro: Na hipótese da alienação dos bens descritos como **TERRENOS CAMPO LARGO** não resultar na obtenção de recursos suficientes para quitar os **Créditos Trabalhistas** em até 1 (um) ano a contar da homologação do Plano, obriga-se o **GRUPO SCHMIDT** a convocar Assembleia Geral de Credores para deliberar acerca da alienação **UPI - CAMPO LARGO**, a fim de que o produto da alienação desta seja revertido ao pagamento dos **Créditos Trabalhistas** remanescentes, bem como, o saldo restante do produto dessa alienação seja revertido ao pagamento dos demais credores sujeitos ao plano.

CAPÍTULO VII - REESTRUTURAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS DE GARANTIA REAL

CLÁUSULA 56ª: As disposições desta seção são aplicáveis apenas aos **Créditos** com **Garantia Real**, independentemente de seu valor, origem ou do bem ofertado em garantia.

CLÁUSULA 57ª: Os **Créditos de Garantia Real** serão pagos a cada credor desta classe, mediante a obtenção de fundos com o fluxo de caixa da empresa ou com a obtenção de saldo remanescente da alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** ou da **UPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, obedecendo-se as seguintes condições:

- i. Deságio de 40% (quarenta por cento), aplicando-se ao valor nominal previsto na lista de credores para a incidência do referido deságio;
- ii. Carência de 5 (cinco) anos para o início dos pagamentos, iniciando-se sua contagem quanto da homologação judicial do plano de recuperação judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores;
- iii. Prazo de 120 (cento e vinte) meses para pagamento em parcelas mensais e sucessivas de igual valor, corrigindo-se



o saldo devedor pela TR (Taxa Referencial), iniciando-se o pagamento após o término do prazo de carência.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de eventual sobre de valores decorrentes da alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** ou da alienação da **UPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, tais recursos serão vertidos para o pagamento dos **Créditos de Garantia Real**, como antecipação de pagamento, observando-se o disposto no parágrafo único da cláusula 24ª e serão liberados gradualmente, conforme o recebimento dos respectivos parcelamentos do pagamento dessas alienações, respeitando-se o tratamento isonômico entre os credores.

Parágrafo Segundo: A eventual antecipação de pagamentos de **Créditos de Garantia Real** deverá obedecer a ordem legal e as condições específicas disciplinadas nas seções correspondentes deste Plano.

Parágrafo Terceiro: Com a aprovação deste Plano pelos credores, caracterizando novação de dívidas quanto a sua forma de pagamento, fica vedada qualquer medida constritiva patrimonial contra o **GRUPO SCHMIDT** dali em diante.

Parágrafo Quarto: Mediante a aceitação sistemática de pagamento, o **Credor de Garantia Real** terá a exigibilidade de seu **Crédito com Garantia Real** suspensa, aguardando-se o seu recebimento mediante junto ao juízo da recuperação judicial que ficará responsável, sob a fiscalização do administrador judicial, a conduzir a alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** e da **UPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, e a destinação dos valores aos credores, ocasião em que ocorrerá a quitação da respectiva obrigação, suspendendo-se todas e quaisquer ações com valor líquido até que o produto da venda lhes seja destinado

Parágrafo Quinto: Em sendo infrutífera a alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** e da **UPI CAMPO LARGO**, na forma e cronograma propostos neste Plano, os respectivos credores que seriam beneficiados com o produto de suas alienações poderão convocar nova **AGC** para apresentação de nova proposta de pagamento dos créditos pelo **GRUPO SCHMIDT**.



Parágrafo Sexto: Considerando-se a sistemática de pagamento estabelecida nesta seção, eventual atraso da destinação final do produto obtido com a alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** ou da **UPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, não deverá ser entendido como descumprimento do prazo de pagamento dos **Credores de Garantia Real**.

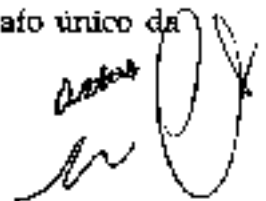
CAPÍTULO VIII - REESTRUTURAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

CLÁUSULA 58ª: As disposições desta seção são aplicáveis apenas aos **Créditos Quirografários**, independentemente de seu valor.

CLÁUSULA 59ª: Os **Créditos Quirografários** serão pagos a cada credor desta classe, mediante a obtenção de fundos com o fluxo de caixa da empresa ou com a obtenção de saldo remanescente da alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** ou da **UPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, obedecendo-se as seguintes condições:

- i. Deságio de 40% (quarenta por cento), aplicando-se ao valor nominal previsto na lista de credores para a incidência do referido deságio;
- ii. Carência de 5 (cinco) anos para o início dos pagamentos, iniciando-se sua contagem quanto da homologação judicial do plano de recuperação judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores;
- iii. Prazo de 120 (cento e vinte) meses para pagamento em parcelas mensais e sucessivas de igual valor, corrigindo-se o saldo devedor pela TR (Taxa Referencial), iniciando-se o pagamento após o término do prazo de carência.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de eventual sobra de valores decorrentes da alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** ou da alienação da **UPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, se tais recursos serão vertidos para o pagamento dos **Créditos Quirografários**, como antecipação de pagamento, observando-se o disposto no parágrafo único da




cláusula 24ª e serão liberados gradualmente, conforme o recebimento dos respectivos parcelamentos do pagamento dessas alienações, respeitando-se o tratamento isonômico entre os credores.

Parágrafo Segundo: A eventual antecipação de pagamentos de **Créditos Quirografários** deverá obedecer a ordem legal e as condições específicas disciplinadas nas seções correspondentes deste **Plano**.

Parágrafo Terceiro: Com a aprovação deste **Plano** pelos credores, caracterizando novação de dívidas quanto a sua forma de pagamento, fica vedada qualquer medida constritiva patrimonial contra o **GRUPO SCHMIDT** dali em diante.

Parágrafo Quarto: Mediante a aceitação sistemática de pagamento, o **Credor Quirografário** terá a exigibilidade de seu **Créditos Quirografários** suspensa, aguardando-se o seu recebimento mediante junto ao julzo da recuperação judicial que ficará responsável, sob a fiscalização do **administrador judicial**, a conduzir a alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** e da **UPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, e a destinação dos valores aos credores, ocasião em que ocorrerá a quitação da respectiva obrigação, suspendendo-se todas e quaisquer ações com valor líquido até que o produto da venda lhes seja destinado.

Parágrafo Quinto: Em sendo infrutífera a alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** e da **UPI CAMPO LARGO**, na forma e cronograma propostos neste **Plano**, os respectivos credores que seriam beneficiados com o produto de suas alienações poderão convocar nova **AGC** para apresentação de nova proposta de pagamento dos créditos pelo **GRUPO SCHMIDT**.

Parágrafo Sexto: Considerando-se a sistemática de pagamento estabelecida nesta seção, eventual atraso da destinação final do produto obtido com a alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** ou da **UPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, não deverá ser entendido como descumprimento do prazo de pagamento dos **Credores Quirografários**



CAPÍTULO IX - REESTRUTURAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS DE MICROEMPRESA (ME) e EMPRESA DE PEQUENO PORTE (EPP)

CLÁUSULA 60ª: As disposições desta seção são aplicáveis apenas aos Créditos de ME e EPP, independentemente de seu valor.

CLÁUSULA 61ª: Os Créditos de ME e EPP serão pagos a cada credor desta classe, mediante a obtenção de fundos com o fluxo de caixa da empresa ou com a obtenção de saldo remanescente da alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** ou da **UPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, obedecendo-se as seguintes condições:

- i. Deságio de 40% (quarenta por cento), aplicando-se ao valor nominal previsto na lista de credores para a incidência do referido deságio;
- ii. Carência de 5 (cinco) anos para o início dos pagamentos, iniciando-se sua contagem quanto da homologação judicial do plano de recuperação judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores;
- iii. Prazo de 120 (cento e vinte) meses para pagamento em parcelas mensais e sucessivas de igual valor, corrigindo-se o saldo devedor pela TR (Taxa Referencial), iniciando-se o pagamento após o término do prazo de carência.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de eventual sobra de valores decorrentes da alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** ou da alienação da **UPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, se tais recursos serão vertidos para o pagamento dos Créditos de ME e EPP, como antecipação de pagamento, observando-se o disposto no parágrafo único da cláusula 24ª e serão liberados gradualmente, conforme o recebimento dos respectivos parcelamentos do pagamento dessas alienações, respeitando-se o tratamento isonômico entre os credores.

Parágrafo Segundo: A eventual antecipação de pagamentos de Créditos de ME e EPP deverá obedecer a ordem legal e as condições específicas disciplinadas nas seções correspondentes deste Plano.




Parágrafo Terceiro: Com a aprovação deste Plano pelos credores, caracterizando novação de dívidas quanto a sua forma de pagamento, fica vedada qualquer medida constitutiva patrimonial contra o **GRUPO SCHMIDT** dali em diante.

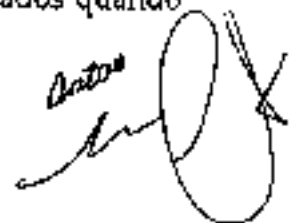
Parágrafo Quarto: Mediante a aceitação sistemática de pagamento, o Credor **ME e EPP** terá a exigibilidade de seu **Créditos de ME e EPP** suspensa, aguardando-se o seu recebimento mediante junto ao juízo da recuperação judicial que ficará responsável, sob a fiscalização do administrador judicial, a conduzir a alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** e da **UPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, e a destinação dos valores aos credores, ocasião em que ocorrerá a quitação da respectiva obrigação, suspendendo-se todas e quaisquer ações com valor líquido até que o produto da venda lhes seja destinado.

Parágrafo Quinto: Em sendo infrutífera a alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** e da **UPI CAMPO LARGO**, na forma e cronograma propostos neste Plano, os respectivos credores que seriam beneficiados com o produto de suas alienações poderão convocar nova AGC para apresentação de nova proposta de pagamento dos créditos pelo **GRUPO SCHMIDT**.

Parágrafo Sexto: Considerando-se a sistemática de pagamento estabelecida nesta seção, eventual atraso da destinação final do produto obtido com a alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** ou da **UPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, não deverá ser entendido como descumprimento do prazo de pagamento dos **Credores Quirografários**.

CAPÍTULO X - REESTRUTURAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS

CLÁUSULA 62ª: Ainda que os **Créditos Tributários** não estejam submetidos ao efeito do Plano, os respectivos créditos devidos pelo **GRUPO SCHMIDT**, para fins de reestruturação da atividade empresarial, foram considerados quando das definições estratégicas, projeções econômicas e fluxo de caixa.




CLÁUSULA 63ª: Os Créditos Tributários serão adimplidos da seguinte maneira:

- i. Eventual saldo remanescente da alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO** ou da **UPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, após adimplidos todos os demais créditos sujeitos ao plano;
- ii. Mediante a venda do bem denominado **PARQUE DE PARANAGUÁ/PR** imóvel esse com avaliação estimada em **R\$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais)**, que, desde logo, estão sendo destacados pelo **GRUPO SCHMIDT** para essa finalidade;
- iii. Além dos bens descritos no item "ii", será viabilizada pelo **GRUPO SCHMIDT** a avaliação econômica dos ativos de **Crédito de Carbono** que integram o bem denominado **PARQUE DE PARANAGUÁ/PR**, ativos estes que, igualmente, serão exclusivamente destinados ao pagamento dos **Créditos Tributários**, na forma desta seção;

Parágrafo Primeiro: As disposições previstas nesta seção serão efetivadas sem prejuízo de eventual apuração pelo **GRUPO SCHMIDT** de **Créditos Tributários** que estejam prescritos ou de outras dívidas dessa natureza cuja exigibilidade esteja suspensa, indefinida etc., objetivando-se o efetivo ajuste e obtenção real do passivo tributário do **GRUPO SCHMIDT**.

Parágrafo Segundo: Ficará a critério exclusivo do **GRUPO SCHMIDT** a escolha da melhor forma de efetivar o disposto no **parágrafo primeiro** supra.

CLÁUSULA 64ª: Ainda que os **Créditos Tributários** não estejam submetidos ao efeito do Plano, o pagamento dos credores sujeitos ou não ao plano com o produto da alienação dos **TERRENOS CAMPO LARGO**, ou da **UPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, deverá observar a ordem legal do art. 83 da LFR, de forma que o pagamento dos credores subsequentes aos **Créditos Tributários** com o produto da alienação desses bens somente poderão ocorrer mediante a apresentação das respectivas

Datas




Certidões Negativas ou Positivas com efeito Negativo, ao juízo da recuperação judicial

Parágrafo Primeiro: A não obtenção das Certidões Negativas ou Positivas com efeito Negativo não obsta a possibilidade do GRUPO SCHMIDT realizar os pagamentos dos credores subsequentes aos Créditos Tributários, nos termos da ordem legal do art. 83 da LFR, na hipótese desse pagamento ser realizado com o produto oriundo do fluxo de caixa da atividade operacional das empresas em recuperação judicial.

Parágrafo Segundo: Obriga-se o GRUPO SCHMIDT a observar essa mesma limitação de pagamentos dos credores sujeitos ou não ao plano, nos termos da ordem legal do art. 83 da LFR, na hipótese da alienação de outros bens do ativo que vierem a se tornar disponíveis para esse fim, ou estrategicamente tenham esse direcionamento, de forma que o pagamento dos credores subsequentes aos Créditos Tributários com o produto da alienação desses bens somente poderão ocorrer mediante a apresentação das respectivas Certidões Negativas ou Positivas com efeito Negativo, ao juízo da recuperação judicial.

CAPÍTULO XI – REESTRUTURAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS EXTRA-CONCURSAIS

CLÁUSULA 65ª: Adesão voluntária. Muito embora os créditos extraconcurais não estejam sujeitos ao presente Plano, nos termos dos arts. 49, §3º, 67 e demais dispositivos aplicáveis da LRF, de forma que a aprovação pela AGC não afeta os direitos detidos por tais Credores Extraconcurais, autoriza-se a adesão voluntária pelos respectivos credores.

CLÁUSULA 66ª: Tendo em vista que a repactuação de Créditos Extraconcurais pode significar fonte de recursos e reforço para o soerguimento das RECUPERANDAS, o GRUPO SCHMIDT envidará esforços para atingir acordo bilaterais com tais Credores Extraconcurais para que adiram ao Plano, hipótese em que serão pagos na forma prevista na respectiva classe, de acordo com a natureza da obrigação.

Assina




CAPÍTULO XII - DOS ATIVOS REMANESCENTES E DOS BENS IMÓVEIS OBJETO DE LITÍGIO

CLÁUSULA 67: Os ativos que não integrarem os **TERRENOS CAMPO LARGO** ou a **LPI CAMPO LARGO**, caso venha a ser futuramente deliberado pela sua alienação, bem como o **PARQUE PARANAGUÁ**, ou que não foram expressamente destacados pelo **GRUPO SCHMIDT** para fins de pagamento dos credores sujeitos ao plano, continuarão sob sua posse e propriedade, podendo lhes conferir a destinação que melhor aprouver, de acordo com os andamentos da atividade empresarial.

CLÁUSULA 68: Estabelece-se, desde logo, que os imóveis designados **IMÓVEIS POMERODE** e **IMÓVEIS MAUÁ** serão destinados à alienação para o pagamento dos créditos sujeitos ou não ao plano, nos termos e condições previstos para cada uma das classes nas respectivas seções deste Plano, caso as restrições e demais pendências atualmente existentes nos processos judiciais pertinentes a cada um desses bens imóveis, sejam devidamente regularizadas e reste pacífica e juridicamente consolidada a sua propriedade pelo **GRUPO SCHMIDT**.

CLÁUSULA 69^a: Na hipótese de consolidação da propriedade, a alienação dos **IMÓVEIS POMERODE** e **IMÓVEIS MAUÁ** se dará na modalidade inicial de leilão por lances orais (art. 142, I, da LRF).

CLÁUSULA 70^a: As condições de preço e forma de pagamento serão devidamente previstas no Edital de Leilão, restando fixado, desde logo, que, em caso de parcelamento do lance de arrematação, o adquirente deverá efetuar o pagamento de uma entrada equivalente a 30% (trinta por cento) e o remanescente em até 60 (sessenta) parcelas.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de consolidação da propriedade, os **IMÓVEIS POMERODE** e **IMÓVEIS MAUÁ** não poderão ser arrematados em hasta pública por preço vil.

Parágrafo Segundo: Considerar-se-á preço vil o valor inferior à 60% da avaliação dos respectivos bens imóveis.

Assinado




CAPÍTULO XIII - EFEITOS DO PLANO

CLÁUSULA 71ª: As disposições do Plano vinculam o **GRUPO SCHMIDT** e os credores sujeitos ao plano, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores a qualquer título, a partir da homologação judicial do plano.

CLÁUSULA 72ª: Na hipótese de qualquer das operações previstas no Plano que envolvam pagamento aos credores sujeitos ao plano não ser possível ou conveniente de serem implementadas, inclusive nos prazos previstos para que tais operações sejam implementadas e/ou por razões regulamentares ou tributárias, o **GRUPO SCHMIDT** adotará as medidas necessárias com o objetivo de assegurar um resultado econômico equivalente para os credores sujeitos ao plano.

CLÁUSULA 73ª: Com a homologação judicial do plano, todas as execuções judiciais em curso, ajuizadas pelos credores sujeitos ao plano contra o **GRUPO SCHMIDT**, serão extintas e as penhoras judiciais decorrentes dessas execuções, e outras eventuais constrições existentes, serão liberadas.

Parágrafo Único: Ressalta-se que as ações em trâmite nas quais haja litisconsórcio passivo do **GRUPO SCHMIDT** e coobrigados, continua seu trâmite regular contra os coobrigados em caso de expressa oposição do credor respectivo.

CLÁUSULA 74ª: Os processos judiciais e arbitral de conhecimento ajuizados por credores sujeitos ao plano que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos foros, até que haja a fixação do valor do crédito sujeito ao plano, ocasião em que o credor sujeito ao plano deverá providenciar a habilitação da referida quantia na lista de credores, para recebimento nos termos do Plano.

Parágrafo Único: Em hipótese alguma haverá pagamento de credores sujeitos ao plano de forma diversa da estabelecida no Plano, inclusive em processos judiciais ou arbitrais ajuizados que estiverem em curso quando da homologação judicial do plano ou que forem ajuizados após a homologação judicial do plano.

Artur




CLÁUSULA 75ª: Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos pelo GRUPO SCHMIDT a qualquer tempo após a homologação judicial do plano e enquanto não encerrada a Recuperação Judicial, havendo ou não descumprimento do Plano, vinculando o GRUPO SCHMIDT e todos os credores sujeitos ao plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovadas pelo GRUPO SCHMIDT e sejam submetidos ao Comitê de Credores, a ser instaurado na forma do art. 26 da LRF.

CLÁUSULA 76ª: Os credores sujeitos ao plano poderão, a qualquer tempo, ceder seus créditos sujeitos ao plano a outros Credores ou a terceiros, e a respectiva cessão produzirá efeitos a partir da notificação do GRUPO SCHMIDT, nos termos do Código Civil.

Parágrafo Único: O cessionário que receber o crédito sujeito ao plano cedido será considerado, para todos os fins e efeitos, credor sujeito ao plano.

CLÁUSULA 77ª: Todos os oriundos de cessões realizada em data anterior à data do pedido, independentemente de sua classificação, serão tratados como Credores Quirografários.

CLÁUSULA 78ª: Todos os créditos relativos ao direito de regresso contra o GRUPO SCHMIDT, e que sejam decorrentes de pagamento, a qualquer tempo, por terceiro, de créditos sujeitos ao plano, serão pagos nos termos estabelecidos no Plano.

Parágrafo Único: O credor por sub-rogação será considerado, para todos os fins e efeitos, credor sujeito ao plano.

CLÁUSULA 79ª: Os créditos que tiverem sido cedidos ou sub-rogados, inclusive conforme as Cláusulas 76ª, 77ª e 78ª, serão pagos na forma estabelecida no Plano.

CAPÍTULO XIV - DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 80ª: Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerado inválido, nulo ou ineficaz pelo juízo da recuperação judicial ou




pelo Tribunal de Justiça do Paraná, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer eficazes, desde que as premissas que o embasaram sejam mantidas.

CLÁUSULA 81ª: Com a realização do pagamento de cada um dos créditos sujeitos ao plano e cumprimento das demais obrigações acessórias dos respectivos contratos, na forma e nos termos do Plano, os respectivos credores sujeitos ao plano outorgarão quitação em favor do GRUPO SCHMIDT, para nada mais pretender ou reclamar, a qualquer tempo, sob qualquer título.

CLÁUSULA 82ª: A Recuperação Judicial será encerrada a qualquer tempo após a homologação judicial do plano, a requerimento do GRUPO SCHMIDT, desde que todas as obrigações que se vencerem até 2 (dois) anos após a homologação sejam cumpridas.

CLÁUSULA 83ª: Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações ao GRUPO SCHMIDT requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando:

- i. Enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento e efetivamente entregues; ou
- ii. Enviadas por e-mail, com confirmação de recebimento.

Parágrafo Único: Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, ou de outra forma que vier a ser indicada pelo GRUPO SCHMIDT nos autos de recuperação judicial:

- i. **Grupo Schmidt:**
 Endereço: Avenida Porcelana, 621, Itaqui, CEP 83604-200,
 Campo Largo, Paraná
 Assunto: Recuperação Judicial GRUPO SCHMIDT
 A/C: Rosi Dranka
 A/C: César Drugik
 Telefone: + 55 3015-5098
 E-mail: credores@porcelanaschmidt.com.br

Antes




Com cópia para:

- ii. **Agustinho Advogados Associados**
Endereço: Rua Castro, 42, 2º Andar, Água Verde, CEP
 80620-300, Curitiba, Paraná.
Assunto: Recuperação Judicial GRUPO SCHMIDT
Telefone: + 55 41 3232-8862
E-mail: equipe02@nga.adv.br

CLÁUSULA 84ª: Este Plano deve ser regido, interpretado e executado de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA 85ª: Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou que estiverem relacionadas a este Plano, ou aos créditos sujeitos ao plano, serão resolvidas de acordo com as formas abaixo elencadas:

- i. Pelo juízo de recuperação judicial até a prolação da decisão de encerramento da Recuperação Judicial, e desde que não esteja pendente recurso com efeito suspensivo contra a referida decisão; e
- ii. Cessada a competência do juízo da recuperação judicial, fica fixado o *Fórum Regional de Campo Largo – Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Estado do Paraná* para dirimir quaisquer litígios advindos do presente Plano.

O Plano é firmado pelos representantes legais do GRUPO SCHMIDT, bem como pelos advogados das Recuperandas.

Campo Largo, 27 de outubro de 2018.

SCHMIDT INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.
 MAUÁ, POMERODE E CAMPO LARGO /
 PORCELANA SCHMIDT S.A. / PONDEROSA ADMINISTRAÇÃO, INDÚSTRIA
 E COMÉRCIO S.A. / ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A. / TBW -




**ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/A. / CL - INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A. /
MAUÁ - ADMINISTRADORA DE BENS S.A. / POMERANIA - INDÚSTRIA E
COMÉRCIO DE PORCELANAS S.A.**
Artur Kurt Kramer
Rep. Legal: Artur Kurt Kramer
CPF/MF nº 165.600.519-00

Nelson Lutz Vieira de Moraes Lara
**CERAMINA INDÚSTRIA CERÂMICA E MINERAÇÃO LTDA. /REFLORITA
REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA.**
Nelson Lutz Vieira de Moraes Lara
CPF nº 992.760.148-87

Eduardo Oliveira Agostinho
Eduardo Oliveira Agostinho
OAB/PR 30.591

ROL DE ANEXOS

ANEXO I – Lista de Definições do Plano de Recuperação Grupo Schmidt

ANEXO II - Laudo de viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação Judicial Grupo Schmidt

ANEXO III - Fluxo de Caixa Projetado pagamento PRJ Grupo Schmidt

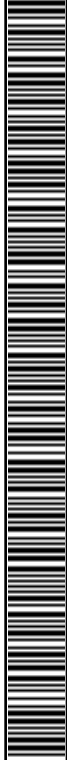
ANEXO IV - Croqui TERRENOS CAMPO LARGO (Matrícula 6.608)

ANEXO V - Laudos de Avaliação de Bens Imóveis e suas respectivas Matrículas



ANEXO 1

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J89Q HKTP8 STRZ2 X8ATU



LISTA DE DEFINIÇÕES

ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A. E OUTROS - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Recuperação judicial sob os autos de nº. 0006015-27.2016.8.16.0026

***2ª Vara Cível e da Fazenda Pública do Foro Regional de Campo Largo -
Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Estado do Paraná
("juízo da recuperação judicial")***



LISTA DE DEFINIÇÕES

Acordo de Confidencialidade: Trata-se do documento assinado pelo interessado a participação do leilão de alienação da **UPI Campo Largo**, onde compromete-se a manter sigilo a despeito de todas as informações que terá acesso, sob pena de perdas e danos.

Aditivo do Plano de Recuperação: Significa o presente aditivo ao PRJ, na forma como é apresentado pelo **Grupo Schmidt**;

Administrador Judicial: Carlos Galarda, atualmente nomeado como administrador judicial pelo juízo da recuperação judicial, nos termos do Capítulo II, Seção III, da LRF, ou quem vier a substituí-lo.

Adquirente UPI: Sujeito que adquirir a Unidade Produtiva Isolada constituída pelo **Grupo Schmidt**, através de lances orais, e adimplir o respectivo preço.

Análise de Viabilidade Econômico-Financeira: Plano de Reestruturação e Análise de Viabilidade Econômico-Financeira elaborada por José Domingos Castelli, assessor financeiro do **Grupo Schmidt**, datado de 25 de agosto de 2018, que integra o Aditivo ao Plano como Anexo 1. As projeções da Análise de Viabilidade Econômico-Financeiras se baseiam em diversas premissas de natureza econômica ou mercadológica que podem se alterar de forma imprevista, e modificar as conclusões da Análise de Viabilidade Econômico-Financeira.

Anexo: Cada um dos documentos anexados ao Plano, observando-se a numeração especificada.

Assembleia-Geral de Credores: Assembleia-geral de Credores do **Grupo Schmidt**, observando-se o disposto no Capítulo II, Seção II, da LRF.

Cláusula: Cada um dos itens identificados por números cardinais e romanos no Plano.

Comitê de Credores: Órgão específico de credores constituído por deliberação de qualquer das classes na Assembleia-Geral, nos termos do art. 26 da LRF.



Crédito: Cada um dos Créditos Sujeitos ao Plano e dos Créditos Não Sujeitos ao Plano.

Crédito Trabalhista: As verbas estritamente salariais e parcelas que o integram (exemplificativamente, FGTS, abonos, gratificações, férias etc.), até o limite máximo de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, sendo que qualquer valor que exceder esse limite será tratado e pago como Crédito Quirografário.

Crédito Trabalhista Controvertido: Crédito Trabalhista que for objeto de reclamação trabalhista, de habilitação ou divergência de crédito, de impugnação de crédito, ou de qualquer outro litígio que esteja pendente de julgamento ou de trânsito em julgado ou que, por qualquer motivo, não seja líquido, certo e incontroverso.

Crédito Trabalhista Incontroverso: Crédito Trabalhista líquido, certo e incontroverso.

Créditos Extraconcursais: São aqueles créditos decorrentes de obrigações contraídas pelo Grupo Schmidt durante a recuperação judicial, que poderão

Crédito com Garantia Real: Cada um dos Créditos Sujeitos ao Plano pertencente a Credor classificado pela Lista de Credores ou por decisão proferida em impugnação ou habilitação de crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso II do art. 41 da LFRE.

Crédito Quirografário: Cada um dos Créditos Sujeitos ao Plano pertencente a Credor Sujeito ao Plano classificado na Lista de Credores ou por decisão proferida em Impugnação ou Habilitação de Crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso III do art. 41 da LFRE, ou qualquer outro Crédito Sujeito ao Plano que não se enquadre como Crédito Trabalhista ou como Crédito com Garantia Real.

Crédito de ME e EPP: Cada um dos Créditos Sujeitos ao Plano pertencente a Credor Sujeito ao Plano classificado pela Lista de Credores ou por decisão proferida em impugnação ou habilitação de crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso IV do art. 41 da LFRE.

Crédito Tributário: Crédito tributário/fiscal não sujeito aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 6º, § 7º, da LRF.

Crédito Não Sujeito ao Plano: cada um dos créditos e obrigações do Grupo Schmidt que não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e que não são, em razão disso, afetados pelo Plano, por força do disposto no art. 49, *caput* e §§3º e 4º, e art. 194, ambos da LRF.



Crédito Sujeito ao Plano: Cada um dos créditos e obrigações do **Grupo Schmidt** existentes na Data do Pedido, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, estejam ou não constantes da Lista de Credores, tenham ou não participado da Assembleia-Geral de Credores, e que não estejam excetuados pelo art. 49, §§3º e 4º, e art. 194, ambos da LRF. Os Créditos Sujeitos ao Plano se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e, em razão disso, são passíveis de serem novados pelo Plano.

Credor: Qualquer titular de Crédito, seja Credor Sujeito ao Plano ou Credor Não Sujeito ao Plano.

Credor Trabalhista: Qualquer Credor detentor de Crédito Trabalhista.

Credor com Garantia Real: Qualquer Credor detentor de Crédito com Garantia Real.

Credor Quirografário: Qualquer Credor Sujeito ao Plano detentor de Crédito Quirografário.

Credor EPP ou ME: Qualquer Credor detentor de Crédito de ME e EPP.

Credor Não Sujeito ao Plano: Qualquer Credor detentor de Crédito Não Sujeito ao Plano.

Credor Sujeito ao Plano: Qualquer Credor detentor de Crédito Sujeito ao Plano.

Data do Pedido: Dia 24 de maio de 2015, data em que o **Grupo Schmidt** protocolou em juízo o pedido de recuperação judicial.

Dia Útil: Qualquer dia que não um sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais estão obrigados ou autorizados por lei a permanecer fechados na cidade de Campo Largo, Estado do Paraná.

Garantia Real: Cada um dos direitos reais de garantia, inclusive penhores e hipotecas, que tenham sido constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos com Garantia Real. Para os efeitos deste Plano, serão consideradas Garantias Reais somente os direitos reais de garantia que, na Data do Pedido, estiverem devida e regularmente constituídos e formalizados, nos termos das respectivas leis que os disciplinam.

Grupo Schmidt: Denominação que congrega todas as empresas integrantes do grupo econômico, expressamente listada na petição inicial do pedido de recuperação judicial.

Homologação Judicial do Plano: A decisão judicial, proferida pelo Juízo da Recuperação ou pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná ou outro



que seja competente, que concede a recuperação judicial ao **Grupo Schmidt**, nos termos do art. 58, *caput*, ou do art. 58, §1º, da LRF. Para todos os efeitos deste Plano, considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorre na data da publicação, no Diário da Justiça Eletrônico (DJE), da decisão judicial que homologar o Plano do **Grupo Schmidt**.

Imóveis Mauá: Significa os imóveis matriculados sob nº 12.561 e 11.517, perante o Registro de Imóveis de Mauá/SP, que tiveram a declaração de ineficácia dos negócios jurídicos lhe envolvendo, e são objeto de discussão judicial envolvendo a A3M Administração e Locação de Imóveis Ltda.

Imóveis Pomerode: Significa os imóveis matriculados sob nº 1.790, 2.911 e 3.449 do Registro de Imóveis de Pomerode/SC, e 3.021 do Registro de Imóveis de Mauá/SP, que estão sendo objeto de discussão judicial junto ao Fundo de Investimentos Multimercado Crédito Privado Hungria, doravante denominado Fundo Hungria.

Interessado regularmente habilitado no Processo de Leilão: Trata-se do interessado apto a participar do leilão por lances orais da **UPI Campo Largo**, ou seja, daquele sujeito que cumpriu satisfatoriamente todos os requisitos para participação no certame.

Juízo da Recuperação Judicial: Juízo da 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública do Foro Regional de Campo Largo - Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Estado do Paraná, ou qualquer outro juízo que seja declarado competente para o processamento e o julgamento da Recuperação Judicial.

Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos: São os laudos anexos ao presente Plano.

Leilão por Lances Oraís: Trata-se do procedimento a ser observado para a alienação judicial da **UPI Campo Largo**, conforme legislação processual civil, observando-se as disposições contidas no **Capítulo V do aditivo ao PRJ**.

LRF: Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, que regula os processos de falência e de recuperação judicial e extrajudicial no Brasil, e suas alterações subsequentes.

Lista de Credores: Qualquer lista contendo a relação de Credores Sujeitos ao Plano, elaborada pela Recuperanda ou pelo Administrador Judicial, nos termos dos arts. 7º, II, 18, e 51, III, da LRF. Para os efeitos do Plano, será considerada Lista de Credores aquela que, na data da análise, tiver sido apresentada por último nos autos da Recuperação Judicial.

Marca Schmidt: Ativo específico do **Grupo Schmidt**, observando-se as disposições legais aplicáveis.



Marca

Novos Recursos: Valores extraconcurrais a serem obtidos pelo **Grupo Schmidt** após a Homologação Judicial do Plano.

Parque de Paranaguá: Significa o imóvel denominado de Gleba de Guaraguaçu, localizado nos municípios de Paranaguá e Pontal do Paraná, composto das seguintes matrículas imobiliárias do Registro de Imóveis de Paranaguá/PR, a saber: 1.824, 1.825, 1.826, 7.809, 13.013, 16.608, 16.609, 16.610, 48.963.

Parque Fabril de Campo Largo: Significa a indústria do Grupo Schmidt localizada no município de Campo Largo, e todos os seus ativos corpóreos imprescindíveis à consecução da atividade fabril.

Plano: Plano de recuperação judicial, previsto no artigo 53 da LRF.

Preço Mínimo: Preço mínimo para a aquisição da **UPI Campo Largo**.

Preço Vil: Valor inferior à 60% da avaliação.

Procedimento Competitivo: Qualquer dos procedimentos judiciais previstos ou autorizados pela LRF para a alienação de bens de massas falidas ou empresas em recuperação judicial, ou que tiver sido expressamente autorizado pelo Juízo da Recuperação.

Quitação: Quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos Sujeitos ao Plano, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações, que ocorre no momento da subscrição de Ações, ou pagamento em dinheiro do respectivo Crédito, ou equivalente, nos termos do Plano.

Recuperação Judicial: O processo de recuperação judicial do **Grupo Schmidt**, autuado sob o nº 0006015-27.2016.8.16.0026, e em curso perante o Juízo da Recuperação.

Requisitos de Participação no Processo de Leilão: são os pressupostos que devem ser obrigatoriamente cumpridos pelos eventuais interessados na ulterior alienação da UPI Campo Largo, como mecanismo de garantia de aquisição, e sobretudo de sigilo nas informações e técnicas de fabricação dos produtos da marca Schmidt.

Terrenos Campo Largo: Significa O conjunto de frações ideais de terreno localizados ao redor do **Parque Fabril de Campo Largo**, a serem desmembrados posteriormente da matrícula 6.608 do Registro de Imóveis de Campo Largo, endereço Av. Porcelana, nº 621, por meio de ordem do juízo da recuperação judicial, com exceção da fração ideal do lote de terreno em que se encontra edificada a planta operacional do referido



Parque Fabril, conforme croqui anexo (ANEXO IV), doravante denominado **TERRENOS CAMPO LARGO** serão deslocados para fins de alienação visando o pagamento dos **Créditos Trabalhistas Incontroversos**.

UPI Campo Largo: Significa a unidade de produção isolada a ser constituída pelo **Grupo Schmidt**, para fins de possível alienação judicial a ser deliberada em AGC, nos termos do artigo 60 da LREF, sendo composta por todos os ativos corpóreos e incorpóreos relacionados ao Parque Fabril de Campo Largo, bem como pelo lote de terreno onde encontra-se lotada a planta operacional, nos termos da cláusula 37, parágrafo segundo do Aditivo ao PRJ.



ANEXO 2



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

**ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A. E OUTROS – EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL**

Recuperação judicial sob os autos de nº. 0006015-27.2016.8.16.0026

*2ª Vara Cível e da Fazenda Pública do Foro Regional de Campo Largo – Comarca da
Região Metropolitana de Curitiba – Estado do Paraná (“juízo da recuperação
judicial”)*



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

1. Introdução

O estudo de viabilidade econômica em comento é parte integrante do Aditivo do Plano de Recuperação Judicial da Administradora Schmidt S.A. e Outros – Em Recuperação Judicial (doravante simplesmente **GRUPO SCHMIDT**), tendo sido elaborado com o objetivo de instruir e balizar as medidas recuperacionais pertinentes a serem adotadas pelas recuperandas, em consonância com as disposições do aditivo do plano de recuperação judicial – o qual foi elaborado pelos advogados contratados pela recuperanda para tal finalidade.

O presente laudo foi confeccionado de acordo com a situação financeira-econômica do **GRUPO SCHMIDT**, bem como através de dados internos organizacionais, informações de mercado e o cenário institucional até o momento vigente, sem perder de vista as práticas do setor de indústria, comércio, importação e exportação de porcelana.

As projeções econômicas e financeiras estabelecidas foram realizadas a partir da atual realidade organizacional do **GRUPO SCHMIDT**, expressando perspectivas futuras sobre a atividade empresarial da empresa recuperanda com a efetivação das medidas reestruturais previstas no aditivo do plano, bem como com base no atual cenário político e econômico do Brasil e no próprio histórico de mercado do **GRUPO SCHMIDT**.

Cumprir destacar que as projeções apresentadas e os fluxos econômicos determinados poderão sofrer variações em razão da própria inconstância e os riscos inerentes ao mercado, por razões não previstas ou não previsíveis nesta oportunidade, assim como pela alienação de ativos da empresa recuperanda, conforme disposição prevista no aditivo

Por derradeiro, as projeções econômicas realizadas não são engessadas e poderão ser revisadas a partir da configuração de novos cenários institucionais, políticos, operacionais, mercadológicos e econômicos ou modificação destes que importem na alteração da base que rege o presente estudo.



Com esse cenário, o **GRUPO SCHMIDT** experimentou diminuição acentuada do volume de suas vendas, o que deu ensejo ao congelamento dos preços e realização de práticas mercadológicas (como, por exemplo, liquidações de produto em fábrica, promoções e descontos progressivos em produtos etc.) como medida de manutenção da estrutura fabril e de seus colaboradores.

Diante dessas circunstâncias e da necessidade de girar o capital para funcionamento e continuidade das atividades, o **GRUPO SCHMIDT** necessitou captar de recursos externos por meio dos mais variados fundos de investimentos, assumindo o pagamento de elevadas taxas de juros e de retenção, conforme práticas estabelecidas.

Somado a todos esses fatores, tem-se o sucateamento da estrutura administrativa do **GRUPO SCHMIDT**, que culminaram, inicialmente, no pedido de recuperação judicial de somente uma das empresas integrantes do **GRUPO SCHMIDT**, notadamente a sociedade empresária **SCHMIDT, INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA – UNIDADE MAUÁ/SP**, deferida nos autos de recuperação judicial sob o nº 0001189-61.2008.8.26.0348, com o respectivo plano de recuperação homologado em 10 de março de 2008.

Entretanto, o procedimento de recuperação judicial de apenas uma unidade foi insuficiente para o soerguimento completo das demais empresas do **GRUPO SCHMIDT**, que se viu compelida a ajuizar o pedido de recuperação judicial perante o juízo de Campo Largo/PR, englobando a integralidade do grupo econômico.

Considerando que foram apresentadas objeções pelos credores ao plano de recuperação judicial apresentado anteriormente pelo **GRUPO SCHMIDT**, e sobretudo em virtude do cenário econômico instável vigente, se fez imperiosa a necessidade de revisão das estratégias de recuperação, em especial diante das negociações preliminares realizadas com os credores, culminando-se com este aditivo ao plano de recuperação.

3. Premissas para análise de viabilidade econômico-financeira – Reestruturação administrativa, despesas e receitas

A partir das informações societárias e dos dados econômicos e mercadológicos obtidos de acordo com a atividade empresarial desenvolvida pelo



GRUPO SCHMIDT, e com as medidas a serem implementadas por força do Aditivo do Plano Recuperacional, estabeleceu-se as premissas que conduzem a análise e conclusão de viabilidade econômico-financeira do **GRUPO SCHMIDT**.

De início, é importante consignar as medidas iniciais de reestruturação já implementadas pelo **GRUPO SCHMIDT** e que contribuem para a efetivação de um novo modelo de gestão e de atuação no mercado, por meio do procedimento de recuperação judicial, o que, inclusive, até o estágio vigente da recuperação judicial, tem propiciado aumento significativo de faturamento líquido do **GRUPO SCHMIDT**.

Diante do contexto acima introduzido, preocupou-se o **GRUPO SCHMIDT** em readequar seu quadro de colaboradores e sua estrutura organizacional para atender as novas demandas de mercado e de sua nova realidade empresarial, assim como na modernização de suas plantas industriais, em especial da do polo localizado no município de Campo Largo.

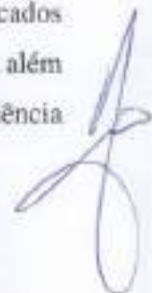
Para tanto, procedeu-se com a redução do quadro de funcionários, passando-se de aproximadamente 860 (oitocentos e sessenta) à 684 (seiscentos e oitenta e quatro) colaboradores durante o interregno da recuperação judicial, ou seja, uma redução de cerca de 200 (duzentos) funcionários. Juntamente com tal medida, foram extintos e/ou realocados cargos executivos, com redução salarial de seus membros.

Essa primeira readequação proporcionou uma minoração, e conseqüente economia, de 30% (trinta por cento) dos custos com folha de pagamento.

Com essas medidas preliminares, foi possível ao **GRUPO SCHMIDT** reajustar o seu volume de produção, com vistas a atender as reais necessidades do mercado, otimizando o processo produtivo.

Com isso, possibilitou-se a realização de melhorias na capacidade fabril, bem como na capacitação técnica dos colaboradores, elevando-se o conceito de eficiência e qualidade do **GRUPO SCHMIDT** no mercado de porcelanas.

Aliado a isso, destaca-se a aquisição de novos e sofisticados equipamentos para a produção das porcelanas pelo **GRUPO SCHMIDT**, os quais, além de impactarem significativa redução dos custos, elevaram de sobremaneira a eficiência



da produção das louças, reduzindo-se os custos e desperdícios, maximizando, assim, os faturamentos auferidos pelo **GRUPO SCHMIDT** desde então.

Ainda, o **GRUPO SCHMIDT** reordenou as fontes de captação de recursos, por meio de novos critérios de atuação no mercado em atenção às novas dimensões de produção e organização estrutural, resultando na redução do custo financeiro para o capital de giro da atividade empresarial.

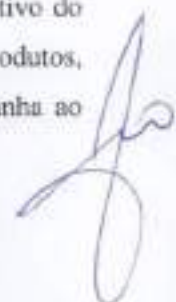
Esse contexto inicial de reestruturação do quadro de funcionários e dos cargos executivos, do volume de produção e otimização do processo produtivo pela melhora capacidade fabril e técnica dos colaboradores, pela modernização dos equipamentos necessários à produção, e da captação de recursos financeiros, possibilitou que o **GRUPO SCHMIDT** procedesse com a retomada dos preços de vendas aplicados tanto ao mercado interno como ao mercado externo, em um resultado de aproximadamente 10% (dez por cento).

Não fosse a greve dos caminhoneiros ocorrida em meados de julho de 2018, certamente concretizar-se-iam as projeções econômicas e financeiras de elevação nos faturamentos do **GRUPO SCHMIDT**, que, ainda assim, demonstra um crescimento na órbita de 11% em relação ao ano de 2017.

Tratam-se dos primeiros efeitos verificados com as medidas de reestruturação já adotadas e atualmente praticadas pelo **GRUPO SCHMIDT**.

Neste sentido, a partir dos pontos acima elencados, foi possível projetar um aumento da capacidade produtiva do **GRUPO SCHMIDT** de até 10% (dez por cento), conforme perspectiva estabilização do cenário econômico, político e institucional externo, o que impactará diretamente no fluxo de caixa da recuperanda e, conseqüentemente, na sua capacidade de pagamento dos credores, conforme planilha anexa.

Além do mais, a concentração das atividades de produção e distribuição dos produtos em uma única sede, alienada à alienação de outros bens prescindíveis à manutenção do **GRUPO SCHMIDT**, tal como previsto no aditivo do plano, não só propiciará a redução nos custos de logística e distribuição dos produtos, como também importará na melhora do fluxo de caixa, dando poder de barganha ao **GRUPO SCHMIDT** no mercado financeiro.



Desse modo, as projeções econômicas foram realizadas de acordo com a nova realidade organizacional e produtiva do **GRUPO SCHMIDT**, observando-se as medidas já implementadas, bem como vislumbrado as consequências advindas do aditivo do plano recuperação judicial.

Destarte, tem-se que os valores da planilha anexa que compõem o fluxo econômico foram projetados a partir de novembro de 2018, sendo que as projeções não contemplam nenhuma nova linha de financiamento de longo prazo, salvo investimentos próprios e específicos nos parques fabris.

Registre-se, ainda, que as projeções assumem os reajustes inflacionários para as receitas futuras, aumento de custos e dissídios.

Contempla-se também, para efetivação do aditivo do plano de recuperação judicial e das estratégias recuperacionais, a venda de ativos, imóveis e/ou máquinas que não sejam necessários para a continuidade do processo produtivo, que integrarão os recursos necessários para o fluxo de caixa e pagamento aos credores, consoante negociações em andamento e a serem realizadas em competente Assembleia-Geral de Credores, nos termos da Lei Falimentar vigente.

Importa destacar, em desfecho, que o presente estudo econômico foi realizado com base em um cenário econômico realista, com base em dados, informações e prospecções atualmente existentes e com confiabilidade de mercado.

Por fim, as projeções econômicas realizadas e contidas na planilha anexa fixaram as seguintes fontes de receitas, em rol não taxativo: (i) a manutenção dos clientes e da linha de produtos atuais por prazo razoável; (ii) a venda de ativos; (iii) a alienação de unidade de produção isolada, se necessário; (iv) a manutenção da marca real pelo **GRUPO SCHMIDT**, em exclusividade; (v) o aumento do número de clientes por meio das relações e estratégias comerciais do **GRUPO SCHMIDT**; e (vi) o desenvolvimento de novas estratégias e atuação em vendas ao mercado interno e externo.

4. Pagamento da dívida

4.1. **Créditos Trabalhistas:** os Créditos Trabalhistas serão pagos na forma disposta no Capítulo VI do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Schmidt;



4.2. Créditos com Garantia Real: os **Créditos com Garantia Real** serão pagos na forma disposta no **Capítulo VII do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Schmidt**;

4.3. Créditos Quirografários: os **Créditos Quirografários** serão pagos na forma disposta no **Capítulo VIII do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Schmidt**;

4.4. Créditos de Microempresa (ME) e Empresa de Pequeno Porte: os **Créditos de Microempresa (ME) e Empresa de Pequeno Porte** serão pagos na forma disposta no **Capítulo IX do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Schmidt**;

4.5. Créditos Tributários: os **Créditos Tributários**, embora não submetidos à recuperação judicial, terão previsão e serem pagos na forma disposta no **Capítulo X do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Schmidt**;

5. Fluxo de caixa

O fluxo de caixa projetado pode ser analisado pela planilha anexa.

6. Considerações finais

Tendo em vista as medidas iniciais de reestruturação organizacional e produtiva já implementadas pelo **GRUPO SCHMIDT**, uma vez confirmadas e efetivamente realizadas, bem como as perspectivas de volume de contatos, preços, qualidade e demais aspectos operacionais e financeiros, isto é, mantendo-se as previsões e melhorando-se o cenário econômico, político e institucional do Brasil, é possível opinar que o Aditivo Plano de Recuperação Judicial do **GRUPO SCHMIDT** é **viável do ponto de vista econômico e financeiro**.

Tal apontamento conclusivo não abrange a capacidade comercial e operacional do **GRUPO SCHMIDT** em atingir os resultados esperados, uma vez que sujeitos a diversos fatores internos e externos e que refogem ao controle da empresa, seus administradores, acionistas e credores.

Por este motivo, repisa-se que as projeções econômicas realizadas não são estanques e poderão sofrer alterações a partir da configuração de novos cenários institucionais, políticos, operacionais, mercadológicos e econômicos ou modificação



destes que importem na alteração da base que rege o presente estudo, ressalvando-se, porém, a viabilidade econômico-financeira, nos termos supra ilustrados.

Campo Largo, 16 de outubro de 2018.




José Domingos Castelli
Coordenador Financeiro
RG 9.500.515-SP



ANEXO 3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJPT C59WA AJQCP W635K



FLUXO DE CAIXA PROJETADO ADITIVO PRJ

***ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A. E OUTROS – EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL***

Recuperação judicial sob os autos de n°. 0006015-27.2016.8.16.0026

***2ª Vara Cível e da Fazenda Pública do Foro Regional de Campo Largo – Comarca da
Região Metropolitana de Curitiba – Estado do Paraná (“juízo da recuperação
judicial”)***



1,0025

| Rotulos de linha | 30-nov-18 | 31-dez-18 | 31-jan-19 | 28-fev-19 | 31-mar-19 | 30-abr-19 | 31-mai-19 | 30-jun-19 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| insumos | 1.117.304,32 | 1.120.097,58 | 1.122.897,83 | 1.125.705,07 | 1.128.519,33 | 1.131.340,63 | 1.134.168,98 | 1.137.004,41 |
| despesas com vendas | 628.609,01 | 630.180,53 | 631.755,99 | 633.335,38 | 634.918,71 | 636.506,01 | 638.097,28 | 639.692,52 |
| despesas financeiras | 135.891,99 | 136.231,72 | 136.572,30 | 136.913,73 | 137.256,01 | 137.599,15 | 137.943,15 | 138.288,01 |
| despesas operacionais | 848.272,88 | 850.393,56 | 852.519,55 | 854.650,85 | 856.787,47 | 858.929,44 | 861.076,77 | 863.229,46 |
| impostos | 2.158.140,16 | 2.163.535,51 | 2.168.944,35 | 2.174.366,71 | 2.179.802,62 | 2.185.252,13 | 2.190.715,26 | 2.196.192,05 |
| salários e encargos | 1.322.462,05 | 1.325.768,20 | 1.329.082,63 | 1.332.405,33 | 1.335.736,35 | 1.339.075,69 | 1.342.423,38 | 1.345.779,43 |
| recuperação | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total Geral | 6.210.680,41 | 6.226.207,11 | 6.241.772,63 | 6.257.377,06 | 6.273.020,50 | 6.288.703,05 | 6.304.424,81 | 6.320.185,87 |

| | | | | | | | | |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| VENDAS | 6.451.777,24 | 6.467.906,68 | 6.484.076,45 | 6.500.286,64 | 6.516.537,36 | 6.532.828,70 | 6.549.160,77 | 6.565.533,67 |
| CAIXA | 0 | 241.096,83 | 482.796,40 | 725.100,22 | 968.009,80 | 1.211.526,66 | 1.455.652,31 | 1.700.388,27 |
| SALDO FINAL DE CAIXA | 241.096,83 | 482.796,40 | 725.100,22 | 968.009,80 | 1.211.526,66 | 1.455.652,31 | 1.700.388,27 | 1.945.736,07 |

| | |
|----------------------|---------------|
| QUITAÇÃO TRABALHISTA | 15.779.179,99 |
|----------------------|---------------|



| 31-jul-19 | 31-ago-19 | 30-set-19 | 31-out-19 | 30-nov-19 | 31-dez-19 | 31-jan-20 | 29-fev-20 | 31-mar-20 | 30-abr-20 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.139.846,92 | 1.142.696,54 | 1.145.553,28 | 1.148.417,16 | 1.151.288,20 | 1.154.166,42 | 1.157.051,84 | 1.159.944,47 | 1.162.844,33 | 1.165.751,44 |
| 641.291,75 | 642.894,98 | 644.502,22 | 646.113,47 | 647.728,76 | 649.348,08 | 650.971,45 | 652.598,88 | 654.230,37 | 655.865,95 |
| 138.633,73 | 138.980,31 | 139.327,76 | 139.676,08 | 140.025,27 | 140.375,33 | 140.726,27 | 141.078,09 | 141.430,78 | 141.784,36 |
| 865.387,53 | 867.551,00 | 869.719,88 | 871.894,18 | 874.073,91 | 876.259,10 | 878.449,75 | 880.645,87 | 882.847,48 | 885.054,60 |
| 2.201.682,53 | 2.207.186,74 | 2.212.704,70 | 2.218.236,47 | 2.223.782,06 | 2.229.341,51 | 2.234.914,87 | 2.240.502,15 | 2.246.103,41 | 2.251.718,67 |
| 1.349.143,88 | 1.352.516,74 | 1.355.898,03 | 1.359.287,78 | 1.362.686,00 | 1.366.092,71 | 1.369.507,95 | 1.372.931,71 | 1.376.364,04 | 1.379.804,95 |
| | | | | | | | | | |
| 6.335.986,34 | 6.351.826,30 | 6.367.705,87 | 6.383.625,13 | 6.399.584,20 | 6.415.583,16 | 6.431.622,12 | 6.447.701,17 | 6.463.820,42 | 6.479.979,98 |

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 6.581.947,51 | 6.598.402,38 | 6.614.898,38 | 6.631.435,63 | 6.648.014,22 | 6.664.634,25 | 6.681.295,84 | 6.697.999,08 | 6.714.744,08 | 6.731.530,94 |
| 1.945.736,07 | 2.191.697,24 | 2.438.273,31 | 2.685.465,82 | 2.933.276,32 | 3.181.706,34 | 3.430.757,44 | 3.680.431,16 | 3.930.729,07 | 4.181.652,72 |
| 2.191.697,24 | 2.438.273,31 | 2.685.465,82 | 2.933.276,32 | 3.181.706,34 | 3.430.757,44 | 3.680.431,16 | 3.930.729,07 | 4.181.652,72 | 4.433.203,68 |



| 31-mai-20 | 30-jun-20 | 31-jul-20 | 31-ago-20 | 30-set-20 | 31-out-20 | 30-nov-20 | 31-dez-20 | 31-jan-21 | 28-fev-21 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.168.665,82 | 1.171.587,48 | 1.174.516,45 | 1.177.452,74 | 1.180.396,38 | 1.183.347,37 | 1.186.305,74 | 1.189.271,50 | 1.192.244,68 | 1.195.225,29 |
| 657.505,62 | 659.149,38 | 660.797,25 | 662.449,25 | 664.105,37 | 665.765,63 | 667.430,05 | 669.098,62 | 670.771,37 | 672.448,30 |
| 142.138,82 | 142.494,17 | 142.850,40 | 143.207,53 | 143.565,55 | 143.924,46 | 144.284,27 | 144.644,98 | 145.006,60 | 145.369,11 |
| 887.267,24 | 889.485,41 | 891.709,12 | 893.938,39 | 896.173,24 | 898.413,67 | 900.659,71 | 902.911,36 | 905.168,63 | 907.431,56 |
| 2.257.347,96 | 2.262.991,33 | 2.268.648,81 | 2.274.320,43 | 2.280.006,23 | 2.285.706,25 | 2.291.420,52 | 2.297.149,07 | 2.302.891,94 | 2.308.649,17 |
| 1.383.254,47 | 1.386.712,60 | 1.390.179,38 | 1.393.654,83 | 1.397.138,97 | 1.400.631,82 | 1.404.133,40 | 1.407.643,73 | 1.411.162,84 | 1.414.690,75 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6.496.179,93 | 6.512.420,38 | 6.528.701,43 | 6.545.023,18 | 6.561.385,74 | 6.577.789,20 | 6.594.233,67 | 6.610.719,26 | 6.627.246,06 | 6.643.814,17 |
| 6.748.359,76 | 6.765.230,66 | 6.782.143,74 | 6.799.099,10 | 6.816.096,85 | 6.833.137,09 | 6.850.219,93 | 6.867.345,48 | 6.884.513,85 | 6.901.725,13 |
| 4.433.203,68 | 4.685.383,52 | 4.938.193,81 | 5.191.636,12 | 5.445.712,04 | 5.700.423,16 | 5.955.771,04 | 6.211.757,30 | 6.468.383,52 | 6.725.651,31 |
| 4.685.383,52 | 4.938.193,81 | 5.191.636,12 | 5.445.712,04 | 5.700.423,16 | 5.955.771,04 | 6.211.757,30 | 6.468.383,52 | 6.725.651,31 | 6.983.562,27 |



| 31-mar-21 | 30-abr-21 | 31-mai-21 | 30-jun-21 | 31-jul-21 | 31-ago-21 | 30-set-21 | 31-out-21 | 30-nov-21 | 31-dez-21 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.198.213,35 | 1.201.208,89 | 1.204.211,91 | 1.207.222,44 | 1.210.240,49 | 1.213.266,10 | 1.216.299,26 | 1.219.340,01 | 1.222.388,36 | 1.225.444,33 |
| 674.129,42 | 675.814,74 | 677.504,28 | 679.198,04 | 680.896,03 | 682.598,27 | 684.304,77 | 686.015,53 | 687.730,57 | 689.449,90 |
| 145.732,54 | 146.096,87 | 146.462,11 | 146.828,27 | 147.195,34 | 147.563,32 | 147.932,23 | 148.302,06 | 148.672,82 | 149.044,50 |
| 909.700,14 | 911.974,39 | 914.254,32 | 916.539,96 | 918.831,31 | 921.128,39 | 923.431,21 | 925.739,78 | 928.054,13 | 930.374,27 |
| 2.314.420,79 | 2.320.206,84 | 2.326.007,36 | 2.331.822,38 | 2.337.651,94 | 2.343.496,07 | 2.349.354,81 | 2.355.228,19 | 2.361.116,26 | 2.367.019,05 |
| 1.418.227,47 | 1.421.773,04 | 1.425.327,47 | 1.428.890,79 | 1.432.463,02 | 1.436.044,18 | 1.439.634,29 | 1.443.233,37 | 1.446.841,46 | 1.450.458,56 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6.660.423,71 | 6.677.074,77 | 6.693.767,45 | 6.710.501,87 | 6.727.278,13 | 6.744.096,32 | 6.760.956,56 | 6.777.858,95 | 6.794.803,60 | 6.811.790,61 |
| 6.918.979,44 | 6.936.276,89 | 6.953.617,58 | 6.971.001,63 | 6.988.429,13 | 7.005.900,21 | 7.023.414,96 | 7.040.973,49 | 7.058.575,93 | 7.076.222,37 |
| 6.983.562,27 | 7.242.118,01 | 7.501.320,13 | 7.761.170,26 | 8.021.670,02 | 8.282.821,02 | 8.544.624,91 | 8.807.083,30 | 9.070.197,84 | 9.333.970,16 |
| 7.242.118,01 | 7.501.320,13 | 7.761.170,26 | 8.021.670,02 | 8.282.821,02 | 8.544.624,91 | 8.807.083,30 | 9.070.197,84 | 9.333.970,16 | 9.598.401,92 |



| 31-jan-22 | 28-fev-22 | 31-mar-22 | 30-abr-22 | 31-mai-22 | 30-jun-22 | 31-jul-22 | 31-ago-22 | 30-set-22 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.228.507,94 | 1.231.579,21 | 1.234.658,16 | 1.237.744,80 | 1.240.839,17 | 1.243.941,26 | 1.247.051,12 | 1.250.168,75 | 1.253.294,17 |
| 691.173,52 | 692.901,45 | 694.633,71 | 696.370,29 | 698.111,22 | 699.856,50 | 701.606,14 | 703.360,15 | 705.118,55 |
| 149.417,11 | 149.790,65 | 150.165,13 | 150.540,54 | 150.916,90 | 151.294,19 | 151.672,42 | 152.051,60 | 152.431,73 |
| 932.700,20 | 935.031,96 | 937.369,54 | 939.712,96 | 942.062,24 | 944.417,40 | 946.778,44 | 949.145,39 | 951.518,25 |
| 2.372.936,60 | 2.378.868,94 | 2.384.816,12 | 2.390.778,16 | 2.396.755,10 | 2.402.746,99 | 2.408.753,86 | 2.414.775,74 | 2.420.812,68 |
| 1.454.084,71 | 1.457.719,92 | 1.461.364,22 | 1.465.017,63 | 1.468.680,17 | 1.472.351,87 | 1.476.032,75 | 1.479.722,84 | 1.483.422,14 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6.828.820,09 | 6.845.892,14 | 6.863.006,87 | 6.880.164,39 | 6.897.364,80 | 6.914.608,21 | 6.931.894,73 | 6.949.224,47 | 6.966.597,53 |

| | | | | | | | | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 7.093.912,92 | 7.111.647,70 | 7.129.426,82 | 7.147.250,39 | 7.165.118,52 | 7.183.031,31 | 7.200.988,89 | 7.218.991,36 | 7.237.038,84 |
| 9.598.401,92 | 9.863.494,75 | 10.129.250,32 | 10.395.670,27 | 10.662.756,28 | 10.930.510,00 | 11.198.933,11 | 11.468.027,27 | 11.737.794,17 |
| 9.863.494,75 | 10.129.250,32 | 10.395.670,27 | 10.662.756,28 | 10.930.510,00 | 11.198.933,11 | 11.468.027,27 | 11.737.794,17 | 12.008.235,48 |



| 31-out-22 | 30-nov-22 | 31-dez-22 | 31-jan-23 | 28-fev-23 | 31-mar-23 | 30-abr-23 | 31-mai-23 | 30-jun-23 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1.256.427,40 | 1.259.568,47 | 1.262.717,39 | 1.265.874,19 | 1.269.038,87 | 1.272.211,47 | 1.275.392,00 | 1.278.580,48 | 1.281.776,93 |
| 706.881,35 | 708.648,55 | 710.420,17 | 712.196,23 | 713.976,72 | 715.761,66 | 717.551,06 | 719.344,94 | 721.143,30 |
| 152.812,81 | 153.194,84 | 153.577,83 | 153.961,78 | 154.346,68 | 154.732,55 | 155.119,38 | 155.507,18 | 155.895,94 |
| 953.897,05 | 956.281,79 | 958.672,49 | 961.069,17 | 963.471,85 | 965.880,53 | 968.295,23 | 970.715,97 | 973.142,76 |
| 2.426.864,71 | 2.432.931,87 | 2.439.014,20 | 2.445.111,74 | 2.451.224,52 | 2.457.352,58 | 2.463.495,96 | 2.469.654,70 | 2.475.828,84 |
| 1.487.130,70 | 1.490.848,53 | 1.494.575,65 | 1.498.312,09 | 1.502.057,87 | 1.505.813,01 | 1.509.577,54 | 1.513.351,49 | 1.517.134,87 |
| 6.984.014,02 | 7.001.474,06 | 7.018.977,74 | 7.036.525,19 | 7.054.116,50 | 7.071.751,79 | 7.089.431,17 | 7.107.154,75 | 7.124.922,63 |
| 7.255.131,44 | 7.273.269,27 | 7.291.452,44 | 7.309.681,07 | 7.327.955,28 | 7.346.275,16 | 7.364.640,85 | 7.383.052,45 | 7.401.510,08 |
| 12.008.235,48 | 12.279.352,90 | 12.551.148,11 | 12.823.622,81 | 13.096.778,70 | 13.370.617,48 | 13.645.140,85 | 13.920.350,53 | 14.196.248,24 |
| 12.279.352,90 | 12.551.148,11 | 12.823.622,81 | 13.096.778,70 | 13.370.617,48 | 13.645.140,85 | 13.920.350,53 | 14.196.248,24 | 14.472.835,69 |



| 31-jul-23 | 31-ago-23 | 30-set-23 | 31-out-23 | 30-nov-23 | 31-dez-23 | 31-jan-24 | 29-fev-24 | 31-mar-24 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1.284.981,37 | 1.288.193,82 | 1.291.414,31 | 1.294.642,84 | 1.297.879,45 | 1.301.124,15 | 1.304.376,96 | 1.307.637,90 | 1.310.907,00 |
| 722.946,16 | 724.753,53 | 726.565,41 | 728.381,82 | 730.202,78 | 732.028,28 | 733.858,35 | 735.693,00 | 737.532,23 |
| 156.285,68 | 156.676,40 | 157.068,09 | 157.460,76 | 157.854,41 | 158.249,05 | 158.644,67 | 159.041,28 | 159.438,89 |
| 975.575,61 | 978.014,55 | 980.459,59 | 982.910,74 | 985.368,01 | 987.831,43 | 990.301,01 | 992.776,77 | 995.258,71 |
| 2.482.018,41 | 2.488.223,46 | 2.494.444,01 | 2.500.680,12 | 2.506.931,82 | 2.513.199,15 | 2.519.482,15 | 2.525.780,86 | 2.532.095,31 |
| 1.520.927,70 | 1.524.730,02 | 1.528.541,85 | 1.532.363,20 | 1.536.194,11 | 1.540.034,59 | 1.543.884,68 | 1.547.744,39 | 1.551.613,75 |
| | | | | 353.783,09 | 354.667,55 | 355.554,22 | 356.443,10 | 357.334,21 |
| 7.142.734,94 | 7.160.591,78 | 7.178.493,26 | 7.196.439,49 | 7.568.213,68 | 7.587.134,21 | 7.606.102,05 | 7.625.117,30 | 7.644.180,10 |
| 7.420.013,86 | 7.438.563,89 | 7.457.160,30 | 7.475.803,20 | 7.494.492,71 | 7.513.228,94 | 7.532.012,02 | 7.550.842,05 | 7.569.719,15 |
| 14.472.835,69 | 14.750.114,61 | 15.028.086,73 | 15.306.753,77 | 15.586.117,49 | 15.512.396,52 | 15.438.491,25 | 15.364.401,22 | 15.290.125,97 |
| 14.750.114,61 | 15.028.086,73 | 15.306.753,77 | 15.586.117,49 | 15.512.396,52 | 15.438.491,25 | 15.364.401,22 | 15.290.125,97 | 15.215.665,02 |



| 30-abr-24 | 31-mai-24 | 30-jun-24 | 31-jul-24 | 31-ago-24 | 30-set-24 | 31-out-24 | 30-nov-24 | 31-dez-24 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.314.184,26 | 1.317.469,73 | 1.320.763,40 | 1.324.065,31 | 1.327.375,47 | 1.330.693,91 | 1.334.020,65 | 1.337.355,70 | 1.340.699,09 |
| 739.376,06 | 741.224,50 | 743.077,57 | 744.935,26 | 746.797,60 | 748.664,59 | 750.536,25 | 752.412,59 | 754.293,62 |
| 159.837,48 | 160.237,08 | 160.637,67 | 161.039,26 | 161.441,86 | 161.845,47 | 162.250,08 | 162.655,71 | 163.062,34 |
| 997.746,85 | 1.000.241,22 | 1.002.741,82 | 1.005.248,68 | 1.007.761,80 | 1.010.281,20 | 1.012.806,91 | 1.015.338,93 | 1.017.877,27 |
| 2.538.425,55 | 2.544.771,61 | 2.551.133,54 | 2.557.511,37 | 2.563.905,15 | 2.570.314,92 | 2.576.740,70 | 2.583.182,56 | 2.589.640,51 |
| 1.555.492,79 | 1.559.381,52 | 1.563.279,97 | 1.567.188,17 | 1.571.106,14 | 1.575.033,91 | 1.578.971,49 | 1.582.918,92 | 1.586.876,22 |
| 358.227,55 | 359.123,11 | 360.020,92 | 360.920,97 | 361.823,28 | 362.727,83 | 363.634,65 | 364.543,74 | 365.455,10 |
| 7.663.290,55 | 7.682.448,77 | 7.701.654,90 | 7.720.909,03 | 7.740.211,31 | 7.759.561,83 | 7.778.960,74 | 7.798.408,14 | 7.817.904,16 |

| | | | | | | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 7.588.643,45 | 7.607.615,06 | 7.626.634,10 | 7.645.700,68 | 7.664.814,93 | 7.683.976,97 | 7.703.186,91 | 7.722.444,88 | 7.741.750,99 |
| 15.215.665,02 | 15.141.017,92 | 15.066.184,21 | 14.991.163,41 | 14.915.955,06 | 14.840.558,69 | 14.764.973,82 | 14.689.200,00 | 14.613.236,74 |
| 15.141.017,92 | 15.066.184,21 | 14.991.163,41 | 14.915.955,06 | 14.840.558,69 | 14.764.973,82 | 14.689.200,00 | 14.613.236,74 | 14.537.083,57 |



| 31-jan-25 | 28-fev-25 | 31-mar-25 | 30-abr-25 | 31-mai-25 | 30-jun-25 | 31-jul-25 | 31-ago-25 | 30-set-25 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1.344.050,83 | 1.347.410,96 | 1.350.779,49 | 1.354.156,44 | 1.357.541,83 | 1.360.935,68 | 1.364.338,02 | 1.367.748,87 | 1.371.168,24 |
| 756.179,36 | 758.069,81 | 759.964,98 | 761.864,89 | 763.769,56 | 765.678,98 | 767.593,18 | 769.512,16 | 771.435,94 |
| 163.470,00 | 163.878,68 | 164.288,37 | 164.699,09 | 165.110,84 | 165.523,62 | 165.937,43 | 166.352,27 | 166.768,15 |
| 1.020.421,97 | 1.022.973,02 | 1.025.530,45 | 1.028.094,28 | 1.030.664,52 | 1.033.241,18 | 1.035.824,28 | 1.038.413,84 | 1.041.009,87 |
| 2.596.114,61 | 2.602.604,90 | 2.609.111,41 | 2.615.634,19 | 2.622.173,28 | 2.628.728,71 | 2.635.300,53 | 2.641.888,78 | 2.648.493,50 |
| 1.590.843,41 | 1.594.820,52 | 1.598.807,57 | 1.602.804,59 | 1.606.811,60 | 1.610.828,63 | 1.614.855,70 | 1.618.892,84 | 1.622.940,07 |
| 366.368,74 | 367.284,66 | 368.202,87 | 369.123,38 | 370.046,19 | 370.971,30 | 371.898,73 | 372.828,48 | 373.760,55 |
| 7.837.448,92 | 7.857.042,54 | 7.876.685,15 | 7.896.376,86 | 7.916.117,80 | 7.935.908,10 | 7.955.747,87 | 7.975.637,24 | 7.995.576,33 |
| 7.761.105,37 | 7.780.508,13 | 7.799.959,40 | 7.819.459,30 | 7.839.007,95 | 7.858.605,47 | 7.878.251,98 | 7.897.947,61 | 7.917.692,48 |
| 14.537.083,57 | 14.460.740,02 | 14.384.205,61 | 14.307.479,86 | 14.230.562,30 | 14.153.452,45 | 14.076.149,82 | 13.998.653,93 | 13.920.964,31 |
| 14.460.740,02 | 14.384.205,61 | 14.307.479,86 | 14.230.562,30 | 14.153.452,45 | 14.076.149,82 | 13.998.653,93 | 13.920.964,31 | 13.843.080,46 |



| 31-out-25 | 30-nov-25 | 31-dez-25 | 31-jan-26 | 28-fev-26 | 31-mar-26 | 30-abr-26 | 31-mai-26 | 30-jun-26 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.374.596,16 | 1.378.032,65 | 1.381.477,73 | 1.384.931,43 | 1.388.393,75 | 1.391.864,74 | 1.395.344,40 | 1.398.832,76 | 1.402.329,84 |
| 773.364,53 | 775.297,94 | 777.236,19 | 779.179,28 | 781.127,23 | 783.080,04 | 785.037,74 | 787.000,34 | 788.967,84 |
| 167.185,07 | 167.603,03 | 168.022,04 | 168.442,10 | 168.863,20 | 169.285,36 | 169.708,57 | 170.132,84 | 170.558,18 |
| 1.043.612,40 | 1.046.221,43 | 1.048.836,98 | 1.051.459,08 | 1.054.087,72 | 1.056.722,94 | 1.059.364,75 | 1.062.013,16 | 1.064.668,20 |
| 2.655.114,74 | 2.661.752,52 | 2.668.406,91 | 2.675.077,92 | 2.681.765,62 | 2.688.470,03 | 2.695.191,21 | 2.701.929,18 | 2.708.684,01 |
| 1.626.997,42 | 1.631.064,92 | 1.635.142,58 | 1.639.230,44 | 1.643.328,51 | 1.647.436,83 | 1.651.555,43 | 1.655.684,31 | 1.659.823,52 |
| 374.694,95 | 375.631,69 | 376.570,77 | 377.512,19 | 378.455,97 | 379.402,11 | 380.350,62 | 381.301,50 | 382.254,75 |
| 8.015.565,27 | 8.035.604,19 | 8.055.693,20 | 8.075.832,43 | 8.096.022,01 | 8.116.262,07 | 8.136.552,72 | 8.156.894,10 | 8.177.286,34 |

| | | | | | | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 7.937.486,71 | 7.957.330,43 | 7.977.223,76 | 7.997.166,82 | 8.017.159,73 | 8.037.202,63 | 8.057.295,64 | 8.077.438,88 | 8.097.632,48 |
| 13.843.080,46 | 13.765.001,90 | 13.686.728,15 | 13.608.258,71 | 13.529.593,09 | 13.450.730,82 | 13.371.671,38 | 13.292.414,30 | 13.212.959,08 |
| 13.765.001,90 | 13.686.728,15 | 13.608.258,71 | 13.529.593,09 | 13.450.730,82 | 13.371.671,38 | 13.292.414,30 | 13.212.959,08 | 13.133.305,21 |



| 31-jul-26 | 31-ago-26 | 30-set-26 | 31-out-26 | 30-nov-26 | 31-dez-26 | 31-jan-27 | 28-fev-27 | 31-mar-27 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.405.835,67 | 1.409.350,26 | 1.412.873,63 | 1.416.405,82 | 1.419.946,83 | 1.423.496,70 | 1.427.055,44 | 1.430.623,08 | 1.434.199,64 |
| 790.940,26 | 792.917,61 | 794.899,90 | 796.887,15 | 798.879,37 | 800.876,57 | 802.878,75 | 804.885,96 | 806.898,17 |
| 170.984,57 | 171.412,03 | 171.840,56 | 172.270,17 | 172.700,84 | 173.132,59 | 173.565,42 | 173.999,34 | 174.434,34 |
| 1.067.329,87 | 1.069.998,19 | 1.072.673,19 | 1.075.354,87 | 1.078.043,26 | 1.080.738,36 | 1.083.440,21 | 1.086.148,81 | 1.088.864,18 |
| 2.715.455,72 | 2.722.244,36 | 2.729.049,97 | 2.735.872,59 | 2.742.712,27 | 2.749.569,06 | 2.756.442,98 | 2.763.334,09 | 2.770.242,42 |
| 1.663.973,08 | 1.668.133,02 | 1.672.303,35 | 1.676.484,11 | 1.680.675,32 | 1.684.877,01 | 1.689.089,20 | 1.693.311,92 | 1.697.545,20 |
| 383.210,39 | 384.168,41 | 385.128,83 | 386.091,66 | 387.056,89 | 388.024,53 | 388.994,59 | 389.967,08 | 390.941,99 |
| 8.197.729,55 | 8.218.223,88 | 8.238.769,44 | 8.259.366,36 | 8.280.014,78 | 8.300.714,81 | 8.321.466,60 | 8.342.270,27 | 8.363.125,94 |

| | | | | | | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8.117.876,56 | 8.138.171,25 | 8.158.516,68 | 8.178.912,97 | 8.199.360,25 | 8.219.858,65 | 8.240.408,30 | 8.261.009,32 | 8.281.661,84 |
| 13.133.305,21 | 13.053.452,22 | 12.973.399,59 | 12.893.146,83 | 12.812.693,43 | 12.732.038,91 | 12.651.182,75 | 12.570.124,44 | 12.488.863,49 |
| 13.053.452,22 | 12.973.399,59 | 12.893.146,83 | 12.812.693,43 | 12.732.038,91 | 12.651.182,75 | 12.570.124,44 | 12.488.863,49 | 12.407.399,39 |



| 30-abr-27 | 31-mai-27 | 30-jun-27 | 31-jul-27 | 31-ago-27 | 30-set-27 | 31-out-27 | 30-nov-27 | 31-dez-27 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.437.785,14 | 1.441.379,60 | 1.444.983,05 | 1.448.595,51 | 1.452.216,99 | 1.455.847,54 | 1.459.487,16 | 1.463.135,87 | 1.466.793,71 |
| 808.915,42 | 810.937,71 | 812.965,05 | 814.997,46 | 817.034,96 | 819.077,54 | 821.125,24 | 823.178,05 | 825.236,00 |
| 174.870,42 | 175.307,60 | 175.745,87 | 176.185,23 | 176.625,69 | 177.067,26 | 177.509,93 | 177.953,70 | 178.398,59 |
| 1.091.586,34 | 1.094.315,31 | 1.097.051,10 | 1.099.793,73 | 1.102.543,21 | 1.105.299,57 | 1.108.062,82 | 1.110.832,97 | 1.113.610,06 |
| 2.777.168,03 | 2.784.110,95 | 2.791.071,22 | 2.798.048,90 | 2.805.044,02 | 2.812.056,63 | 2.819.086,78 | 2.826.134,49 | 2.833.199,83 |
| 1.701.789,06 | 1.706.043,54 | 1.710.308,65 | 1.714.584,42 | 1.718.870,88 | 1.723.168,06 | 1.727.475,98 | 1.731.794,67 | 1.736.124,15 |
| 391.919,35 | 392.899,15 | 393.881,39 | 394.866,10 | 395.853,26 | 396.842,90 | 397.835,00 | 398.829,59 | 399.826,66 |
| 8.384.033,76 | 8.404.993,84 | 8.426.006,33 | 8.447.071,34 | 8.468.189,02 | 8.489.359,49 | 8.510.582,89 | 8.531.859,35 | 8.553.189,00 |

| | | | | | | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8.302.366,00 | 8.323.121,91 | 8.343.929,72 | 8.364.789,54 | 8.385.701,51 | 8.406.665,77 | 8.427.682,43 | 8.448.751,64 | 8.469.873,52 |
| 12.407.399,39 | 12.325.731,63 | 12.243.859,70 | 12.161.783,09 | 12.079.501,29 | 11.997.013,78 | 11.914.320,06 | 11.831.419,60 | 11.748.311,89 |
| 12.325.731,63 | 12.243.859,70 | 12.161.783,09 | 12.079.501,29 | 11.997.013,78 | 11.914.320,06 | 11.831.419,60 | 11.748.311,89 | 11.664.996,40 |



| 31-jan-28 | 29-fev-28 | 31-mar-28 | 30-abr-28 | 31-mai-28 | 30-jun-28 | 31-jul-28 | 31-ago-28 | 30-set-28 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.470.460,70 | 1.474.136,85 | 1.477.822,19 | 1.481.516,75 | 1.485.220,54 | 1.488.933,59 | 1.492.655,92 | 1.496.387,56 | 1.500.128,53 |
| 827.299,09 | 829.367,33 | 831.440,75 | 833.519,35 | 835.603,15 | 837.692,16 | 839.786,39 | 841.885,86 | 843.990,57 |
| 178.844,58 | 179.291,69 | 179.739,92 | 180.189,27 | 180.639,75 | 181.091,35 | 181.544,07 | 181.997,93 | 182.452,93 |
| 1.116.394,08 | 1.119.185,07 | 1.121.983,03 | 1.124.787,99 | 1.127.599,96 | 1.130.418,96 | 1.133.245,00 | 1.136.078,12 | 1.138.918,31 |
| 2.840.282,83 | 2.847.383,54 | 2.854.501,99 | 2.861.638,25 | 2.868.792,35 | 2.875.964,33 | 2.883.154,24 | 2.890.362,12 | 2.897.588,03 |
| 1.740.464,46 | 1.744.815,62 | 1.749.177,66 | 1.753.550,61 | 1.757.934,48 | 1.762.329,32 | 1.766.735,14 | 1.771.151,98 | 1.775.579,86 |
| 400.826,23 | 401.826,30 | 402.832,87 | 403.839,95 | 404.849,55 | 405.861,67 | 406.876,33 | 407.893,52 | 408.913,25 |
| 8.574.571,97 | 8.596.006,40 | 8.617.498,42 | 8.639.042,17 | 8.660.639,77 | 8.682.291,37 | 8.703.997,10 | 8.725.757,09 | 8.747.571,49 |

| | | | | | | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8.491.048,20 | 8.512.275,82 | 8.533.556,51 | 8.554.890,40 | 8.576.277,63 | 8.597.718,32 | 8.619.212,62 | 8.640.760,65 | 8.662.362,55 |
| 11.664.996,40 | 11.581.472,64 | 11.497.740,06 | 11.413.798,15 | 11.329.646,38 | 11.245.284,24 | 11.160.711,19 | 11.075.926,71 | 10.990.930,27 |
| 11.581.472,64 | 11.497.740,06 | 11.413.798,15 | 11.329.646,38 | 11.245.284,24 | 11.160.711,19 | 11.075.926,71 | 10.990.930,27 | 10.905.721,33 |



| 31-out-28 | 30-nov-28 | 31-dez-28 | 31-jan-29 | 28-fev-29 | 31-mar-29 | 30-abr-29 | 31-mai-29 | 30-jun-29 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.503.878,85 | 1.507.638,55 | 1.511.407,65 | 1.515.186,17 | 1.518.974,13 | 1.522.771,57 | 1.526.578,50 | 1.530.394,94 | 1.534.220,93 |
| 846.100,55 | 848.215,80 | 850.336,34 | 852.462,18 | 854.593,34 | 856.729,82 | 858.871,64 | 861.018,82 | 863.171,37 |
| 182.909,06 | 183.366,33 | 183.824,75 | 184.284,31 | 184.745,02 | 185.206,89 | 185.669,90 | 186.134,08 | 186.599,41 |
| 1.141.765,61 | 1.144.620,02 | 1.147.481,57 | 1.150.350,28 | 1.153.226,15 | 1.156.109,22 | 1.158.999,49 | 1.161.896,99 | 1.164.801,73 |
| 2.904.832,00 | 2.912.094,08 | 2.919.374,31 | 2.926.672,75 | 2.933.989,43 | 2.941.324,40 | 2.948.677,72 | 2.956.049,41 | 2.963.439,53 |
| 1.780.018,81 | 1.784.468,86 | 1.788.930,03 | 1.793.402,35 | 1.797.885,86 | 1.802.380,58 | 1.806.886,53 | 1.811.403,74 | 1.815.932,25 |
| 409.935,54 | 410.960,37 | 411.987,78 | 413.017,74 | 414.050,29 | 415.085,41 | 416.123,13 | 417.163,44 | 418.206,34 |
| 8.769.440,41 | 8.791.364,02 | 8.813.342,43 | 8.835.375,78 | 8.857.464,22 | 8.879.607,88 | 8.901.806,90 | 8.924.061,42 | 8.946.371,57 |

| | | | | | | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8.684.018,46 | 8.705.728,50 | 8.727.492,83 | 8.749.311,56 | 8.771.184,84 | 8.793.112,80 | 8.815.095,58 | 8.837.133,32 | 8.859.226,15 |
| 10.905.721,33 | 10.820.299,37 | 10.734.663,86 | 10.648.814,26 | 10.562.750,04 | 10.476.470,65 | 10.389.975,57 | 10.303.264,25 | 10.216.336,15 |
| 10.820.299,37 | 10.734.663,86 | 10.648.814,26 | 10.562.750,04 | 10.476.470,65 | 10.389.975,57 | 10.303.264,25 | 10.216.336,15 | 10.129.190,73 |



| 31-jul-29 | 31-ago-29 | 30-set-29 | 31-out-29 | 30-nov-29 | 31-dez-29 | 31-jan-30 | 28-fev-30 | 31-mar-30 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.538.056,48 | 1.541.901,62 | 1.545.756,38 | 1.549.620,77 | 1.553.494,82 | 1.557.378,56 | 1.561.272,00 | 1.565.175,18 | 1.569.088,12 |
| 865.329,30 | 867.492,62 | 869.661,35 | 871.835,51 | 874.015,10 | 876.200,13 | 878.390,63 | 880.586,61 | 882.788,08 |
| 187.065,91 | 187.533,58 | 188.002,41 | 188.472,42 | 188.943,60 | 189.415,96 | 189.889,50 | 190.364,22 | 190.840,13 |
| 1.167.713,73 | 1.170.633,02 | 1.173.559,60 | 1.176.493,50 | 1.179.434,73 | 1.182.383,32 | 1.185.339,28 | 1.188.302,63 | 1.191.273,38 |
| 2.970.848,13 | 2.978.275,25 | 2.985.720,94 | 2.993.185,24 | 3.000.668,21 | 3.008.169,88 | 3.015.690,30 | 3.023.229,53 | 3.030.787,60 |
| 1.820.472,08 | 1.825.023,26 | 1.829.585,82 | 1.834.159,79 | 1.838.745,19 | 1.843.342,05 | 1.847.950,40 | 1.852.570,28 | 1.857.201,71 |
| 419.251,86 | 420.299,99 | 421.350,74 | 422.404,12 | 423.460,13 | 424.518,78 | 425.580,07 | 426.644,02 | 427.710,63 |
| 8.968.737,50 | 8.991.159,35 | 9.013.637,24 | 9.036.171,34 | 9.058.761,77 | 9.081.408,67 | 9.104.112,19 | 9.126.872,47 | 9.149.689,65 |

| | | | | | | | | |
|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 8.881.374,22 | 8.903.577,65 | 8.925.836,60 | 8.948.151,19 | 8.970.521,57 | 8.992.947,87 | 9.015.430,24 | 9.037.968,82 | 9.060.563,74 |
| 10.129.190,73 | 10.041.827,45 | 9.954.245,76 | 9.866.445,11 | 9.778.424,96 | 9.690.184,77 | 9.601.723,97 | 9.513.042,02 | 9.424.138,36 |
| 10.041.827,45 | 9.954.245,76 | 9.866.445,11 | 9.778.424,96 | 9.690.184,77 | 9.601.723,97 | 9.513.042,02 | 9.424.138,36 | 9.335.012,45 |



| 30-abr-30 | 31-mai-30 | 30-jun-30 | 31-jul-30 | 31-ago-30 | 30-set-30 | 31-out-30 | 30-nov-30 | 31-dez-30 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.573.010,84 | 1.576.943,37 | 1.580.885,73 | 1.584.837,94 | 1.588.800,04 | 1.592.772,04 | 1.596.753,97 | 1.600.745,85 | 1.604.747,72 |
| 884.995,05 | 887.207,53 | 889.425,55 | 891.649,12 | 893.878,24 | 896.112,94 | 898.353,22 | 900.599,10 | 902.850,60 |
| 191.317,23 | 191.795,52 | 192.275,01 | 192.755,70 | 193.237,59 | 193.720,68 | 194.204,98 | 194.690,50 | 195.177,22 |
| 1.194.251,57 | 1.197.237,20 | 1.200.230,29 | 1.203.230,87 | 1.206.238,94 | 1.209.254,54 | 1.212.277,68 | 1.215.308,37 | 1.218.346,64 |
| 3.038.364,57 | 3.045.960,48 | 3.053.575,38 | 3.061.209,32 | 3.068.862,34 | 3.076.534,50 | 3.084.225,84 | 3.091.936,40 | 3.099.666,24 |
| 1.861.844,71 | 1.866.499,32 | 1.871.165,57 | 1.875.843,48 | 1.880.533,09 | 1.885.234,42 | 1.889.947,51 | 1.894.672,38 | 1.899.409,06 |
| 428.779,91 | 429.851,86 | 430.926,49 | 432.003,81 | 433.083,82 | 434.166,53 | 435.251,94 | 436.340,07 | 437.430,92 |
| 9.172.563,88 | 9.195.495,29 | 9.218.484,02 | 9.241.530,23 | 9.264.634,06 | 9.287.795,65 | 9.311.015,13 | 9.334.292,67 | 9.357.628,40 |
| 9.083.215,15 | 9.105.923,19 | 9.128.687,99 | 9.151.509,71 | 9.174.388,49 | 9.197.324,46 | 9.220.317,77 | 9.243.368,57 | 9.266.476,99 |
| 9.335.012,45 | 9.245.663,72 | 9.156.091,62 | 9.066.295,59 | 8.976.275,07 | 8.886.029,50 | 8.795.558,31 | 8.704.860,95 | 8.613.936,84 |
| 9.245.663,72 | 9.156.091,62 | 9.066.295,59 | 8.976.275,07 | 8.886.029,50 | 8.795.558,31 | 8.704.860,95 | 8.613.936,84 | 8.522.785,42 |



| 31-jan-31 | 28-fev-31 | 31-mar-31 | 30-abr-31 | 31-mai-31 | 30-jun-31 | 31-jul-31 | 31-ago-31 | 30-set-31 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.608.759,59 | 1.612.781,48 | 1.616.813,44 | 1.620.855,47 | 1.624.907,61 | 1.628.969,88 | 1.633.042,30 | 1.637.124,91 | 1.641.217,72 |
| 905.107,72 | 907.370,49 | 909.638,92 | 911.913,02 | 914.192,80 | 916.478,28 | 918.769,48 | 921.066,40 | 923.369,07 |
| 195.665,17 | 196.154,33 | 196.644,71 | 197.136,33 | 197.629,17 | 198.123,24 | 198.618,55 | 199.115,09 | 199.612,88 |
| 1.221.392,51 | 1.224.445,99 | 1.227.507,10 | 1.230.575,87 | 1.233.652,31 | 1.236.736,44 | 1.239.828,28 | 1.242.927,85 | 1.246.035,17 |
| 3.107.415,41 | 3.115.183,95 | 3.122.971,91 | 3.130.779,34 | 3.138.606,28 | 3.146.452,80 | 3.154.338,93 | 3.162.204,73 | 3.170.110,24 |
| 1.904.157,58 | 1.908.917,98 | 1.913.690,27 | 1.918.474,50 | 1.923.270,68 | 1.928.078,86 | 1.932.899,06 | 1.937.731,31 | 1.942.575,63 |
| 438.524,50 | 439.620,81 | 440.719,86 | 441.821,66 | 442.926,22 | 444.033,53 | 445.143,62 | 446.256,48 | 447.372,12 |
| 9.381.022,48 | 9.404.475,03 | 9.427.986,22 | 9.451.556,18 | 9.475.185,08 | 9.498.873,04 | 9.522.620,22 | 9.546.426,77 | 9.570.292,84 |
| 9.289.643,18 | 9.312.867,29 | 9.336.149,46 | 9.359.489,83 | 9.382.888,55 | 9.406.345,77 | 9.429.861,64 | 9.453.436,29 | 9.477.069,88 |
| 8.522.785,42 | 8.431.406,12 | 8.339.798,38 | 8.247.961,62 | 8.155.895,26 | 8.063.598,74 | 7.971.071,47 | 7.878.312,89 | 7.785.322,42 |
| 8.431.406,12 | 8.339.798,38 | 8.247.961,62 | 8.155.895,26 | 8.063.598,74 | 7.971.071,47 | 7.878.312,89 | 7.785.322,42 | 7.692.099,46 |



| 31-out-31 | 30-nov-31 | 31-dez-31 | 31-jan-32 | 29-fev-32 | 31-mar-32 | 30-abr-32 | 31-mai-32 | 30-jun-32 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.645.320,77 | 1.649.434,07 | 1.653.557,65 | 1.657.691,55 | 1.661.835,78 | 1.665.990,37 | 1.670.155,34 | 1.674.330,73 | 1.678.516,56 |
| 925.677,49 | 927.991,68 | 930.311,66 | 932.637,44 | 934.969,04 | 937.306,46 | 939.649,72 | 941.998,85 | 944.353,85 |
| 200.111,91 | 200.612,19 | 201.113,73 | 201.616,51 | 202.120,55 | 202.625,85 | 203.132,42 | 203.640,25 | 204.149,35 |
| 1.249.150,26 | 1.252.273,14 | 1.255.403,82 | 1.258.542,33 | 1.261.688,69 | 1.264.842,91 | 1.268.005,01 | 1.271.175,03 | 1.274.352,96 |
| 3.178.035,52 | 3.185.980,60 | 3.193.945,56 | 3.201.930,42 | 3.209.935,25 | 3.217.960,08 | 3.226.004,98 | 3.234.070,00 | 3.242.155,17 |
| 1.947.432,07 | 1.952.300,65 | 1.957.181,40 | 1.962.074,36 | 1.966.979,54 | 1.971.896,99 | 1.976.826,74 | 1.981.768,80 | 1.986.723,22 |
| 448.490,55 | 449.611,77 | 450.735,80 | 451.862,64 | 452.992,30 | 454.124,78 | 455.260,09 | 456.398,24 | 457.535,24 |
| 9.594.218,57 | 9.618.204,12 | 9.642.249,63 | 9.666.355,25 | 9.690.521,14 | 9.714.747,44 | 9.739.034,31 | 9.763.381,90 | 9.787.790,35 |

| | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 9.500.762,56 | 9.524.514,47 | 9.548.325,75 | 9.572.196,57 | 9.596.127,05 | 9.620.117,37 | 9.644.167,67 | 9.668.278,09 | 9.692.448,78 |
| 7.692.099,46 | 7.598.643,45 | 7.504.953,80 | 7.411.029,92 | 7.316.871,24 | 7.222.477,16 | 7.127.847,09 | 7.032.980,45 | 6.937.876,64 |
| 7.598.643,45 | 7.504.953,80 | 7.411.029,92 | 7.316.871,24 | 7.222.477,16 | 7.127.847,09 | 7.032.980,45 | 6.937.876,64 | 6.842.535,07 |



| 31-jul-32 | 31-ago-32 | 30-set-32 | 31-out-32 | 30-nov-32 | 31-dez-32 | 31-jan-33 | 28-fev-33 | 31-mar-33 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 1.682.712,85 | 1.686.919,63 | 1.691.136,93 | 1.695.364,77 | 1.699.603,18 | 1.703.852,19 | 1.708.111,82 | 1.712.382,10 | 1.716.663,06 |
| 946.714,73 | 949.081,52 | 951.454,22 | 953.832,86 | 956.217,44 | 958.607,98 | 961.004,50 | 963.407,01 | 965.815,53 |
| 204.659,72 | 205.171,37 | 205.684,30 | 206.198,51 | 206.714,01 | 207.230,79 | 207.748,87 | 208.268,24 | 208.788,91 |
| 1.277.538,85 | 1.280.732,69 | 1.283.934,53 | 1.287.144,36 | 1.290.362,22 | 1.293.588,13 | 1.296.822,10 | 1.300.064,15 | 1.303.314,31 |
| 3.250.260,56 | 3.258.386,21 | 3.266.532,18 | 3.274.698,51 | 3.282.885,25 | 3.291.092,47 | 3.299.320,20 | 3.307.568,50 | 3.315.837,42 |
| 1.991.690,03 | 1.996.669,26 | 2.001.660,93 | 2.006.665,08 | 2.011.681,75 | 2.016.710,95 | 2.021.752,73 | 2.026.807,11 | 2.031.874,13 |
| 458.683,09 | 459.829,79 | 460.979,37 | 462.131,82 | 463.287,15 | 464.445,36 | 465.606,48 | 466.770,49 | 467.937,42 |
| 9.812.259,83 | 9.836.790,48 | 9.861.382,45 | 9.886.035,91 | 9.910.751,00 | 9.935.527,88 | 9.960.366,70 | 9.985.267,61 | 10.010.230,78 |

| | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 9.716.679,90 | 9.740.971,60 | 9.765.324,03 | 9.789.737,34 | 9.814.211,69 | 9.838.747,22 | 9.863.344,08 | 9.888.002,44 | 9.912.722,45 |
| 6.842.535,07 | 6.746.955,15 | 6.651.136,28 | 6.555.077,86 | 6.458.779,29 | 6.362.239,98 | 6.265.459,32 | 6.168.436,71 | 6.071.171,54 |
| 6.746.955,15 | 6.651.136,28 | 6.555.077,86 | 6.458.779,29 | 6.362.239,98 | 6.265.459,32 | 6.168.436,71 | 6.071.171,54 | 5.973.663,21 |

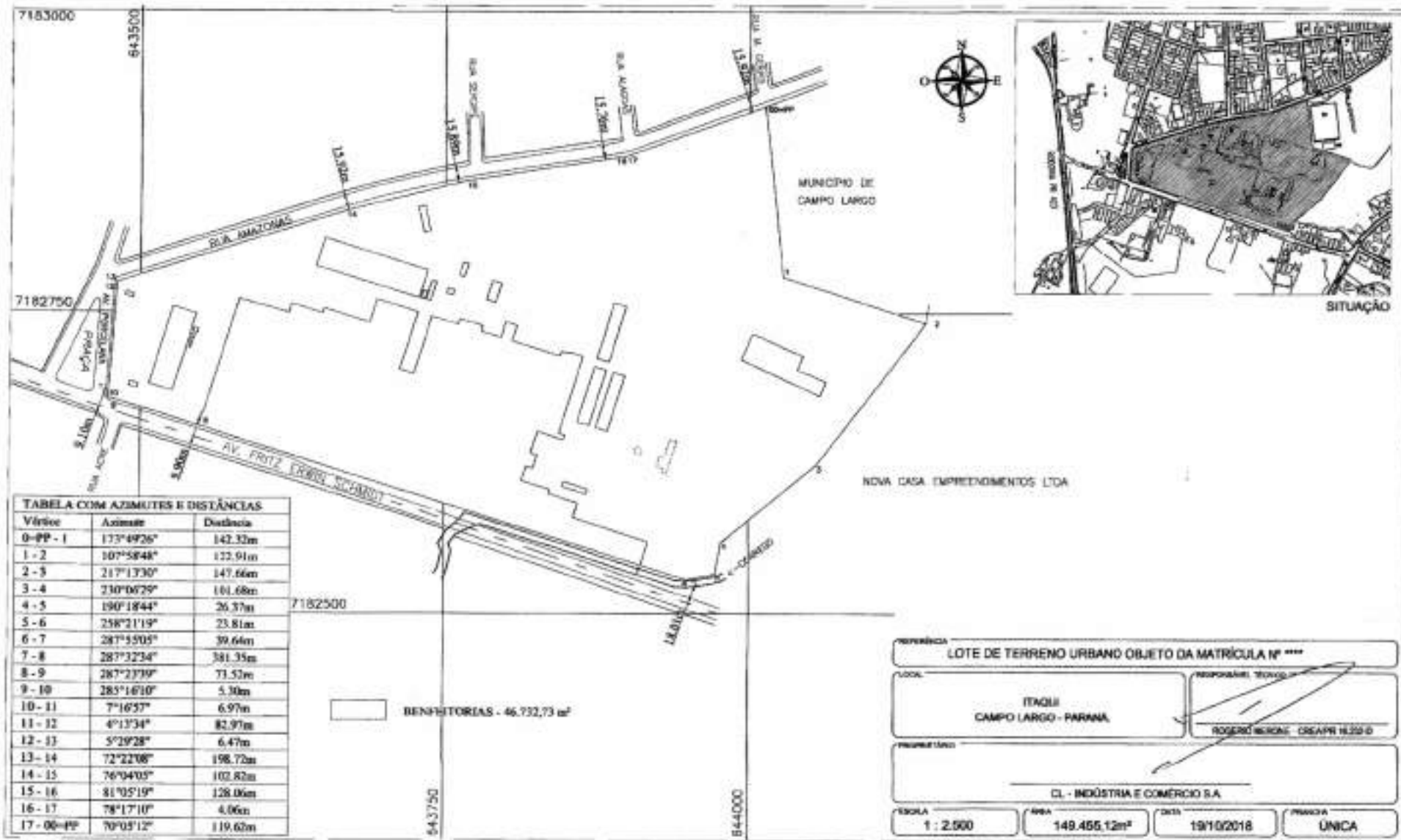


| 30-abr-33 | 31-mai-33 | 30-jun-33 | 31-jul-33 | 31-ago-33 | 30-set-33 | 31-out-33 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1.720.954,71 | 1.725.257,10 | 1.729.570,24 | 1.733.894,17 | 1.738.228,91 | 1.742.574,48 | 1.746.930,91 |
| 968.230,07 | 970.650,65 | 973.077,27 | 975.509,97 | 977.948,74 | 980.393,61 | 982.844,60 |
| 209.310,88 | 209.834,16 | 210.358,75 | 210.884,64 | 211.411,85 | 211.940,38 | 212.470,24 |
| 1.306.572,60 | 1.309.839,03 | 1.313.113,63 | 1.316.396,41 | 1.319.687,40 | 1.322.986,62 | 1.326.294,09 |
| 3.324.127,01 | 3.332.437,33 | 3.340.768,42 | 3.349.120,35 | 3.357.493,15 | 3.365.886,88 | 3.374.301,60 |
| 2.036.953,81 | 2.042.046,20 | 2.047.151,31 | 2.052.269,19 | 2.057.399,86 | 2.062.543,36 | 2.067.699,72 |
| 469.107,26 | 470.280,03 | 471.455,73 | 472.634,37 | 473.815,96 | 475.000,50 | 476.188,00 |
| 10.035.256,36 | 10.060.344,50 | 10.085.495,36 | 10.110.709,10 | 10.135.985,87 | 10.161.325,84 | 10.186.729,15 |

49.438.150,97

| | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 9.937.504,26 | 9.962.348,02 | 9.987.253,89 | 10.012.222,02 | 10.037.252,58 | 10.062.345,71 | 10.087.501,57 |
| 5.973.663,21 | 5.875.911,11 | 5.777.914,63 | 5.679.673,15 | 5.581.186,07 | 5.482.452,78 | 5.383.472,65 |
| 5.875.911,11 | 5.777.914,63 | 5.679.673,15 | 5.581.186,07 | 5.482.452,78 | 5.383.472,65 | 5.284.245,07 |





ANEXO 5



***LAUDOS DE AVALIAÇÃO E MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE
DO GRUPO SCHMIDT***

***ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A. E OUTROS – EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL***

Recuperação judicial sob os autos de n°. 0006015-27.2016.8.16.0026

***2ª Vara Cível e da Fazenda Pública do Foro Regional de Campo Largo – Comarca da
Região Metropolitana de Curitiba – Estado do Paraná (“juízo da recuperação
judicial”)***



***LAUDOS DE AVALIAÇÃO E MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE
DO GRUPO SCHMIDT***

O presente anexo é composto dos laudos de avaliação dos imóveis de propriedade do **GRUPO SCHMIDT**, das matrículas destes e, ainda, dos relatórios ambientais; bem como do laudo de avaliação da **MARCA SCHMIDT**, conforme sumário a seguir ilustrado:

ANEXO 05.1 – Parque Industrial Fabril Pomerode/SC.

ANEXO 05.2 – Clube de Campo Pomerode/SC.

ANEXO 05.3 – Clube de Campo Mauá/SP.

ANEXO 05.4 – Parque de Paranaguá/PR.

ANEXO 05.5 – Mina de Suzano/SP.

ANEXO 05.6 – Av. dos Expedicionários de Campo Largo/SC.

ANEXO 05.7 – Av. Fritz Erwin Schmidt de Campo Largo/SC.

ANEXO 05.8 – Av. Porcelana, 430, de Campo Largo/SC.

ANEXO 05.9 – Estrada do Caulim/SP.

ANEXO 05.10 – Av. Capitão João

ANEXO 05.11 – Gleba de Terra São Luiz do Puruna/PR.

ANEXO 05.12 – Rod. Guilherme Jensen/SC.

ANEXO 05.13 – Gleba de Terra Distrito São Silvestre, Campo Largo/PR.

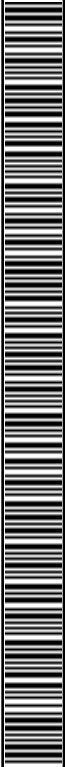
ANEXO 05.14 – Gleba de Terra Estrada de Sumares, Parelheiros/SP.

ANEXO 05.15 – Gleba Rural Morro Schmidt, Pomerode/SC.

ANEXO 05.16 – Gleba Rural Ribeirão Multa Fundo, Estrada da Servidão, Timbó/SC.

ANEXO 05.17 – Gleba Rural Ribeirão Kellermann, Estrada da Servidão, Indaial/SC.

ANEXO 05.18 – Gleba Rural Jazida de Caulim, Rua Júlio Schneider, Ibirama/SC.



ANEXO 05.19 – Gleba Urbana, Rua Alcebiades Afonso Guimarães, Campo Largo/SC.

ANEXO 05.20 – Água Quente, Castro/PR.

ANEXO 05.21 – Estrada do Wornow, Indaial/SC.

ANEXO 05.22 – Av. Porcelana, 621, Campo Largo/PR

ANEXO 05.23 – Santaria, Rio Branco do Sul/PR

ANEXO 05.24 – Marca Schmidt





1

Laudo Técnico de Avaliação

Solicitante: PORCELANA SCHIMIDT

Imóvel do Tipo: Indústria

Endereço: Rua Luiz Abry, nº 849, Rua Jaraguá e Av. 21 de Janeiro
Pomerode - SC

Cliente: PORCELANA SCHIMIDT

Data: Agosto / 2016



Nº do Laudo: 16.08.4053 (15) - J.A.M





1. Introdução

Por solicitação do PORCELANA SCHIMIDT, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de indústria de grande porte, situado a Rua Luiz Abry, nº 849, Rua Jaraguá e Av. Vinte e Um de Abril, no município de Pomerode, no Estado de Santa Catarina, de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 - 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.**

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a **DLR - Engenheiros Associados Ltda** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que as informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.





3

2. Resultados

Os resultados do presente trabalho, indicaram os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados:

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| VALOR DE MERCADO (R\$) | 22.350.000,00 |
|-------------------------------|----------------------|

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) | 13.400.000,00 |
|--------------------------------|----------------------|





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

A documentação fornecida para elaboração do presente laudo avaliatório compreende: Certidão de Registro de Imóveis expedida através da Matrícula nº 1790, pelo Cartório de Registro de Imóveis de Pomerode e planta de construção.

3.2. Vistoria

Procedemos a vistoria ao imóvel no dia 19 de Agosto de 2016, quando verificamos que é representado por uma indústria de porcelana, constituído por terreno de grandes dimensões, galpões industriais e diversas construções de apoio. Há algumas construções de madeira que não foram computadas por não possui valor comercial. Foi realizada a vistoria interna e externa, sendo possível a caracterização integral do imóvel.

3.3. Adequação

Após exame da documentação e confrontando com a situação física existente verificada na vistoria, observa-se que a área do terreno confere com nossas medições expeditas local. As áreas construídas averbadas em matrícula incluem todas as edificações, incluindo as de madeira e totalizam 22.582,00 m². Entretanto, as plantas fornecidas para regularização junto ao Corpo de Bombeiros apresentam somente as edificações em alvenaria que totalizam 27.511,78 m², não sendo computadas algumas construções isoladas cujas áreas foram estimadas no local. Assim, as áreas efetivamente utilizadas para cálculo, são:

- Terreno : 60.839,50 m² (conforme matrícula)
- Construção : 27.042,20 m² (conforme plantas e estimativas de medição local)





4. Comentários

4.1 Local

O imóvel localiza-se na Rua Luiz Abry, nº 849, esquina com Rua Jaraguá e fundos para a Avenida Vinte e Um de Janeiro - Pomerode - SC.

O local onde está posicionado o imóvel avaliando compreende área integrante da área central da cidade e compreende um corredor comercial marcado pela presença de comércio diversificado e prestadoras de serviços, com maior adensamento à medida que se aproxima da Praça Jorge Lacerda. Nota-se também a presença de residências unifamiliares, pousadas e hotéis, além de postos de abastecimento e pequenas oficinas ao longo dos principais logradouros. De maneira genérica a região possui média-alta densidade de edificação e nível econômico médio.

A Rua Luiz Abry e a Avenida 21 de Janeiro, para as quais o imóvel possui suas testadas, têm características de vias principais, atendendo ao tráfego de ligação entre bairros. Desenvolvem-se, respectivamente, em traçado curvilíneo e retilíneo sobre perfil plano, sendo dotadas de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto e duas pistas pavimentadas em paralelepípedos e mão direcional dupla, apresentando respectivamente, cerca de 16,00 e 20,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes. Possuem passeios laterais para pedestres com piso cimentado e iluminação pública à base de vapor de sódio.

Destacam-se como principais vias de acesso à região as Ruas Luiz Abry e Hermann Weege e as Avenidas 21 de Janeiro e XV de Novembro.

O local é servido por diversas linhas regulares de ônibus urbanas trafegando pelas mencionadas vias, proporcionando condução para diversas regiões da cidade.

A região dispõe de toda a infraestrutura urbana, tais como: vias pavimentadas, rede de distribuição de água domiciliar, captação de esgotos e águas pluviais, energia elétrica (luz e força), telefone, gás, coleta de lixo, serviços postais, iluminação pública, limpeza e conservação viárias.

4.2 Croqui do Local





6

4.3. Fotos do local



Vista da Rua Luiz Abry, notando-se o imóvel à esquerda



Outra vista da Rua Luiz Abry, notando-se o imóvel à direita





Aspecto da Rua Jaraguá, notando-se o imóvel à direita



Vista da Avenida Vinte e Um de Janeiro e imóvel à direita





4.4. Fotos do entorno



1. Joca Materiais de Construção



2. Jureia Alimentos



3. Supermercado Gumz



4. Autoposto União



5. Autoposto Ipiranga

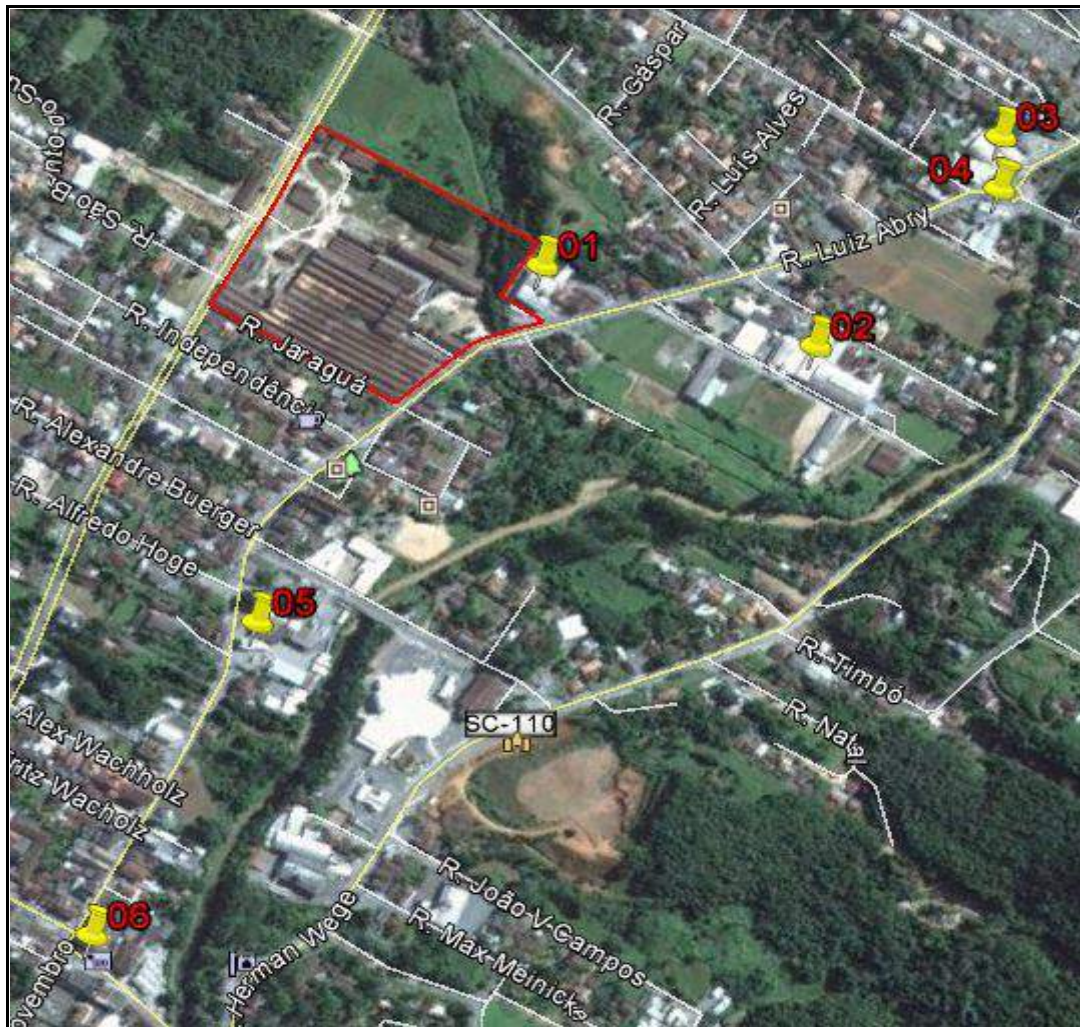


6. Comércio da Rua Paulo Zimmermann





4.5. Croqui das Imediações





5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

Muito embora o setor industrial no país tem-se mostrado retraído, não se observa o fechamento de unidades industriais em Pomerode e região, mas houve redução do quadro de funcionários em grande parte das pequenas e médias indústrias. O setor habitacional tem-se mostrado equilibrado com muitas novas unidades construídas.

Lembramos que o imóvel é tombado, fato que influencia no seu valor e na sua comercialização pois interfere na demanda.

5.2. Perspectivas Futuras

Em virtude do momento econômico que atravessa o país, não se observa alteração do comportamento do mercado imobiliário local, embora haja empreendimentos em construção em ritmo lento, devendo o mercado imobiliário local manter-se retraído.

5.3. Liquidez

De acordo com o padrão do imóvel avaliando, seu estado de conservação, o comportamento do mercado imobiliário local, e principalmente pelas restrições oriundas do tombamento do imóvel, observa-se que sua colocação no mercado teria absorção relativamente difícil.

5.4. Valores Resultantes

O valor resultante retrata o custo de reprodução do imóvel no estado de conservação em que se encontra, considerando-se todos os fatores que influenciaram na composição do valor, havendo maior incidência de fatores corretivos para equivalência de tamanho, localização e topografia em relação às amostras utilizadas.





6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra: De esquina

Formato: Irregular

Topografia: Plana, porém suscetível a alagamento.

Dimensões:

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Testada: | 177,40 m |
| Lateral Direita: | 227,55 m |
| Lateral Esquerda: | 394,20 m |
| Fundos: | 232,05 m |
| Área Total: | 60.839,50 m ² |

Zoneamento: O imóvel enquadra-se na classificação de Macrozona Urbana de Consolidação, de acordo com o Plano Diretor de Pomerode, com os seguintes índices: - Taxa de ocupação máxima = 0,70; - Coeficiente de aproveitamento máximo = 1,00; - Gabarito máximo = 02 pavimentos. O imóvel é tombado como Patrimônio Histórico sob classificação P2.

Ocupação: Industrial

Fechamento: Edificações e alambrado de arame galvanizado

Croqui:



Comentários Gerais:

Compreende um complexo industrial de uso restrito pelo tombamento histórico, com diversas construções e terreno de grandes dimensões.





6.2. Edificações

Sobre o terreno retro descrito encontra-se uma unidade industrial, com diversas construções, que serão descritas sepradamente de acordo com o padrão e/ou utilização. Existem vários galpões de madeira com mais de 30 anos de idade e não serão consideradas para cálculo avaliatório, pois não possuem valor comercial.

6.2.1. Portaria

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 30 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 30 anos |
| k: | 0,609 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m²) | Área total (m²) |
|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Portaria | 27,95 | 1,00 | 27,95 | 27,95 |
| Total: | 27,95m² | - | 27,95m² | 27,95m² |

Observação:

Pé-direito de 2,80 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|----------------|------|-------------------------------|-------|------------------|------------|---------|
| Portaria | 1 | Látex sobre emboço | PVC | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |
| Sala de Espera | 1 | Látex sobre emboço | PVC | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |
| Sanitário | 1 | Azulejos e látex sobre emboço | PVC | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba /Louça | Metais | Armários / Gabinetes | |
|-------------|------|-----------------|-------------|---------|----------------------|--|
| | | | | | Qtde. | |
| Sanitário | 1 | Não há | Esmaltada | Cromado | | |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Tijolos laminados, madeira e pedras.





6.2.2. Escritório

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 35 anos |
| Vida Útil Estimada: | 67 anos |
| Vida útil remanescente: | 32 anos |
| k: | 0,590 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|-------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Escritório | 606,41 | 1,00 | 606,41 | 606,41 |
| Total: | 606,41m² | - | 606,41m² | 606,41m² |

Observação:

Pé-direito de 3,00 m / 3,10 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|---------------------|------|---|---------|--------------------|------------|---------|
| Memorial | 1 | Madeira | Madeira | Tacos | Madeira | Madeira |
| Salas de Escritório | - | Látex sobre massa corrida, divisórias de fórmica com vidro e alvenaria aparente | Madeira | Cerâmica esmaltada | Madeira | Madeira |
| Sanitários | 6 | Azulejos | Madeira | Cerâmica esmaltada | Madeira | Madeira |
| Copa | 1 | Azulejos e látex sobre emboço | Madeira | Cerâmica esmaltada | Madeira | Madeira |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba /Louça | Metais | Armários / Gabinetes | |
|-------------|------|-----------------|-------------|----------|----------------------|--|
| | | | | | Qtde. | |
| Sanitários | 6 | Não há | Esmaltada | Cromados | | |
| Copa | 1 | Inox | Inox | Cromados | | |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Tijolos laminados, madeira e pedras.





6.2.3. Subestação

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 35 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 25 anos |
| k: | 0,523 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m²) | Área total (m²) |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Subestação | 171,84 | 1,00 | 171,84 | 171,84 |
| Total: | 171,84m² | - | 171,84m² | 171,84m² |

Observação:

Pé-direito de 3,00 m / 7,00 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|--------------------|-------|-----------|-----------------|--------------------------|
| Subestação | 1 | Látex sobre emboço | Laje | Cimentado | Madeira e ferro | Madeira e ferro com tela |
| | | | | | | |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas e laje impermeabilizada.

Fachada: Tijolos laminados, látex sobre emboço e pedras.





6.2.4. Sanitários B

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

Padrão de acabamento: Médio Baixo

Estado de Conservação: Regular

Idade Aparente: 35 anos

Vida Útil Estimada: 60 anos

Vida útil remanescente: 25 anos

k: 0,523

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m²) | Área total (m²) |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Sanitários B | 30,00 | 1,00 | 30,00 | 30,00 |
| Total: | 30,00m² | - | 30,00m² | 30,00m² |

Observação:

Pé-direito de 2,60 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|---------------------------------|-------|-----------|------------|---------|
| Sanitários | 12 | Barra lisa e látex sobre emboço | Laje | Cimentado | Ferro | Madeira |
| | | | | | | |

Cobertura: Laje impermeabilizada.

Fachada: Tijolos laminados e látex sobre emboço.





6.2.5. Galpão Principal

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados. Possui um bloco com três pavimentos destinado à gaseificação.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 40 anos |
| Vida Útil Estimada: | 75 anos |
| Vida útil remanescente: | 35 anos |
| k: | 0,575 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|-------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Galpão Principal | 18.732,73 | 1,00 | 18.732,73 | 18.732,73 |
| Total: | 18732, 73m² | - | 18732, 73m² | 18732, 73m² |

Observação:

Pé-direito de 4,00 m / 3,30 m / 4,30 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|---------------------------|------|--|-----------------|--------------------|------------|----------------------------|
| Loja | 1 | Látex sobre massa corrida | PVC | Porcelanato | Madeira | Alumínio anodizado e vidro |
| Sanitários Loja | 2 | Azulejos | PVC | Porcelanato | Não há | Madeira |
| Salas Ambulatório e Apoio | 5 | Azulejos | PVC | Granilite | Madeira | Madeira |
| Sanitários Ambulatório | 4 | Azulejos | PVC | Granilite | Madeira | Madeira |
| Galpões | - | Barra lisa, alvenaria e látex sobre emboço | Telha vã e laje | Concreto | Madeira | Madeira |
| Sanitários | 6 | Barra lisa, alvenaria e látex sobre emboço | Madeira | Cerâmica esmaltada | Madeira | Madeira |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba /Louça | Metais | Armários / Gabinetes | |
|-------------|------|-----------------|-------------|----------|----------------------|--|
| | | | | | Qtde. | |
| Sanitários | 12 | Não há | Esmaltada | Cromados | | |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas, com lanternim.

Fachada: Tijolos laminados e látex sobre emboço.





17

6.2.6. Prédio de Decalque

Construção com três pavimentos, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 20 anos |
| Vida Útil Estimada: | 50 anos |
| Vida útil remanescente: | 30 anos |
| k: | 0,701 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|---------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Decalque | 4.877,07 | 1,00 | 4.877,07 | 4.877,07 |
| Total: | 4877,07m² | - | 4877,07m² | 4877,07m² |

Observação:

Pé-direito de 4,00 m / 3,30 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|----------------|------|-----------------------------|----------------|----------------------|------------|---------|
| Salas e Salões | - | Emboço e látex sobre emboço | Laje e madeira | Cimentado e concreto | Madeira | Madeira |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Tijolos laminados e látex sobre emboço.





18

6.2.7. Sanitários A

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Padrão de acabamento: | Médio Baixo |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 35 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 25 anos |
| k: | 0,523 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|---------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Sanitários A | 33,20 | 1,00 | 33,20 | 33,20 |
| Total: | 33,20m² | - | 33,20m² | 33,20m² |

Observação:

Pé-direito de 270 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|-------------------------------|-------|-----------|------------|---------|
| Sanitários | 14 | Azulejos e látex sobre emboço | Laje | Cimentado | Madeira | Madeira |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba /Louça | Metals | Armários / Gabinetes | |
|-------------|------|-----------------|-------------|----------|----------------------|--|
| | | | | | Qtde. | |
| Sanitários | 14 | Não há | Esmaltada | Cromados | | |

Cobertura: Telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira em uma água.

Fachada: Tijolos lamoinados e látex sobre emboço.





19

6.2.8. Casa da Caldeira

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos comuns.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Padrão de acabamento: | Médio Baixo |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 35 anos |
| Vida Útil Estimada: | 50 anos |
| Vida útil remanescente: | 15 anos |
| k: | 0,395 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Casa da Caldeira | 114,00 | 1,00 | 114,00 | 114,00 |
| Total: | 114,00m² | - | 114,00m² | 114,00m² |

Observação:

Pé-direito de 6,00 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|------------------|------|--------------------|----------|-----------------|------------|---------|
| Casa da Caldeira | 1 | Látex sobre emboço | Telha vã | Paralelepípedos | Não há | Madeira |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas, com lanternim.

Fachada: Tijolos laminados e látex sobre emboço.





6.2.9. Almojarifado e Oficinas

Construção com dois pavimentos, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 35 anos |
| Vida Útil Estimada: | 75 anos |
| Vida útil remanescente: | 40 anos |
| k: | 0,644 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|---------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Almojarifado | 2.205,00 | 1,00 | 2.205,00 | 2.205,00 |
| Total: | 2205,00m² | - | 2205,00m² | 2205,00m² |

Observação:

Pê-direito de 4,30 m / 3,30 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------------------|------|---------------------------------|-----------------|------------------|------------|---------|
| Futuro Refeitório | 1 | Azulejos | Telha vã | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |
| Almojarifado e Oficinas | - | Barra lisa e látex sobre emboço | Laje e telha vã | Cimentado | Madeira | Madeira |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Tijolos laminados e látex sobre emboço.





6.2.10. Depósito de Lenha

Construção térrea, edificada em estrutura metálica, com fechamentos laterais parciais de alvenaria.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Padrão de acabamento: | Médio Baixo |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 30 anos |
| Vida Útil Estimada: | 50 anos |
| Vida útil remanescente: | 20 anos |
| k: | 0,507 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|---------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Depósito | 150,00 | 1,00 | 150,00 | 150,00 |
| Total: | 150,00m² | - | 150,00m² | 150,00m² |

Observação:

Pé-direito de 3,00 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|--------------------|----------|-----------|------------|--------|
| Depósito | 1 | Látex sobre emboço | Telha vã | Cimentado | Não há | Não há |

Cobertura: Telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Látex sobre emboço.





6.2.11. Residência

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 40 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 20 anos |
| k: | 0,436 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|-------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Residência | 94,00 | 1,00 | 94,00 | 94,00 |
| Total: | 94,00m² | - | 94,00m² | 94,00m² |

Observação:

Pé-direito de 2,70 m. Área estimada no local.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|-------------------------------|---------|--------------------|------------|---------|
| Sala | 1 | Látex sobre emboço | Madeira | Cerâmica esmaltada | Madeira | Madeira |
| Dormitórios | 2 | Látex sobre emboço | Madeira | Cerâmica comum | Madeira | Madeira |
| Banheiro | 1 | Azulejos e látex sobre emboço | Madeira | Cerâmica esmaltada | Madeira | Madeira |
| Cozinha | 1 | Azulejos e látex sobre emboço | Madeira | Cerâmica esmaltada | Madeira | Madeira |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba /Louça | Metais | Armários / Gabinetes | |
|-------------|------|-----------------|-------------|----------|----------------------|--|
| | | | | | Qtde. | |
| Banheiro | 1 | Não há | Esmaltada | Cromados | | |
| Cozinha | 1 | Não há | Esmaltada | Cromados | | |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Látex sobre emboço.





6.3. Fotos do imóvel



Vista frontal do imóvel



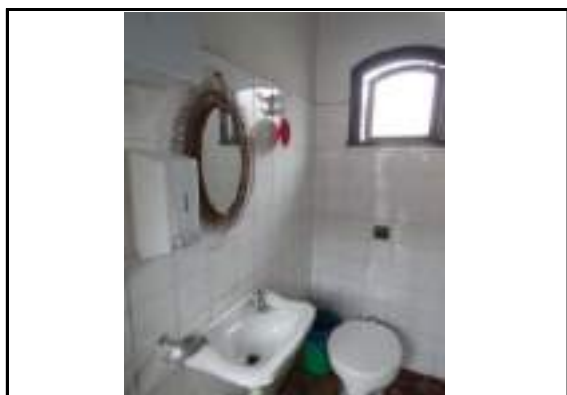
Outra vista da fachada principal



Fachada para a Av. 21 de Janeiro



Vista da portaria



Detalhe de sanitário da portaria



Vista do prédio de escritórios





Vista do memorial



Detalhe da copa



Vista de sala de escritório



Outra vista de sala de escritório



Detalhe de sanitário



Aspecto da subestação





Sanitários B



Detalhe de sanitário

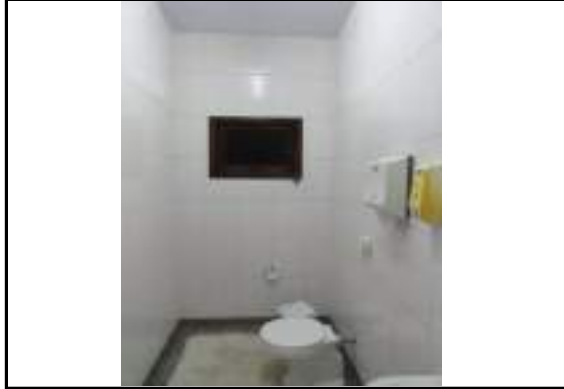


Sala de espera do ambulatório



Aspecto de um consultório





Sanitário do consultório



Vista interna do galpão principal



Área de armazenagem



Vista de área de armazenagem



Fachada posterior do galpão principal



Vista interna de área de produção

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLLZ M7M5P FCEAU HXWDY





Galpão de decalque



Pavimento térreo do galpão de decalque



Vista do pavimento superior



Detalhe do subsolo do galpão de decalque



Vista do prédio de sanitários A



Vista da casa da caldeira

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLLZ M7M5P FCEAU HXWDY



Prédio de almoxarifado e oficinas



Vista de futuro refeitório



Vista de futuros sanitários



Vista de oficina



Depósito de lenha



Vista da residência





Vista interna da sala



Aspecto da cozinha



Vista de um dormitório



Galpão de madeira (não considerado)

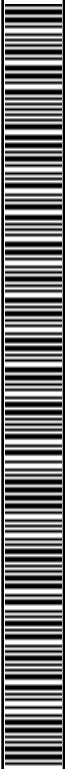


Vista de galpão de madeira



Vista interna de galpão de madeira

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLLZ M7M5P FCEAU HXWDY





7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Evolutivo

Para determinação do valor de mercado, utilizou-se o Método Evolutivo. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria. Na realidade, apenas a componente benfeitoria é avaliada pela reprodução dos custos, já que o processo avaliatório para o terreno necessariamente tem que ser o processo comparativo direto, através de pesquisa de preços no mercado local.

Para avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a reposição dos custos, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, por estado de conservação e por obsolescência, não esquecendo da componente vantagem da coisa feita ou valores em marcha, que agregam parcelas de valores atrelados a aspectos mercadológicos como adequacidade, local, tamanho e outras variáveis.

A aplicação, neste caso, de metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo, apresentaria muita distorção na medida que existem muitas diferenças entre os elementos comparativos, em especial quanto a relação entre área do terreno e área construída, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Devido as características do imóvel, não se identificou ofertas similares que permitem a comparação direta, tendo sido mais recomendável a aplicação de método indireto, com avaliação separada dos componentes do imóvel.





7.2 Homogeneização de Valores

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advêm de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.





8. Fichas de Pesquisa

| | | | | | |
|--|---|---|----------------|---------------------|----------------|
| Ficha de pesquisa nº 01 | | | | Data: Agosto / 2016 | |
| Endereço: | | Rua Luiz Abry, 848 | | | |
| Fonte / Tel.: | | Imobiliária Marco - Luciane | | 47 3387-5959 | |
| Tipo do Imóvel: | | Casa | | | |
| Terreno: | | | | | |
| Testada (m): | Prof. Equiv. (m): | Área (m²): | Topografia: | | |
| | | 5.985,00 | Plano | | |
| Áreas Construídas (m²): | | | | | |
| Útil: | Total: | 500,00 | Ponderada: | 500,00 | |
| Padrão Construtivo: | Estado de Conservação: | | Vagas: | | |
| Médio | Regular | | | | |
| Idade Aparente: | Vida útil: | | K: | | |
| 45 ano(s) | 60 anos | | 0,335 | | |
| Valor da Construção: | 500,00 | x | 0,34 | x | 1,00 |
| | | | | x | 1.368,24 |
| | | | | | R\$ 229.180,20 |
| Características do imóvel: | | | | | |
| Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos. Área alagável. | | | | | |
| Oferta: | <input checked="" type="checkbox"/> Venda | <input type="checkbox"/> Locação | | | |
| Valor de venda: | R\$ 1.900.000,00 | | | | |
| Valor residual: | R\$ 1.670.819,80 | | Preço Locação: | | |
| Unitário: | R\$ 279,17 /m² | | Unitário: | | |
| Condições: | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> A vista | <input type="checkbox"/> A combinar | <input type="checkbox"/> Negócio efetuado | | | |

| | | | | | |
|--|---|---|--------------------|---------------------|--|
| Ficha de pesquisa nº 02 | | | | Data: Agosto / 2016 | |
| Endereço: | | Rua Presidente Costa e Silva, em frente ao nº 326 | | | |
| Fonte / Tel.: | | Rogério Vick Imóveis - André | | 47 3387-4420 | |
| Tipo do Imóvel: | | Terreno sem benfeitorias | | | |
| Terreno: | | | | | |
| Testada (m): | Prof. Equiv. (m): | Área (m²): | Topografia: | | |
| | | 7.993,00 | Declive de 5 a 10% | | |
| Áreas Construídas (m²): | | | | | |
| Útil: | Total: | | | Ponderada: | |
| Padrão Construtivo: | Estado de Conservação: | | Vagas: | | |
| - | - | | | | |
| Idade Aparente: | Vida útil: | | K: | | |
| - | - | | | | |
| Valor da Construção: | x | x | x | | |
| Características do imóvel: | | | | | |
| Terreno declive suave, com todos os melhoramentos públicos. Área alagável. | | | | | |
| Oferta: | <input checked="" type="checkbox"/> Venda | <input type="checkbox"/> Locação | | | |
| Valor de venda: | R\$ 1.250.000,00 | | | | |
| Valor residual: | R\$ 1.250.000,00 | | Preço Locação: | | |
| Unitário: | R\$ 156,39 /m² | | Unitário: | | |
| Condições: | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> A vista | <input type="checkbox"/> A combinar | <input type="checkbox"/> Negócio efetuado | | | |





33

| | | | | |
|---|------------------------|------------|---------------------|---------------|
| Ficha de pesquisa nº 03 | | | Data: | Agosto / 2016 |
| Endereço: Rua Alberto Spredermann, ao lado do nº 456 | | | | |
| Fonte / Tel.: Imobiliária Schork - Marco 47 3378-6517 | | | | |
| Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias | | | | |
| Terreno: | | | | |
| Testada (m): | Prof. Equiv. (m): | Área (m²): | Topografia: | |
| | | 988,00 | Active acima de 20% | |
| Áreas Construídas (m²): | | | | |
| Util: | Total: | Ponderada: | | |
| Padrão Construtivo: | Estado de Conservação: | | Vagas: | |
| - | - | | | |
| Idade Aparente: | Vida útil: | | K: | |
| | - | | | |
| Valor da Construção: x x x | | | | |
| Características do imóvel: | | | | |
| Terreno em active forte, com todos os melhoramentos públicos. | | | | |
| Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação | | | | |
| Valor de venda: R\$ 190.000,00 | | | | |
| Valor residual: R\$ 190.000,00 Preço Locação: | | | | |
| Unitário: R\$ 192,31 /m² Unitário: | | | | |
| Condições: | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> A vista <input type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado | | | | |

| | | | | |
|---|------------------------|------------|-------------|---------------|
| Ficha de pesquisa nº 04 | | | Data: | Agosto / 2016 |
| Endereço: Rua Alberto Spredermann, quase em frente ao nº 456 | | | | |
| Fonte / Tel.: Imobiliária Marco - Luciane 47 3387-5959 | | | | |
| Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias | | | | |
| Terreno: | | | | |
| Testada (m): | Prof. Equiv. (m): | Área (m²): | Topografia: | |
| | | 2.000,00 | Plano | |
| Áreas Construídas (m²): | | | | |
| Util: | Total: | Ponderada: | | |
| Padrão Construtivo: | Estado de Conservação: | | Vagas: | |
| Sem valor | Sem valor | | | |
| Idade Aparente: | Vida útil: | | K: | |
| | - | | | |
| Valor da Construção: x x x | | | | |
| Características do imóvel: | | | | |
| Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos. Possui pequena construção sem valor comercial. | | | | |
| Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação | | | | |
| Valor de venda: R\$ 400.000,00 | | | | |
| Valor residual: R\$ 400.000,00 Preço Locação: | | | | |
| Unitário: R\$ 200,00 /m² Unitário: | | | | |
| Condições: | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> A vista <input type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado | | | | |





34

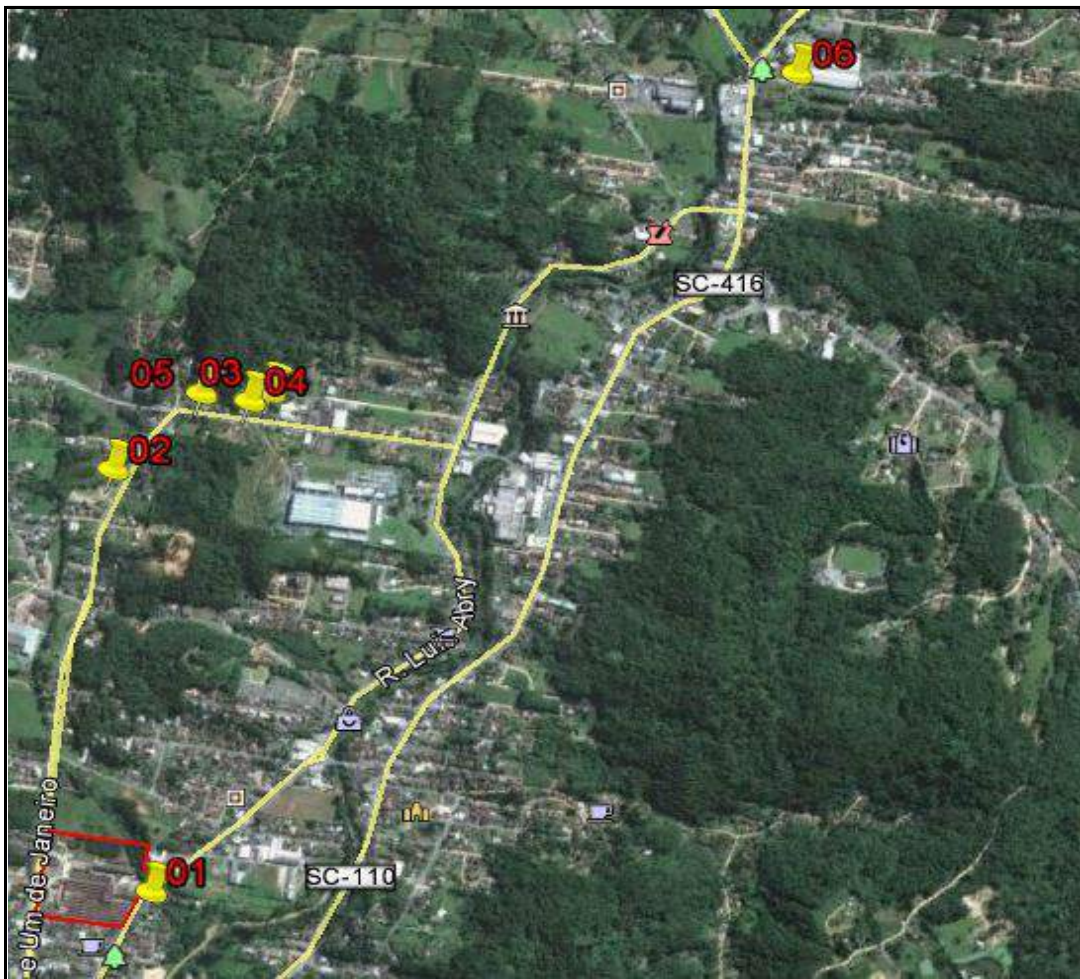
| | | | | |
|--|---|---|-------------|---------------|
| Ficha de pesquisa nº 05 | | | Data: | Agosto / 2016 |
| Endereço: Rua Alberto Spredermann, em frente à Rua Anselmo Reinert | | | | |
| Fonte / Tel.: | | Texto Imóveis - Dieter | 47 | 3387-5300 |
| Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias | | | | |
| Terreno: | | | | |
| Testada (m): | Prof. Equiv. (m): | Área (m²): | Topografia: | |
| | | 2.197,35 | Plano | |
| Áreas Construídas (m²): | | | | |
| Util: | Total: | Estado de Conservação: | | Ponderada: |
| Padrão Construtivo: | | - | | Vagas: |
| | | | | |
| Idade Aparente: | Vida útil: | K: | | |
| | | | | |
| Valor da Construção: | x | x | x | |
| Características do imóvel: | | | | |
| Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos. | | | | |
| Oferta: | <input checked="" type="checkbox"/> Venda | <input type="checkbox"/> Locação | | |
| Valor de venda: | R\$ 350.000,00 | | | |
| Valor residual: | R\$ 350.000,00 | Preço Locação: | | |
| Unitário: | R\$ 159,28 /m² | Unitário: | | |
| Condições: | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> A vista | <input type="checkbox"/> A combinar | <input type="checkbox"/> Negócio efetuado | | |

| | | | | |
|--|---|---|-------------|---------------|
| Ficha de pesquisa nº 06 | | | Data: | Agosto / 2016 |
| Endereço: Rua Texto Alto e Rua Gustavo Zastrow | | | | |
| Fonte / Tel.: | | Rogério Vick Imóveis - André | 47 | 3387-4420 |
| Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias | | | | |
| Terreno: | | | | |
| Testada (m): | Prof. Equiv. (m): | Área (m²): | Topografia: | |
| | | 20.000,00 | Plano | |
| Áreas Construídas (m²): | | | | |
| Util: | Total: | Estado de Conservação: | | Ponderada: |
| Padrão Construtivo: | | Sem valor | | Vagas: |
| | | | | |
| Idade Aparente: | Vida útil: | K: | | |
| | | | | |
| Valor da Construção: | x | x | x | |
| Características do imóvel: | | | | |
| Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos. Possui pequena residência, sem valor comercial. Suscetível a alagamento. | | | | |
| Oferta: | <input checked="" type="checkbox"/> Venda | <input type="checkbox"/> Locação | | |
| Valor de venda: | R\$ 1.950.000,00 | | | |
| Valor residual: | R\$ 1.950.000,00 | Preço Locação: | | |
| Unitário: | R\$ 97,50 /m² | Unitário: | | |
| Condições: | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> A vista | <input type="checkbox"/> A combinar | <input type="checkbox"/> Negócio efetuado | | |





8.1. Croqui das amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLLZ M7M5P FCEAU HXWDY



9. HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Unitário (R\$/m²) | Fator Oferta | Unit base (R\$/m²) | Fatores de ajuste | | | | | | Unit. Homog (R\$/m²) | Unit. Saneado (R\$/m²) | |
|-------------------|-------------------|--------------|--------------------|-------------------|--------|---------|-------|-------|------|----------------------|------------------------|---------------|
| | | | | Local. | Área | Topogr. | x | x | X | | | |
| Aval. | - | 1,00 | - | 1,00 | 1,000 | 1,00 | 1,000 | 1,000 | 1,00 | | | |
| | | | | 1,00 | 0,748 | 1,00 | 1,000 | 1,000 | 1,00 | | | |
| 1 | 279,17 | 0,90 | 251,25 | 0,00 | -63,32 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 187,94 | 187,94 | |
| | | | | 1,30 | 0,776 | 1,11 | 1,000 | 1,000 | 1,00 | | | |
| 2 | 156,39 | 0,90 | 140,75 | 42,22 | -31,53 | 15,48 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 166,93 | 166,93 | |
| | | | | 1,30 | 0,597 | 1,18 | 1,000 | 1,000 | 1,00 | | | |
| 3 | 192,31 | 0,90 | 173,08 | 51,92 | -69,75 | 31,15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 186,40 | 186,40 | |
| | | | | 1,30 | 0,653 | 1,00 | 1,000 | 1,000 | 1,00 | | | |
| 4 | 200,00 | 0,90 | 180,00 | 54,00 | -62,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 171,54 | 171,54 | |
| | | | | 1,30 | 0,660 | 1,00 | 1,000 | 1,000 | 1,00 | | | |
| 5 | 159,28 | 0,90 | 143,35 | 43,01 | -48,74 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 137,62 | 137,62 | |
| | | | | 1,50 | 0,870 | 1,00 | 1,000 | 1,000 | 1,00 | | | |
| 6 | 97,50 | 0,90 | 87,75 | 43,88 | -11,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 120,22 | 120,22 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Média seca | 180,77 | | | | | | | | | Médias | 161,77 | 161,77 |

| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|---------------------------------------|--------|
| Número de elementos | 6 |
| Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²) | 161,77 |
| Limite Superior (R\$/m²) (+30%) | 210,31 |
| Limite Inferior (R\$/m²) (-30%) | 113,24 |

| SANEAMENTO | |
|---------------------------------|--------|
| Número de elementos saneados | 6 |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²) | 161,77 |
| Desvio Padrão | 27,29 |
| Coefficiente de Variação | 0,1687 |
| t de Student | 1,48 |
| Máximo (R\$/m²) | 179,84 |
| Mínimo (R\$/m²) | 143,71 |
| Intervalo de Confiabilidade | 22,33% |

| FORMAÇÃO DE VALOR DO TERRENO | |
|--|---------------------|
| ÁREA (m²) | 60.839,50 |
| VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²) | 161,77 |
| APROVEITAMENTO | 0,70 |
| VALOR DO TERRENO (R\$) | 6.889.580,13 |
| VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$) | 6.890.000,00 |

FAP= Terreno sub aproveitado diante do plano direto atual

Valor do terreno R\$ 6.890.000,00





37

10. FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

FORMAÇÃO DE VALOR DAS CONSTRUÇÕES

| DESCRIÇÃO | ÁREA CONSTRUÍDA (m²) | VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) | REF. | FATORES | | | VALOR TOTAL |
|------------------|----------------------|-------------------------|------|---------|----------------|------|-------------------|
| | | | | Padrão | Idade/Conserv. | X | |
| Portaria | 27,95 | 1.584,32 | A | 0,90 | 0,609 | 1,00 | R\$ 24.270,82 |
| Escritório | 606,41 | 1.584,32 | A | 0,90 | 0,590 | 1,00 | R\$ 510.156,92 |
| Subestação | 171,84 | 1.295,79 | B | 0,90 | 0,523 | 1,00 | R\$ 104.810,09 |
| Sanitários B | 30,00 | 1.368,24 | C | 0,80 | 0,523 | 1,00 | R\$ 17.174,15 |
| Galpão Principal | 18.732,73 | 1.295,79 | B | 1,00 | 0,575 | 1,00 | R\$ 13.957.368,42 |
| Prédio Decalque | 4.877,07 | 1.295,79 | B | 1,00 | 0,701 | 1,00 | R\$ 4.430.080,63 |
| Sanitários A | 33,20 | 1.368,24 | C | 0,80 | 0,523 | 1,00 | R\$ 19.006,06 |
| Casa Caldeira | 114,00 | 1.295,79 | B | 0,70 | 0,395 | 1,00 | R\$ 40.844,60 |
| Almoxarifado | 2.205,00 | 1.295,79 | B | 1,00 | 0,644 | 1,00 | R\$ 1.840.047,72 |
| Depósito Lenha | 150,00 | 1.295,79 | B | 0,60 | 0,507 | 1,00 | R\$ 59.126,90 |
| Residência | 94,00 | 1.368,24 | C | 0,80 | 0,436 | 1,00 | R\$ 44.860,76 |

| REFERÊNCIA: | PINI - UF | SC | DATA BASE: |
|-------------|-------------------------------------|----|------------------|
| A | Prédio comercial sem elevador médio | | R\$ 1.584,32 /m² |
| B | Galpão de uso geral médio | | R\$ 1.295,79 /m² |
| C | Sobrado padrão médio | | R\$ 1.368,24 /m² |

| | |
|--|----------------------|
| VALOR DAS CONSTRUÇÕES(R\$) | 21.047.747,06 |
| VALOR CONSTR. ARREDONDADO (R\$) | 21.048.000,00 |

Valor das construções R\$ 21.048.000,00

| FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO | |
|--|----------------------|
| VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$) | 6.890.000,00 |
| VALOR CONSTRUÇÕES ARREDONDADO (R\$) | 21.048.000,00 |
| TERRENO + CONSTRUÇÃO (R\$) | 27.938.000,00 |
| FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO | 0,80 |
| VALOR DE MERCADO(R\$) | 22.350.400,00 |
| VALOR MERCADO ARREDONDADO (R\$) | 22.350.000,00 |

FC= 0,80 pelo fato de ser imóvel tombado, sua absorção pelo mercado é mais difícil.

VALOR DE MERCADO (R\$) 22.350.000,00





11. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **40%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

| FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ | |
|--------------------------------------|----------------------|
| FATOR DE LIQUIDEZ | 0,60 |
| VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) | 13.410.000,00 |
| VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$) | 13.400.000,00 |

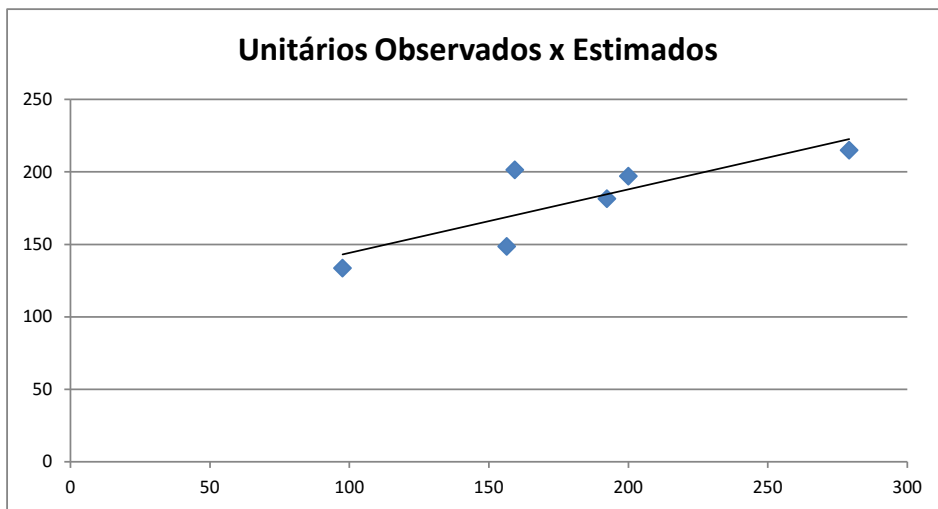
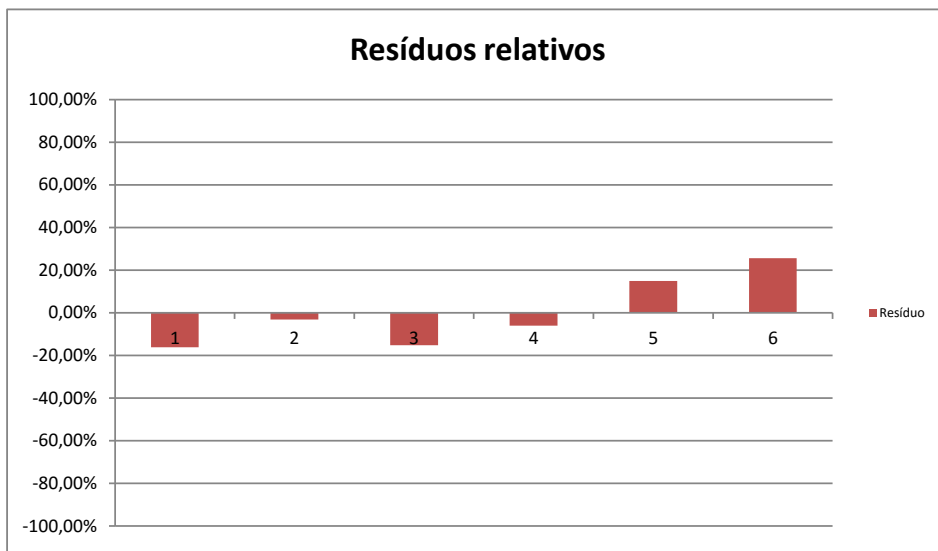
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 13.400.000,00





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLLZ M7M5P FCEAU HXWDY

12. GRÁFICOS





13. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

| Item | Descrição | Resultado | Pontos |
|---------------|---|---|-----------|
| 1 | Caracterização do imóvel | Completa quanto a todos os fatores analisados | 3 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5 | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto | 3 |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00 | 2 |
| Total: | | | 10 |

| Graus | III | II | I |
|--------------------------------|---|---|----------------------------|
| <i>Pontos mínimos</i> | 10 | 6 | 4 |
| <i>Itens Obrigatórios</i> | 2 e 4, com os demais no mínimo no grau II | 2 e 4, com os demais no mínimo grau I no mínimo grau II | todos, no mínimo no grau I |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : | | | II |

| Graus | III | II | I |
|---|-------|-------|---------------|
| <i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i> | <=30% | <=40% | <=50% |
| Intervalo de confiança: | | | 22,33% |
| GRAU DE PRECISÃO : | | | III |





41

Tabela 6 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (ABNT NBR 14653-2:2011)

| Item | Descrição | Resultado | Pontos |
|---------------|----------------------------|--|----------|
| 1 | Estimativa do custo direto | Utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão | 2 |
| 2 | BDI | Justificado | 2 |
| 3 | Depreciação Física | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando, idade, estado e vida útil. | 2 |
| Total: | | | 6 |

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

| Graus | III | II | I |
|--|------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <i>Pontos mínimos</i> | 7 | 5 | 3 |
| <i>Itens Obrigatórios no grau correspondente</i> | 1, com os demais no mínimo grau II | 1 e 2 no mínimo grau II | todos, no mínimo no grau I |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : | | | II |





42

| Tabela 10 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo (ABNT NBR 14653-2:2011) | | | |
|---|-----------------------------------|--|---------------|
| Item | Descrição | Resultado | Pontos |
| 1 | Estimativa do valor do terreno | Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo | 2 |
| 2 | Estimativa dos custos de reedição | Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo | 2 |
| 2 | Estimativa dos custos de reedição | Justificado | 2 |
| Total: | | | 6 |

| Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias | | | |
|---|--------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Graus | III | II | I |
| <i>Pontos mínimos</i> | 8 | 5 | 3 |
| <i>Itens Obrigatórios no grau correspondente</i> | 1 e 2, com 3 no mínimo grau II | 1 e 2 no mínimo grau II | todos, no mínimo no grau I |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : | | | II |





43

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso
o presente laudo composto por 42 folhas rubricadas
e esta última assinada e datada.

São Paulo, 23 de Agosto de 2016.



DLR Engenheiros Associados Ltda.
CREA 043.715.5
Dárcio Pereira Daniel
CREA 44.861/D
Luiz Roberto S. Rocha
CREA 53.760/D





DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA





1

Laudo Técnico de Avaliação

Solicitante: PORCELANA SCHIMIDT

Imóvel do Tipo: Indústria

Endereço: Rua Luiz Abry, nº 849, Rua Jaraguá e Av. 21 de Janeiro
Pomerode - SC

Cliente: PORCELANA SCHIMIDT

Data: Agosto / 2016



Nº do Laudo: 16.08.4053 (15) - J.A.M





1. Introdução

Por solicitação do PORCELANA SCHIMIDT, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de indústria de grande porte, situado a Rua Luiz Abry, nº 849, Rua Jaraguá e Av. Vinte e Um de Abril, no município de Pomerode, no Estado de Santa Catarina, de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

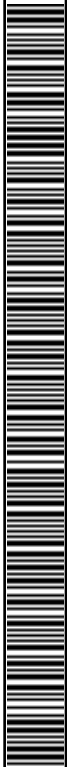
Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 - 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.**

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a **DLR - Engenheiros Associados Ltda** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que as informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.





3

2. Resultados

Os resultados do presente trabalho, indicaram os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados:

| | |
|------------------------|---------------|
| VALOR DE MERCADO (R\$) | 22.350.000,00 |
|------------------------|---------------|

| | |
|-------------------------|---------------|
| VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) | 13.400.000,00 |
|-------------------------|---------------|





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

A documentação fornecida para elaboração do presente laudo avaliatório compreende: Certidão de Registro de Imóveis expedida através da Matrícula nº 1790, pelo Cartório de Registro de Imóveis de Pomerode e planta de construção.

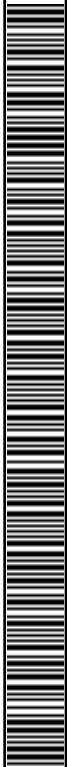
3.2. Vistoria

Procedemos a vistoria ao imóvel no dia 19 de Agosto de 2016, quando verificamos que é representado por uma indústria de porcelana, constituído por terreno de grandes dimensões, galpões industriais e diversas construções de apoio. Há algumas construções de madeira que não foram computadas por não possui valor comercial. Foi realizada a vistoria interna e externa, sendo possível a caracterização integral do imóvel.

3.3. Adequação

Após exame da documentação e confrontando com a situação física existente verificada na vistoria, observa-se que a área do terreno confere com nossas medições expeditas local. As áreas construídas averbadas em matrícula incluem todas as edificações, incluindo as de madeira e totalizam 22.582,00 m². Entretanto, as plantas fornecidas para regularização junto ao Corpo de Bombeiros apresentam somente as edificações em alvenaria que totalizam 27.511,78 m², não sendo computadas algumas construções isoladas cujas áreas foram estimadas no local. Assim, as áreas efetivamente utilizadas para cálculo, são:

- Terreno : 60.839,50 m² (conforme matrícula)
- Construção : 27.042,20 m² (conforme plantas e estimativas de medição local)



4. Comentários

4.1 Local

O imóvel localiza-se na Rua Luiz Abry, nº 849, esquina com Rua Jaraguá e fundos para a Avenida Vinte e Um de Janeiro - Pomerode - SC.

O local onde está posicionado o imóvel avaliando compreende área integrante da área central da cidade e compreende um corredor comercial marcado pela presença de comércio diversificado e prestadoras de serviços, com maior adensamento à medida que se aproxima da Praça Jorge Lacerda. Nota-se também a presença de residências unifamiliares, pousadas e hotéis, além de postos de abastecimento e pequenas oficinas ao longo dos principais logradouros. De maneira genérica a região possui média-alta densidade de edificação e nível econômico médio.

A Rua Luiz Abry e a Avenida 21 de Janeiro, para as quais o imóvel possui suas testadas, têm características de vias principais, atendendo ao tráfego de ligação entre bairros. Desenvolvem-se, respectivamente, em traçado curvilíneo e retilíneo sobre perfil plano, sendo dotadas de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto e duas pistas pavimentadas em paralelepípedos e mão direcional dupla, apresentando respectivamente, cerca de 16,00 e 20,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes. Possuem passeios laterais para pedestres com piso cimentado e iluminação pública à base de vapor de sódio.

Destacam-se como principais vias de acesso à região as Ruas Luiz Abry e Hermann Weege e as Avenidas 21 de Janeiro e XV de Novembro.

O local é servido por diversas linhas regulares de ônibus urbanas trafegando pelas mencionadas vias, proporcionando condução para diversas regiões da cidade.

A região dispõe de toda a infraestrutura urbana, tais como: vias pavimentadas, rede de distribuição de água domiciliar, captação de esgotos e águas pluviais, energia elétrica (luz e força), telefone, gás, coleta de lixo, serviços postais, iluminação pública, limpeza e conservação viárias.

4.2 Croqui do Local



4.3. Fotos do local



Vista da Rua Luiz Abry, notando-se o imóvel à esquerda



Outra vista da Rua Luiz Abry, notando-se o imóvel à direita





Aspecto da Rua Jaraguá, notando-se o imóvel à direita



Vista da Avenida Vinte e Um de Janeiro e imóvel à direita



4.4. Fotos do entorno



1. Joca Materiais de Construção



2. Jureia Alimentos



3. Supermercado Gumz



4. Autoposto União



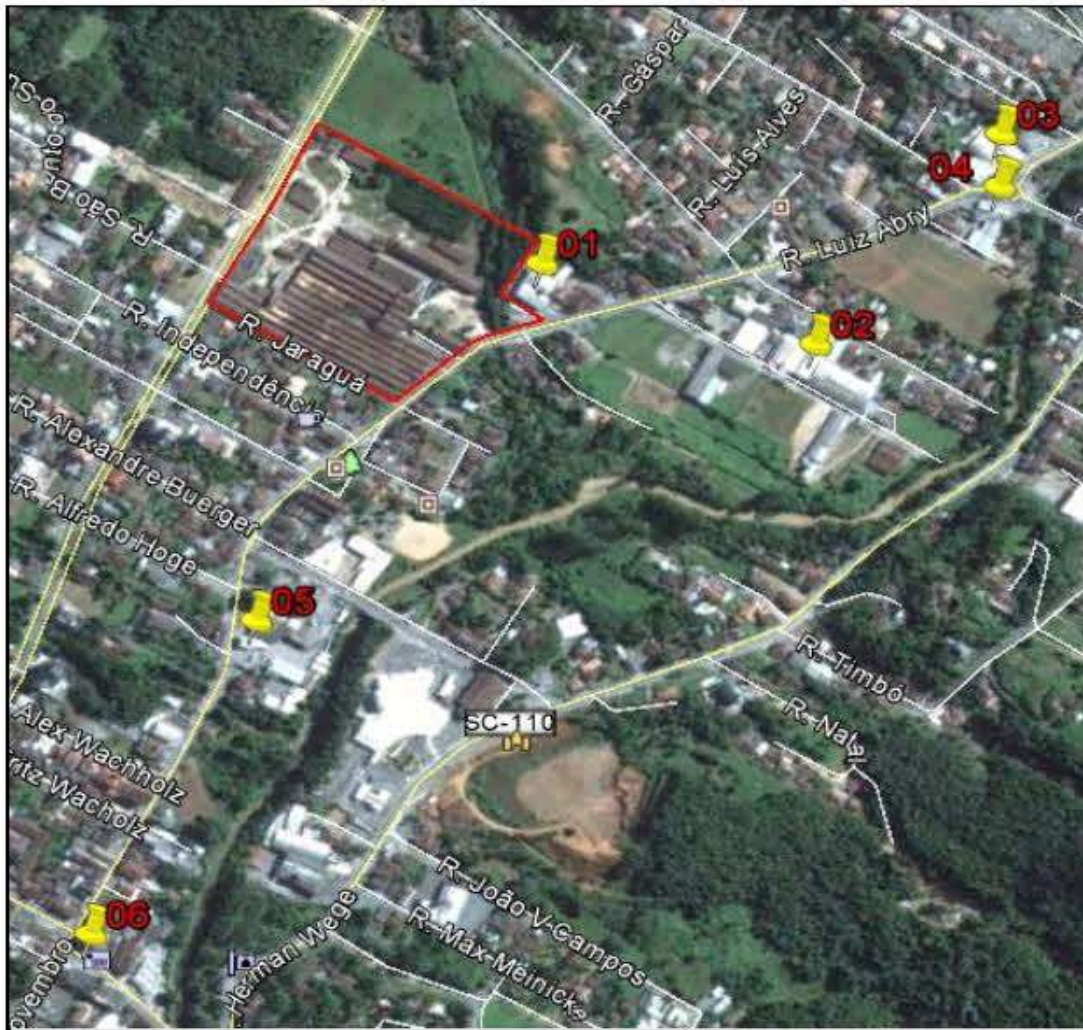
5. Autoposto Ipiranga



6. Comércio da Rua Paulo Zimmermann



4.5. Croqui das Imediações





5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

Muito embora o setor industrial no país tem-se mostrado retraído, não se observa o fechamento de unidades industriais em Pomerode e região, mas houve redução do quadro de funcionários em grande parte das pequenas e médias indústrias. O setor habitacional tem-se mostrado equilibrado com muitas novas unidades construídas.

Lembramos que o imóvel é tombado, fato que influencia no seu valor e na sua comercialização pois interfere na demanda.

5.2. Perspectivas Futuras

Em virtude do momento econômico que atravessa o país, não se observa alteração do comportamento do mercado imobiliário local, embora haja empreendimentos em construção em ritmo lento, devendo o mercado imobiliário local manter-se retraído.

5.3. Liquidez

De acordo com o padrão do imóvel avaliando, seu estado de conservação, o comportamento do mercado imobiliário local, e principalmente pelas restrições oriundas do tombamento do imóvel, observa-se que sua colocação no mercado teria absorção relativamente difícil.

5.4. Valores Resultantes

O valor resultante retrata o custo de reprodução do imóvel no estado de conservação em que se encontra, considerando-se todos os fatores que influenciaram na composição do valor, havendo maior incidência de fatores corretivos para equivalência de tamanho, localização e topografia em relação às amostras utilizadas.





6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra: De esquina

Formato: Irregular

Topografia: Plana, porém suscetível a alagamento.

Dimensões:

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Testada: | 177,40 m |
| Lateral Direita: | 227,55 m |
| Lateral Esquerda: | 394,20 m |
| Fundos: | 232,05 m |
| Área Total: | 60.839,50 m ² |

Zoneamento: O imóvel enquadra-se na classificação de Macrozona Urbana de Consolidação, de acordo com o Plano Diretor de Pomerode, com os seguintes índices: - Taxa de ocupação máxima = 0,70; - Coeficiente de aproveitamento máximo = 1,00; - Gabarito máximo = 02 pavimentos. O imóvel é tombado como Patrimônio Histórico sob classificação P2.

Ocupação: Industrial

Fechamento: Edificações e alambrado de arame galvanizado

Croqui:



Comentários Gerais:

Compreende um complexo industrial de uso restrito pelo tombamento histórico, com diversas construções e terreno de grandes dimensões.





12

6.2. Edificações

Sobre o terreno retro descrito encontra-se uma unidade industrial, com diversas construções, que serão descritas separadamente de acordo com o padrão e/ou utilização. Existem vários galpões de madeira com mais de 30 anos de idade e não serão consideradas para cálculo avaliatório, pois não possuem valor comercial.

6.2.1. Portaria

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|-------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 30 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 30 anos |
| k: | 0,609 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m²) | Área total (m²) |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Portaria | 27,95 | 1,00 | 27,95 | 27,95 |
| Total: | 27,95m² | - | 27,95m² | 27,95m² |

Observação:

Pé-direito de 2,80 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|----------------|------|-------------------------------|-------|------------------|------------|---------|
| Portaria | 1 | Látex sobre emboço | PVC | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |
| Sala de Espera | 1 | Látex sobre emboço | PVC | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |
| Sanitário | 1 | Azulejos e látex sobre emboço | PVC | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba / Louça | Metais | Armários / Gabinetes | |
|-------------|------|-----------------|--------------|---------|----------------------|--|
| | | | | | Qtde. | |
| Sanitário | 1 | Não há | Esmaltada | Cromado | | |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Tijolos laminados, madeira e pedras.





13

6.2.2. Escritório

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|-------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 35 anos |
| Vida Útil Estimada: | 67 anos |
| Vida útil remanescente: | 32 anos |
| k: | 0,590 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m²) | Área total (m²) |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Escritório | 606,41 | 1,00 | 606,41 | 606,41 |
| Total: | 606,41m² | - | 606,41m² | 606,41m² |

Observação:

Pé-direito de 3,00 m / 3,10 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|---------------------|------|---|---------|--------------------|------------|---------|
| Memorial | 1 | Madeira | Madeira | Tacos | Madeira | Madeira |
| Salas de Escritório | - | Látex sobre massa corrida, divisórias de fórmica com vidro e alvenaria aparente | Madeira | Cerâmica esmaltada | Madeira | Madeira |
| Sanitários | 6 | Azulejos | Madeira | Cerâmica esmaltada | Madeira | Madeira |
| Copa | 1 | Azulejos e látex sobre emboço | Madeira | Cerâmica esmaltada | Madeira | Madeira |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba /Louça | Metais | Armários / Gabinetes | |
|-------------|------|-----------------|-------------|----------|----------------------|--|
| | | | | | Qtde. | |
| Sanitários | 6 | Não há | Esmaltada | Cromados | | |
| Copa | 1 | Inox | Inox | Cromados | | |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Tijolos laminados, madeira e pedras.





14

6.2.3. Subestação

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Generais:

| | |
|-------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 35 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 25 anos |
| k: | 0,523 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m²) | Área total (m²) |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Subestação | 171,84 | 1,00 | 171,84 | 171,84 |
| Total: | 171,84m² | - | 171,84m² | 171,84m² |

Observação:

Pé-direito de 3,00 m / 7,00 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|--------------------|-------|-----------|-----------------|--------------------------|
| Subestação | 1 | Látex sobre emboço | Laje | Cimentado | Madeira e ferro | Madeira e ferro com tela |
| | | | | | | |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas e laje impermeabilizada.

Fachada: Tijolos laminados, látex sobre emboço e pedras.





15

6.2.4. Sanitários B

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

Padrão de acabamento: Médio Baixo

Estado de Conservação: Regular

Idade Aparente: 35 anos

Vida Útil Estimada: 60 anos

Vida útil remanescente: 25 anos

k: 0,523

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|---------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Sanitários B | 30,00 | 1,00 | 30,00 | 30,00 |
| Total: | 30,00m² | - | 30,00m² | 30,00m² |

Observação:

Pé-direito de 2,60 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|----------------------------------|-------|-----------|------------|---------|
| Sanitários | 12 | Barra lisa e látex sobre emboço. | Laje. | Cimentado | Ferro | Madeira |
| | | | | | | |

Cobertura: Laje impermeabilizada.

Fachada: Tijolos laminados e látex sobre emboço.





6.2.5. Galpão Principal

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados. Possui um bloco com três pavimentos destinado à gaseificação.

Gerais:

| | |
|-------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 40 anos |
| Vida Útil Estimada: | 75 anos |
| Vida útil remanescente: | 35 anos |
| k: | 0,575 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m²) | Área total (m²) |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Galpão Principal | 18.732,73 | 1,00 | 18.732,73 | 18.732,73 |
| Total: | 18732,73m² | - | 18732,73m² | 18732,73m² |

Observação:

Pé-direito de 4,00 m / 3,30 m / 4,30 m

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|---------------------------|------|--|-----------------|--------------------|------------|----------------------------|
| Loja | 1 | Látex sobre massa corrida | PVC | Porcelanato | Madeira | Alumínio anodizado e vidro |
| Sanitários Loja | 2 | Azulejos | PVC | Porcelanato | Não há | Madeira |
| Salas Ambulatório e Apoio | 5 | Azulejos | PVC | Granilite | Madeira | Madeira |
| Sanitários Ambulatório | 4 | Azulejos | PVC | Granilite | Madeira | Madeira |
| Galpões | - | Barra lisa, alvenaria e látex sobre emboço | Telha vã e laje | Concreto | Madeira | Madeira |
| Sanitários | 6 | Barra lisa, alvenaria e látex sobre emboço | Madeira | Cerâmica esmaltada | Madeira | Madeira |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba / Louça | Metais | Armários / Gabinetes | |
|-------------|------|-----------------|--------------|----------|----------------------|--|
| | | | | | Qtde. | |
| Sanitários | 12 | Não há | Esmaltada | Cromados | | |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas, com lanternim.

Fachada: Tijolos laminados e látex sobre emboço.





17

6.2.6. Prédio de Decalque

Construção com três pavimentos, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|-------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 20 anos |
| Vida Útil Estimada: | 50 anos |
| Vida útil remanescente: | 30 anos |
| k: | 0,701 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|---------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Decalque | 4.877,07 | 1,00 | 4.877,07 | 4.877,07 |
| Total: | 4877,07m² | - | 4877,07m² | 4877,07m² |

Observação:

Pé-direito de 4,00 m / 3,30 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|----------------|------|-----------------------------|----------------|----------------------|------------|---------|
| Salas e Salões | - | Emboço e látex sobre emboço | Laje e madeira | Cimentado e concreto | Madeira | Madeira |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Tijolos laminados e látex sobre emboço.





18

6.2.7. Sanitários A

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

Padrão de acabamento: Médio Baixo

Estado de Conservação: Regular

Idade Aparente: 35 anos

Vida Útil Estimada: 60 anos

Vida útil remanescente: 25 anos

k: 0,523

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|---------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Sanitários A | 33,20 | 1,00 | 33,20 | 33,20 |
| Total: | 33,20m² | - | 33,20m² | 33,20m² |

Observação:

Pé-direito de 270 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|-------------------------------|-------|-----------|------------|---------|
| Sanitários | 14 | Azulejos e látex sobre emboço | Laje | Cimentado | Madeira | Madeira |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba /Louça | Metals | Armários / Gabinetes | |
|-------------|------|-----------------|-------------|----------|----------------------|--|
| | | | | | Qtde. | |
| Sanitários | 14 | Não há | Esmaltada | Cromados | | |

Cobertura: Telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira em uma água

Fachada: Tijolos laminados e látex sobre emboço.





19

6.2.8. Casa da Caldeira

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos comuns.

Gerais:

| | |
|-------------------------|-------------|
| Padrão de acabamento: | Médio Baixo |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 35 anos |
| Vida Útil Estimada: | 50 anos |
| Vida útil remanescente: | 15 anos |
| k: | 0,395 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Casa da Caldeira | 114,00 | 1,00 | 114,00 | 114,00 |
| Total: | 114,00m² | - | 114,00m² | 114,00m² |

Observação:

Pé-direito de 6,00 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|------------------|------|--------------------|----------|-----------------|------------|---------|
| Casa da Caldeira | 1 | Látex sobre emboço | Telha vã | Paralelepípedos | Não há | Madeira |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas, com lanternim.

Fachada: Tijolos laminados e látex sobre emboço.





20

6.2.9. Almojarifado e Oficinas

Construção com dois pavimentos, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|-------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 35 anos |
| Vida Útil Estimada: | 75 anos |
| Vida útil remanescente: | 40 anos |
| k: | 0,644 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|---------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Almojarifado | 2.205,00 | 1,00 | 2.205,00 | 2.205,00 |
| Total: | 2.205,00m² | - | 2.205,00m² | 2.205,00m² |

Observação:

Pé-direito de 4,30 m / 3,30 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------------------|------|---------------------------------|-----------------|------------------|------------|---------|
| Futuro Refeitório | 1 | Azulejos | Telha vã | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |
| Almojarifado e Oficinas | - | Barra lisa e látex sobre emboço | Laje e telha vã | Cimentado | Madeira | Madeira |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Tijolos laminados e látex sobre emboço.





6.2.10. Depósito de Lenha

Construção térrea, edificada em estrutura metálica, com fechamentos laterais parciais de alvenaria.

Gerais:

| | |
|-------------------------|-------------|
| Padrão de acabamento: | Médio Baixo |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 30 anos |
| Vida Útil Estimada: | 50 anos |
| Vida útil remanescente: | 20 anos |
| k: | 0,507 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|---------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Depósito | 150,00 | 1,00 | 150,00 | 150,00 |
| Total: | 150,00m² | - | 150,00m² | 150,00m² |

Observação:

Pé-direito de 3,00 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|--------------------|----------|-----------|------------|--------|
| Depósito | 1 | Látex sobre emboço | Telha vã | Cimentado | Não há | Não há |

Cobertura: Telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Látex sobre emboço





6.2.11. Residência

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria.

Gerais:

| | |
|-------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 40 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 20 anos |
| k: | 0,436 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m²) | Área total (m²) |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Residência | 94,00 | 1,00 | 94,00 | 94,00 |
| Total: | 94,00m² | - | 94,00m² | 94,00m² |

Observação:

Pé-direito de 2,70 m. Área estimada no local.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|-------------------------------|---------|--------------------|------------|---------|
| Sala | 1 | Látex sobre emboço | Madeira | Cerâmica esmaltada | Madeira | Madeira |
| Dormitórios | 2 | Látex sobre emboço | Madeira | Cerâmica comum | Madeira | Madeira |
| Banheiro | 1 | Azulejos e látex sobre emboço | Madeira | Cerâmica esmaltada | Madeira | Madeira |
| Cozinha | 1 | Azulejos e látex sobre emboço | Madeira | Cerâmica esmaltada | Madeira | Madeira |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba / Louça | Metais | Armários / Gabinetes | |
|-------------|------|-----------------|--------------|----------|----------------------|--|
| | | | | | Qtd. | |
| Banheiro | 1 | Não há | Esmaltada | Cromados | | |
| Cozinha | 1 | Não há | Esmaltada | Cromados | | |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Látex sobre emboço.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA

Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de POMERODE

BEL. CHRISTIAN BEURLIN - OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que, revendo o Livro nº 2 (Registro Geral) do Ofício do Registro de Imóveis de Pomerode-SC, nele consta a MATRÍCULA do seguinte locar

Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

1790

1

Pomerode, 07 de dezembro de 1981.



IMÓVEL: - O terreno situado nesta cidade à RUA LUIZ ABRY, com toda a área de sessente mil,oitocentos e trinta e nove metros e cinquenta centímetros quadrados (60.839,50m²); de forma irregular, fazendo frente em duas (2) linhas no lado ímpar da rua Luiz Abry, sendo a primeira de cento e dez metros e setenta centímetros (120,70m.) e a segunda de noventa e seis metros e setenta centímetros (96,70m.); fundos de sessenta e trinta e dois metros e cinco centímetros (63,05m.) no lado par da avenida 21 de Janeiro; extremado pelo lado direito em interseção com a via de sete metros e cinquenta e cinco centímetros (7,55m.) com o lado par da rua Jaraguá e pelo lado esquerdo em três (3) linhas a saber: a primeira de cinquenta e oito (58,00) metros, a segunda de setenta (70,00) metros, ambas com terreno de Erich Salke e a terceira de duzentos e sessenta e nove metros e cinco centímetros (269,20m.) com terreno de Curt Arthur Weege; sem edificações.

PROPRIETÁRIA: - POPOLANA SCHMIDT S.A., estabelecida nesta cidade e inscrita no CEC-SP sob nº85.459.691/0011-10.

TÍTULOS ACQUISITIVOS: - Transcritos neste Cartório e anteriormente no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caspary, sendo neste Cartório sob os nºs 537, 539, 590, 591, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 700, 701, 702, 704, 705, 706, 707, 807, 1.017 e 1.022 nos livros 2-A e 3-A e sob nº213 do livro nº4 (Registro Geral); e no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caspary sob os nºs 1.413, 1.371, 1.372, 1.584, ..., 1.995, 3.586, 4.127, 4.185, 4.129, 4.190, 5.243, 6.499, 6.418, 6.911, 10.038, 11.256, 11.306, 13.694, 14.633, 4.634, 3.570, 10.034, 14.633, respectivamente; sendo que a diferença de sua área total, 2.142,50m², foram dados para alargamento das ruas Luiz Abry, Jaraguá e avenida 21 de Janeiro.

OBSERVAÇÕES: - Matrícula única aberta por Unificação de conformidade com o art. 235-I da Lei nº6.015 alterada pela 6.216 A Oficial, sobre: 1. Jaraguá

AV. 1-1980 - PROTOCOLO Nº2.853.

CERTIFICO, à vista da certidão passada pela Prefeitura Municipal desta cidade, que sobre o terreno constante da presente matrícula, o proprietário construiu no período de 1942 à 1942 as seguintes construções: Um (1) prédio de alvenaria, parte com um pavimento e parte com dois pavimentos, com 13.753,60

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJD35FKM3G PM3HE A8JQA

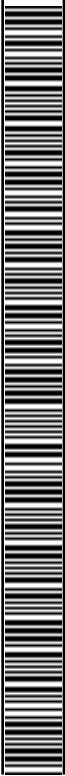
matrícula **1790** nº **1790**
 liv. **1790**

... de área construída; um prédio de alvenaria de um pavimento com 25,00m² de área construída; um (1) prédio de alvenaria com um pavimento, com 7,84m² de área construída; um (1) prédio de alvenaria de um pavimento, com 44,00m² de área construída; um (1) prédio de alvenaria de um pavimento com 156,00m² de área construída; um (1) prédio de alvenaria de um pavimento, com 41,00m² de área construída; um (1) prédio de alvenaria de um pavimento, com 177,10m² de área construída; um (1) prédio de alvenaria de três pavimentos, com 2.209,00m² de área construída; um (1) prédio de alvenaria de um pavimento com 135,00m² de área construída; um (1) prédio de alvenaria de um pavimento, com 25,30m² de área construída; um (1) prédio de alvenaria de três pavimentos, com 190,30m² de área construída; um (1) prédio de alvenaria de um pavimento, com 30,00m² de área construída; um (1) prédio de alvenaria de um pavimento, com 110,00m² de área construída; um (1) prédio de alvenaria de um pavimento, com 38,00m² de área construída; um (1) prédio de alvenaria de um pavimento com 43,00m² de área construída; um (1) galpão de madeira com 275,00m² de área construída; um (1) galpão de madeira com 550,00m² de área construída; um (1) galpão de madeira com 281,00m² de área construída; um galpão de madeira com 45,00m² de área construída; um galpão de madeira com 1.700,00m² de área construída; um galpão de madeira com 468,00m² de área construída; um galpão de madeira com 920,30m² de área construída; um galpão de madeira com 517,00m² de área construída; um galpão de madeira com 176,30m² de área construída; e finalmente, um galpão de madeira com 166,00m² de área construída, todos cobertos com telhas de barro. Daí se.

Pomerode, 07 de dezembro de 1981.
 O Oficial Registral: *[Assinatura]*

N.º 1790 - PROTOCOLO Nº 2.859.
 Folia Geral de Crédito Industrial emitida em 07 de dezembro de 1981, pela PORCELANA SCHLITZ S.A., inscrita no CGC-MF sob nº 05.179.091/0001-49, sediada em Itaguaí - Campo Largo - Paraná, de caráter constante da presente matrícula, juntamente com outro imóvel também situado nesta cidade e matriculado neste Cartório sob nº 1793, oferecidos em hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência ao BANCO DO BRASIL S.A., ...

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudv/ - Identificador: PJD35FKM3G PM3HE A8JQA



Libro Nº 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

matrícula
1790

lote
2

Pomerode, 09 de dezembro de 1981.

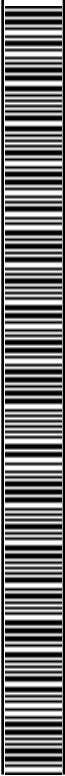


com sede em Brasília, Capital Federal, inscrito no CGC-MF sob nº 000.000.000/0095-71; tendo como avaliistas: Arthur Leopoldo Salomão, CPF nº002.027.119-00; Harry Arno Schmidt, CPF nº 061.890.138-04; Nelson Luis Vieira de Moraes Lima, CPF nº497.700.145-74; Martin Heinz Schmidt, CPF nº002.027.209-00 e Hugo Augusto Soffredini, CPF nº075.975.608-15, para garantia da importância de R\$212.728.528,62 (duzentos e doze milhões, setecentos e vinte e oito mil, quinhentos e vinte e oito cruzados e sessenta e dois centavos), sendo o vencimento marcado para 08 de junho de 1989 e a praza de pagamento blunerau. Sem prejuizo do vencimento estipulado, obrigam-se a recolher ao Banco, em amortização desta dívida, 20 prestações mensais, sendo a primeira de R\$3.545.103,52 e as 19 restantes de R\$3.545.175,00 cada uma, vencíveis a primeira em 08/07/1984 e a última em 08/04/1989. As demais condições são as constantes da cédula, da qual uma via fica arquivada neste Cartório. NOTA: - o registro desta cédula também foi feito no Livro nº3 (Registro Auxiliar), sob nº 112. Pomerode, 09 de dezembro de 1981. O Oficial: Edson Teófilo Costa

AV. 3-1790 - PROTOCOLO Nº2.945.
 CERTIFICO que me foi apresentado o ADITIVO de RÊ-RATIFICAÇÃO referente à Cédula de Crédito Industrial nº SIC 50/00.302 no valor de R\$212.728.528,62, datado de 10 de janeiro de 1982, pelo qual FICA RATIFICADA a cláusula JUROS, para a seguinte redação: "JUROS: Os juros são devidos à taxa de 18% (dezoito por cento) ao ano, calculados sobre os saldos devedores da conta vinculada à operação, exigíveis no último dia de cada trimestre civil, no vencimento e na liquidação desta Cédula, podendo ser capitalizados, a critério do BAYOC." Certifico que esta ficou ratificada as demais cláusulas, no que não foi expressamente alterado. Dou fé. Pomerode, 29 de janeiro de 1982. O Oficial: Edson Teófilo Costa

AV. 3-1790 - PROTOCOLO Nº3.567.
 CERTIFICO que me foi apresentado o ADITIVO de RÊ-Ratificação referente à Cédula de Crédito Industrial SIC 51/00.102-1, no valor de R\$212.728.528,62, datado de 25 de janeiro de 1981,

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJD35FKM3G PM3HE A8JQA



| | |
|-----------|-------|
| matrícula | folha |
| 1790 | 2v. |

pelo qual, FICA RETIFICADO um dos itens integrantes da "GARANTIA": - A Financiada PERMUTA a ser vinculado à garantia, no sejs, um Gerador de Vapor, a óleo diesel, marca CLAYTON, modelo WY-113, s/nº, por Duplicatas Mercantis vencíveis à prazo de até 120 dias e desde que não exceda o vencimento desta Cédula, cobrando no mínimo 125% da dívida que visem a emperrar, transferidas ao Banco do Brasil S.A., por endosso, aqui condici-
deradas, para todos os efeitos legais, bem fungíveis até o total de R\$450.000,00, as quais obrigam-se a substituir por outras de valor igual ou superior, se vencidas e não pagas. O produto da cobrança desses títulos será creditado em conta especial vinculada à liquidação das obrigações pecuniárias assumidas pela Financiada, admitida a reutilização dos saldos desta conta, desde que entregues novos títulos nas mesmas condições; ficando o referido Gerador, valorizado em R\$500.000,00, totalmente liberado de Garantia. Dou fé.
Pomerode, 04 de março de 1983.

A Oficial maior: [Assinatura]

AV. 3-1790 - PROTOCOLO Nº 6.100.

Pelo instrumento particular, datado de 11 de julho de 1986, arquivado neste Cartório, averba-se o cancelamento do R. 2-1790 retro, sem caso, da AV. 3-1790 e AV. 4-1790, referentes à Cédula de Crédito Industrial e seus respectivos aditivos, liberando o imóvel constante da presente matrícula de qualquer ônus. Dou fé.

Pomerode, 08 de agosto de 1986.

A Oficial maior: [Assinatura]

R. 5-1790 - Protocolo nº 24.727. Pela ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, lavrada em 26 de Junho de 2007 à fls. 194/198 do Livro n.º 0909-E do 6º Ofício de Notas da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, a outorgante devedora: SCHMIDT INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 00.844.239/0001-48, com sede na Avenida Capitão João, 1815, na cidade de Mauá, Estado de São Paulo, tendo como garantidores hipotecários e devedores solidários HARRY ARNO SCHMIDT, brasileiro casado pelo regime da comunhão universal de bens, industrial C.I.n.º 856084-D-SESP e CPF n.º 061.828.738-04, residente e domiciliado à Rua Rui Barbosa, 265, apto 12, na cidade de Santo André, São Paulo; KATA SCHMIDT, brasileira, casada pelo regime da comunhão universa



Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula

Ficha

1790

3

Pomerode, 02 de julho de 2007.

de bens, do lar, C.I.n.º895.892-SESP e CPF n.º217.380.458-89, residente e domiciliada à Rua Rui Barbosa, n.º255, apto.12, na cidade de Santo André, São Paulo; WALTER ARNO SCHMIDT, brasileiro casado, engenheiro, C.I.n.º8042813 e CPF n.º805.444.368-49 residente e domiciliado à Rua Rui Barbosa 550, apto 100 B, na cidade de Santo André São Paulo; MAURINA FINA SCHMIDT, brasileira casada pelo regime da comunhão parcial de bens, economista, C.I.n.º6 535.040-SESP-SP e CPF n.º771 241.548-04 residente e domiciliada à Rua Rui Barbosa, 550 apto100B, na cidade de Santo André-São Paulo e PORCELANAS SCHMIDT S/A pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º85 459 691/0001-45 com sede na Avenida Porcelana 821, Bairro Itaipu Campo Largo, Paraná; outorgam, o imóvel constante da presente matrícula n.º1790, com edificações, EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, em favor da outorgada credora: PROSPECTA FOMENTO MERCANTIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º00.837 301/0001-74, com sede à Rua Emília Pernetá, 726, 14º andar, Curitiba, Paraná, para garantia da importância líquida e certa de R\$397.480,33 (TREZENTOS E NOVENTA E SETE MIL, QUATROCENTOS E OITENTA REAIS E TRINTA E TRÊS CENTAVOS), cuja dívida teve origem na obrigação de recompra das duplicatas sacadas pela SCHMIDT INDUSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA e operadas em regular fomento mercantil com a CREDORA, duplicatas estas que apresentaram vícios (não entrega de mercadoria), os quais impossibilitaram a cobrança por parte da CREDORA. A recompra das duplicatas com vícios é feita de livre e espontânea vontade pelos DEVEDORES com o intuito de minimizar os prejuízos causados com a cessão dos créditos representados pelas duplicatas sacadas sem o respaldo na efetiva entrega das mercadorias. A importância de R\$397.480,33, confessada pela DEVEDORA serão pagas à CREDORA EM VINTE E QUATRO (24) PARCELAS MENSAIS FIXAS E SUCESSIVAS REPRESENTADAS POR NOTAS PROMISSÓRIAS NO VALOR DE R\$18.983,96 (DEZOITO MIL, NOVECENTOS E OITENTA E TRÊS REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS), com seu primeiro vencimento para 12/07/2007, e o último para 12/06/2009. A presente hipoteca vigorará durante o prazo de vigência do contrato, ou até a efetiva liquidação da crédito devido para a CREDORA e compreende todos os acessórios das obrigações assumidas pela DEVEDORA nos termos da escritura, inclusive correção monetária, juros, despesas judiciais e honorários advocatícios à base de 20% (vinte por cento). Ficam desde já incorporadas ao imóvel descrito no caput as benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias, realizadas no referido preço. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações da escritura, a CREDORA poderá promover, desde logo, a execução da hipoteca outorgada a ela pela

continua no verso

| Matrícula | Ficha |
|-----------|-------|
| 1790 | 34 |

HIPOTECANTE, mediante o respectivo procedimento judicial. De igual modo poderá a CREDORA promover a execução hipotecária nos seguintes casos: a) se, na vigência da hipoteca (ou promovida contra a HIPOTECANTE qualquer medida judicial que venha a atingir o imóvel dado em garantia); b) se houver não observância de qualquer das cláusulas da escritura. O não pagamento de quaisquer das parcelas do débito reconhecido, pela DEVEDORA ou pelos GARANTIDORES HIPOTECÁRIOS E DEVEDORES SOLIDÁRIOS, importará, independentemente de qualquer aviso ou notificação, em vencimento antecipado de todas as demais, bem como na incidência de multa de até 20% sobre o total do débito reconhecido, juros moratórios de 1% ao mês e correção monetária, que serão contados, desde a data da assinatura da escritura, bem como em honorários advocatícios de 10% para o caso de cobrança amigável, e de 20% caso seja necessário tomar qualquer medida judicial. O presente contrato obriga sucessores a qualquer título das partes. O presente instrumento tem força de título executivo extrajudicial, servindo de base para eventual execução judicial do débito, caso seja necessário, nos termos do inciso II, do artigo 585 do CPC. Todas as obrigações assumidas no contrato serão satisfeitas na praça de Curitiba, Estado do Paraná, no endereço do credor, e o Foro do instrumento será o Central, da Comarca de Curitiba, com exceção de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Foi recolhido o "Fundo de Resarcimento Judicial-FRJ" no valor de R\$356,00 (BESC137000907001254-356 ODCOBR.GRJR009). O imóvel constante da presente matrícula foi dado em garantia hipotecária juntamente com o imóvel matriculado sob n.º 1793 deste cartório. As demais condições são as constantes da referida escritura, com uma cópia arquivada neste cartório. Pomerode, 02 de Junho de 2007. A Registradora Carla E R\$7.200

AV 7-1790 - Protocolo n.º 25.097. Pela ESCRITURA PÚBLICA DE ADITAMENTO CUMULADA COM DAÇÃO EM PAGAMENTO PARA AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE DÍVIDA, lavrada em 01 de Outubro de 2007 à fls. 150/152 do Livro n.º 0923-E da 6.ª Serventia Notarial da Comarca de Curitiba, Paraná, as partes: a outorgante dadora em pagamento SCHMIDT INDUSTRIA, COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO, LTDA, retro qualificada, representada pelos administradores Harry Arno Schmidt, Kata Schmidt, Walter Arno Schmidt, Maura Pina Schmidt, todos retro qualificados, tendo como devedores solidários: Harry Arno Schmidt, Kata Schmidt, Walter Arno Schmidt, Maura Pina Schmidt e Porcelanas Schmidt S/A, todos retro qualificados e a outorgada credora PROSPECTA FOMENTO MERCANTIL S/A, retro qualificada, justas e contratadas. ADITAM a escritura pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária registrada sob R.6-1790 retro, para que passe a prevalecer o valor da dívida para: R\$533.246,44

consta na ficha nº



Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula
1790Folha
4

Pomerode, 25 de outubro 2007.

(QUINHENTOS E TRINTA E TRÊS MIL, DUZENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS), representada por 24 (VINTE E QUATRO) PARCELAS no valor de R\$22.218,58 (vinte e dois mil, duzentos e dezoito reais e cinquenta e seis centavos), com seu 1.º vencimento para 12/07/2007 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo a última parcela com vencimento para 12/06/2009. PARÁGRAFO ESPECIAL: das parcelas acima a CREDORA dá quitação da 1.ª parcela acima descrita e quitação parcial da 2.ª parcela no valor de R\$9.000,00 (nove mil reais) enquanto que o automóvel Volvo S60 2.0T - Ano 2004 - Modelo 2004 Placa DMP-5577 - Chassi - VYR549K942402776, gasolina, cor cinza o qual a DEVEDORA DECLARA se encontrar em perfeitas condições de uso, e que as taxas referentes a multas, impostos e demais que sejam pertinentes ao veículo, são de responsabilidade da DEVEDORA, até a data e horário da entrega do referido veículo à CREDORA, a qual assume as responsabilidades do veículo tão somente a partir da data e horário da entrega, com entrega estimada pelas partes em 04/10/2007, foi aceita pela CREDORA pelo valor de R\$112.000,00 (cento e doze mil reais), sendo que deste valor de R\$112.000,00 a CREDORA dá QUITAÇÃO TOTAL da 2.ª parcela supra, que representa o valor de R\$13.218,58 (treze mil, duzentos e dezoito reais e cinquenta e seis centavos), e quitação das 3.ª, 4.ª, 5.ª, 6.ª e quitação da 7.ª parcela no valor de R\$9.907,20 (nove mil, novecentos e sete reais e vinte centavos), ficando o saldo restante de R\$12.311,38 (doze mil, trezentos e onze reais e trinta e seis centavos), referente a já citada 7.ª parcela com vencimento em 12/07/2008; e que as demais parcelas e seus vencimentos permanecem inalterados totalizando o saldo em aberto de R\$390.026,88 (TREZENTOS E NOVENTA MIL, VINTE E SEIS REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS), bem como continua inalterada a GARANTIA HIPOTECÁRIA, conforme a escritura pública registrada sob R.6-1790 retro, aqui ADITADA. Foi recolhido o FRJ sobre a dação em pagamento no valor de R\$224,00 (BESC13700241007000314-224.00008R-GR-R007); Dou fé Pomerode, 25 de outubro de 2007. A Registradora E. S. S. S. E: R\$238,88

AV. B. 1790 Protocolo n.º 25.697. Pelo OFÍCIO Nº. 118/98/DRE/CTA/Seort/Equipar, datado de 24 de abril de 2008, assinado pelo OD Delegado de Delegacia da Receita Federal em Curitiba, Paraná, Dr. Vergílio Corcetta, procedo a esta averbação, para fazer constar a existência do "Extrato da Relação de Bens e Direitos para Arrolamento" em nome da proprietária PORCELANA SCHMIDT S.A - CNPJ 85.459.691/0011-10, tendo sido o imóvel constante da presente matrícula, nos termos do § 5º, do art. 64 da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997 e art. 4º da Instrução Normativa SRF n.º 264, de 20 de dezembro de 2002, ARROLADO NO PROCESSO

continua no verso

| | |
|-----------|-------|
| Matrícula | Folha |
| 1790 | 4-v. |

ADMINISTRATIVO N.º 10980.000087/2005-03, em trâmite perante Delegacia da Receita Federal, devendo esta Serventia comunicar, no prazo de 48 horas, a ocorrência de alienação ou transferência do bem arrolado. Pomerode, 09 de Maio de 2008. SELO DE FISCALIZAÇÃO: ASM99947. O Registrador: *[Assinatura]* Eritih:

AV.9-1790 - Protocolo n.º 30.585, de 04 de Agosto de 2011. Pela **ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARAÇÃO**, lavrada em 01 de agosto de 2011, à folha n.º 134, do Livro n.º 1095-E do 6.º Tabelionato de Notas da Comarca de Curitiba-PR, arquivada neste Cartório, a **Prospecta Fomento Mercantil S/A.**, retro qualificada, neste ato representada por seu Diretor Acionista **CESAR BELTRAO DE ALMEIDA** (CPF n.º 567.118.329-49) e por seu Diretor Operacional **LYEVERSON NOGUEIRA ALVES** (CPF n.º 908.969.399-87), conforme Ata da 9.ª Assembleia Geral Extraordinária, datada de 01/12/2009 e artigo 12 inciso I, do Estatuto Social, registrado na Junta Comercial do Paraná sob n.º 41330023573 em 29/12/2004, na qualidade de credora da mutua **Schmidt Indústria, Comércio, Importação e Exportação Ltda.** (CNPJ n.º 00.844.239/0001-48), autorizou a **CANCELAMENTO DA HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU** originalmente registrada sob R.6-1790 e posteriormente aditada sob **AV.7-1790**, em razão da integral quitação do mútuo instrumentalizado pela Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada aos 26/06/2007, às folhas 184 - 188, do Livro n.º 0909-E do 6.º Tabelionato de Notas da Comarca de Curitiba-PR, ~~legando~~ o imóvel de todos os ônus daí advindos. Pou Fé, Pomerode-SC 15 de agosto de 2011. SELO DE FISCALIZAÇÃO JUDICIAL: CEU94223 (Certidão - Selo: CEU94224). O Registrador: *[Assinatura]* E R\$66.65

R.10-1790 - Protocolo n.º 31.086, de 22 de Dezembro de 2011. Pela **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO FIDUCIÁRIA** - n.º 000011901/11, emitida em São Paulo aos 30 de junho de 2011, instrumento particular constitutivo de alienação fiduciária em garantia, na forma prevista pelo artigo 32 da Lei n.º 10.931/2004, a proprietária **PORCELANA SCHMIDT S/A**, adrede qualificada, neste ato representada por seu diretor presidente **NELSON LUIZ VIEIRA DE MORAIS LARA** (C.I.RG n.º 5.573.140/SSP-SP, CPF n.º 957.750.148-87), nos termos da Ata de Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 02/09/2010 e registrada na JUCESP sob n.º 2010925210, em 28/10/2010, e autorizado pelo Conselho de Administração, nos termos do Art.10, § 2.º, do Estatuto Social aprovado em 02/09/2010 e registrado na JUCERPA sob n.º 20109252101, em 28/10/2010, **ALIENOU, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel constante da presente matrícula para o credor fiduciário

matrícula na folha n.º 5



Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula
1790Ficha
6

Pomerode, 23 de Dezembro de 2011

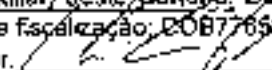
BANCO BYA S.A., pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, registrado na JUCERJA sob NIRE n.º 33.0002580-0, inscrito no CNPJ sob n.º 32.254.138/0001-03, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, à Avenida Borges de Medeiros, n.º 633, conj. 501 no Leblon, neste ato representado pelos seus diretores executivos Carlos Jorge Moreno Yasaka (C.I.R.G. n.º 1.885.782/SSP-PR, CPF n.º 028.292.898-70) e Edson Vicente Sivieri (C.I.R.G. n.º 1.304.903/SSP-SP, CPF n.º 074.125.188-44), conforme artigo 18º da Alteração Contratual Consolidada aprovada em 31/05/2010 e registrada na JUCERJA sob n.º 00002231231, em 08/09/2011; pelo valor de **dezoito milhões e duzentos e dez mil reais (R\$17.210.000,00)**, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei n.º 9.514/97. **GARANTIA FIDUCIÁRIA:** A alienação do imóvel para o credor fiduciário garante mútua concedido à emitente da cédula epigrafada, Schmidt Indústria, Comércio, Importação e Exportação Ltda (CNPJ n.º 00.844.239/0001-48) abrangendo o imóvel e todas as suas acessões e benfeitorias. **VALOR DA CÉDULA:** O valor da cédula emitida é de dezoito milhões de reais (R\$18.000.000,00). **PRAZO DA OPERAÇÃO:** um mil, trezentos e trinta e oito (1.338) dias. **TAXA JUROS EFETIVA:** 150% da Taxa DI-CETIP. **FORMA DE PAGAMENTO:** O pagamento do mútuo para o credor será feito em trinta e duas (32) parcelas mensais sucessivas e pós-fixadas, vencendo-se a primeira em 27/07/2012, as seguintes em igual dia dos meses subsequentes e a última em 27/02/2015. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO:** Para os fins previstos no artigo 26, § 2º, da Lei n.º 9.514/97, fica estabelecido que o credor poderá requerer a intimação da fiduciante imediatamente após a data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a fim de que pague as parcelas vencidas em até 15 (quinze) dias, sob pena de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e posterior leilão extrajudicial. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA** (artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97) E **VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM "PÚBLICO LEILÃO"** (artigo 27 da Lei 9.514/97), dezoito milhões e duzentos e dez mil reais (R\$17.210.000,00), acrescidos dos valores correspondentes às benfeitorias incorporadas ao imóvel. **FORO DE ELEIÇÃO:** As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo-SP para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente do contrato. **CERTIDÕES:** A fiduciante apresentou as certidões negativas previdenciária e de tributos federais, de que trata a Lei n.º 8.212/1990, bem como o Certificado de Regularidade do FGTS-CRF da emitente. O credor dispensou a fiduciante Porcetana Schmidt S/A de apresentar as certidões negativas tributárias municipal, estadual e federal, bem como as certidões negativas de distribuição forense das esferas estadual

continua no verso



| | |
|--------------------------|----------------------|
| Matrícula 1790 | Ficha 5-v. |
|--------------------------|----------------------|

federal e trabalhista. Demais cláusulas constam do instrumento arquivado neste Caderno. Mediante o registro supra, transfere-se para o BANCO BVA S.A. a propriedade resolúvel do presente imóvel, para fins de garantia, até a averbação de plena quitação do mútuo pela DEVEDORA FIDUCIANTE, Isento do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - "FRJ", nos termos do artigo 1º, §2º, da Resolução n.º 04/2004, do Conselho da Magistratura - TJSC. O registro da cédula bancária foi igualmente lançado sob n.º 1369 no Livro n.º 3 (Registro Auxiliar) deste Caderno, Dou Fé. Pomerode-SC, 23 de dezembro de 2011. Selo de fiscalização: DOB77652-XNSJ.

O Registrador:  E:R\$868,00

AV.11-1790 - Protocolo nº 31.185, de 27 de Janeiro de 2012. Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea 'b', da Lei de Registros Públicos, procedo a esta averbação para fazer constar a atualização dos confrontantes do imóvel retro matriculado, como segue: fazenda FRENTE (a sudeste) em duas (2) linhas, sendo a primeira de cento e dez metros e setenta centímetros (110,70 m) e a segunda de setenta e seis metros e setenta centímetros (76,70 m), ambas com o lado ímpar da Rua Luiz Abry; limitando-se nos FUNDOS (a Oeste) em duzentos e trinta e dois metros e cinco centímetros (232,05 m) com o lado par da Avenida 21 de Janeiro; ultrapassando pelo lado DIREITO (ao Sul) em duzentos e vinte e sete metros e cinquenta e cinco centímetros (227,55 m) com o lado par da Rua Jaraguá; e pelo lado ESQUERDO, em três (3) linhas, sendo, a partir da frente, a primeira (ao Norte) de cinquenta e sete metros (57,00 m), a segunda (a Leste) de setenta metros (70,00 m), ambas com terras de Jorge Roberto Odwazny e sua esposa, Marciane Ripp Odwazny (M-12398), e a terceira (ao Norte) de duzentos e sessenta e sete metros e vinte centímetros (267,20 m) com terras de Margie Liane Henning e seu marido, Moscir Henning, Mary Lie Beims e seu marido, Edgar Udo Beims, Roseli Weege Krueger e Friedrich Weege (R.7-3856) e de Margie Liane Henning e seu marido, Moscir Henning, Mary Lie Beims e seu marido, Edgar Udo Beims, Roseli Weege Krueger e Friedrich Weege (R.5-9904)". Dou Fé. Pomerode-SC, 24 de fevereiro de 2012. Selo de fiscalização: CP156918-DGS1

O Registrador:  E:R\$66,95

R.12-1790 - Protocolo nº 31.185, de 27 de Janeiro de 2012. Pela **ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE ANÔNIMA SUBSIDIÁRIA INTEGRAL**, lavrada em 10/01/2012, às folhas 209 a 215 do Livro n.º 730-N, ratificada e editada pelas escrituras lavradas, em 19/01/2012, às folhas 29 e 30 do Livro n.º 731-N, em 01/02/2012, às folhas 01 a 50 do Livro n.º 732-N, em 08/02/2012, às folhas 281 e 282 do Livro n.º 732-N, e em

continua na ficha nº 6



Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula
1790Ficha
6

Pomerode 24 de Fevereiro de 2012

14/02/2012, às folhas 79 e 80 do Livro n.º 733-N, todas no 9º Tabelionato de Notas da Comarca de Curitiba-PR, registradas na JUCESC, em 15/02/2012, sob n.º 42.3.0003747-8, procedo a esta registro para consignar que a sociedade empresária PORCELANA SCHMIDT S.A., adrede qualificada, neste ato representada por seu Diretor Presidente NELSON LUIZ VIEIRA DE MORAIS LARA (C.I.R.G. n.º 5.973.140-0/SSP-SP, CPF n.º 987.760.148-87), nos termos da Ata de Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 02/09/2010 e registrada na JUCEPAR sob n.º 2010925211-0, em 26/10/2010, SUBSCREVEU quatro milhões, cento e trinta mil, trezentos e oitenta e três (4.130.383) ações ordinárias nominativas, de valor unitário igual a um real (R\$1,00), da subsidiária integral POMERANIA - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PORCELANAS S.A., pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade empresária anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob n.º 15.057.080/0001-99, registrada na JUCESC sob NIRE n.º 42.3.0003747-8, com sede nesta cidade, à Rua Luiz Abry, n.º 849, no Centro; e as INTEGRALIZOU parcialmente por meio dos direitos aquisitivos ao imóvel retro matriculado, transferindo a sua titularidade para o capital social da subsidiária supra. A transferência dos direitos aquisitivos ao imóvel teve a anuência do credor fiduciário, BANCO BVA S.A., adrede qualificado, neste ato representado por seus bastantes procuradores, Edson Gandolfi (C.I.R.G. n.º 20.109.323-SSP/SP, CPF n.º 157.101.238-97) e José Antonio La Terza Ferraiuco (C.I.R.G. n.º 6.956.461-4/SSP-SP, CPF n.º 601.471.996-20), nos termos e para os efeitos do artigo 29, da Lei n.º 8.514/1997. O laudo de avaliação que estimou o valor de subscrição dos direitos ao presente imóvel em quatro milhões, cento e trinta mil, trezentos e oitenta e três reais (R\$4.130.383,00) em conjunto com o valor do imóvel de matrícula n.º 1793 do Livro n.º 2 (RG), deste Cartório bem como demais benfeitorias e acessões, foi aprovado pela subscritora conforme consta na Ata da sua 70ª Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 13/05/2011 e registrada na JUCEPAR em 29/06/2011 sob n.º 20110658871 e na JUCESC em 15/02/2012 sob n.º 42.3.0003747-8, nos termos e para os efeitos dos artigos 8º e 251, § 1º, da Lei n.º 6404/1976. Foi reconhecida a taxa devida ao Fundo de Reparelhamento da Justiça - "FRJ", no valor de seletentos e setenta e três reais e trinta e três centavos (R\$773,33), no Banco Bradesco S.A., agência n.º 3398, sob protocolo n.º 0002281 e controle n.º 795642582803869281, em 26/01/2012, guia n.º 0000.50020.0755.8734 (recolhimento em conjunto com a integralização registrada sob R.11-1793; nos termos do artigo 522-A do Código de Normas da CGJ-SC declarou-se o valor deste imóvel em: R\$17.210.000,00). Imóvel ao recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - "ITBI", nos

continua no verso



| | |
|--|----------------------|
| Matrícula 1790 | Ficha 6-v. |
| <p>termos do artigo 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal Será emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária - "DOI" para a Receita Federal do Brasil. Dou FÉ. Pomerode-SC, 24 de fevereiro de 2012. Selo de fiscalização: CPI68920-LYBP</p> <p>O Registrador:  E R\$928,00</p> | |
| <p>AV 13-1790 - Protocolo nº 31.437, de 19 de Abril de 2012. Pelo ADITIVO n.º 01 à Cédula de Crédito Bancário n.º 000011901/11, datado de 23/02/2012, a mutuária <u>SCHMIDT INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA</u>, neste ato representada por seu diretor presidente, Nelson Luiz Vieira de Moraes Lara, a antiga fiduciante <u>PORCELANA SCHMIDT S.A.</u>, neste ato representada por seu diretor presidente Nelson Luiz Vieira de Moraes Lara, e por sua diretora de marketing, Ingrid Schmidt Lara (C.I.R.G. n.º 756.604-00-SSP/SP, CPF n.º 003.479.908-00), a nova fiduciante <u>POMERANIA - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PORCELANAS S.A.</u>, neste ato representada por seu diretor presidente, Nelson Luiz Vieira de Moraes Lara, e por seu diretor vice-presidente Roberto Lange (C.I.R.G. n.º 950.743-B-SSP/SC, CPF n.º 419.165.149-87), bem como o credor fiduciário, <u>BANCO BVA S.A.</u>, neste ato representado pelos seus diretores executivos Edison Gandolfi e Edson Vicente Sivieri, todos adrede qualificados, <u>ADITARAM</u> a cédula em epígrafe, originalmente registrada sob n.º 1369 do Livro n.º 3 (RA) deste Cartório e sob R.10-1790 retro, para transferir todos os direitos e obrigações previstos no título com base no anterior fiduciante <u>PORCELANA SCHMIDT S.A.</u>, para a nova fiduciante, <u>POMERANIA - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PORCELANAS S.A.</u>, que os assume em razão da integralização dos direitos aquisitivos do imóvel retro matriculado para o seu capital social, conforme registrado sob R.12-1790 supra, passando a responder, em caráter irrevogável e irrenunciável, pelos termos e condições constantes do instrumento ora aditado. Permanecem inalteradas as demais cláusulas, condições e garantias da cédula, particularmente a alienação fiduciária do imóvel retro matriculado. O ativo foi igualmente averbado sob AV 1-1369 do Livro n.º 3 (RA) deste Cartório. Dou Fé. Pomerode-SC, 03 de maio de 2012. Selo: CRR26121-DLBS</p> <p>O Registrador:  E R\$308,74</p> | |
| <p>R.14-1790 - Protocolo nº 36.515, de 16 de Novembro de 2016. Pelo Ofício extraído aos 24/07/2015 pela Exma. Juíza de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, Dra. Debora de Oliveira Ribeiro, dos autos de Execução de Título Extrajudicial n.º 1068973-51.2013.8.26.0100, em que o FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO HUNGRIA (CNPJ n.º 11.212.275/0001-05) executa a <u>SCHMIDT INDÚSTRIA,</u></p> <p style="text-align: right;">continua na ficha nº 7</p> | |



Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cadário de Registro de Imóveis

| | |
|-----------|-------|
| Matrícula | Ficha |
| 1790 | 7 |

Pomerode, 08 de Dezembro de 2015



COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., adrede qualificada, pelo inadimplimento do mútuo instrumentalizado pela Cédula de Crédito Bancário Fiduciária n.º000011901/11 e garantido pela alienação fiduciária do presente imóvel, conforme inscrito sob R.10-1790 e AV.13-1790, procedo ao registro da **PENHORA** que recau sobre o imóvel retro matriculado, conforme Termo de Penhora e Depósito datado de 24/07/2015. Valor do Débito: R\$19.930.411,04 (dezenove milhões, novecentos e trinta mil, quatrocentos e onze reais e quatro centavos). **Depositário:** Schmidt Indústria, Comércio, Importação e Exportação Ltda. **TRIBUTOS:** FRJ (guia n.º0000.50020.1184.3781 no valor de R\$550,00, pagos em 01/12/2015 no Banco Itaú, agência n.º 0138, autenticação ITAU0015 200139178 011215 550.000-TITDIN). Dou Fé. Pomerode-SC, 08 de dezembro de 2015. Selo de fiscalização EDG56387-FTTR (R\$ 1,55)
O Registrador Christian Beurlen: _____ E: R\$366,67

É o que continha o inteiro teor da Matrícula n.º1790 do Livro n.º2 (Registro Geral)
O referido é verdade e dou fé.
Pomerode, 08 de setembro de 2016.

- Christian Beurlen - Oficial
- Carla Beurlen - Escrevente Autorizada
- Denise Zitz - Escrevente Autorizada
- Gabrielza Busarello - Escrevente Autorizada

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal

FCY22675-FPMI
Confira as datas do ato em:
selo.tjsc.jus.br

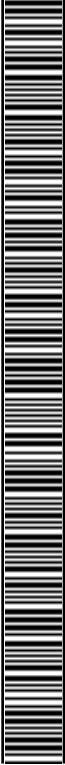
Emolumentos:
01 Certidão Autorizada 7 pág. R\$ 33,75
Selos: R\$ 1,90 | Total: R\$ 35,65

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 é considerado fraude.

OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ: 11.974.759/01-44
Sr. CHRISTIAN BEURLEN
REGISTRADOR
COMARCA DE POMERODE - SANTA CATARINA

continua no verso

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudv/ - Identificador: PJD35FKM3G PM3HE A8JQA



EM DADOS
REGISTRO DE
JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD35 FKM3G PM3HE A8JQA



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

DATA DA VISITA: 19 / 08 / 16

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Indústria

1.2. Endereço: Rua Luiz Abry, nº 849, Rua Jaraguá e Avenida 21 de Janeiro

Cidade: Pomerode UF: SC

1.3. Uso atual do imóvel: Indústria de porcelanas Schmidt Uso pretendido: Industrial

1.4. Coordenadas Geográficas: 26°43'48.96"S e 49°10'35.98"O

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo e São Caetano do Sul/SP).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Orgão Ambiental Estadual: _____

Orgão Ambiental Municipal: Sema

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 6, indicando “sim” na pergunta 6.1.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo e São Caetano do Sul/SP).

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Orgão Ambiental Estadual: _____

Orgão Ambiental Municipal: Sema

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTZ3 K6A3C K954M STZTY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5EK 7A7NV XB52Q E9M7U

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no **imóvel** existiu ou existe:

| Passado | Presente | Ocorrências no imóvel |
|---|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Outros. Descrever: _____ _____ _____ |
| Fontes de Informação: _Secretaria Municipal do Meio Ambiente. _____ _____ _____ | | |
| Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____ _____ _____ | | |

3.2. No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, etc.? Não.

* **Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros m a partir dos limites do imóvel.**

Caso afirmativo, indicar: _____

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.03.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

| Existe | Informação não acessível | Atividade |
|--------------------------|--------------------------|---|
| x | <input type="checkbox"/> | Indústrias. Quais?_O próprio imóvel avaliando utilizado pela Porcelana Schmidt, porém, não há indícios de contaminação_____ |
| <input type="checkbox"/> | x | Mineradora. Qual?_____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. |
| <input type="checkbox"/> | x | Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. |
| <input type="checkbox"/> | x | Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. |
| <input type="checkbox"/> | x | Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:_____ |
| <input type="checkbox"/> | x | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?_____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Outros. Descrever:_____ |

Fontes de Informação:
Visitação local do entorno_____

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?
Não_____

Observações e/ou justificativa: _O imóvel avaliando tem como matéria-prima a argila e caulim, havendo trecho do terreno aterrado com cacos de porcelana_____

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTZ3 K6A3C K954M STZTYDocumento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5EK 7A7NV XB52Q E9M7U

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

| Passado | Presente | Uso do imóvel |
|--|--------------------------|--|
| x | x | Indústrias. Quais?_Porcelana Schmidt |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. |
| x | <input type="checkbox"/> | Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Comércio. Que tipo: _____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Outros. Descrever: _____ |
| Fontes de Informação: | | |
| Visitação local e checagem com moradores antigos _____ | | |
| _____ | | |
| Observações e/ou justificativa: | | |
| _____ | | |
| _____ | | |
| _____ | | |
| _____ | | |

4.2. Informar quais fontes de consulta foram utilizadas nos itens anteriores:

Visitação local e informações de moradores da região há mais de 20 anos. A unidade fabril da Porcelana Schmidt encontra-se em funcionamento, porém, com produção inferior à capacidade, com apenas um turno _____

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2 O presente relatório aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1 **Indícios de Contaminação no Imóvel:** Não Sim

x Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Parte do terreno possui aterro de cacos de porcelana, porém, seria necessária uma análise do solo para saber de eventual contaminação

6.2 **Indícios de Contaminação na Vizinhança:** Não Sim

X Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Não há manchas ou algo visual que caracterize contaminação, sendo necessária análise do solo.

São Paulo, 23 de Agosto de 2016



D-L-R *Engenheiros Associados Ltda.*
CREA 043.715.5
Darcio Pereira Daniel
CREA 44.861/D
Luiz Roberto S. Rocha
CREA 53.760/D

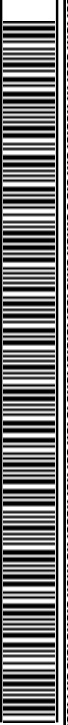
LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTZ3 K6A3C K954M STZTY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5EK 7A7NV XB52Q E9M7U





1

Laudo Técnico de Avaliação

Solicitante: PORCELANA SCHMIDT

Imóvel do Tipo: Associação

Endereço: Rua Ricardo Krueger, n.º 485 e Rua Eduardo Hornburg
Texto Rego - Pomerode / SC

Cliente: PORCELANA SCHMIDT

Data: Agosto / 2016



Nº do Laudo: 16.08.4058 - (15) - L.B.R.





1. Introdução

Por solicitação de PORCELANA SCHMIDT, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de terrenos de grandes dimensões e respectivas construções e benfeitorias de lazer, situado a Rua Ricardo Krueger, nº 485 e Rua Eduardo Hornburg, Texto Rega, no município de Pomerode, no Estado de Santa Catarina, de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 - 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.**

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a **DLR - Engenheiros Associados Ltda** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que as informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.





3

2. Resultados

Os resultados do presente trabalho, indicaram os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados:

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| VALOR DE MERCADO (R\$) | 5.850.000,00 |
|-------------------------------|---------------------|

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) | 3.500.000,00 |
|--------------------------------|---------------------|





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

A documentação fornecida para elaboração do presente laudo avaliatório compreende: Certidões de Registro de Imóveis expedidas através das Matrículas nºs. 2911 e 3449, pelo Cartório de Registro de Imóveis de Pomerode e guias de IPTU.

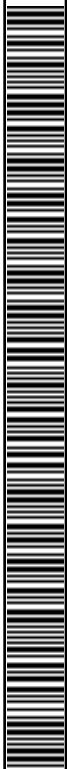
3.2. Vistoria

Procedemos a vistoria ao imóvel no dia 19 de Agosto de 2016, quando verificamos que é representado por uma associação esportiva constituída por terreno de grandes dimensões e diversas construções de lazer. Foi realizada a vistoria interna e externa, sendo possível a caracterização integral do imóvel.

3.3. Adequação

Após exame da documentação e confrontando com a situação física existente verificada na vistoria, observa-se que a área global do terreno está de acordo com os dados de matrículas. As guias de IPTU trazem a área global construída de 2.535,56 m², porém, consideraremos a área construída estimada no local. Assim, as áreas efetivamente utilizadas para cálculo, são:

- Terreno : 53.482,50 m² (conforme guias de IPTU)
- Construção : 2.648,00 m² (conforme guias de IPTU e estimativas de medição local)





5

4. Comentários

4.1 Local

O imóvel localiza-se na Rua Ricardo Krueger, nº 485 e fundos para a Rua Eduardo Hornburg, Testo Rega - Pomerode - SC.

O local onde está posicionado o imóvel avaliando compreende área de uso predominantemente residencial unifamiliar, notando-se comércio de vizinhança em pontos isolados e em logradouros de grande circulação de veículos. De maneira genérica a região possui densidade de edificação e nível econômico médios.

As Ruas Ricardo Krueger e Eduardo Hornburg, para as quais o imóvel possui suas testadas, têm características de vias secundárias, atendendo ao tráfego de âmbito local. Desenvolvem-se em traçado retilíneo sobre perfil plano e são dotadas de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto e terra batida, respectivamente, com mão direcional dupla, apresentando cerca de 12,00 e 10,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes. A Rua Ricardo Kreuger possui passeios laterais para pedestres com piso pré-moldado de concreto e iluminação pública à base de vapor de sódio.

Destacam-se como principais vias de acesso à região a Rodovia SC-416 e as Ruas Presidente Costa e Silva e Vitória.

O local é servido por diversas linhas regulares de ônibus urbanas trafegando pelas mencionadas vias, proporcionando condução para diversas regiões da cidade.

A região dispõe de toda a infraestrutura urbana, tais como: vias pavimentadas, rede de distribuição de água domiciliar, captação de esgotos e águas pluviais, energia elétrica (luz e força), telefone, gás, coleta de lixo, serviços postais, iluminação pública, limpeza e conservação viárias.

4.2 Croqui do Local





6

4.3. Fotos do local



Vista da Rua Ricardo Krueger, notando-se o imóvel à esquerda



Outra vista da Rua Ricardo Krueger, notando-se o imóvel à direita





Aspecto da Rua Eduardo Hornburg, notando-se o imóvel à esquerda



Outra vista da Rua Eduardo Hornburg, notando-se o imóvel à direita





8

4.4. Fotos do entorno



1. Estamparia Ditel



2. Escola Estadual Texto Rega



3. Associação Belz



4. Condomínio residencial plurihabitacional



5. Merceria Lopes

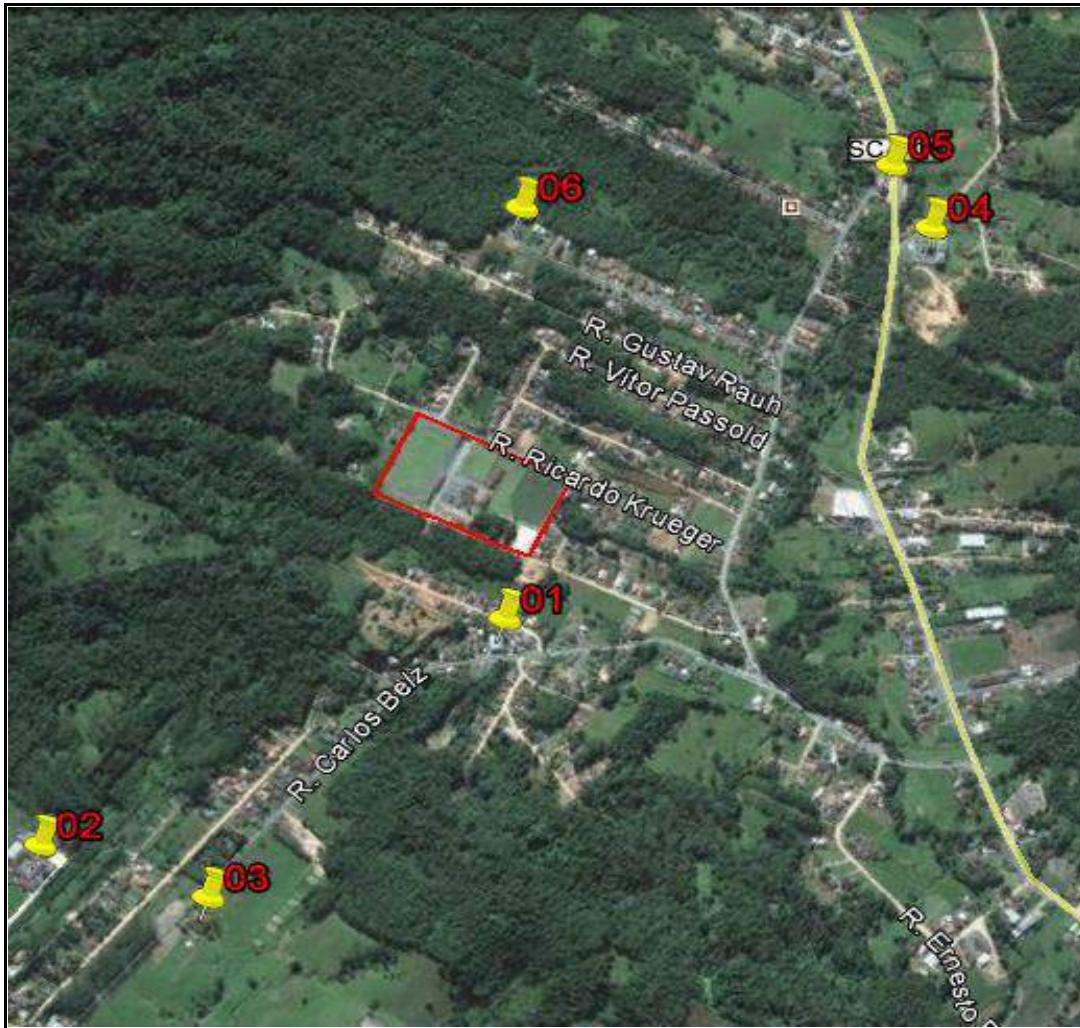


6. Tornearia Elo





4.5. Croqui das Imediações





5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

O grande número de construções recentes, demonstra que o mercado imobiliário local acha-se equilibrado, muito embora tenha ocorrido retração no último ano, mas com número de oferta relativamente pequeno e demanda ainda inferior, podendo ocorrer uma absorção do imóvel mais lentamente.

5.2. Perspectivas Futuras

Em virtude do momento econômico que atravessa o país, não se observa alteração do comportamento do mercado imobiliário local, devendo o mesmo manter-se retraído.

5.3. Liquidez

De acordo com o padrão do imóvel avaliando, suas características de dimensionamento e utilização, bem como seu estado de conservação e o comportamento do mercado imobiliário local, observa-se que sua colocação no mercado teria absorção relativamente difícil.

5.4. Valores Resultantes

O valor resultante retrata o custo de reprodução do imóvel no estado de conservação em que se encontra, considerando-se todos os fatores que influenciaram na composição do valor, havendo maior incidência de fatores corretivos para equivalência de tamanho, localização e topografia em relação às amostras utilizadas.





11

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra: Meio de quadra, com duas frentes

Formato: Irregular

Topografia: Plano

Dimensões:

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Testada: | 310,48 m |
| Lateral Direita: | 176,50 m |
| Lateral Esquerda: | 168,08 m |
| Fundos: | 310,48 m |
| Área Total: | 53.482,50 m ² |

Zoneamento: O imóvel enquadra-se na classificação de Macrozona Urbana de Qualificação, de acordo com o Plano Diretor de Pomerode, com os seguintes índices: - Taxa de ocupação máxima = 0,60; - Coeficiente de aproveitamento máximo = 2,00.

Ocupação: Clube de lazer

Fechamento: Muro de alvenaria revestida e alambrado de arame galvanizado

Croqui:



Comentários Gerais:

Compreende um clube de lazer dotado de salão de festas, cantina, churrasqueiras, dois campos de futebol, quadra de bocha, etc., em terreno dotado de nascente com lago.





6.2. Edificações

Sobre o terreno retro descrito encontra-se um centro de lazer denominado Associação Schmidt, representado por terreno de grandes dimensões e dotado de diversas construções e benfeitorias, que serão descritas separadamente de acordo com o padrão e/ou utilização. No imóvel existe também uma nascente, cuja água foi represada formando um lago.

6.2.1. Portaria

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 20 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 40 anos |
| k: | 0,757 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|-----------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Portaria | 75,00 | 1,00 | 75,00 | 75,00 |
| Total: | 75,00m² | - | 75,00m² | 75,00m² |

Observação:

Pé-direito de 2,80 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|---------------------|------|--------------------|----------|-----------------|------------|----------------|
| Portaria | 1 | Alvenaria aparente | Madeira | Cimentado | Madeira | Madeira |
| Sanitário | 1 | Azulejos | Madeira | Cimentado | Madeira | Madeira |
| Entrada de Veículos | 1 | Alvenaria aparente | Telha vã | Paralelepípedos | Não há | Ferro com tela |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba /Louça | Metais | Armários / Gabinetes | |
|-------------|------|-----------------|-------------|---------|----------------------|--|
| | | | | | Qtde. | |
| Sanitário | 1 | Não há | Esmaltada | Cromado | | |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Tijolos laminados e madeira.





6.2.2. Sala do Campo

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 20 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 40 anos |
| k: | 0,757 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|---------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Sala do Campo | 20,00 | 1,00 | 20,00 | 20,00 |
| Total: | 20,00m² | - | 20,00m² | 20,00m² |

Observação:

Pé-direito de 2,70 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|------------------|------|--------------------|-------|------------------|------------|---------|
| Sala de Controle | 1 | Alvenaria aparente | Laje | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |
| Sanitário | 1 | Azulejos | Laje | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba / Louça | Metais | Armários / Gabinetes | |
|-------------|------|-----------------|--------------|----------|----------------------|--|
| | | | | | Qtde. | |
| Sanitário | 1 | Não há | Esmaltada | Cromados | | |

Cobertura: Laje impermeabilizada.

Fachada: Tijolos laminados.





14

6.2.3. Cantina

Construção térrea, edificada em estrutura de madeira, com fechamentos laterais parciais de alvenaria e madeira.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Baixo |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 20 anos |
| Vida Útil Estimada: | 40 anos |
| Vida útil remanescente: | 20 anos |
| k: | 0,609 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m²) | Área total (m²) |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Cantina | 288,00 | 1,00 | 288,00 | 288,00 |
| Total: | 288,00m² | - | 288,00m² | 288,00m² |

Observação:

Pé-direito de 2,30 m / 2,50 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|------------------------------|----------|------------------|------------|---------|
| Cantina | 1 | Madeira | Telha vã | Cimentado | Não há | Não há |
| Depósito | 1 | Madeira | Telha vã | Cimentado | Madeira | Madeira |
| Sanitários | 2 | Látex sobre emboço e madeira | Telha vã | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Madeira.





6.2.4. Salão de Festas

Construção térrea, edificada em estrutura de madeira e concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados. A edificação é dotada de palco para shows e pista de dança.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Entre novo e regular |
| Idade Aparente: | 20 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 40 anos |
| k: | 0,777 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|-----------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Salão de Festas | 1.438,00 | 1,00 | 1.438,00 | 1.438,00 |
| Total: | 1438,00m² | - | 1438,00m² | 1438,00m² |

Observação:

Pé-direito de 3,00 m / 3,30 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-----------------|------|--|----------|----------------------------|------------|-------------------|
| Salão de Festas | 1 | Tijolos laminados e látex sobre concreto | Telha vã | Lajota esmaltada e madeira | Madeira | Madeira com vidro |
| Cozinha e Copas | - | Azulejos | Laje | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |
| Bares | 2 | Tijolos laminados | Telha vã | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira com vidro |
| Sanitários | 4 | Azulejos | Madeira | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira com vidro |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba /Louça | Metais | Armários / Gabinetes | |
|-----------------|------|-----------------|-------------|----------|----------------------|--|
| | | | | | Qtde. | |
| Sanitários | 4 | Não há | Esmaltada | Cromados | | |
| Cozinha e Copas | 3 | Inox | Inox | Cromados | | |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Tijolos laminados e madeira.





6.2.5. Quadra de Bocha

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Novo |
| Idade Aparente: | 15 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 45 anos |
| k: | 0,844 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Quadra de Bocha | 520,00 | 1,00 | 520,00 | 520,00 |
| Total: | 520,00m² | - | 520,00m² | 520,00m² |

Observação:

Pé-direito de 3,00 m / 4,50 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-----------------|------|-----------------------------------|----------|------------------------------|------------|---------|
| Bar | 1 | Tijolos laminados e granito | Madeira | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |
| Sanitários | 2 | Azulejos e látex sobre massa fina | Madeira | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |
| Quadra de Bocha | 1 | Tijolos laminados e concreto | Telha vã | Lajota esmaltada e cimentado | Madeira | Não há |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba / Louça | Metais | Armários / Gabinetes | |
|-------------|------|-----------------|--------------|----------|----------------------|--|
| | | | | | Qtde. | |
| Sanitários | 2 | Não há | Esmaltada | Cromados | | |
| Bar | 1 | Granito | Inox | Cromados | | |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Tijolos laminados e madeira.





17

6.2.6. Cabine de Comando

Construção com dois pavimentos, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Entre novo e regular |
| Idade Aparente: | 20 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 40 anos |
| k: | 0,777 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|--------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Cabine de Comando | 32,00 | 1,00 | 32,00 | 32,00 |
| Total: | 32,00m² | - | 32,00m² | 32,00m² |

Observação:

Pé-direito de 2,50 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|--------------------|-------|-----------------|------------|---------|
| Salas | 5 | Látex sobre emboço | Laje | Laota esmaltada | Madeira | Madeira |
| Sanitário | 1 | Azulejos | Laje | Laota esmaltada | Madeira | Madeira |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em quatro águas.

Fachada: Tijolos laminados.





6.2.7. Auditório

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos cerâmicos.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Novo |
| Idade Aparente: | 05 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 55 anos |
| k: | 0,954 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Auditório | 60,00 | 1,00 | 60,00 | 60,00 |
| Total: | 60,00m² | - | 60,00m² | 60,00m² |

Observação:

Pé-direito de 2,70 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|---------------------------|---------|------------------|--------------------|---------|
| Varanda | 1 | Látex sobre massa corrida | Madeira | Lajota esmaltada | Não há | Não há |
| Salas | 2 | Látex sobre massa corrida | Madeira | Lajota esmaltada | Alumínio anodizado | Madeira |
| Sanitários | 2 | Azulejos | Madeira | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Bancada / tampo | Cuba /Louça | Metais | Armários / Gabinetes | |
|-------------|------|-----------------|-------------|----------|----------------------|--|
| | | | | | Qtde. | |
| Sanitários | 2 | Não há | Esmaltada | Cromados | | |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Látex sobre emboço.





6.2.8. Residência

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|---------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Novo |
| Idade Aparente: | 10 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 50 anos |
| k: | 0,904 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|-------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Residência | 91,00 | 1,00 | 91,00 | 91,00 |
| Total: | 91,00m² | - | 91,00m² | 91,00m² |

Observação:

Pé-direito de 2,70 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|---------------------------|-------|------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Garagem | 1 | Látex sobre emboço | Laje | Lajota esmaltada | Elementos vazados cerâmicos | Pantográfica de ferro tipo grade |
| Sala | 1 | Látex sobre massa corrida | Laje | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |
| Dormitórios | 3 | Látex sobre massa corrida | Laje | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |
| Cozinha | 1 | Azulejos | Laje | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |
| Banheiro | 1 | Azulejos | Laje | Lajota esmaltada | Madeira | Madeira |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Tijolos laminados e madeira.





20

6.2.9. Depósito de Lenha

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de tijolos cerâmicos laminados.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Padrão de acabamento: | Médio Baixo |
| Estado de Conservação: | Novo |
| Idade Aparente: | 10 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 50 anos |
| k: | 0,904 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|-------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Depósito de Lenha | 80,00 | 1,00 | 80,00 | 80,00 |
| Total: | 80,00m² | - | 80,00m² | 80,00m² |

Observação:

Pé-direito de 3,00 m.

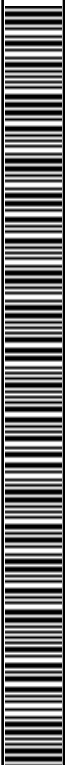
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|-------------|------|--------------------|----------|-----------|-----------------------------|----------------|
| Depósitos | 2 | Alvenaria aparente | Telha vã | Cimentado | Elementos vazados cerâmicos | Ferro com tela |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em duas águas.

Fachada: Tijolos laminados e látex sobre emboço.





6.2.10. Quiosque

Construção térrea, edificada em estrutura de madeira, com fechamentos laterais parciais de alvenaria de tijolos laminados.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Padrão de acabamento: | Médio Baixo |
| Estado de Conservação: | Novo |
| Idade Aparente: | 15 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 45 anos |
| k: | 0,844 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área Privativa (m ²) | Fator de Ponderação | Área Ponderada (m ²) | Área total (m ²) |
|---------------|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Quiosque | 44,00 | 1,00 | 44,00 | 44,00 |
| Total: | 44,00m² | - | 44,00m² | 44,00m² |

Observação:

Pé-direito de 3,00 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Acabamentos:

| Dependência | Qte. | Paredes | Forro | Pisos | Esquadrias | Portas |
|---------------|------|-------------------------------|----------|------------------|--------------------------|---------|
| Churrasqueira | 1 | Alvenaria aparente | Telha vã | Cerâmica Gressit | Não há | Não há |
| Sanitários | 2 | Azulejos e látex sobre emboço | PVC | Caco cerâmico | Elemento vazado cerâmico | Madeira |

Cobertura: Telhas cerâmicas planas sobre estrutura de madeira em várias águas.

Fachada: Tijolos laminados, látex sobre emboço e madeira.





6.2.11. Campo Oficial

Compreende um campo de futebol em tamanho oficial, com piso gramado, dotado de drenagem, com fechamentos laterais de alambrado, dotado de pista de cooper com piso de pedrisco, sem iluminação.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Novo |
| Idade Aparente: | 10 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 50 anos |
| k: | 0,904 |
| Área Ocupada: | 16.200,00 m ² |

6.2.12. Mini-Campo

Compreende um campo de futebol com piso gramado, dotado de drenagem, com fechamentos laterais de alambrado, dotado de iluminação completa.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Novo |
| Idade Aparente: | 10 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 50 anos |
| k: | 0,904 |
| Área Ocupada: | 2.500,00 m ² |

6.2.13. Quadra de Areia

Compreende uma quadra com piso de areia compactada, com fechamentos laterais de alambrado de tal galvanizada com altura de 5,00 metros, dotado de iluminação completa.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Padrão de acabamento: | Médio |
| Estado de Conservação: | Novo |
| Idade Aparente: | 10 anos |
| Vida Útil Estimada: | 60 anos |
| Vida útil remanescente: | 50 anos |
| k: | 0,904 |
| Área Ocupada: | 1.800,00 m ² |





6.3. Fotos do imóvel



Imagem de satélite do imóvel



Vista frontal do imóvel



Outra vista do imóvel



Aspecto da entrada do imóvel



Aspecto da portaria



Vista da sala do campo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYT2 8UA5W KWCC2 PPD3B



Vista da cantina



Detalhe de sanitário da cantina



Salão de festas



Vista interna do salão de festas



Vista da pista de dança



Aspecto do palco





Vista de cozinha do salão de festa



Vista de copa do salão de festas



Detalhe de sanitário



Vista de outro sanitário



Vista externa da quadra de bocha



Vista do salão da quadra

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYT2 8UA5W KWCC2 PPD3B



Detalhe da quadra de bocha



Vista do bar da quadra de bocha



Sanitário da quadra de bocha



Cabine de comando do campo



Vista do prédio de auditório



Fachada da residência

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYT2 8UA5W KWCC2 PPD3B



Vista interna da sala



Banheiro da residência



Vista da garagem da residência



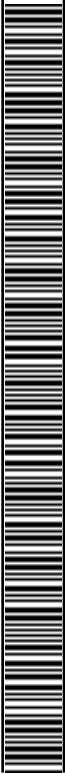
Aspecto do depósito de lenha



Vista do quiosque



Detalhe de sanitário do quiosque





Vista do campo oficial



Vista do mini-campo



Aspecto da quadra de areia



Outra vista do campo oficial



Vista do lago no imóvel



Vista do auditório e salão de festas





7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Evolutivo

Para determinação do valor de mercado, utilizou-se o Método Evolutivo. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria. Na realidade, apenas a componente benfeitoria é avaliada pela reprodução dos custos, já que o processo avaliatório para o terreno necessariamente tem que ser o processo comparativo direto, através de pesquisa de preços no mercado local.

Para avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a reposição dos custos, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, por estado de conservação e por obsolescência, não esquecendo da componente vantagem da coisa feita ou valores em marcha, que agregam parcelas de valores atrelados a aspectos mercadológicos como adequabilidade, local, tamanho e outras variáveis.

A aplicação, neste caso, de metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo, apresentaria muita distorção na medida que existem muitas diferenças entre os elementos comparativos, em especial quanto a relação entre área do terreno e área construída, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Devido as características do imóvel, não se identificou ofertas similares que permitem a comparação direta, tendo sido mais recomendável a aplicação de método indireto, com avaliação separada dos componentes do imóvel.





7.2 Homogeneização de Valores

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advêm de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.





31

8. Fichas de Pesquisa

| | | | |
|--|---|---|-----------------------------------|
| Ficha de pesquisa nº 01 | | Data: Agosto / 2016 | |
| Endereço: | | Avenida Presidente Costa e Silva, ao lado do nº 4.000 | |
| Fonte / Tel.: | | Imobiliária Marco - Luciane 47 3389-5959 | |
| Tipo do Imóvel: | | Terreno sem benfeitorias | |
| Terreno: | | | |
| Testada (m): | Prof. Equiv. (m): | Área (m²): 2.962,00 | Topografia: Declive de 5 a 10% |
| Áreas Construídas (m²): | | | |
| Útil: | Total: | Ponderada: | |
| Padrão Construtivo: | Estado de Conservação: | Vagas: | |
| - | - | | |
| Idade Aparente: | Vida útil: | K: | |
| - | - | | |
| Valor da Construção: | | | |
| Características do imóvel: | | | |
| Terreno em declive suave, com todos os melhoramentos públicos. | | | |
| Oferta: | <input checked="" type="checkbox"/> Venda | <input type="checkbox"/> Locação | |
| Valor de venda: | R\$ 280.000,00 | | |
| Valor residual: | R\$ 280.000,00 | Preço Locação: | |
| Unitário: | R\$ 94,53 /m² | Unitário: | |
| Condições: | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> A vista | <input type="checkbox"/> A combinar | <input type="checkbox"/> Negócio efetuado | |

| | | | |
|--|---|---|-----------------------------------|
| Ficha de pesquisa nº 02 | | Data: Agosto / 2016 | |
| Endereço: | | Rua Presidente Costa e Silva, em frente ao nº 3255 | |
| Fonte / Tel.: | | D.Doege Imóveis - Darcílio 47 3387-1564 / 9117-8044 | |
| Tipo do Imóvel: | | Terreno sem benfeitorias | |
| Terreno: | | | |
| Testada (m): | Prof. Equiv. (m): | Área (m²): 3.430,00 | Topografia: Declive de 5 a 10% |
| Áreas Construídas (m²): | | | |
| Útil: | Total: | Ponderada: | |
| Padrão Construtivo: | Estado de Conservação: | Vagas: | |
| - | - | | |
| Idade Aparente: | Vida útil: | K: | |
| - | - | | |
| Valor da Construção: | | | |
| Características do imóvel: | | | |
| Terreno declive suave, com todos os melhoramentos públicos. Área alagável. | | | |
| Oferta: | <input checked="" type="checkbox"/> Venda | <input type="checkbox"/> Locação | |
| Valor de venda: | R\$ 250.000,00 | | |
| Valor residual: | R\$ 250.000,00 | Preço Locação: | |
| Unitário: | R\$ 72,89 /m² | Unitário: | |
| Condições: | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> A vista | <input type="checkbox"/> A combinar | <input type="checkbox"/> Negócio efetuado | |





32

| | | | | |
|---|------------------------|------------|-------------|---------------|
| Ficha de pesquisa nº 03 | | | Data: | Agosto / 2016 |
| Endereço: Rua Ricardo Krueger, em frente a quadra de bocha do imóvel avaliando | | | | |
| Fonte / Tel.: D.Doege Imóveis - Darcílio 47 3387-1564 / 9117-8044 | | | | |
| Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias | | | | |
| Terreno: | | | | |
| Testada (m): | Prof. Equiv. (m): | Área (m²): | Topografia: | |
| | | 993,00 | Plano | |
| Áreas Construídas (m²): | | | | |
| Util: | Total: | Ponderada: | | |
| Padrão Construtivo: | Estado de Conservação: | | Vagas: | |
| - | - | | - | |
| Idade Aparente: | Vida útil: | | K: | |
| | - | | - | |
| Valor da Construção: | | | | |
| Características do imóvel: | | | | |
| Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos. | | | | |
| Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação | | | | |
| Valor de venda: R\$ 150.000,00 | | | | |
| Valor residual: R\$ 150.000,00 Preço Locação: | | | | |
| Unitário: R\$ 151,06 /m² Unitário: | | | | |
| Condições: | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> A vista <input type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado | | | | |

| | | | | |
|---|------------------------|------------|--------------------|---------------|
| Ficha de pesquisa nº 04 | | | Data: | Agosto / 2016 |
| Endereço: Rua Ribeirão Gutzmann - Texto Alto | | | | |
| Fonte / Tel.: Testo Imóveis - Dieter 47 3387-5300 | | | | |
| Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias | | | | |
| Terreno: | | | | |
| Testada (m): | Prof. Equiv. (m): | Área (m²): | Topografia: | |
| | | 2.175,00 | Declive de 5 a 10% | |
| Áreas Construídas (m²): | | | | |
| Util: | Total: | Ponderada: | | |
| Padrão Construtivo: | Estado de Conservação: | | Vagas: | |
| - | - | | - | |
| Idade Aparente: | Vida útil: | | K: | |
| | - | | - | |
| Valor da Construção: | | | | |
| Características do imóvel: | | | | |
| Terreno em declive suave, com todos os melhoramentos públicos, exceto pavimentação. | | | | |
| Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação | | | | |
| Valor de venda: R\$ 235.000,00 | | | | |
| Valor residual: R\$ 235.000,00 Preço Locação: | | | | |
| Unitário: R\$ 108,05 /m² Unitário: | | | | |
| Condições: | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> A vista <input type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado | | | | |





33

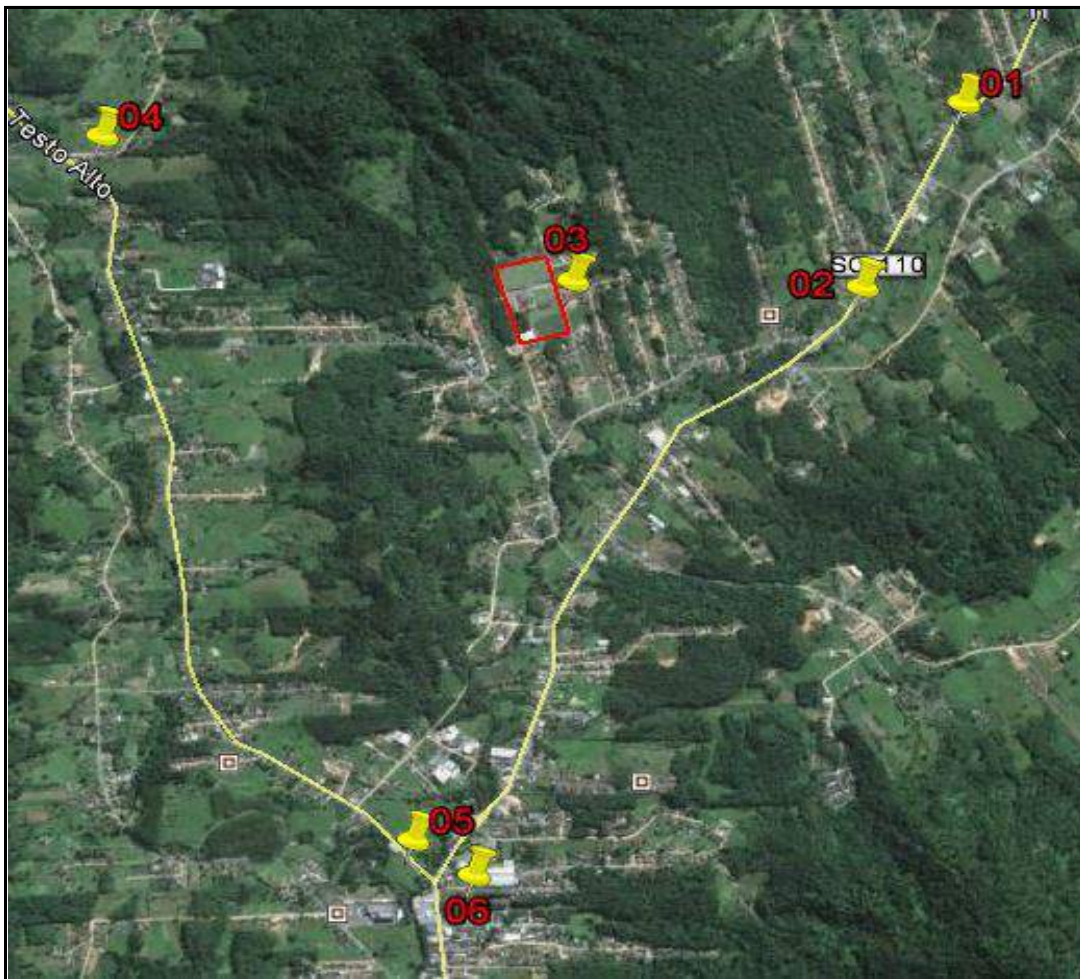
| | | | | |
|---|---|---|-------------|---------------|
| Ficha de pesquisa nº 05 | | | Data: | Agosto / 2016 |
| Endereço: | | Rua Testo Alto, ao lado do nº 187 | | |
| Fonte / Tel.: | | Testo Imóveis - Dieter 47 3387-5300 | | |
| Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias | | | | |
| Terreno: | | | | |
| Testada (m): | Prof. Equiv. (m): | Área (m²): | Topografia: | |
| | | 11.279,00 | Plano | |
| Áreas Construídas (m²): | | | | |
| Util: | Total: | Estado de Conservação: | | Ponderada: |
| Padrão Construtivo: | | - | | Vagas: |
| | | | | |
| Idade Aparente: | Vida útil: | K: | | |
| | | | | |
| Valor da Construção: | | | | |
| Características do imóvel: | | | | |
| Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos. | | | | |
| Oferta: | <input checked="" type="checkbox"/> Venda | <input type="checkbox"/> Locação | | |
| Valor de venda: | R\$ 1.000.000,00 | | | |
| Valor residual: | R\$ 1.000.000,00 | Preço Locação: | | |
| Unitário: | R\$ 88,66 /m² | Unitário: | | |
| Condições: | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> A vista | <input type="checkbox"/> A combinar | <input type="checkbox"/> Negócio efetuado | | |

| | | | | |
|--|---|---|-------------|---------------|
| Ficha de pesquisa nº 06 | | | Data: | Agosto / 2016 |
| Endereço: | | Rua Texto Alto e Rua Gustavo Zastrow | | |
| Fonte / Tel.: | | Rogério Vick Imóveis - André 47 3387-4420 | | |
| Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias | | | | |
| Terreno: | | | | |
| Testada (m): | Prof. Equiv. (m): | Área (m²): | Topografia: | |
| | | 20.000,00 | Plano | |
| Áreas Construídas (m²): | | | | |
| Util: | Total: | Estado de Conservação: | | Ponderada: |
| Padrão Construtivo: | | Sem valor | | Vagas: |
| | | | | |
| Idade Aparente: | Vida útil: | K: | | |
| | | | | |
| Valor da Construção: | | | | |
| Características do imóvel: | | | | |
| Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos. Possui pequena residência, sem valor comercial. Suscetível a alagamento. | | | | |
| Oferta: | <input checked="" type="checkbox"/> Venda | <input type="checkbox"/> Locação | | |
| Valor de venda: | R\$ 1.950.000,00 | | | |
| Valor residual: | R\$ 1.950.000,00 | Preço Locação: | | |
| Unitário: | R\$ 97,50 /m² | Unitário: | | |
| Condições: | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> A vista | <input type="checkbox"/> A combinar | <input type="checkbox"/> Negócio efetuado | | |





8.1. Croqui das amostras





9. HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº | Unitário (R\$/m²) | Fator Oferta | Unit base (R\$/m²) | Fatores de ajuste | | | | | | Unit. Homog (R\$/m²) | Unit. Saneado (R\$/m²) | |
|-------------------|-------------------|--------------|--------------------|-------------------|--------|---------|-------|-------|------|----------------------|------------------------|--------------|
| | | | | Local. | Área | Topogr. | X | X | X | | | |
| Aval. | - | 1,00 | - | 1,00 | 1,000 | 1,00 | 1,000 | 1,000 | 1,00 | | | |
| | | | | 1,30 | 0,697 | 1,11 | 1,000 | 1,000 | 1,00 | | | |
| 1 | 94,53 | 0,90 | 85,08 | 25,52 | -25,78 | 9,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 94,18 | 94,18 | |
| | | | | 1,30 | 0,709 | 1,11 | 1,000 | 1,000 | 1,00 | | | |
| 2 | 72,89 | 0,90 | 65,60 | 19,68 | -19,09 | 7,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 73,40 | 73,40 | |
| | | | | 1,00 | 0,608 | 1,00 | 1,000 | 1,000 | 1,00 | | | |
| 3 | 151,06 | 0,90 | 135,95 | 0,00 | -53,29 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 82,66 | 82,66 | |
| | | | | 1,20 | 0,670 | 1,11 | 1,000 | 1,000 | 1,00 | | | |
| 4 | 108,05 | 0,90 | 97,24 | 19,45 | -32,09 | 10,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 95,30 | 95,30 | |
| | | | | 1,00 | 0,823 | 1,00 | 1,000 | 1,000 | 1,00 | | | |
| 5 | 88,66 | 0,90 | 79,79 | 0,00 | -14,12 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 65,67 | 65,67 | |
| | | | | 1,00 | 0,884 | 1,00 | 1,000 | 1,000 | 1,00 | | | |
| 6 | 97,50 | 0,90 | 87,75 | 0,00 | -10,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 77,57 | 77,57 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| Média seca | 102,11 | | | | | | | | | Médias | 81,46 | 81,46 |

| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|---------------------------------------|--------|
| Número de elementos | 6 |
| Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²) | 81,46 |
| Limite Superior (R\$/m²) (+30%) | 105,90 |
| Limite Inferior (R\$/m²) (-30%) | 57,02 |

| SANEAMENTO | |
|---------------------------------|--------|
| Número de elementos saneados | 6 |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²) | 81,46 |
| Desvio Padrão | 11,70 |
| Coefficiente de Variação | 0,1436 |
| t de Student | 1,48 |
| Máximo (R\$/m²) | 89,21 |
| Mínimo (R\$/m²) | 73,72 |
| Intervalo de Confiabilidade | 19,01% |

| FORMAÇÃO DE VALOR DO TERRENO | |
|--|---------------------|
| ÁREA (m²) | 53.482,50 |
| VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²) | 81,46 |
| APROVEITAMENTO | 0,70 |
| VALOR DO TERRENO (R\$) | 3.049.814,06 |
| VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$) | 3.050.000,00 |

Valor do terreno R\$ 3.050.000,00





10. FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

FORMAÇÃO DE VALOR DAS CONSTRUÇÕES

| DESCRIÇÃO | ÁREA CONSTRUÍDA (m²) | VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) | REF. | FATORES | | | VALOR TOTAL |
|-----------------|----------------------|-------------------------|------|---------|-----------------|------|------------------|
| | | | | Padrão | Idade/ Conserv. | X | |
| Portaria | 75,00 | 1.584,32 | A | 0,75 | 0,757 | 1,00 | R\$ 67.462,33 |
| Sala do Campo | 20,00 | 1.584,32 | A | 0,80 | 0,757 | 1,00 | R\$ 19.189,28 |
| Cantina | 288,00 | 1.295,79 | B | 0,40 | 0,609 | 1,00 | R\$ 90.908,48 |
| Salão de Festas | 1.438,00 | 1.295,79 | B | 1,20 | 0,777 | 1,00 | R\$ 1.737.383,83 |
| Quadra de Bocha | 520,00 | 1.295,79 | B | 0,90 | 0,844 | 1,00 | R\$ 511.826,68 |
| Cabine Comando | 32,00 | 1.584,32 | A | 0,90 | 0,777 | 1,00 | R\$ 35.453,28 |
| Auditório | 60,00 | 1.584,32 | A | 1,00 | 0,954 | 1,00 | R\$ 90.686,48 |
| Residência | 91,00 | 1.368,24 | C | 1,00 | 0,904 | 1,00 | R\$ 112.556,90 |
| Depósito Lenha | 80,00 | 1.295,79 | B | 0,60 | 0,904 | 1,00 | R\$ 56.226,92 |
| Quiosque | 44,00 | 1.295,79 | B | 0,50 | 0,844 | 1,00 | R\$ 24.060,23 |
| Campo Oficial | 16.200,00 | 30,00 | - | 1,00 | 0,904 | 1,00 | R\$ 439.344,00 |
| Mini-Campo | 2.500,00 | 80,00 | - | 1,00 | 0,904 | 1,00 | R\$ 180.800,00 |
| Quadra de Areia | 1.800,00 | 50,00 | - | 1,00 | 0,904 | 1,00 | R\$ 81.360,00 |

| REFERÊNCIA: | PINI - UF | SC | DATA BASE: |
|-------------|-------------------------------------|----|------------------|
| A | Prédio comercial sem elevador médio | | R\$ 1.584,32 /m² |
| B | Galpão de uso geral médio | | R\$ 1.295,79 /m² |
| C | Sobrado padrão médio | | R\$ 1.368,24 /m² |

| | |
|--|---------------------|
| VALOR DAS CONSTRUÇÕES(R\$) | 3.447.258,40 |
| VALOR CONSTR. ARREDONDADO (R\$) | 3.447.000,00 |

Valor das construções R\$ 3.447.000,00

| FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO | |
|--|---------------------|
| VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$) | 3.050.000,00 |
| VALOR CONSTRUÇÕES ARREDONDADO (R\$) | 3.447.000,00 |
| TERRENO + CONSTRUÇÃO (R\$) | 6.497.000,00 |
| FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO | 0,90 |
| VALOR DE MERCADO(R\$) | 5.847.300,00 |
| VALOR MERCADO ARREDONDADO (R\$) | 5.850.000,00 |

FC = 0,90. Imóvel de alto valor em mercado retraído

VALOR DE MERCADO (R\$) 5.850.000,00





11. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **40%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

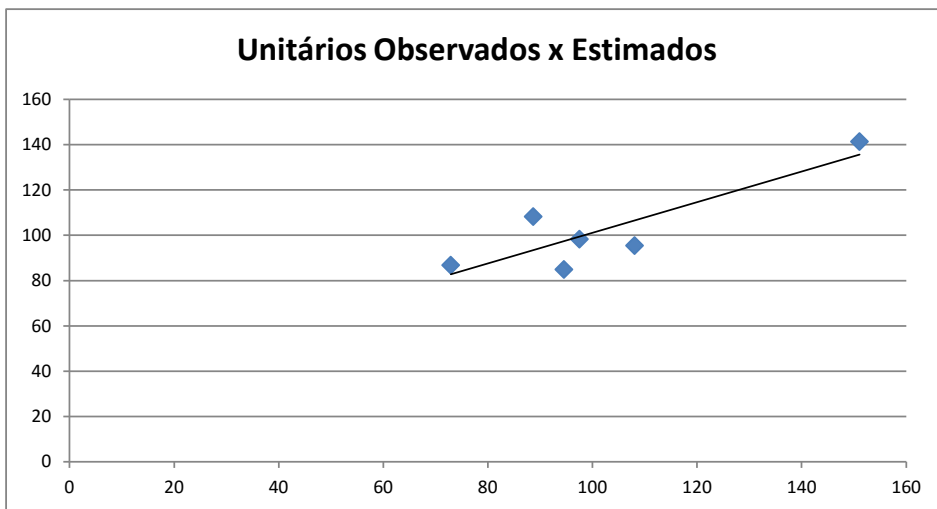
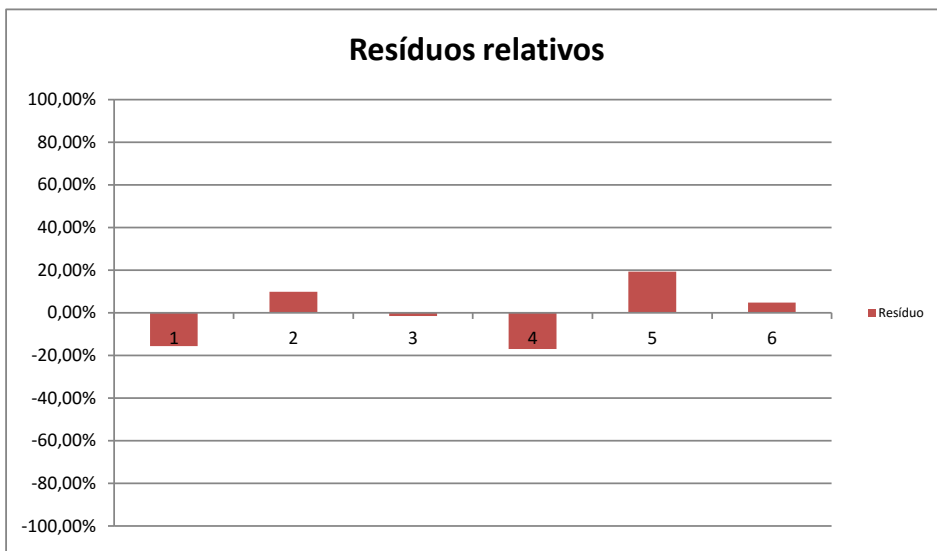
| FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ | |
|--------------------------------------|---------------------|
| FATOR DE LIQUIDEZ | 0,60 |
| VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) | 3.510.000,00 |
| VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$) | 3.500.000,00 |

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 3.500.000,00





12. GRÁFICOS





13. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

| Item | Descrição | Resultado | Pontos |
|---------------|---|---|-----------|
| 1 | Caracterização do imóvel | Completa quanto a todos os fatores analisados | 3 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5 | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto | 3 |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00 | 2 |
| Total: | | | 10 |

| Graus | III | II | I |
|--------------------------------|---|---|----------------------------|
| <i>Pontos mínimos</i> | 10 | 6 | 4 |
| <i>Itens Obrigatórios</i> | 2 e 4, com os demais no mínimo no grau II | 2 e 4, com os demais no mínimo grau I no mínimo grau II | todos, no mínimo no grau I |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : | | | II |

| Graus | III | II | I |
|---|-------|-------|---------------|
| <i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i> | <=30% | <=40% | <=50% |
| Intervalo de confiança: | | | 19,01% |
| GRAU DE PRECISÃO : | | | III |





Tabela 6 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (ABNT NBR 14653-2:2011)

| Item | Descrição | Resultado | Pontos |
|---------------|----------------------------|--|----------|
| 1 | Estimativa do custo direto | Utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão | 2 |
| 2 | BDI | Justificado | 2 |
| 3 | Depreciação Física | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando, idade, estado e vida útil. | 2 |
| Total: | | | 6 |

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

| Graus | III | II | I |
|--|------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <i>Pontos mínimos</i> | 7 | 5 | 3 |
| <i>Itens Obrigatórios no grau correspondente</i> | 1, com os demais no mínimo grau II | 1 e 2 no mínimo grau II | todos, no mínimo no grau I |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : | | | II |





41

| Tabela 10 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo (ABNT NBR 14653-2:2011) | | | |
|---|-----------------------------------|--|---------------|
| Item | Descrição | Resultado | Pontos |
| 1 | Estimativa do valor do terreno | Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo | 2 |
| 2 | Estimativa dos custos de reedição | Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo | 2 |
| 2 | Estimativa dos custos de reedição | Justificado | 2 |
| Total: | | | 6 |

| Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias | | | |
|---|--------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Graus | III | II | I |
| <i>Pontos mínimos</i> | 8 | 5 | 3 |
| <i>Itens Obrigatórios no grau correspondente</i> | 1 e 2, com 3 no mínimo grau II | 1 e 2 no mínimo grau II | todos, no mínimo no grau I |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : | | | II |





42

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso
o presente laudo composto por 41 folhas rubricadas
e esta última assinada e datada.

São Paulo, 24 de Agosto de 2016



DLR Engenheiros Associados Ltda.
CREA 043.715.5
Darcio Pereira Daniel
CREA 44.861/D
Luiz Roberto S. Rocha
CREA 53.760/D





DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
 Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de POMERODE

BEL. CHRISTIAN BEURLLEN-OFFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que, revendo o Livro n.º2 (Registro Geral) do Ofício de Registro de Imóveis de Pomerode-SC, nele consta a MATRÍCULA do seguinte teor:

Livro N.º 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

matrícula
2911

ficha
1

Protocolo nº4.922.

Pomerode, 10 de abril de 1985.



IMÓVEL: - O terreno situado nesta cidade à rua Eduardo Hornburg, contendo a área de trinta e sete mil, quatrocentos e noventa e nove metros e nove decímetros quadrados (37.499,09m²); de forma retangular, fazendo frente em duzentos e trinta metros e quarenta e oito centímetros (230,48m.) no lado par da rua Eduardo Hornburg e fundos em duzentos e trinta metros e quarenta e oito centímetros (230,48m.) no lado ímpar da rua Ricardo Krueger; extremando pelo lado direito em cento e sessenta e dois metros e setenta centímetros (162,70m.), sendo 72,70 metros com terras de Walter Hornburg e 90,00 metros com terras de Ewaldo Krause e pelo lado esquerdo também em cento e sessenta e dois metros e setenta centímetros (162,70m.) com terras de Walter Hornburg; distando do lado esquerdo, quatrocentos e setenta e oito metros e cinquenta e dois centímetros (478,52m.) da esquina formada pela rua Eduardo Hornburg com a rua Vitória. Sem edificações.

PROPRIETÁRIOS: - WALTER HORNBURG, pedreiro e sua mulher dona WANIA HORNBURG, do lar, ambos brasileiros, inscritos no CPF sob nº421.398.309-97, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, domiciliados e residentes neste município no lugar Têsto Rêga.

TÍTULO AQUISITIVO: - Parcela desmembrada sob a letra "B", no R.3 da Matrícula nº2858 do livro nº2 (Registro Geral), deste Cartório.

A Oficial maior: Bel. Christian Beurlen

R.1-2911 - PROTOCOLO Nº5.052.

Por escritura pública de compra e venda lavrada em 11 de abril de 1985 à fls.175 do livro nº81 do Tabelionato desta Comarca, os proprietários venderam por C\$5.000.000 (cinco milhões de cruzeiros), o terreno supra matriculado à PORCELANA SCHMIDT S/A., firma industrial com sede na cidade de Campo Largo, Estado do Paraná à avenida Porcelana nº621 e inscrita no CCG/MP sob nº85.459.691/0001.

Pomerode, 23 de maio de 1985.

A Oficial maior: Bel. Christian Beurlen

AV.2-2911 - PROTOCOLO Nº5.629.

Em cumprimento ao Mandado de Retificação nº1.684/85, datado de 16 de dezembro de 1985, assinado pelo Dr. Ivo Helmuth Ger

continua no verso



matrícula
2911ficha
lv.

luch-MM. Juiz de Direito desta Comarca e arquivado neste Cartório, RETIFICO a área do terreno retro matriculado para trinta e nove mil, novecentos e cinquenta e três metros e setenta e sete centímetros quadrados (39.953,70m²), passando a ter as confrontações e características seguintes: de forma irregular, fazendo frente em 230,48 metros com o lado par da rua Eduardo Hornburg e fundos também em 230,48 metros com o lado ímpar da rua Ricardo Krueger; extremado pelo lado direito em 176,50 metros, sendo 86,50 com terras de Walter Hornburg e 90,00 com as de Reimundo Volkmann e, pelo lado esquerdo, em 170,20 metros com terras de Walter Hornburg; distando do lado esquerdo, 397,22 metros da esquina formada pela rua Ricardo Krueger com a rua Vitória. Sem edificações. Dou fé.

Pomerode, 27 de dezembro de 1985.

A Oficial maior: *[Assinatura]*

AV.3-2911 - Protocolo nº 31.185, de 27 de Janeiro de 2012. Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "b", da Lei de Registros Públicos, procedo a esta averbação para fazer constar a **atualização dos confrontantes** do imóvel retro matriculado, como segue: "fazendo **FRENTE** (a Oeste) em duzentos e trinta metros e quarenta e oito centímetros (230,48m) com o lado par da Rua Eduardo Hornburg; nos **FUNDOS** (a Leste) em duzentos e trinta metros e quarenta e oito centímetros (230,48m) com o lado ímpar da Rua Ricardo Krueger; extremado pelo lado **DIREITO** (ao Norte) em cento e setenta e seis metros e cinquenta centímetros (176,50m), dos quais, a partir da frente, oitenta e seis metros e cinquenta centímetros (86,50m) confrontam terras de Marcos Hornburg (R.1-3469) e noventa metros (90,00m) confrontam terras de Frank Ernesto Volkmann e Ellen Katia Volkmann Montanari (R.2-9387); e pelo lado **ESQUERDO** (ao Sul) em cento e setenta metros e vinte centímetros (170,20m) com terras de Porcelana Schmidt S/A. (R.1-3449)". Dou Fé. Pomerode-SC, 14 de fevereiro de 2012. Selo de fiscalização: CPI56581-SYQ4.

O Registrador: *[Assinatura]*

E:R\$65,95

R.4-2911 - Protocolo nº 31.185, de 27 de Janeiro de 2012. Pela CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO FIDUCIÁRIA - n.º000011901/11, emitida em São Paulo, aos 30 de junho de 2011, instrumento particular constitutivo da alienação fiduciária em garantia, na forma prevista pelo artigo 32 da Lei n.º10.931/2004, a proprietária **PORCELANA SCHMIDT S/A**, adrede qualificada, neste ato representada por seu diretor presidente **NELSON LUIZ VIEIRA DE MORAIS LARA** (C.I.RG n.º5.973.140/SSP-SP, CPF n.º997.760.148-87), nos termos da

continua na ficha nº

2

Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

| | |
|-----------|-------|
| Matrícula | Ficha |
| 2911 | 2 |

Pomerode, 14 de Fevereiro de 2012



Ata de Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 02/09/2010 e registrada na JUCERPA sob n.º20109252110, em 26/10/2010, e autorizado pelo Conselho de Administração, nos termos do art.10, § 2º, do Estatuto Social aprovado em 02/09/2010 e registrado na JUCERPA sob n.º20109252101, em 26/10/2010, **ALIENOU, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel constante da presente matrícula para o credor fiduciário **BANCO BVA S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, registrado na JUCERJA sob NIRE n.º33.3.0002560-0, inscrito no CNPJ sob n.º32.254.138/0001-03, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, à Avenida Borges de Medeiros, n.º633, conj. 501, no Leblon, neste ato representado pelos seus diretores executivos **Edison Gandolfi** (C.I.RG n.º20.109.323-SSP-SP, CPF n.º157.101.238-97) e **Luiz Rodolfo Palmeira Vasconcellos** (C.I.RG n.º04443307-6-IFP-RJ, CPF n.º892.195.207-10), conforme instrumento de procuração lavrado em 19/10/2011 às fls. 195 a 198 do Livro n.º2955 no 4º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo- SP.

GARANTIA FIDUCIÁRIA: A alienação do imóvel para o credor fiduciário garante mútuo concedido à emitente da cédula epigrafada, Schmidt Indústria, Comércio, Importação e Exportação Ltda. (CNPJ n.º00.844.239/0001-48) abrangendo o imóvel e todas as suas acessões e benfeitorias. **VALOR DA CÉDULA:** O valor da cédula emitida é de dezesseis milhões de reais (R\$16.000.000,00). **PRAZO DA OPERAÇÃO:** um mil, trezentos e trinta e oito (1.338) dias. **TAXA JUROS EFETIVA:** 150% da Taxa DI-CETIP. **FORMA DE PAGAMENTO:** O pagamento do mútuo para o credor será feito em trinta e duas (32) parcelas mensais, sucessivas e pós-fixadas, vencendo-se a primeira em 27/07/2012, as seguintes em igual dia dos meses subsequentes e a última em 27/02/2015. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO:** Para os fins previstos no artigo 26, § 2º, da Lei n.º 9.514/97, fica estabelecido que o credor poderá requerer a intimação da fiduciante imediatamente após a data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a fim de que pague as parcelas vencidas em até 15 (quinze) dias, sob pena de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e posterior leilão extrajudicial. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA** (artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97) E **VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM "PÚBLICO LEILÃO"** (artigo 27 da Lei 9.514/97): três milhões e quinhentos mil reais (R\$3.500.000,00), acrescidos dos valores correspondentes às benfeitorias incorporadas ao imóvel (avaliação conjunta com o imóvel de matrícula n.º3449 do Livro n.º2 (RG) deste Cartório). **FORO DE ELEIÇÃO:** As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo-SP para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente do contrato. **CERTIDÕES:** A fiduciante

continua no verso



| | |
|--------------------------|----------------------|
| Matrícula 2911 | Ficha 2-v. |
|--------------------------|----------------------|

apresentou as certidões negativas previdenciária e de tributos federais, de que trata a Lei n.º8.212/1990, bem como o Certificado de Regularidade do FGTS-CRF da fiduciante. O credor dispensou a fiduciante Porcelana Schmidt S/A de apresentar as certidões negativas tributárias municipal, estadual e federal, bem como as certidões negativas de distribuição forense das esferas estadual, federal e trabalhista. Demais cláusulas constam do instrumento arquivado neste Cartório. **Mediante o registro supra, transfere-se para o BANCO BVA S.A. a propriedade resolúvel do presente imóvel, para fins de garantia, até a averbação de plena quitação do mútuo pela DEVEDORA FIDUCIANTE.** Isento do Fundo de Reparelhamento da Justiça - "FRJ", nos termos do artigo 1º, §2º, da Resolução n.º04/2004, do Conselho da Magistratura - TJSC. O registro da cédula bancária foi igualmente lançado sob n.º1375 no Livro n.º3 (Registro Auxiliar) deste Cartório e a Alienação Fiduciária igualmente lançada sob R.5-3449 no Livro n.º2 (Registro Geral). Dou Fé. Pomerode-SC, 14 de fevereiro de 2012. Selo de fiscalização: CPI56584-RTG6.
O Registrador:  E:R\$928,00

AV.5-2911 - Protocolo nº 38.795, de 15 de Março de 2017. Pelo Endosso lançado aos 17/02/2012 no verso da Cédula de Crédito Bancário Fiduciária n.º000011901/11, o credor e cedente **BANCO BVA S.A.**, adrede qualificado, **CEDEU os direitos e as obrigações** pactuados no título epigrafado, **TRANSFERINDO A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** do imóvel retro matriculado, originalmente registrada sob **R.4-2911**, nos termos e para os efeitos dos artigos 167, Inciso II, item 30, da Lei n.º6.015/1973 e 28 da Lei n.º9.514/97, para a nova credora fiduciária e cessionária **CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ sob n.º09.358.105/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, à Avenida República do Chile, n.º230, 10º e 11º andares, Centro. **A presente averbação transfere à CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS a propriedade fiduciária do presente imóvel, sub-rogando-lhe todos os demais direitos originalmente pactuados no título epigrafado e registrado sob n.º1375 no Livro n.º3 (Registro Auxiliar) deste Cartório.** **TRIBUTOS:** FRJ (R\$660,00 pagos no Itaú Unibanco S.A., agência n.º 2001, sendo R\$600,00 pela guia n.º0000.50020.1283.1854, em 05/12/2016, autenticação ITAU0414 200166462 051216 600,00C TITDIN, e R\$60,00 pela guia n.º0000.50020.1297.2962, em 22/02/2017, autenticação ITAU0219 200166462 220217 60,00C TITDIN). Dou Fé. Pomerode-SC, 29 de março de 2017. Selo de fiscalização: ENS56594-BYNH. (R\$ 1,85)
O Registrador Christian Beurlen:  E:R\$439,15

continua na ficha nº 3



Livro Nº. 2 - Registro Geral


Cartório de Registro de Imóveis

| | |
|-----------|-------|
| Matrícula | Ficha |
| 2911 | 3 |

Pomerode, 29 de Março de 2017



AV.6-2911 - Protocolo nº 38.795, de 15 de Março de 2017. Pelo Endosso lançado aos 21/10/2013 no verso da **Cédula de Crédito Bancário Fiduciária n.º000011901/11**, a credora e cedente **CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS**, supra qualificada, **CEDEU os direitos e as obrigações** pactuados no título epigrafado, **TRANSFERINDO a PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** do imóvel retro matriculado, originalmente registrada sob **R.4-2911** e posteriormente transferida sob **AV.5-2911**, nos termos e para os efeitos dos artigos 167, inciso II, item 30, da Lei n.º6.015/1973 e 28 da Lei n.º9.514/97, para o novo credor fiduciário e cessionário **FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO HUNGRIA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 11.212.275/0001-05, com sede na cidade de São Paulo-SP, à Rua Iguatemi, n.º151, 19º andar, bairro Itaim Bibi. **A presente averbação transfere ao FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO HUNGRIA a propriedade fiduciária do presente imóvel, sub-rogando-lhe todos os demais direitos originalmente pactuados no título epigrafado e registrado sob n.º1375 no Livro n.º3 (Registro Auxiliar) deste Cartório.** **TRIBUTOS: FRJ** (R\$660,00 pagos no Itaú Unibanco S.A., agência n.º 2001, sendo R\$600,00 pela guia n.º0000.50020.1283.1860, em 05/12/2016, autenticação ITAU0413 200166462 051216 600,00C TITDIN, e R\$60,00 pela guia n.º0000.50020.1297.2977, em 22/02/2017, autenticação ITAU0220 200166462 220217 60,00G TITDIN). Dou Fé. Pomerode-SC, 29 de março de 2017. Selo de fiscalização: ENS56595-F2LC. (R\$ 1,85)
 O Registrador Christian Beurlen:  E:R\$439,15


AV.7-2911 - Protocolo nº 41.199, de 08 de Agosto de 2018. Pelo Ofício n.º6904994.V007 extraído aos 16/05/2018 pelo Exmo. Sr. Juiz Federal Substituto da 5ª Vara Federal de Blumenau-SC, Dr. Ivan Arantes Junqueira Dantas Filho, dos autos das **Execuções Fiscais n.º2008.72.05.003869-7/SC e n.º2009.72.05.001843-5/SC**, em que a **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** demanda contra **PORCELANA SCHMIDT S.A.**, procedo a esta averbação nos termos do artigo 247 da Lei n.º6.015/1973 para fazer constar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel retro matriculado em garantia das referidas execuções. **TRIBUTOS: FRJ** (isento, conforme art. 10, §2º, do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina). Dou Fé. Pomerode-SC, 14 de agosto de 2018. Selo de fiscalização: ENU35811-KKJ6 (isento).
 O Registrador Christian Beurlen:  E: nihil

continua no verso



É o que continha o inteiro teor da Matrícula n.º2911 do Livro n.º 2 (Registro Geral). O referido é verdade e dou fé.

Pomerode, 06 de setembro de 2018.

- 
- Christian Beurlen - Oficial
 Carla Beurlen - Escrevente Autorizada
 Denise Zilz - Escrevente Autorizada
 Gabriella Busarello - Escrevente Autorizada



Emolumentos:

01 Certidão Atualizada 3 pág..... R\$ 18,15
 Selos: R\$ 1,90 | Total: R\$ 20,05

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 é considerado fraude.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
 Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de POMERODE

BEL. CHRISTIAN BEURLIN-OFFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO, a pedido de parte interessada, que, revendo o Livro n.º2 (Registro Geral) do Ofício de Registro de Imóveis de Pomerode-SC, nele consta a MATRÍCULA do seguinte teor:
 Livro N.º 2 - Registro Geral **Cartório de Registro de Imóveis**

matrícula
3449

ficha
1

Pomerode, 09 de outubro de 1986



IMÓVEL: - O terreno situado nesta cidade, à rua Eduardo Hornburg, contendo a área de treze mil e dezesseis metros quadrados (13.016,00m²), de forma retangular; fazendo frente em oitenta metros (80,00m.) no lado par da rua Eduardo Hornburg, nos fundos limita-se em oitenta metros (80,00m.) no lado ímpar da rua Ricardo Krueger; estreitando pelo lado direito em cento e sessenta e dois metros e setenta centímetros (162,70 m.) com terras da Porcelana Schmidt S.A. e pelo lado esquerdo em cento e sessenta e dois metros e setenta centímetros (162,70m.) com terras de Walter Hornburg; distando do lado esquerdo trezentos e noventa e oito metros e cinquenta e dois centímetros (398,52m) da esquina formada pela rua Eduardo H Hornburg com a rua Vitória; sem edificações.

PROPRIETÁRIOS: - WALTER HORNBERG, pedreiro e sua mulher WANDA HORNBERG, do lar, ambos brasileiros, inscritos no CPF sob nº 421.398.309-97, casados pel regime da Comunhão Universal de Bens anteriormente à vigência da Lei nº6.515/77, domiciliados e residentes nesta cidade, à rua Vitória

TÍTULO AQUISITIVO: - Parcela desmembrada sob R.2-2912 deste Cartório.

A Oficial: Anacé T. de Andrade

R.1-3449 - PROTOCOLO Nº6.248.

Por escritura pública de compra e venda lavrada em 01 de outubro de 1986, à fls.53 do livro nº 86 do Tabelionato desta Comarca, os proprietários venderam por Cz\$5.000,00 (cinco mil cruzados) o terreno constante da presente matrícula, à PORCELANA SCHMIDT S.A., firma com sede na cidade de Campo Largo, Estado do Paraná, à avenida Porcelana, nº 621 e inscrita no CGC-MF sob nº 85.459.691/0001.

Pomerode, 09 de outubro de 1986

A Oficial: Anacé T. de Andrade

AV.2-3449 - PROTOCOLO Nº6.446.

Pelo Mandado de Retificação nº026/86, datado de 16 de dezembro de 1986 e devidamente assinado pela Dra. Marisa Medeiros Dutra, Juíza Substituta em exercício e arquivado neste cartório, retifico o imóvel supra matriculado para: -"um terreno situado nesta cidade à rua Eduardo Hornburg, com 13.528,80m² (treze mil, quinhentos e vinte e oito metros e oitenta decí-

continua no verso



matrícula
3449ficha
lv.

metros quadrados), de forma irregular, fazendo frente em oitenta (80,00) metros no lado par da rua Eduardo Hornburg e fundos em oitenta (80,00) metros com o lado ímpar da rua Ricardo Krueger; lado direito em cento e setenta metros e vinte centímetros (170,20m.) com terras da Porcelana Schmidt S/A e lado esquerdo em cento e sessenta e oito metros e dois centímetros (168,02m.) com terras de Walter Hornburg; sem benfeitorias e distando do lado esquerdo, 398,52 metros da esquina formada pela rua Eduardo Hornburg com a rua Vitória." Pomerode, 18 de dezembro de 1986.

A Oficial maior: [Assinatura]

AV.3-3449 - Protocolo n.º25.697. Pelo OFÍCIO N.º118/08/DRF/CTA/Seort/Eqpar, datado de 24 de abril de 2008, assinado pelo DD. Delegado da Delegacia da Receita Federal em Curitiba, Paraná, Dr. Vergilio Concetta, procedo a esta averbação, para fazer constar a existência do "Extrato de Relação de Bens e Direitos para Arrolamento" em nome da proprietária **PORCELANA SCHMIDT S.A - CNPJ 85.459.691/0011-10**, tendo sido o imóvel constante da presente matrícula, nos termos do § 5º, do art. 64 da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997 e art. 4º da Instrução Normativa SRF n.º264, de 20 de dezembro de 2002. **ARROLADO NO PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º10980.000087/2005-03** em trâmite naquela Delegacia da Receita Federal, devendo esta Serventia comunicar, no prazo de 48 horas, a ocorrência de alienação ou transferência do bem arrolado. Pomerode, 09 de Maio de 2008. SELO DE FISCALIZAÇÃO: ASM99946. A Registradora: [Assinatura] E: nihil

AV.4-3449 - Protocolo nº 31.185, de 27 de Janeiro de 2012. Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea 'b', da Lei de Registros Públicos, procedo a esta averbação para fazer constar a **atualização dos confrontantes** do imóvel retro matriculado, como segue: "fazendo **FRENTE** (a Oeste) em oitenta metros (80,00m) com o lado par da Rua Eduardo Hornburg; nos **FUNDOS** (a Leste) oitenta metros (80,00m) com o lado ímpar da Rua Ricardo Krueger, extremado pelo lado **DIREITO** (ao Sul) em cento e setenta metros e vinte centímetros (170,20m) com terras da Porcelana Schmidt S/A (R.1-2911); e pelo lado **ESQUERDO** (ao Norte) em cento e sessenta e oito metros e dois centímetros (168,02m), sendo, a partir da frente, com terras de Manoel Rodrigues e sua esposa, Roselina Rodrigues (R.9-4570) e com terras de Nelson Antonio Reimann e sua esposa, Inge Lore Reimann (R.3-11632 e R.1-4572)". Dou Fé. Pomerode-SC, 14 de fevereiro de 2012. Selo de fiscalização: CPI56582-WIOY. O Registrador: [Assinatura] E: R\$65,95

continua na ficha nº

2



Livro Nº. 2 - Registro Geral

Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula
3449Ficha
2

Pomerode, 14 de Fevereiro de 2012



R.5-3449 - Protocolo nº 31.185, de 27 de Janeiro de 2012. Pela CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO FIDUCIÁRIA - n.º000011901/11, emitida em São Paulo, aos 30 de junho de 2011, instrumento particular constitutivo da alienação fiduciária em garantia, na forma prevista pelo artigo 32 da Lei n.º10.931/2004, a proprietária PORCELANA SCHMIDT S/A, adrede qualificada, neste ato representada por seu diretor presidente **NELSON LUIZ VIEIRA DE MORAIS LARA (C.I.RG n.º5.973.140/SSP-SP, CPF n.º997.760.148-87), nos termos da Ata de Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 02/09/2010 e registrada na JUCERPA sob n.º20109252110, em 26/10/2010, e autorizado pelo Conselho de Administração, nos termos do art.10, § 2º, do Estatuto Social aprovado em 02/09/2010 e registrado na JUCERPA sob n.º20109252101, em 26/10/2010, ALIENOU, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, o imóvel constante da presente matrícula para o credor fiduciário BANCO BVA S.A., pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, registrado na JUCERJA sob NIRE n.º33.3.0002560-0, inscrito no CNPJ sob n.º32.254.138/0001-03, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, à Avenida Borges de Medeiros, n.º633, conj. 501, no Leblon, neste ato representado pelos seus diretores executivos **Edison Gandolfi** (C.I.RG n.º20.109.323-SSP-SP, CPF n.º157.101.238-97) e **Luiz Rodolfo Palmeira Vasconcellos** (C.I.RG n.º04443307-6-IFP-RJ, CPF n.º892.195.207-10), conforme instrumento de procuração lavrado em 19/10/2011 às fls. 195 a 198 do Livro n.º2955 no 4º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo- SP.**

GARANTIA FIDUCIÁRIA: A alienação do imóvel para o credor fiduciário garante mútuo concedido à emitente da cédula epigrafada, Schmidt Indústria, Comércio, Importação e Exportação Ltda. (CNPJ n.º00.844.239/0001-48) abrangendo o imóvel e todas as suas acessões e benfeitorias. **VALOR DA CÉDULA:** O valor da cédula emitida é de dezesseis milhões de reais (R\$16.000.000,00). **PRAZO DA OPERAÇÃO:** um mil, trezentos e trinta e oito (1.338) dias. **TAXA JUROS EFETIVA:** 150% da Taxa DI-CETIP. **FORMA DE PAGAMENTO:** O pagamento do mútuo para o credor será feito em trinta e duas (32) parcelas mensais, sucessivas e pós-fixadas, vencendo-se a primeira em 27/07/2012, as seguintes em igual dia dos meses subsequentes e a última em 27/02/2015. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO:** Para os fins previstos no artigo 26, § 2º, da Lei n.º 9.514/97, fica estabelecido que o credor poderá requerer a intimação da fiduciante imediatamente após a data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a fim de que pague as parcelas vencidas em até 15 (quinze) dias, sob pena de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e posterior leilão extrajudicial. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA** (artigo 24, inciso VI, da Lei

continua no verso

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Matrícula 3449 | Ficha 2-v. |
|--------------------------|----------------------|

9.514/97) E VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM "PÚBLICO LEILÃO" (artigo 27 da Lei 9.514/97): três milhões e quinhentos mil reais (R\$3.500.000,00), acrescidos dos valores correspondentes às benfeitorias incorporadas ao imóvel (avaliação conjunta com o imóvel de matrícula n.º2911 do Livro n.º2 (RG) deste Cartório). **FORO DE ELEIÇÃO:** As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo-SP para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente do contrato. **CERTIDÕES:** A fiduciante apresentou as certidões negativas previdenciária e de tributos federais, de que trata a Lei n.º8.212/1990, bem como o Certificado de Regularidade do FGTS-CRF da fiduciante. O credor dispensou a fiduciante Porcelana Schmidt S/A de apresentar as certidões negativas tributárias municipal, estadual e federal, bem como as certidões negativas de distribuição forense das esferas estadual, federal e trabalhista. Demais cláusulas constam do instrumento arquivado neste Cartório. **Mediante o registro supra, transfere-se para o BANCO BVA S.A. a propriedade resolúvel do presente imóvel, para fins de garantia, até a averbação de plena quitação do mútuo pela DEVEDORA FIDUCIANTE.** Isento do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - "FRJ", nos termos do artigo 1º, §2º, da Resolução n.º04/2004, do Conselho da Magistratura - TJSC. O registro da cédula bancária foi igualmente lançado sob n.º1375 no Livro n.º3 (Registro Auxiliar) deste Cartório e a Alienação Fiduciária igualmente lançada sob R.5-2911 no Livro n.º2 (Registro Geral). Dou Fé. Pomerode-SC, 14 de fevereiro de 2012. Seio de fiscalização: CPI56585-AA1J.
O Registrador:  E:R\$618,67

AV.6-3449 - Protocolo nº 38.795, de 15 de Março de 2017. Pelo Endosso lançado aos 17/02/2012 no verso da Cédula de Crédito Bancário Fiduciária n.º000011901/11, o credor e cedente BANCO BVA S.A., adrede qualificado, CEDEU os direitos e as obrigações pactuados no título epigrafado, TRANSFERINDO A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA do imóvel retro matriculado, originalmente registrada sob R.5-3449, nos termos e para os efeitos dos artigos 167, inciso II, item 30, da Lei n.º6.015/1973 e 28 da Lei n.º9.514/97, para a nova credora fiduciária e cessionária CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ sob n.º09.358.105/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, à Avenida República do Chile, n.º230, 10º e 11º andares, Centro. A presente averbação transfere à CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS a propriedade fiduciária do presente imóvel, sub-rogando-lhe todos os demais direitos originalmente pactuados no título epigrafado e registrado sob n.º1375 no Livro n.º3 (Registro Auxiliar)

continua na ficha nº 3



Livro Nº. 2 - Registro Geral

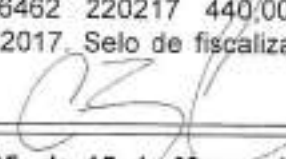
Cartório de Registro de Imóveis

| | |
|-----------|-------|
| Matrícula | Ficha |
| 3449 | 3 |

Pomerode, 29 de Março de 2017



deste Cartório. TRIBUTOS: FRJ (guia n.º0000.50020.1297.3209 no valor de R\$440,00, pagos em 22/02/2017 no Itaú Unibanco S.A., agência n.º 2001, autenticação ITAU0221 200166462 220217 440,00C TITDIN). Dou Fé. Pomerode-SC, 29 de março de 2017. Selo de fiscalização: ENS56596-U16C. (R\$ 1,85)

O Registrador Christian Beurlen:  E:R\$439,15

AV.7-3449 - Protocolo nº 38.795, de 15 de Março de 2017. Pelo Endosso lançado aos 21/10/2013 no verso da **Cédula de Crédito Bancário Fiduciária n.º000011901/11**, a credora e cedente **CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS**, supra qualificada, **CEDEU os direitos e as obrigações** pactuados no título epigrafado, **TRANSFERINDO a PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** do imóvel retro matriculado, originalmente registrada sob **R.5-3449** e posteriormente transferida sob **AV.6-3449**, nos termos e para os efeitos dos artigos 167, inciso II, item 30, da Lei n.º6.015/1973 e 28 da Lei n.º9.514/97, para o novo credor fiduciário e cessionário **FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO HUNGRIA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 11.212.275/0001-05, com sede na cidade de São Paulo-SP, à Rua Iguatemi, n.º151, 19º andar, bairro Itaim Bibi. **A presente averbação transfere ao FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO HUNGRIA a propriedade fiduciária do presente imóvel, sub-rogando-lhe todos os demais direitos originalmente pactuados no título epigrafado e registrado sob n.º1375 no Livro n.º3 (Registro Auxiliar) deste Cartório. TRIBUTOS: FRJ** (guia n.º0000.50020.1297.3027 no valor de R\$440,00, pagos em 22/02/2017 no Itaú Unibanco S.A., agência n.º 2001, autenticação ITAU0222 200166462 220217 440,00C TITDIN). Dou Fé. Pomerode-SC, 29 de março de 2017. Selo de fiscalização: ENS56597-A92B. (R\$ 1,85)

O Registrador Christian Beurlen:  E:R\$439,15

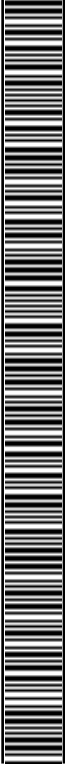
AV.8-3449 - Protocolo nº 41.199, de 08 de Agosto de 2018. Pelo Ofício n.º6904994.V007 extraído aos 16/05/2018 pelo Exmo. Sr. Juiz Federal Substituto da 5ª Vara Federal de Blumenau-SC, Dr. Ivan Arantes Junqueira Dantas Filho, dos autos das **Execuções Fiscais n.º2008.72.05.003869-7/SC e n.º2009.72.05.001843-5/SC**, em que a **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** demanda contra **PORCELANA SCHMIDT S.A.**, procedo a esta averbação nos termos do artigo 247 da Lei n.º6.015/1973 para fazer constar a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel retro matriculado em garantia das referidas execuções. **TRIBUTOS: FRJ** (isento, conforme art. 10, §2º, do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina). Dou Fé. Pomerode-SC,

continua no verso



| | |
|---|--|
| Matrícula 3449 | Ficha 3-v. |
| 14 de agosto de 2018. Selo de fiscalização: ENU33812-LHB6 (isento). O Registrador Christian Beurlen: E: <i>nihil</i> | |
| É o que continha o inteiro teor da Matrícula nº 3449 do Livro n.º 2 (Registro Geral). O referido é verdade e dou fé. Pomerode, 06 de setembro de 2018. | |
| <input type="checkbox"/> Christian Beurlen - Oficial <input checked="" type="checkbox"/> Carla Beurlen - Escrevente Autorizada <input type="checkbox"/> Denise Zilz - Escrevente Autorizada <input type="checkbox"/> Gabriella Busarello - Escrevente Autorizada | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Poder Judiciário Estado de Santa Catarina Selo Digital de Fiscalização Normal FCY22674-ME8G Confira os dados do ato em: selo.tjsc.jus.br </div> |
| Emolumentos: 01 Certidão Atualizada 3 pág..... R\$ 18,15 Selos: R\$ 1,90 Total: R\$ 20,05 | |
| 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 é considerado fraude. | |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS CNPJ: 11.874.368/0001-44 Bel. CHRISTIAN BEURLEN REGISTRADOR COMARCA DE POMERODE - SANTA CATARINA </div> | |
| continua na ficha nº | |

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P48X7 RT28A PFGME AFYND



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

DATA DA VISITA: 19 / 08 / 16

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: Clube
- 1.2. Endereço: Rua Ricardo Krueger, 485 e Rua Eduardo Hornburg Cidade: Pomerode UF: SC
- 1.3. Uso atual do imóvel: Associação esportiva Uso pretendido: Associação esportiva
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 26°41'8.21"S e 49° 9'37.93"O
- 1.5. Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo e São Caetano do Sul/SP).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: _____

Órgão Ambiental Municipal: Sema

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 6, indicando “sim” na pergunta 6.1.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo e São Caetano do Sul/SP).

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: _____

Órgão Ambiental Municipal: Sema

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJAD SVFBE R575W MVTHA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJ5EJ B4QXW 3FLCE WX4Z3

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0**3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO**3.1. Há indícios de que no **imóvel** existiu ou existe:

| Passado | Presente | Ocorrências no imóvel |
|---|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos? |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Outros. Descrever: _____ _____ _____ |
| Fontes de Informação: _Secretaria Municipal do Meio Ambiente. _____ _____ _____ | | |
| Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____ _____ | | |

3.2. No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, etc.? Não.

* **Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros m a partir dos limites do imóvel.**

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

Caso afirmativo, indicar:

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

| Existe | Informação não acessível | Atividade |
|--------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Indústrias. Quais? _____ _____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Mineradora. Qual? _____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Outros. Descrever: _____ _____ |

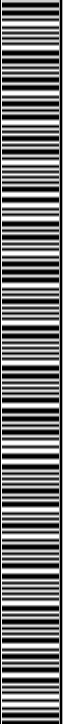
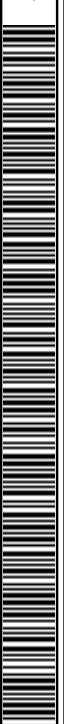
Fontes de Informação:
 Visitação local do entorno _____

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?
 Não há _____

Observações e/ou justificativa: _____

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXAD SVFBE R575W MVTHA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5EJ B4QXW 3FLCE WX4Z3



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

| Passado | Presente | Uso do imóvel |
|--|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Indústrias. Quais? _____ _____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____ _____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Comércio. Que tipo: _____ |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Outros. Descrever: _____ _____ |
| Fontes de Informação: | | |
| Visitação local e checagem com moradores antigos _____ _____ _____ | | |
| Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____ _____ | | |

4.2. Informar quais fontes de consulta foram utilizadas nos itens anteriores:

Moradores há mais de 20 anos na região do imóvel _____

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2 O presente relatório aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

- 6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim
 Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: _____
- 6.2 Indícios de Contaminação na Vizinhança: Não Sim
 Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: _____

São Paulo, 24 de Agosto de 2016.



D-L-R Engenharia Associados Ltda.
 CREA 043.715/5
 Darcio Pereira Daniel
 CREA 44.861/D
 Luiz Roberto S. Rocha
 CREA 53.760/D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXAD SVFBE R575W MVTHA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5EJ B4QXW 3FLCE WX4Z3

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 1359.16 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agostinho
26/10/2018: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: DOC. 06.2. Anexo 05.2. RELATORIOAMBIENTALClubedeCampoPomerode

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 183.11 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agostinho
25/08/2016: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Anexo 2.2.1 - Clube de Campo Pomerode - Relatório Ambiental

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXAD SVFBE R575W MVTHA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5EJ B4QXW 3FLCE WX4Z3



1

Laudo Técnico de Avaliação

Solicitante: Porcelana Schimidt

Imóvel do Tipo: Terreno com clube de campo

Endereço: Avenida Barão de Mauá, nº 6.815 - Jardim Adelina
Município de Mauá/SP

Cliente: Porcelana Schimidt

Data: Agosto/2016



Nº do Laudo: 16.08.4049 (252) - J.A.M





1. Introdução

Por solicitação da Porcelana Schmidt, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de Terreno com clube de campo (ex-Associação das Porcelanas Schmidt), situado a Avenida Barão de Mauá, nº 6.815 - Jardim Adelina no município de Mauá, no Estado de São Paulo, de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 - 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.**

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a **DLR - Engenheiros Associados Ltda** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que as informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.





3

2. Resultados

Os resultados do presente trabalho, indicaram os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados:

| | |
|------------------------|--------------|
| VALOR DE MERCADO (R\$) | 3.440.000,00 |
|------------------------|--------------|

| | |
|-------------------------|--------------|
| VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) | 1.720.000,00 |
|-------------------------|--------------|





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

A documentação fornecida para elaboração do presente laudo avaliatório compreende: Matrícula de nº 3.021 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá e Laudo anterior de 2.011

3.2. Vistoria

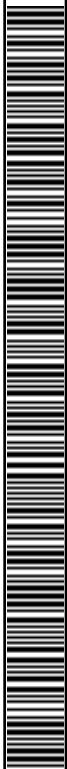
Procedemos a vistoria ao imóvel no dia 17 de agosto, quando verificamos tratar-se de um terreno localizado na Avenida Barão de Mauá, nº 6.815 - Jardim Adelina - Município de Mauá - Estado de São Paulo, utilizado anteriormente para lazer dos funcionários da Porcelana Schmidt, e desativado quando do fechamento da fábrica em Mauá. Não foi possível a vistoria interna nas dependências do clube por se encontrar fechado quando da vistoria. Segundo informações obtidas com o contato, o clube está sendo utilizado por 3ºs para locação e seria necessário acionar o depto jurídico da Schimdt para obter autorização para vistoria.

3.3. Adequação

Para cálculo do valor de avaliação foram consideradas as seguintes áreas:

- A Matrícula 3.021 informa que o terreno possui área de 114.351,00m².
- O Laudo anterior informa área construída de 2.712,59m².

Obs.: para efeito de avaliação foi utilizado a área construída informada no laudo anterior, bem como as características, padrão e estado de conservação.





4. Comentários

4.1 Local

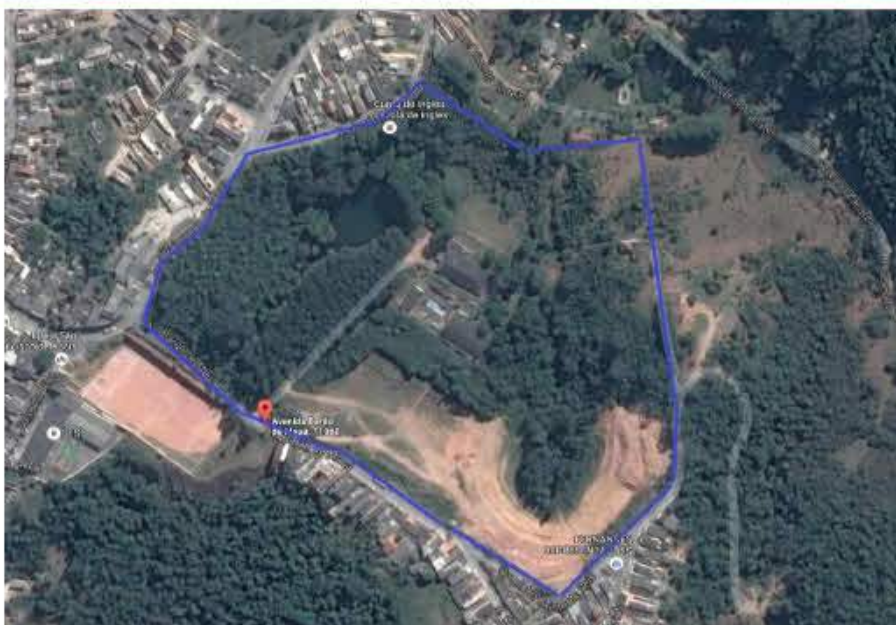
O avaliando está localizado na Avenida Barão de Mauá, nº 6.815 - Jardim Adelina no Município de Mauá/SP. A quadra é formada pela Avenida Barão de Mauá e pelas ruas José Raimundo de Souza e Caminho Existente Seis e Andorinhas. Região de preservação de mananciais conjugada com expansão urbana, visto que há uma mescla entre área totalmente protegidas como o Parque Ecológico Santa Luzia e muitos loteamentos surgindo dentro destas limitações.

A região possui características de ocupação predominantemente residencial, marcada pela presença de comércio varejista diversificado ao longo da Avenida Barão de Mauá e principais vias e residencial de padrão médio e médio inferior em suas transversais.

A região é servida por algumas linhas de ônibus urbanas trafegando pelas principais vias e dispõe de toda a infraestrutura tais como: vias pavimentadas, rede de distribuição de água domiciliar e águas pluviais, energia elétrica (luz e força), telefone, coleta de lixo, serviços postais, iluminação pública, limpeza e conservação viárias.

Obs.: pode-se observar que foram ou estão sendo realizadas obras de contenção de encosta dentro da área pela Empresa Vale Sul Soluções Ambientais (conforme foto anexa), porém no dia da vistoria não havia movimentação no local.

4.2 Croqui do Local (aproximado)



4.3. Fotos do local



Vista do avaliando



Avenida Barão de Mauá





4.4. Fotos do entorno



Avenida Capitão João



Avenida Capitão João



Campo de futebol em frente



Avenida Capitão João



Avenida Capitão João

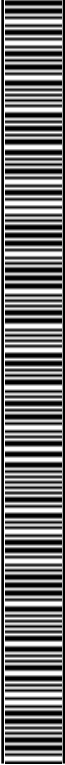
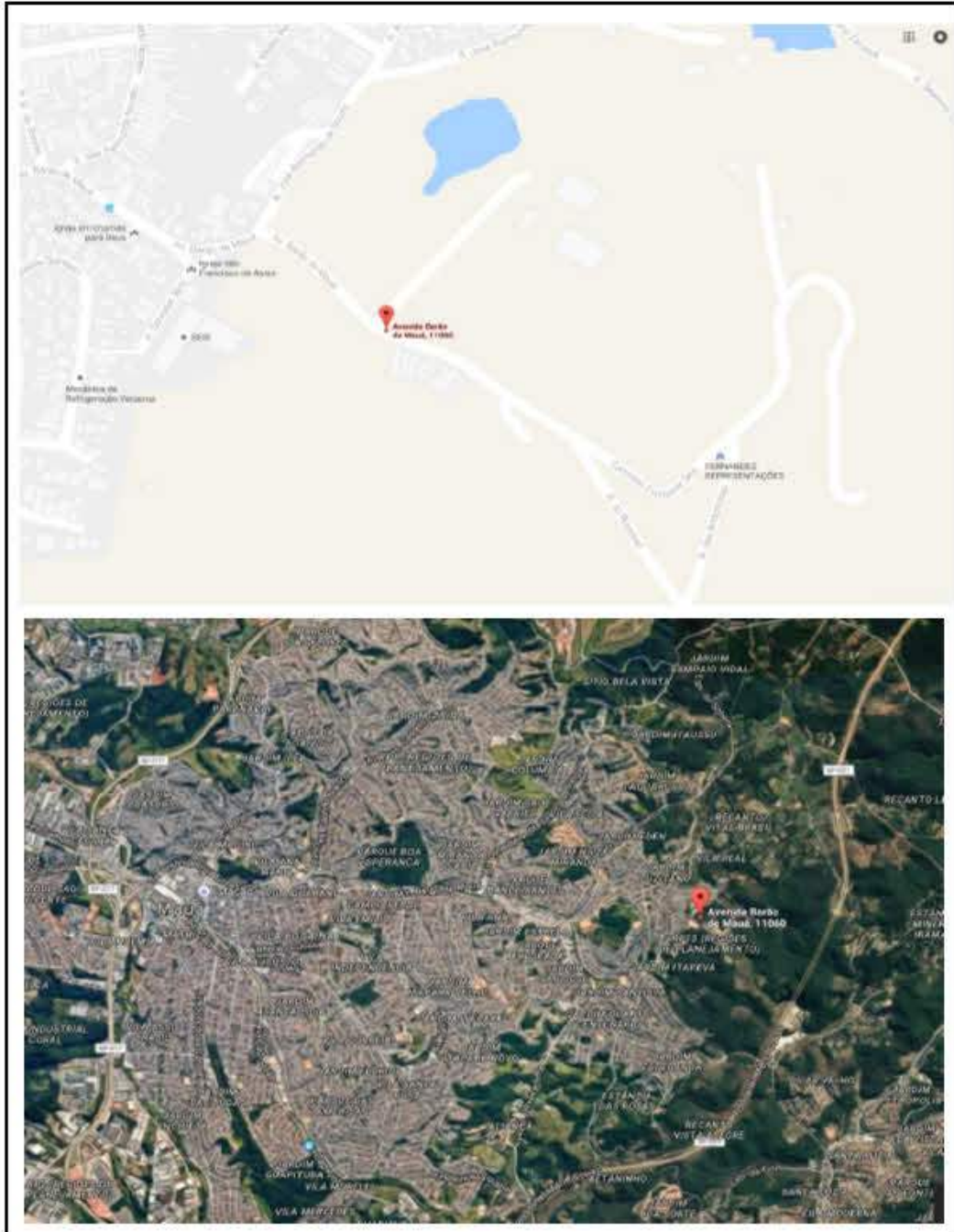


Rua das Andorinhas





4.5. Croqui das Imediações





5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

Mauá é um município da Região Metropolitana de São Paulo. Pertence à região do ABC Paulista. A densidade demográfica é de 6.463,7 hab/km². Porém a densidade urbana é bem maior, já que um terço do município é área industrial e 10% pertence à área rural e ao Parque Estadual da Serra do Mar. Em 2014, era o 20º município do estado em produto interno bruto e o 10º em população, com 448.776 habitantes. Mauá está entre as 50 cidades mais populosas de todo o Brasil.

A região apresenta poucos terrenos com características e dimensões semelhantes ao avaliando para venda.

5.2. Perspectivas Futuras

O mercado deve manter-se inalterado à médio prazo.

5.3. Liquidez

A liquidez pode ser considerada baixa devido à tipologia do imóvel e a atual situação econômica que o setor imobiliário atravessa.

5.4. Valores Resultantes

Os valores resultantes traduzem o custo de reprodução do imóvel no estado de conservação em que se encontra.





10

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra: quase toda a Quadra

Formato: irregular

Topografia: declive

Dimensões:

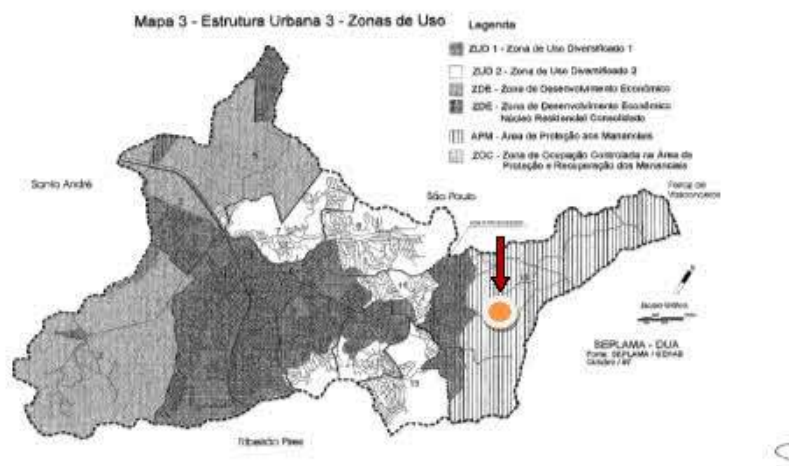
Área Total: 114.351,00 m²

Zoneamento: ZOC (APM) - Zona de Ocupação Controlada - Área de Preservação de Manancial

Ocupação: Clube de Campo

Fechamento: muro de alvenaria

Croqui:



Comentários Gerais:

Terreno com grandes dimensões, com topografia mista, entre plana e acidentada, tendo aproximadamente 20% de sua superfície coberta por mata nativa, 30% coberta por árvore de reflorestamento e o restante com vegetação rasteira e arbustos médios. Dentro da propriedade existe uma lagoa de porte médio.





6.2. Edificações

O local era utilizado conhecido com Associação era utilizado como Clube de lazer pelos funcionários da Porcelana Schmidt, e desativado quando ocorreu fechamento da fábrica em Mauá. Não foi possível a vistoria interna nas dependências do clube por se encontrar fechado na vistoria. De acordo com o laudo anterior o clube possui as seguintes edificações: portaria, vestiário do campo de futebol, ginásio de esportes, vestiário das piscinas, 02 piscinas, 02 saunas, salão de festas com palco, bar, 04 sanitários e casa do caseiro.

Gerais:

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Padrão de acabamento: | Médio Baixo |
| Estado de Conservação: | Regular |
| Idade Aparente: | 25 anos |
| Vida Útil Estimada: | 50 anos |
| Vida útil remanescente: | 25 anos |
| k: | 0,512 |

Áreas construídas:

| Discriminação | Área (m²) |
|-----------------|-----------|
| Área construída | 2.712,59 |

Observação:

Os dados informados acima foram obtidos através do laudo anterior pois não foi possível a vistoria da área do clube.





6.3. Fotos do imóvel



Entrada nº 6815



Identificação



Portão



Guarita



Vista interna



Vista interna





Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Obras Emergenciais de Contenção de Encosta





Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Obras emergenciais de Contenção

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J6DM CYQAL TGGAM BJEDB





Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Muro de divisa



Muro de divisa





7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Evolutivo

Para determinação do valor de mercado, utilizou-se o Método Evolutivo. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria. Na realidade, apenas a componente benfeitoria é avaliada pela reprodução dos custos, já que o processo avaliatório para o terreno necessariamente tem que ser o processo comparativo direto, através de pesquisa de preços no mercado local.

Para avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a reposição dos custos, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, por estado de conservação e por obsolescência, não esquecendo da componente vantagem da coisa feita ou valores em marcha, que agregam parcelas de valores atrelados a aspectos mercadológicos como adequabilidade, local, tamanho e outras variáveis.

A aplicação, neste caso, de metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo, apresentaria muita distorção na medida que existem muitas diferenças entre os elementos comparativos, em especial quanto a relação entre área do terreno e área construída, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Devido as características do imóvel, não se identificou ofertas similares que permitem a comparação direta, tendo sido mais recomendável a aplicação de método indireto, com avaliação separada dos componentes do imóvel.

