

STAUT · FONSECA · TELLES & PADILHA · AGUSTINHO

SOCIEDADES DE ADVOGADOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 2ª VARA CÍVEL E DA
FAZENDA PÚBLICA DO FORO REGIONAL DE CAMPO LARGO DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PARANÁ****Processo eletrônico nº: 0006015-27.2016.8.16.0026**

**ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A. E OUTROS - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, todas devidamente qualificadas nos autos
de Recuperação Judicial, vêm respeitosamente perante Vossa
Excelência, por meio de seu procurador *in fine* assinado, em
cumprimento ao artigo 53 da Lei 11.101/05, apresentar,
tempestivamente, o Plano de Recuperação Judicial, bem como
demonstrativo de viabilidade econômica e avaliação dos bens de
propriedade das Recuperandas.

Igualmente, requer seja determinado a publicação do edital de
credores, no qual esclareça o recebimento do plano de recuperação e
fixe prazo para eventuais objeções, em conformidade com o parágrafo
único do artigo 53 da Lei Falimentar.

Nestes termos, pede deferimento.

Curitiba, 25 de agosto de 2016.

Eduardo Oliveira Agostinho
OAB/PR 30.591

Claudio Roberto Padilha
OAB/PR 27.060

Bruno da Costa Vaz
OAB/PR 73.907

1



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

Recuperação judicial sob os autos de nº. 0006015-27.2016.8.16.0026

*1ª 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”)*



A ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A. E OUTROS - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (doravante simplesmente “GRUPO SCHMIDT”), devidamente qualificada nos autos epígrafados, seguindo-se o disposto no art. 53 da Lei 11.101/2005 (doravante simplesmente “LRF”), propõe seu PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (doravante simplesmente “Plano”), nos termos que se seguem.

PRÉAMBULO

- **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 Econômico-Financeira (Anexo I):

- **CONSIDERANDO-SE** que as referidas crises implicaram, anteriormente, 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 & 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 saneamento 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 a integralidade do grupo econômico, cujo processamento foi devidamente deferido pelo *juiz da recuperação judicial*, que determinou, nos termos da LRF, a apresentação do corrente **Plano**;
- **CONSIDERANDO-SE** que o **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, com o objetivo de (i) preservar a sua atividade empresarial, mantendo sua posição de destaque como uma das mais relevantes empresas do Brasil e da América Latina relacionada à fabricação, importação e exportação de porcelana fina de mesa; (ii) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; e (iii) estabelecer a forma de pagamento de seus Credores, resguardando-se os interesses de todos os envolvidos;

O **GRUPO SCHMIDT** apresenta, tempestivamente, seu **Plano**, que atende aos requisitos do art. 53 da LRF, por (i) pormenorizar os meios de recuperação; (ii) ser viável; (iii) estar acompanhado da Análise de Viabilidade Econômico-Financeira e do Laudo de Avaliação de Bens e Ativos; e (iv) conter proposta clara e específica para pagamento dos credores sujeitos ao plano, como se passa a expor.

CAPÍTULO I - 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**, têm os significados que lhes são atribuídos no Anexo 3.

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, perca(n) o significado que lhes é atribuído no referido anexo.

Parágrafo Segundo: Os termos e expressões em destaque que não tenham seu significado atribuído pelo Anexo 3 devem ser lidos e interpretados conforme seu 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 3.

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

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**.

Parágrafo Único: Os Anexos não têm conteúdo vinculativo, senão quando expresso de forma diversa no **Plano**.

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



Plano prevalecerá.

CLÁUSULA 8ª: O Anexo 3 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, de modo que o **Plano** estabelece a forma de pagamento dos credores, as condições e o cronograma de satisfação dos créditos sujeitos 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 e dos empregos e a satisfação dos credores, tudo com fundamento no princípio da preservação da empresa, buscando:

- i. A revisão dos custos fixos e variáveis e dos níveis de produção do **GRUPO SCHMIDT**;
- ii. A alienação do ativo permanente do **GRUPO SCHMIDT** que sejam desnecessários à continuidade das atividades;
- iii. O aprimoramento da governança das empresas do **GRUPO SCHMIDT** e a preservação do posicionamento estratégico da **Marca Schmidt** no mercado brasileiro e no mercado internacional;
- iv. A reestruturação dos créditos sujeitos ao plano na forma delineada pelo **Plano**.

CLÁUSULA 11ª: O **Plano** foi elaborado tomando por base a Análise de Viabilidade Econômico-Financeira (Anexo 1), 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, mantendo-se, assim, a atividade empresarial e função social das empresas do grupo econômico.

CLÁUSULA 12ª: O **Plano**, observado o disposto no art. 61 da LRF, opera com a novação de todos os créditos sujeitos ao plano, que serão pagos pelo **GRUPO SCHMIDT** nos prazos e formas aqui estabelecidos, 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,



convênios, índices financeiros, hipóteses 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 previstos neste **Plano**, abdicando não 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 do **GRUPO SCHMIDT**, conforme previsto na Análise de Viabilidade Econômica, e está em consonância com a sua capacidade de pagamento.

CLÁUSULA 13ª: Os créditos não sujeitos ao plano serão pagos na forma que for acordada entre o **GRUPO SCHMIDT** e o respectivo credor não sujeito ao plano, inclusive, se aplicável, mediante a implantação de medidas previstas no **Plano**.

CLÁUSULA 14ª: Salvo disposição contrária deste **Plano**, os pagamentos em dinheiro previstos pelo **Plano** aos credores sujeitos ao plano, constantes da lista de credores e de 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.

Parágrafo Primeiro: Os credores sujeitos ao plano devem informar ao **GRUPO SCHMIDT** suas respectivas contas bancárias para a 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 endereçada ao **GRUPO SCHMIDT**, com confirmação de recebimento, no seguinte endereço eletrônico:

- i. credores@grupoclauaschmidt.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



setão 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, as 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 15ª: Salvo se houver disposição legal ou previsão contrária constante no **Plano**, os prazos previstos para pagamento dos **créditos sujeitos ao plano**, bem como eventuais períodos de carência previstos no **Plano**, somente terão início a partir da **homologação judicial do plano**.

Parágrafo Primeiro: Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos seus respectivos vencimentos.

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 um **dia útil**, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado ou satisfeito, conforme o caso, no **dia útil seguinte**.

CLÁUSULA 16ª: 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** cujo pagamento for antecipado, ou mediante novos fornecimentos e compensações negociadas.

CLÁUSULA 17ª: Com o objetivo de reduzir os custos na administração dos pagamentos, o valor mínimo de cada parcela de pagamento aos **credores sujeitos ao plano** será definido juntamente com o **Comitê de Credores**, respeitado o valor dos respectivos **créditos 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 18: O **GRUPO SCHMIDT** poderá compensar, a seu critério, quaisquer **créditos sujeitos ao plano** com créditos detidos 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 detidos 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 19: 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**.

Parágrafo Único: Os credores titulares dos créditos tratados no *caput* não terão direito às distribuições que já tenham sido realizadas em data anterior.

CLÁUSULA 20: Os **créditos sujeitos ao plano** constantes 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 já tiverem sido realizadas em data anterior, observado o disposto na **Cláusula 11**.

CLÁUSULA 21: Na hipótese de **créditos sujeitos ao plano** constantes 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, observada o disposto na **Cláusula 19ª**.

CLÁUSULA 22ª: 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, atendendo-se ao disposto na **Cláusula 19ª**.

CLÁUSULA 23ª: Os titulares de créditos não sujeitos ao plano poderão optar por receber seus créditos não sujeitos ao plano na forma prevista para os **Créditos Quirografários**.

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 do 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 Anexo 1.2, da mais próxima para a mais distante, e levarão ao restabelecimento 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 até 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: O GRUPO SCHMIDT atesta sua capacidade de superação da crise que ora atravessa por meio das projeções econômico-financeiras constantes da Análise de Viabilidade Econômico-Financeira, presente ao Anexo 1.



Parágrafo Único: Na hipótese de as premissas apresentadas na Análise de Viabilidade Econômico-Financeira, e que amparam a projeção da capacidade de pagamento do **GRUPO SCHMIDT**, não venham a se confirmar no todo ou em parte, o **GRUPO SCHMIDT** deverá fazer uso de um ou mais, dentre os demais meios de recuperação previstos no Plano e na LRF, para realizar a reorganização da estrutura de crédito e demais obrigações do Plano.

CLÁUSULA 27: 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. Locação ou arrendamento de ativos;
- iii. Contratação de mútuos ou outras formas de financiamento;
- iv. Realização de operações de cisão, fusão, incorporação, transformação de sociedades, cessão de quotas ou ações, alteração de controle societário, *dropdown* de ativos, aumento de capital social, constituição de Sociedades de Propósito Específico (SPEs) ou qualquer outra operação de natureza societária.

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

CLÁUSULA 28: 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. Recomposição do capital de giro;
- ii. Realização do seu plano de negócios;
- iii. Pagamento das despesas da Recuperação Judicial;
- iv. Pagamento dos credores sujeitos ao plano; e
- v. Antecipações de pagamentos de credores sujeitos ou não ao plano.

CLÁUSULA 29: 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 – ALIENAÇÃO DE ATIVOS, REESTRUTURAÇÃO DAS



UNIDADES e REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA

CLÁUSULA 30ª: A alienação de ativos, reestruturação das unidades e reorganização societária do **GRUPO SCHMIDT** será regida por esta seção.

Parágrafo único: As disposições específicas quanto a alienação de ativos são apresentadas sem prejuízo de outras alienações de bens previstas no **Plano**, ou aprovadas ou submetidas à aprovação do **juízo da recuperação judicial**.

CLÁUSULA 31ª: De acordo com as necessidades do **GRUPO SCHMIDT** e a partir das condições de viabilidade do mercado, durante todo o período em que permanecer em recuperação judicial, poderão ser avaliadas eventuais estratégias de alienação, locação, arrendamento, remoção e oneração de unidades de produção, estabelecimentos e demais bens que integrem o ativo permanente, financeiro ou intangível do **GRUPO SCHMIDT**.

Parágrafo Primeiro: As medidas elencadas no *caput* serão engendradas mediante manifestação favorável do **Comitê de Credores**, a ser instaurado na forma do art. 26 da LRF, do **administrador judicial** e do **juízo da recuperação judicial**.

Parágrafo Segundo: As medidas elencadas no *caput*, em especial a alienação de ativos, poderão ser realizadas pelo **GRUPO SCHMIDT** diretamente ou por meio de **Procedimento Competitivo**, nos termos dos arts. 60 e 142 da LRF, sem prejuízo do disposto no Capítulo V deste **Plano**, ficando a critério do **GRUPO SCHMIDT** optar pela forma que melhor agregue valor aos ativos que serão disponibilizados.

Parágrafo Terceiro: Os valores obtidos com as medidas de que trata o *caput* desta cláusula serão utilizados para a continuidade das atividades do **GRUPO SCHMIDT**, observando o disposto neste **Plano**, e para o pagamento antecipado de credores, na forma da **Cláusula 16ª** supra.

Parágrafo Quarto: Na eventualidade de o **GRUPO SCHMIDT** ter realizado, desde a **data do pedido**, alienações de ativos, estas serão devidamente reconhecidas pelos **Credores** como válidas e eficazes, desde que devidamente aprovadas ou submetidas à aprovação do **juízo da recuperação judicial**.

CLÁUSULA 32ª: As unidades de produção, estabelecimentos e demais bens que integrem o ativo permanente, financeiro ou intangível do **GRUPO SCHMIDT**, disponibilizados em conformidade com os termos desta seção, estarão livres de



quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência do **GRUPO SCHMIDT**, inclusive as de caráter tributário e trabalhista, consoante disciplina dos arts. 60 e 141 da LRF.

CLÁUSULA 33ª: Decorrido o prazo de 2 (dois) anos após a **homologação judicial do plano**, o **GRUPO SCHMIDT** poderá alienar, locar, arrendar, remover e onerar livremente quaisquer bens de seu ativo circulante ou permanente, não sendo aplicáveis as restrições previstas neste **Plano** ou no art. 66 da LRF.

CLÁUSULA 34ª: O **GRUPO SCHMIDT** poderá, a seu exclusivo critério e com a finalidade de obter benefício econômico-financeiro e/ou operacional na condução de suas atividades, ou viabilizar a alienação de bens e ativos, conforme o disposto no **Plano**, realizar quaisquer operações de cisão, fusão, incorporação, transformação de sociedades, cessão de quotas ou ações, alteração de controle societário, *drop down* de ativos, aumento de capital social, constituição de Sociedades de Propósito Específico (SPEs), ou qualquer outra operação de natureza societária, observada a legislação pertinente a cada caso.

Parágrafo Único: Em nenhuma hipótese qualquer das operações societárias que venha a ser realizada na forma do *caput* prejudicará o pagamento dos **Créditos Sujeitos ao Plano**.

CAPÍTULO V – REESTRUTURAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

CLÁUSULA 35ª: 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 o 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 semelhantes, não serão consideradas como **Créditos Trabalhistas**, e observará o regime legal aplicável.

CLÁUSULA 36ª: Os **Créditos Trabalhistas Incontroversos** serão pagos no prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da **homologação judicial do plano**, mediante a



venda do bem denominado "**Parque Industrial Fabril de Pomerode/SC**" (Anexo 2.1), que, desde logo, está sendo destacado pelo **GRUPO SCHMIDT** para essa finalidade, obedecendo-se o limite de **150 (cento e cinquenta) salários mínimos** para cada **Credor Trabalhista**.

Parágrafo Primeiro: O bem apontado no *caput* desta cláusula, com a homologação deste **Plano**, deixa de pertencer ao patrimônio do **GRUPO SCHMIDT** e fica à disposição do juízo para alienação judicial (por hasta pública), podendo esta ser realizada imediatamente após a **homologação do plano de recuperação judicial**, devendo o produto da venda deste bem ser utilizado pelo juízo da recuperação judicial para pagamento dos **Créditos Trabalhistas Incontroversos**, ou mediante dação em pagamento, nos termos da legislação civil vigente, proporcionalmente a cada **Credor Trabalhista**, se assim os credores e o **juízo da recuperação judicial** optarem.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de, eventualmente, o bem destacado no *caput* desta cláusula não obter valor suficiente para pagamento de todos os **Créditos Trabalhistas**, em complementação, fica destacado, desde logo, o bem denominado "**Clube de Campo de Pomerode/SC**" (Anexo 2.2) e o bem denominado "**Clube de Campo de Mauá/SP**" (Anexo 2.3), obedecendo as mesmas regras dispostas no **parágrafo primeiro**¹.

Parágrafo Terceiro: Havendo eventual sobra de valores quando da venda dos bens referidos nas cláusulas anteriores, 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 desta sistemática de pagamento, o **Credor Trabalhista** terá a exigibilidade de seu **Crédito Trabalhista** suspensa, aguardando-se o seu recebimento diretamente junto ao **juízo da recuperação judicial** que ficará responsável, sob a atuação 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**.

Parágrafo Quinto: O excedente dos **Créditos Trabalhistas Incontroversos** que

¹ Caso recaia sobre os bens destacados na presente cláusula qualquer impedimento ou entrave que obste o cumprimento do disposto neste capítulo, o Grupo Schmidt poderá destacar qualquer outro bem de seu ativo para fazer frente à obrigação, observando-se o disposto no Plano.



ultrapassar o limite de valor de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos por Credor Trabalhista serão tratados na forma prevista no Capítulo VII deste Plano.

CLÁUSULA 37ª: A regra disposta na Cláusula 36ª 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.

CLÁUSULA 38ª: Os Créditos Trabalhistas Controvertidos também obedecerão a forma estabelecida na Cláusula 36ª, após o seu trânsito em julgado/liquidação ou sentença homologatória de acordo, conforme o caso, respeitando-se, de todo modo, o disposto no parágrafo primeiro, da Cláusula 35ª.

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 dispensará 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 não gerará no respectivo Credor Trabalhista (cujos créditos forem inscritos ou majorados) qualquer direito ao recebimento retroativo ou proporcional de valores já pagos aos demais Credores Trabalhistas.

CLÁUSULA 39ª: O GRUPO SCHMIDT pode antecipar os pagamentos dos Créditos Trabalhistas caso obtenha captação de recursos de forma diversa da prevista na Cláusula 36ª, ainda que de forma desproporcional, desde que, em qualquer caso, sejam respeitados os prazos estabelecidos nesta seção.

Parágrafo Primeiro: Ficam ratificadas todas as antecipações de pagamento a Credores Trabalhistas realizadas em data anterior à homologação judicial do plano.

Parágrafo Segundo: Com a aprovação deste plano de recuperação pelos credores,



caracterizando-se inovação das dívidas trabalhistas quanto a sua forma de pagamento, fica claramente aprovado pelos credores que os seus pagamentos deverão ocorrer de forma isonômica e respeitando as etapas tomadas pelo **juízo da recuperação judicial** para levantamento de valores com a venda do(s) bem(ns) anteriormente arrolados, sendo vedada qualquer medida construtiva patrimonial contra o **GRUPO SCHMIDT** dali em diante.

Parágrafo Terceiro: Considerando-se a sistemática de pagamento estabelecida nesta seção, seja pela transferência direta do(s) referido(s) bem(ns) ao **juízo da recuperação judicial**, seja pela dação em pagamento em favor dos **Credores Trabalhistas**, eventual atraso da destinação final do produto da venda deste(s) bem(ns) não deverá ser entendida como descumprimento do prazo de pagamento dos **Credores Trabalhistas**, posto que já efetuado o pagamento pelo **GRUPO SCHMIDT**.

CAPÍTULO VI - REESTRUTURAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

CLÁUSULA 40ª: As disposições desta seção são aplicáveis apenas aos **Créditos com Garantia Real**, independentemente de seu valor, de sua natureza ou do valor de sua garantia

CLÁUSULA 41ª: Os **Créditos com Garantia Real** serão pagos a cada credor desta classe, mediante a obtenção de fundos com o fluxo de caixa da empresa ou, eventualmente, a venda futura de bens do ativo do **GRUPO SCHMIDT**, obedecendo-se os seguintes critérios:

- Deságio de 40% (quarenta), aplicando-se ao valor nominal previsto na **lista de credores** para a incidência do referido deságio;
- Carência de 5 (cinco) anos para início dos pagamentos, iniciando-se sua contagem quando da **homologação do plano de recuperação judicial pelo juízo da recuperação judicial**;
- 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 os pagamentos após o término do prazo de carência.

CAPÍTULO VII - REESTRUTURAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO DOS



CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

CLÁUSULA 42: As disposições desta seção são aplicáveis apenas aos **Créditos Quirografários**, independentemente de seu valor.

CLÁUSULA 43: Os **Créditos Quirografários** serão pagos a cada credor desta classe, mediante a obtenção de fundos com o fluxo de caixa da empresa, a obtenção de novos créditos com a amortização parcial de saldo devedor referente ao fomento da atividade, ou, eventualmente, a venda futura de bens do ativo do **GRUPO SCHMIDT**, obedecendo-se os seguintes critérios:

- Deságio de 40% (quarenta por cento), aplicando-se ao valor nominal previsto na lista de credores para a incidência do referido deságio;
- Carência de 5 (cinco) anos para início dos pagamentos, iniciando-se sua contagem quando da homologação do plano de recuperação judicial pelo juízo da recuperação judicial;
- 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 os pagamentos após o término do prazo de carência.

CAPÍTULO VIII – REESTRUTURAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS DE MICROEMPRESA (ME) E EMPRESA DE PEQUENO PORTE (EPP)

CLÁUSULA 44: As disposições desta seção são aplicáveis apenas aos **Créditos de ME e EPP**, independentemente de seu valor.

CLÁUSULA 45: 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, eventualmente, a venda futura de bens do ativo do **GRUPO SCHMIDT**, obedecendo-se os seguintes critérios:

- Deságio de 40% (quarenta por cento), aplicando-se ao valor nominal previsto na lista de credores para a incidência do referido deságio;
- Carência de 5 (cinco) anos para início dos pagamentos, iniciando-se sua contagem quando da homologação do plano de recuperação judicial pelo juízo da recuperação judicial;



- 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 os pagamentos após o término do prazo de carência,

CAPÍTULO IX – REESTRUTURAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS

CLÁUSULA 46: Ainda que os **Créditos Tributários** não estejam submetidos aos efeitos do **Plano**, os respectivos créditos devidos pelo **GRUPO SCHMIDT**, para fins de reestruturação da atividade empresarial, foram considerados quando das delimitações de estratégias, projeções econômicas e fluxo de caixa.

Parágrafo Primeiro: Os **Créditos Tributários** serão pagos mediante a venda do bem denominado “**Parque de Paranaguá/PR**” (Anexo 2.4) e do bem denominado “**Mina de Suzano/SP**” (Anexo 2.5), imóveis esses com avaliação estimada em **RS 57.000.000,00** (cinquenta e sete milhões de reais), que, desde logo, estão sendo destacados pelo **GRUPO SCHMIDT** para essa finalidade.

Parágrafo Segundo: Além dos bens destacados no **parágrafo primeiro**, 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 estabelecida nessa seção.

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

CAPÍTULO X – EFEITOS DO PLANO

CLÁUSULA 47: As disposições do **Plano** vinculam o **GRUPO SCHMIDT** e os credores sujeitos ao plano, bem como os seus respectivoscessionários e sucessores a



qualquer título, a partir da **homologação judicial do plano**.

CLÁUSULA 48ª: 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 49ª: 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: Ressalte-se que as ações em trâmite nas quais haja litisconsórcio passivo do **GRUPO SCHMIDT** e cobrigados, continua seu trâmite regular contra os cobrigados em caso de expressa oposição do credor respectivo.

CLÁUSULA 50ª: Os processos judiciais e arbitrais 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**.

CLÁUSULA 51ª: 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 aprovados pelo **GRUPO SCHMIDT** e sejam submetidos ao **Comitê de Credores**, a ser instaurado na forma do art. 26 da LRF.

CLÁUSULA 52ª: Os **credores sujeitos ao plano** poderão, a qualquer tempo, veder



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 53ª: Todos os créditos oriundos de cessões realizadas em data anterior à data do pedido, independentemente de sua classificação, serão tratados como Credores Quirografários.

CLÁUSULA 54ª: Os créditos relativos ao direito de regresso contra o GRUPO SCHMIDT, e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, 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 55ª: Os créditos que tiverem sido cedidos ou sub-rogados, inclusive conforme as Cláusulas 52ª, 53ª e 54ª, serão pagos na forma estabelecida no Plano.

CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 56ª: 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 válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasaram, sejam mantidas.

CLÁUSULA 57ª: Com a realização do pagamento de cada um dos créditos sujeitos ao plano, na forma e nos termos do Plano, os respectivos credores sujeitos ao plano outorgarão a quitação em favor do GRUPO SCHMIDT, para nada mais pretender ou reclamar, a qualquer tempo, sob qualquer título.

CLÁUSULA 58ª: A Recuperação Judicial será encerrada a qualquer tempo após a homologação judicial do plano, a requerimento do GRUPOS SCHMIDT, desde que todas as obrigações do Plano que se vencerem até 2 (dois) anos após a homologação do plano sejam cumpridas.

CLÁUSULA 59ª: Salvo o disposto no parágrafo primeiro, da Cláusula 14ª, 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 da Recuperação Judicial

- i. **Grupo Schmidt:**
Endereço: Avenida Porcelana, 621, Itaqui, CEP 83604-200, Campo Largo, Paraná
Assunto: Recuperação Judicial
A/C: Rosi Brunka
A/C: Cesar Drugik
Telefone: +55 41 3391-2019
E-mail: rj@porcelanasmidtl.com.br

Com cópia para:

- ii. **Staut, Fonseca, Padilha & Agostinho Sociedade de Advogados**
Endereço: Rua Presidente Rodrigo Otávio, 1793, Hugo Lange, CEP 80040-452, Curitiba, Paraná
Telefone: +55 41 3015-5098
E-mail: administrativo@stfpa.com.br

CLÁUSULA 60ª: Este Plano deve ser regido, interpretado e executado de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil

CLÁUSULA 61ª: 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 da 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 *Foro Regional de Campo Largo - Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Estado do Paraná* para dirimir quaisquer litígios advindos de presente Plano



O Plano é firmado pelos representantes legais do GRUPO SCHMIDT, bem como com o advogado contratado pela recuperanda.

Campo Largo, 25 de agosto de 2016.



*Folha de assinaturas – Plano de recuperação judicial de Administradora Schmidt
S.A. e Outros – em Recuperação Judicial (Grupo Schmidt)*



NELSON LUIZ VIEIRA DE MORAES LARA

Administrador de Empresas

R.G. 5.973.140-0/SP



MARTIN HEINZ SCHMIDT

Diretor de Produção

R.G. 1.601.665/PR



ADEMAIR NITSCHKE JÚNIOR

Advogado e Administrador de Empresas


OAB/PR 39.272

I Folha de assinaturas integrante do *Plano de Recuperação Judicial de Administradora Schmidt S.A. e Outros – em Recuperação Judicial (GRUPO SCHMIDT)*, apresentado nos autos de recuperação judicial sob o nº. 0006015-27.2016.8.16.0026, perante o Juízo da 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública do Foro Regional de Campo Largo, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, em cumprimento ao prazo concedido na decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial de movimento 45.1.



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: PJVXZ 2PKBA KCBEP 9ZAXY



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

I. Introdução

O presente estudo de viabilidade econômica é parte integrante 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, em consonância com as disposições do plano de recuperação judicial – o qual foi elaborado pelos advogados contratados pela recuperanda para tal finalidade.

Este laudo foi confeccionado de acordo com os dados internos do **GRUPO SCHMIDT**, bem como as informações de mercado e o cenário institucional até o momento vigente, além das práticas específicas 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 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 volatilidade e os riscos inerentes ao mercado, por razões não previstas ou não previsíveis nesta oportunidade.

Por fim, as projeções econômicas realizadas não são estanques 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.

2. Da reestruturação do Grupo Schmidt

O **GRUPO SCHMIDT** atua no ramo de indústria, comércio, importação e exportação de porcelana, no mercado brasileiro e no exterior, desde 1945.



fruto da visão empreendedora de seu fundador, Sr. Erwin Schmidt, formado em engenharia ceramista na Alemanha, que deu origem a primeira instalação fabril do **GRUPO SCHMIDT** no Brasil, situada na cidade de Pomerode/SC.

Atualmente, o **GRUPO SCHMIDT** é uma das maiores fabricantes da América Latina e do mundo, detendo aproximadamente 50% do mercado brasileiro de porcelana fina de mesa¹, contando com aproximadamente 820 (oitocentos e vinte) colaboradores diretos e dezenas de colaboradores e auxiliares indiretos, que participam da cadeia de distribuição e comercialização de seus produtos pelo Brasil.

No final do ano de 2014, a grave crise política, institucional e econômica atravessada pelo Brasil agravou os já deletérios efeitos da crise econômica mundial de 2008, afetando 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.

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**,

¹ Neste sentido: <<http://www.porcelanaschmidt.com.br/>>



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 obrigada a ajuizar o pedido de recuperação judicial perante o juízo de Campo Largo/PR, englobando a integralidade do grupo econômico.

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**, 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.

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.

Para tanto, procedeu-se com a redução do quadro de funcionários, pela dispensa ou realocação de aproximadamente 200 (duzentos colaboradores). 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, realizou-se melhorias na capacidade fabril, bem como na capacitação técnica dos colaboradores, estabelecendo um conceito de eficiência na produção.

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 da capacidade fabril e técnica dos colaboradores, 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 16% (dezesseis por cento).

Trata-se do primeiro efeito imediato verificado com as medidas de reestruturação já adotadas e atualmente praticadas pelo **GRUPO SCHMIDT**.

Neste sentido, a partir dos pontos acima elencados, somada as perspectivas de melhoria do cenário econômico, político e institucional externo, foi possível projetar um aumento da capacidade produtiva do **GRUPO SCHMIDT** de até 35% (trinta e cinco por cento), o que impactará diretamente no fluxo de caixa da recuperanda e, conseqüentemente, na sua capacidade de pagamento dos credores, conforme planilha anexa.

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.

Destarte, tem-se que os valores da planilha anexa que compõem o fluxo econômico foram projetados para 15 (quinze) anos, a partir de setembro de 2016, 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 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 – independentemente, portanto, das projeções de fluxo de caixa e valores –, que integrarão os recursos necessários para o 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; (ii) a elaboração de novos produtos junto aos clientes atuais; (iii) o aumento do número de clientes por meio das relações e estratégias comerciais do **GRUPO SCHMIDT**; (iv) o desenvolvimento de novas estratégias e atuação em vendas ao mercado interno e externo; e (v) a venda de ativos.

4. Pagamento da dívida

- 4.1 Créditos Trabalhistas:** os Créditos Trabalhistas serão pagos na forma disposta no **Capítulo V 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 VI do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Schmidt**;
- 4.3 Créditos Quirografários:** os Créditos Quirografários serão pagos na forma disposta no **Capítulo VII do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Schmidt**;
- 4.4 Créditos de Microempresa (ME) e Empresa de Pequeno Porte (EPP):** os Créditos de Microempresa (ME) e Empresa de Pequeno Porte (EPP)



serão pagos na forma disposta no **Capítulo VIII 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

Levando-se em consideração as medidas iniciais de reestruturação organizacional e produtiva já implementadas pelo **GRUPO SCHMIDT**, uma vez confirmadas e efetivas realizadas as projeções de volume de contatos, preços, qualidade e demais aspectos operacionais e financeiros, isto é, mantendo-se as previsões e perspectivas quanto ao cenário econômico, político e institucional do Brasil, é possível opinar que o 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, reitera-se que as projeções econômicas realizadas não são estanques 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, ressalvando-se, porém, a viabilidade econômico-financeira, nos termos apresentados.

Campo Largo, 25 de agosto de 2016.



*Folha de assinaturas – Laudo de viabilidade econômico-financeira – Administradora
Schmidt S.A. e Outros – em Recuperação Judicial (Grupo Schmidt)¹*



JOSE DOMINGOS CASTELLI
Coordenador Financeiro
R.G 9.500.515-SP

¹ Folha de assinaturas integrante do *Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira de Administradora Schmidt S.A. e Outros – em Recuperação Judicial (GRUPO SCHMIDT)*, anexo ao *Plano de Recuperação Judicial*, apresentado nos autos de recuperação judicial sob o nº. 0006015-27.2016.8.16.0026, perante o juízo da 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública do Foro Regional de Campo Largo, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, em cumprimento ao prazo concedido na decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial, de movimento 45.1.



PROJEÇÃO DE PAGAMENTO DE CREDORES NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DESCRIÇÃO/MÊS-2022	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
RECUP JUDICIAL	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	6.690.586,32
DESCRIÇÃO/MÊS-2023	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	6.814.209,72
DESCRIÇÃO/MÊS-2024	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	6.942.778,08
DESCRIÇÃO/MÊS-2025	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	8.276.489,28
DESCRIÇÃO/MÊS-2026	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	8.415.548,88
DESCRIÇÃO/MÊS-2027	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	8.560.170,72
DESCRIÇÃO/MÊS-2028	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	8.710.577,64
DESCRIÇÃO/MÊS-2029	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	8.867.000,76
DESCRIÇÃO/MÊS-2030	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	9.029.680,80
DESCRIÇÃO/MÊS-2031	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	9.198.867,96
TOTAL													81.505.910



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: PJVZW SCYVT SZXJV 5LB8Y

RESUMO DE FLUXO DE CAIXA PROJETADO

DESCRICO/MÊS-2016	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
VENDAS	-	-	-	-	-	-	-	-	7.438.200,00	7.546.000,00	7.891.229,50	5.008.657,50	27.884.087,00
IMPOSTOS	-	-	-	-	-	-	-	-	1.672.882,87	2.600.929,73	2.617.042,87	2.527.642,87	9.418.498,34
VENDAS LÍQUIDAS	-	-	-	-	-	-	-	-	5.765.317,13	4.945.070,27	5.274.186,63	2.481.014,63	18.465.588,66
(-) CUSTOS	-	-	-	-	-	-	-	-	2.967.212,49	2.801.237,21	3.307.027,12	3.368.415,38	12.443.892,20
INSUMOS	-	-	-	-	-	-	-	-	1.161.256,72	1.060.822,02	1.091.071,35	1.067.459,61	4.380.609,70
MÃO DE OBRA	-	-	-	-	-	-	-	-	1.805.955,77	1.740.415,19	2.215.955,77	2.300.955,77	8.063.282,50
(-) MARGEM BRUTA	-	-	-	-	-	-	-	-	2.798.104,64	2.143.833,06	1.967.159,51	887.400,75	6.021.696,46
(-) DESPESAS	-	-	-	-	-	-	-	-	1.434.695,99	1.369.152,22	1.413.379,40	1.417.399,72	5.634.627,32
DESPESAS COM VENDAS	-	-	-	-	-	-	-	-	616.243,41	621.996,33	627.081,12	632.662,10	2.497.982,96
DESPESAS FINANCEIRAS	-	-	-	-	-	-	-	-	323.820,57	328.513,62	328.513,62	328.513,62	1.309.361,42
DESPESAS OPERACIONAIS	-	-	-	-	-	-	-	-	494.632,01	418.642,26	457.784,66	456.224,00	1.827.282,94
(=) SALDO (RESULTADO)	-	-	-	-	-	-	-	-	1.363.408,66	774.680,84	553.780,11	2.304.800,47	387.069,14
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	-	-	-	-	-	-	-	-	1.363.408,66	2.138.089,50	2.691.869,61	387.069,14	387.069,14

DESCRICO/MÊS-2017	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
VENDAS	7.126.000,00	7.176.900,00	7.227.800,00	7.350.200,00	7.329.600,00	7.453.000,00	7.504.400,00	7.923.300,00	7.977.200,00	8.031.100,00	8.085.000,00	5.134.000,00	88.318.500,00
IMPOSTOS	2.311.969,73	2.634.922,87	2.729.749,73	2.696.995,89	2.859.121,71	2.809.882,87	2.832.097,87	2.881.219,73	2.941.255,89	3.045.016,71	3.002.482,87	2.930.242,87	33.674.958,74
VENDAS LÍQUIDAS	4.814.030,27	4.541.977,13	4.498.050,27	4.653.204,11	4.470.478,29	4.643.117,13	4.672.302,13	5.042.080,27	5.035.944,11	4.986.083,29	5.082.517,13	2.203.757,13	54.643.541,26
(-) CUSTOS	2.905.433,90	2.881.731,31	2.830.253,73	2.802.306,14	2.966.143,56	3.042.229,43	2.881.731,31	2.830.253,73	2.871.795,14	2.896.654,56	3.307.027,12	3.198.415,38	35.413.975,30
INSUMOS	973.905,27	1.064.384,13	1.063.555,42	1.062.196,04	1.159.882,70	1.241.691,64	1.064.384,13	1.063.555,42	1.067.726,04	1.154.352,70	1.091.071,35	1.067.459,61	13.074.164,44
MÃO DE OBRA	1.931.528,63	1.817.347,18	1.766.698,31	1.740.110,10	1.806.260,86	1.800.537,79	1.817.347,18	1.766.698,31	1.804.069,10	1.742.301,86	2.215.955,77	2.130.955,77	22.339.810,86
(-) MARGEM BRUTA	1.908.596,37	1.660.245,82	1.667.796,54	1.850.897,97	1.504.334,73	1.600.887,70	1.790.570,82	2.211.826,54	2.164.148,97	2.089.428,73	1.775.490,01	994.658,25	19.229.565,96
(-) DESPESAS	1.323.760,25	1.381.838,80	1.351.746,70	1.318.622,39	1.485.225,81	1.507.651,02	1.381.838,80	1.351.746,70	1.358.046,18	1.445.802,02	1.413.379,40	1.417.399,72	16.737.057,80
DESPESAS COM VENDAS	594.018,00	605.824,04	611.369,86	616.243,41	621.996,33	627.081,12	605.824,04	611.369,86	616.243,41	621.996,33	627.081,12	632.662,10	7.391.709,62
DESPESAS FINANCEIRAS	309.741,41	314.434,46	319.127,51	270.390,17	381.944,01	351.509,57	314.434,46	319.127,51	296.295,82	356.038,37	328.513,62	328.513,62	3.890.070,55
DESPESAS OPERACIONAIS	420.000,84	461.580,29	421.249,33	431.988,81	481.285,46	529.060,33	461.580,29	421.249,33	445.506,95	467.767,32	457.784,66	456.224,00	5.455.277,63
(=) SALDO (RESULTADO)	584.836,12	278.407,02	316.049,84	532.275,58	19.108,92	93.236,68	408.732,02	860.079,84	806.102,79	643.626,70	362.110,61	2.412.057,97	2.492.508,16
SALDO 2016	387.069,14												
RECUP JUD TRABALHISTAS	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	2.400.000,00
VENDA DE IMÓVEIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.000.000,00	-	15.000.000,00



QUITAÇÃO DE TRABALHISTAS													14.093.119,16	-	14.093.119,16
INVESTIMENTOS	72.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00	72.000,00	864.000,00
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	699.905,26	706.312,28	750.362,12	1.010.637,70	757.746,62	578.983,30	715.715,32	1.303.795,16	1.837.897,96	2.209.524,66	3.206.516,12	522.458,15	522.458,15		
DESCRITIVO/MÊS-2018	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral		
VENDAS	7.777.083,67	7.832.634,26	7.888.184,86	8.021.768,22	7.999.286,06	8.133.960,79	8.190.057,07	8.647.230,85	8.706.055,55	8.764.880,25	8.823.704,94	5.603.079,92	96.387.926,43		
IMPOSTOS	2.674.882,26	3.048.529,72	3.158.241,66	3.120.346,41	3.307.921,31	3.250.953,39	3.276.655,50	3.333.488,08	3.402.948,18	3.522.996,46	3.473.786,03	3.390.206,44	38.960.955,44		
VENDAS LÍQUIDAS	5.102.201,41	4.784.104,54	4.729.943,20	4.901.421,81	4.691.364,75	4.883.007,40	4.913.401,56	5.313.742,77	5.303.107,36	5.241.883,79	5.349.918,91	2.212.873,49	57.426.970,99		
(-) CUSTOS	3.137.868,61	3.112.269,82	3.056.674,02	3.026.490,63	3.203.435,05	3.285.607,78	3.112.269,82	3.056.674,02	3.101.538,75	3.128.386,93	3.571.589,29	3.454.288,61	38.247.093,32		
INSUMOS	1.051.817,69	1.149.534,86	1.148.639,85	1.147.171,72	1.252.673,32	1.341.026,97	1.149.534,86	1.148.639,85	1.153.144,12	1.246.700,92	1.178.357,06	1.152.856,38	14.120.097,59		
MÃO DE OBRA	2.086.050,92	1.962.734,95	1.908.034,17	1.879.318,91	1.950.761,73	1.944.580,81	1.962.734,95	1.908.034,17	1.948.394,63	1.881.686,01	2.393.232,23	2.301.432,23	24.126.995,73		
(=) MARGEM BRUTA	1.964.332,80	1.671.834,73	1.673.269,18	1.874.931,18	1.487.929,70	1.597.399,61	1.801.131,75	2.257.068,74	2.201.568,61	2.113.496,86	1.778.329,62	1.241.415,13	19.179.877,66		
(-) DESPESAS	1.429.661,07	1.492.385,90	1.459.886,44	1.424.112,19	1.604.043,88	1.628.263,10	1.492.385,90	1.459.886,44	1.466.689,87	1.561.466,19	1.526.449,75	1.530.791,69	18.076.022,42		
DESPESAS COM VENDAS	641.539,44	654.289,96	660.279,45	665.542,88	671.756,04	677.247,61	654.289,96	660.279,45	665.542,88	671.756,04	677.247,61	683.275,06	7.983.046,39		
DESPESAS FINANCEIRAS	334.520,72	339.589,22	344.657,72	292.021,39	412.499,53	379.630,34	339.589,22	344.657,72	319.999,48	384.521,44	354.794,71	354.794,71	4.201.276,19		
DESPESAS OPERACIONAIS	453.600,91	498.506,72	454.949,28	466.547,92	519.788,30	571.385,16	498.506,72	454.949,28	481.147,51	505.188,71	494.407,43	492.721,92	5.891.699,84		
(=) SALDO (RESULTADO)	534.671,72	179.448,83	213.382,74	450.819,00	116.114,17	30.863,49	308.745,85	797.182,30	734.878,74	552.030,67	251.879,87	2.772.206,82	1.103.855,25		
SALDO 2017	522.458,15														
INVESTIMENTOS	84.000,00	84.000,00	84.000,00	84.000,00	84.000,00	84.000,00	84.000,00	84.000,00	84.000,00	84.000,00	84.000,00	84.000,00	1.008.000,00		
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	973.129,87	1.068.578,70	1.197.961,43	1.564.780,43	1.364.666,26	1.249.802,77	1.474.548,62	2.187.730,92	2.838.609,66	3.306.640,34	3.474.520,21	618.313,39	618.313,39		

DESCRITIVO/MÊS-2019	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
VENDAS	8.321.479,52	8.380.918,66	8.440.357,80	8.583.292,00	8.559.236,08	8.703.338,04	8.763.361,06	9.252.537,01	9.315.479,43	9.378.421,86	9.441.364,29	5.995.295,52	103.135.081,28
IMPOSTOS	2.835.375,19	3.231.441,50	3.347.736,16	3.307.567,20	3.506.396,59	3.446.010,59	3.473.254,83	3.533.497,36	3.607.125,07	3.734.376,25	3.682.213,19	3.593.618,82	41.298.612,77
VENDAS LÍQUIDAS	5.486.104,33	5.149.477,16	5.092.621,64	5.275.724,80	5.052.839,49	5.257.327,45	5.290.106,23	5.719.039,64	5.708.354,36	5.644.045,62	5.759.151,10	2.401.676,70	61.836.468,51
(-) CUSTOS	3.326.140,73	3.299.006,00	3.240.074,47	3.208.080,06	3.395.641,15	3.482.744,25	3.299.006,00	3.240.074,47	3.287.631,07	3.316.090,14	3.785.884,65	3.661.545,93	40.541.918,92
INSUMOS	1.114.926,75	1.218.506,95	1.217.558,24	1.216.002,02	1.327.833,72	1.421.488,59	1.218.506,95	1.217.558,24	1.222.332,77	1.321.502,97	1.249.058,48	1.222.027,77	14.967.303,45
MÃO DE OBRA	2.211.213,98	2.080.499,05	2.022.516,23	1.992.078,04	2.067.807,43	2.061.255,66	2.080.499,05	2.022.516,23	2.065.298,31	1.994.587,17	2.536.826,17	2.439.518,17	25.574.615,47
(=) MARGEM BRUTA	2.159.963,60	1.850.471,15	1.852.547,18	2.067.644,74	1.657.198,35	1.774.583,20	1.991.100,22	2.478.965,18	2.420.723,29	2.327.955,48	1.973.266,45	1.259.869,24	21.294.549,59
(-) DESPESAS	1.515.440,74	1.581.929,05	1.547.479,63	1.509.558,92	1.700.286,51	1.725.958,89	1.581.929,05	1.547.479,63	1.554.691,27	1.655.154,16	1.618.036,74	1.622.639,19	19.160.583,76
DESPESAS COM VENDAS	680.031,81	693.547,36	699.896,21	705.475,45	712.061,40	717.882,47	693.547,36	699.896,21	705.475,45	712.061,40	717.882,47	724.271,57	8.462.029,17
DESPESAS FINANCEIRAS	354.591,97	359.964,57	365.337,18	309.542,67	437.249,50	402.408,16	359.964,57	365.337,18	339.199,45	407.592,72	376.082,39	376.082,39	4.453.352,76
DESPESAS OPERACIONAIS	480.816,96	528.417,12	482.246,23	494.540,79	550.975,60	605.668,27	528.417,12	482.246,23	510.016,36	535.500,03	524.071,88	522.285,24	6.245.201,83
(=) SALDO (RESULTADO)	644.522,86	268.542,10	305.067,55	558.085,82	43.088,16	48.624,31	409.171,17	931.485,55	866.032,02	672.801,32	355.229,71	2.882.508,43	2.133.965,82



DESCRITIVO/MÊS-2020	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
SALDO 2018	618.313,39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INVESTIMENTOS	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	1.152.000,00
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	1.166.836,26	1.339.378,35	1.548.445,91	2.010.531,73	1.871.443,56	1.824.067,87	2.137.239,04	2.972.724,59	3.742.756,61	4.319.557,93	4.578.787,65	1.600.279,22	1.600.279,22
VENDAS	8.737.553,50	8.799.964,59	8.862.375,69	9.012.456,60	8.987.197,88	9.138.504,94	9.201.529,11	9.715.163,86	9.781.253,41	9.847.342,96	9.913.432,51	6.295.060,29	108.291.835,34
IMPOSTOS	2.948.790,20	3.360.699,16	3.481.645,61	3.439.869,88	3.646.652,45	3.583.851,02	3.612.185,03	3.674.837,26	3.751.410,08	3.883.751,29	3.829.501,72	3.737.363,58	42.950.557,28
VENDAS LÍQUIDAS	5.788.763,30	5.439.265,43	5.380.730,09	5.572.586,71	5.340.545,43	5.554.653,93	5.589.344,09	6.040.326,60	6.029.843,33	5.963.591,66	6.083.930,78	2.557.696,72	65.341.278,06
(-) CUSTOS	3.459.186,36	3.430.966,24	3.369.677,44	3.336.403,27	3.531.466,79	3.622.054,02	3.430.966,24	3.369.677,44	3.419.136,31	3.448.733,75	3.937.320,03	3.808.007,77	42.163.595,68
INSUMOS	1.159.523,82	1.267.247,23	1.266.260,57	1.264.642,10	1.380.947,06	1.478.348,13	1.267.247,23	1.266.260,57	1.271.226,08	1.374.363,09	1.299.020,82	1.270.908,88	15.565.995,59
MÃO DE OBRA	2.299.662,53	2.163.719,01	2.103.416,87	2.071.761,16	2.150.519,73	2.143.705,89	2.163.719,01	2.103.416,87	2.147.910,24	2.074.370,66	2.638.299,21	2.537.098,89	26.597.600,09
(=) MARGEM BRUTA	2.329.576,94	2.008.299,19	2.011.052,64	2.236.183,45	1.809.078,64	1.932.599,91	2.158.377,84	2.670.649,15	2.610.707,01	2.514.857,91	2.146.610,75	1.250.311,05	23.177.682,38
(-) DESPESAS	1.576.058,37	1.645.206,22	1.609.378,81	1.569.941,27	1.768.297,97	1.794.997,25	1.645.206,22	1.609.378,81	1.616.878,92	1.721.360,32	1.682.758,21	1.687.544,76	19.927.007,12
DESPESAS COM VENDAS	707.233,08	721.289,26	727.892,06	733.694,47	740.543,86	746.597,77	721.289,26	727.892,06	733.694,47	740.543,86	746.597,77	753.242,43	8.800.510,34
DESPESAS FINANCEIRAS	368.775,65	374.363,16	379.950,67	321.924,38	454.739,48	418.504,48	374.363,16	379.950,67	352.767,43	423.896,43	391.125,69	391.125,69	4.631.486,87
DESPESAS OPERACIONAIS	500.049,64	549.553,81	501.536,08	514.322,42	573.014,62	629.895,00	549.553,81	501.536,08	530.417,01	556.920,03	545.034,75	543.176,65	6.495.009,91
(=) SALDO (RESULTADO)	753.518,57	363.092,97	401.673,83	666.242,17	40.780,67	137.602,66	513.171,62	1.061.270,34	993.828,10	793.497,59	463.852,55	2.937.855,81	3.250.675,27
SALDO 2019	1.600.279,22												
INVESTIMENTOS	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	1.296.000,00
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	2.245.797,79	2.500.890,76	2.794.564,59	3.352.806,76	3.285.587,44	3.315.190,10	3.720.361,72	4.673.632,07	5.559.460,16	6.244.957,75	6.600.810,30	3.554.954,49	3.554.954,49

DESCRITIVO/MÊS-2021	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral
VENDAS	9.174.431,17	9.239.962,82	9.305.494,48	9.463.079,43	9.436.557,78	9.595.430,19	9.661.605,57	10.200.922,05	10.270.316,08	10.339.710,10	10.409.104,13	6.609.813,31	113.706.427,11
IMPOSTOS	3.066.741,81	3.495.127,13	3.620.911,43	3.577.464,68	3.792.518,55	3.727.205,06	3.756.672,43	3.821.830,75	3.901.466,48	4.039.101,35	3.982.681,79	3.886.858,12	44.668.579,57
VENDAS LÍQUIDAS	6.107.689,37	5.744.835,70	5.684.583,05	5.885.614,75	5.644.039,23	5.868.225,13	5.904.933,14	6.379.091,30	6.368.849,60	6.300.608,76	6.426.422,34	2.722.955,19	69.037.847,54
(-) CUSTOS	3.597.553,81	3.568.204,89	3.504.464,54	3.469.859,40	3.672.725,47	3.766.936,18	3.568.204,89	3.504.464,54	3.555.901,77	3.586.683,10	4.094.812,83	3.960.328,08	43.850.139,51
INSUMOS	1.205.904,78	1.317.937,12	1.316.910,99	1.315.227,79	1.436.184,95	1.537.482,05	1.317.937,12	1.316.910,99	1.322.075,12	1.429.337,61	1.350.981,65	1.321.745,23	16.188.635,41
MÃO DE OBRA	2.391.649,04	2.250.267,77	2.187.553,55	2.154.631,61	2.236.540,52	2.229.454,12	2.250.267,77	2.187.553,55	2.233.826,65	2.157.345,48	2.743.831,18	2.638.582,85	27.661.504,10
(=) MARGEM BRUTA	2.510.135,55	2.176.630,80	2.180.118,50	2.415.755,35	1.971.313,76	2.101.288,95	2.336.728,25	2.874.626,76	2.812.947,83	2.713.925,66	2.331.609,51	1.237.372,89	25.187.708,03
(-) DESPESAS	1.639.100,70	1.711.014,47	1.673.753,96	1.632.738,92	1.839.029,89	1.866.797,14	1.711.014,47	1.673.753,96	1.681.554,07	1.790.214,74	1.750.068,53	1.755.046,55	20.724.087,40
DESPESAS COM VENDAS	735.522,40	750.140,83	757.007,74	763.042,25	770.165,61	776.461,68	750.140,83	757.007,74	763.042,25	770.165,61	776.461,68	783.372,13	9.152.530,75
DESPESAS FINANCEIRAS	383.526,67	389.337,68	395.148,69	334.801,35	472.929,06	435.244,66	389.337,68	395.148,69	366.878,13	440.852,29	406.770,71	406.770,71	4.816.746,35
DESPESAS OPERACIONAIS	520.051,63	571.535,96	521.597,53	534.895,32	595.935,21	655.090,80	571.535,96	521.597,53	551.633,69	579.196,84	566.836,14	564.903,71	6.754.810,30
(=) SALDO (RESULTADO)	871.034,85	465.616,33	506.364,54	783.016,43	132.283,88	234.491,82	625.713,78	1.200.872,80	1.131.393,75	923.710,92	581.540,97	2.992.419,44	4.463.620,63



SALDO 2020	3.554.954,49													
INVESTIMENTOS	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	1.440.000,00
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	4.305.989,34	4.651.605,67	5.037.970,21	5.700.986,64	5.713.270,52	5.827.762,33	6.333.476,12	7.414.348,91	8.425.742,67	9.229.453,59	9.690.994,56	6.578.575,12	6.578.575,12	
DESCRISAO/MÊS-2022	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral	
VENDAS	9.633.152,73	9.701.960,97	9.770.769,20	9.936.233,40	9.908.385,67	10.075.201,70	10.144.685,85	10.710.968,15	10.783.831,88	10.856.695,61	10.929.559,34	6.940.303,97	119.391.748,46	
IMPOSTOS	2.977.225,86	3.393.106,93	3.515.219,67	3.473.041,10	3.681.817,71	3.618.410,67	3.647.017,91	3.710.274,31	3.787.585,53	3.921.202,93	3.866.430,22	3.773.403,57	43.364.736,41	
VENDAS LÍQUIDAS	6.655.926,87	6.308.854,04	6.255.549,52	6.463.192,30	6.226.567,96	6.456.791,03	6.497.667,94	7.000.693,85	6.996.246,35	6.935.492,67	7.063.129,11	3.166.900,40	76.027.012,05	
(-) CUSTOS	3.741.455,97	3.710.933,09	3.644.643,12	3.608.653,77	3.819.634,49	3.917.613,63	3.710.933,09	3.644.643,12	3.698.137,84	3.730.150,42	4.258.605,35	4.118.741,20	45.604.145,09	
INSUMOS	1.254.140,97	1.370.654,61	1.369.587,43	1.367.836,90	1.493.632,35	1.598.981,34	1.370.654,61	1.369.587,43	1.374.958,12	1.486.511,12	1.405.020,92	1.374.615,04	16.836.180,83	
MÃO DE OBRA	2.487.315,00	2.340.278,49	2.275.055,69	2.240.816,88	2.326.002,14	2.318.632,29	2.340.278,49	2.275.055,69	2.323.179,71	2.243.639,30	2.853.584,43	2.744.126,16	28.767.964,26	
(=) MARGEM BRUTA	2.914.470,91	2.597.920,95	2.610.906,40	2.854.538,52	2.406.933,48	2.539.177,40	2.786.734,85	3.356.050,72	3.298.108,51	3.205.342,25	2.804.523,77	951.840,80	30.422.866,96	
(-) DESPESAS	1.704.664,73	1.779.455,04	1.740.704,12	1.698.048,48	1.912.591,08	1.941.469,02	1.779.455,04	1.740.704,12	1.748.816,24	1.861.823,33	1.820.071,27	1.825.248,41	21.553.050,90	
DESPESAS COM VENDAS	764.943,30	780.146,46	787.288,05	793.563,94	800.972,24	807.520,14	780.146,46	787.288,05	793.563,94	800.972,24	807.520,14	814.707,01	9.518.631,98	
DESPESAS FINANCEIRAS	398.867,74	404.911,19	410.954,64	348.193,41	491.846,23	452.654,45	404.911,19	410.954,64	381.553,25	458.486,38	423.041,54	423.041,54	5.009.416,20	
DESPESAS OPERACIONAIS	540.853,69	594.397,40	542.461,43	556.291,13	619.772,62	681.294,43	594.397,40	542.461,43	573.699,04	602.364,71	589.509,59	587.499,86	7.025.002,72	
(=) SALDO (RESULTADO)	1.209.806,18	818.465,90	870.202,28	1.156.490,04	494.342,39	597.708,38	1.007.279,80	1.615.346,60	1.549.292,28	1.343.518,93	984.452,49	2.777.089,22	8.869.816,07	
SALDO 2021	6.578.575,12													
INVESTIMENTOS	132.000,00	132.000,00	132.000,00	132.000,00	132.000,00	132.000,00	132.000,00	132.000,00	132.000,00	132.000,00	132.000,00	132.000,00	1.584.000,00	
RECUP JUDICIAL	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	557.548,86	6.690.586,32	
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	7.098.832,44	7.227.749,48	7.408.402,90	7.875.344,08	7.680.137,62	7.588.297,14	7.906.028,09	8.831.825,83	9.691.569,24	10.345.539,31	10.640.442,94	7.173.804,87	7.173.804,87	
DESCRISAO/MÊS-2023	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral	
VENDAS	10.114.810,37	10.187.059,01	10.259.307,66	10.433.045,07	10.403.804,95	10.578.961,78	10.651.920,14	11.246.516,56	11.323.023,47	11.399.530,39	11.476.037,30	7.287.319,17	125.361.335,89	
IMPOSTOS	3.096.314,89	3.528.831,20	3.655.828,46	3.611.962,75	3.829.090,41	3.763.147,10	3.792.898,63	3.858.685,28	3.939.088,95	4.078.051,05	4.021.087,43	3.924.339,72	45.099.325,87	
VENDAS LÍQUIDAS	7.018.495,48	6.658.227,81	6.603.479,20	6.821.082,32	6.574.714,54	6.815.814,69	6.859.021,52	7.387.831,28	7.383.934,52	7.321.479,34	7.454.949,87	3.362.979,46	80.262.010,02	
(-) CUSTOS	3.891.114,21	3.859.370,41	3.790.428,85	3.752.999,93	3.972.419,86	4.074.318,17	3.859.370,41	3.790.428,85	3.846.063,35	3.879.356,44	4.428.949,56	4.283.490,85	47.428.310,89	
INSUMOS	1.304.306,61	1.425.480,79	1.424.370,93	1.422.550,37	1.553.377,64	1.662.940,59	1.425.480,79	1.424.370,93	1.429.956,45	1.545.971,56	1.461.221,76	1.429.599,64	17.509.628,06	
MÃO DE OBRA	2.586.807,60	2.433.889,62	2.366.057,92	2.330.449,55	2.419.042,23	2.411.377,58	2.433.889,62	2.366.057,92	2.416.106,90	2.333.384,87	2.967.727,80	2.853.891,21	29.918.682,83	
(=) MARGEM BRUTA	3.127.381,27	2.798.857,40	2.813.050,35	3.068.082,40	2.602.294,67	2.741.496,52	2.999.651,10	3.597.402,43	3.537.871,17	3.442.122,90	3.026.000,31	920.511,39	32.833.699,13	
(-) DESPESAS	1.772.851,32	1.850.633,25	1.810.332,29	1.765.970,42	1.989.094,73	2.019.127,78	1.850.633,25	1.810.332,29	1.818.768,89	1.936.296,26	1.892.874,13	1.898.258,35	22.415.172,93	
DESPESAS COM VENDAS	795.541,03	811.352,32	818.779,58	825.306,50	833.011,13	839.820,95	811.352,32	818.779,58	825.306,50	833.011,13	839.820,95	847.295,29	9.899.377,26	
DESPESAS FINANCEIRAS	414.822,45	421.107,64	427.392,83	362.121,14	511.520,08	470.760,63	421.107,64	427.392,83	396.815,38	476.825,83	439.963,20	439.963,20	5.209.792,85	
DESPESAS OPERACIONAIS	562.487,84	618.173,29	564.159,88	578.542,78	644.563,52	708.546,20	618.173,29	564.159,88	596.647,00	626.459,30	613.089,97	610.999,85	7.306.002,83	
(=) SALDO (RESULTADO)	1.354.529,95	948.224,15	1.002.718,06	1.302.111,98	613.199,95	722.368,74	1.149.017,86	1.787.070,15	1.719.102,29	1.505.826,64	1.133.126,19	2.818.769,75	10.418.526,20	
SALDO 2022	7.173.804,87													



INVESTIMENTOS	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	1.728.000,00
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	567.850,81	6.814.209,72
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	7.816.484,01	8.052.857,35	8.343.724,60	8.933.985,77	8.835.334,91	8.845.852,83	9.283.019,88	10.358.239,22	11.365.490,69	12.159.466,52	12.580.741,90	9.050.121,34	9.050.121,34	
DESCRITIVO/MÊS-2024	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral	
VENDAS	10.620.550,89	10.696.411,96	10.772.273,04	10.954.697,32	10.923.995,20	11.107.909,87	11.184.516,15	11.808.842,39	11.889.174,65	11.969.506,91	12.049.839,17	7.651.685,13	131.629.402,68	
IMPOSTOS	3.220.167,49	3.669.984,45	3.802.061,60	3.756.441,26	3.982.254,03	3.913.672,98	3.944.614,57	4.013.032,69	4.096.652,51	4.241.173,09	4.181.930,93	4.081.313,31	46.903.298,90	
VENDAS LÍQUIDAS	7.400.383,40	7.026.427,51	6.970.211,44	7.198.256,07	6.941.741,17	7.194.236,89	7.239.901,58	7.795.809,70	7.792.522,14	7.728.333,82	7.867.908,24	3.570.371,83	84.726.103,78	
(-) CUSTOS	4.046.758,77	4.013.745,23	3.942.046,00	3.903.119,92	4.131.316,66	4.237.290,90	4.013.745,23	3.942.046,00	3.999.905,89	4.034.530,70	4.606.107,54	4.454.830,48	49.325.443,33	
INSUMOS	1.356.478,87	1.482.500,02	1.481.345,77	1.479.452,39	1.615.512,74	1.729.458,21	1.482.500,02	1.481.345,77	1.487.154,71	1.607.810,43	1.519.670,63	1.486.783,63	18.210.013,18	
MÃO DE OBRA	2.690.279,90	2.531.245,21	2.460.700,24	2.423.667,53	2.515.803,91	2.507.832,68	2.531.245,21	2.460.700,24	2.512.751,18	2.426.720,27	3.086.436,92	2.968.046,86	31.115.430,14	
(=) MARGEM BRUTA	3.353.624,63	3.012.682,28	3.028.165,44	3.295.136,14	2.810.424,51	2.956.946,00	3.226.156,35	3.853.763,70	3.792.616,25	3.693.803,12	3.261.800,70	884.458,66	35.400.660,45	
(-) DESPESAS	1.843.765,37	1.924.658,58	1.882.745,58	1.836.609,24	2.068.658,51	2.099.892,89	1.924.658,58	1.882.745,58	1.891.519,64	2.013.748,11	1.968.589,09	1.974.188,68	23.311.779,85	
DESPESAS COM VENDAS	827.362,67	843.806,41	851.530,76	858.318,76	866.331,57	873.413,79	843.806,41	851.530,76	858.318,76	866.331,57	873.413,79	881.187,11	10.295.352,35	
DESPESAS FINANCEIRAS	431.415,35	437.951,94	444.488,54	376.605,99	531.980,88	489.591,05	437.951,94	444.488,54	412.688,00	495.898,87	457.561,73	457.561,73	5.418.184,56	
DESPESAS OPERACIONAIS	584.987,35	642.900,22	586.726,28	601.684,49	670.346,06	736.888,05	642.900,22	586.726,28	620.512,88	651.517,67	637.613,57	635.439,85	7.598.242,94	
(=) SALDO (RESULTADO)	1.509.859,26	1.088.023,71	1.145.419,86	1.458.526,91	741.765,99	857.053,10	1.301.497,77	1.971.018,12	1.901.096,61	1.680.055,01	1.293.211,61	2.858.647,34	12.088.880,60	
SALDO 2023	9.050.121,34													
INVESTIMENTOS	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	1.728.000,00	
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	578.564,84	6.942.778,08	
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	9.837.415,76	10.202.874,62	10.625.729,65	11.361.691,71	11.380.892,87	11.515.381,13	12.094.314,06	13.342.767,34	14.521.299,11	15.478.789,28	16.049.436,05	12.468.223,86	12.468.223,86	
DESCRITIVO/MÊS-2025	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral	
VENDAS	11.151.578,43	11.231.232,56	11.310.886,69	11.502.432,19	11.470.194,96	11.663.305,37	11.743.741,96	12.399.284,51	12.483.633,38	12.567.982,25	12.652.331,13	8.034.269,39	138.210.872,81	
IMPOSTOS	3.348.974,19	3.816.783,83	3.954.144,06	3.906.698,91	4.141.544,19	4.070.219,90	4.102.399,15	4.173.554,00	4.260.518,61	4.410.820,02	4.349.208,17	4.244.565,84	48.779.430,86	
VENDAS LÍQUIDAS	7.802.604,24	7.414.448,73	7.356.742,63	7.595.733,28	7.328.650,77	7.593.085,47	7.641.342,80	8.225.730,51	8.223.114,77	8.157.162,24	8.303.122,96	3.789.703,55	89.431.441,95	
(-) CUSTOS	4.208.629,12	4.174.295,04	4.099.727,84	4.059.244,72	4.296.569,33	4.406.782,53	4.174.295,04	4.099.727,84	4.159.902,12	4.195.911,92	4.790.351,85	4.633.023,70	51.298.461,06	
INSUMOS	1.410.738,03	1.541.800,02	1.540.599,60	1.538.630,49	1.680.133,25	1.798.636,54	1.541.800,02	1.540.599,60	1.546.640,90	1.672.122,84	1.580.457,45	1.546.254,97	18.938.413,71	
MÃO DE OBRA	2.797.891,10	2.632.495,02	2.559.128,25	2.520.614,23	2.616.436,07	2.608.145,99	2.632.495,02	2.559.128,25	2.613.261,23	2.523.789,08	3.209.894,39	3.086.768,73	32.360.047,35	
(=) MARGEM BRUTA	3.593.975,12	3.240.153,69	3.257.014,79	3.536.488,56	3.032.081,44	3.186.302,94	3.467.047,76	4.126.002,67	4.063.212,65	3.961.250,31	3.512.771,12	843.320,15	38.132.980,90	
(-) DESPESAS	1.917.515,98	2.001.644,92	1.958.055,40	1.910.073,61	2.151.404,85	2.183.888,61	2.001.644,92	1.958.055,40	1.967.180,43	2.094.298,03	2.047.332,65	2.053.156,23	24.244.251,04	
DESPESAS COM VENDAS	860.457,18	877.558,67	885.591,99	892.651,51	900.984,84	908.350,34	877.558,67	885.591,99	892.651,51	900.984,84	908.350,34	916.434,59	10.707.166,44	
DESPESAS FINANCEIRAS	448.671,96	455.470,02	462.268,08	391.670,23	553.260,11	509.174,69	455.470,02	462.268,08	429.195,52	515.734,82	475.864,20	475.864,20	5.634.911,94	
DESPESAS OPERACIONAIS	608.386,85	668.616,23	610.195,33	625.751,87	697.159,91	766.363,57	668.616,23	610.195,33	645.333,40	677.578,38	663.118,11	660.857,44	7.902.172,66	
(=) SALDO (RESULTADO)	1.676.459,13	1.238.508,77	1.298.959,39	1.626.414,96	880.676,59	1.002.414,33	1.465.402,84	2.167.947,27	2.096.032,22	1.866.952,28	1.465.438,46	2.896.476,39	13.888.729,85	
SALDO 2024	12.468.223,86													



INVESTIMENTOS	168.000,00	168.000,00	168.000,00	168.000,00	168.000,00	168.000,00	168.000,00	168.000,00	168.000,00	168.000,00	168.000,00	168.000,00	168.000,00	2.016.000,00
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	689.707,44	8.276.489,28
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	13.286.975,56	13.667.776,89	14.109.028,84	14.877.736,36	14.900.705,50	15.045.412,39	15.653.107,79	16.963.347,62	18.201.672,40	19.210.917,24	19.818.648,26	16.064.464,44	16.064.464,44	
DESCRITIVO/MÊS-2026	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral	
VENDAS	11.709.157,35	11.792.794,19	11.876.431,03	12.077.553,80	12.043.704,71	12.246.470,64	12.330.929,05	13.019.248,73	13.107.815,05	13.196.381,37	13.284.947,68	8.435.982,86	145.121.416,46	
IMPOSTOS	3.482.933,16	3.969.455,18	4.112.309,83	4.062.966,86	4.307.205,96	4.233.028,70	4.266.495,12	4.340.496,16	4.430.939,35	4.587.252,82	4.523.176,49	4.414.348,47	50.730.608,09	
VENDAS LÍQUIDAS	8.226.224,20	7.823.339,01	7.764.121,20	8.014.586,93	7.736.498,75	8.013.441,94	8.064.433,93	8.678.752,57	8.676.875,70	8.609.128,55	8.761.771,19	4.021.634,39	94.390.808,36	
(-) CUSTOS	4.376.974,29	4.341.266,84	4.263.716,96	4.221.614,51	4.468.432,10	4.583.053,83	4.341.266,84	4.263.716,96	4.326.298,21	4.363.748,40	4.981.965,92	4.818.344,65	53.350.399,50	
INSUMOS	1.467.167,55	1.603.472,02	1.602.223,58	1.600.175,70	1.747.338,58	1.870.582,00	1.603.472,02	1.602.223,58	1.608.506,53	1.739.007,76	1.643.675,75	1.608.105,17	19.695.950,26	
MÃO DE OBRA	2.909.806,74	2.737.794,82	2.661.493,37	2.621.438,80	2.721.093,51	2.712.471,83	2.737.794,82	2.661.493,37	2.717.791,67	2.624.740,64	3.338.290,17	3.210.239,48	33.654.449,24	
(=) MARGEM BRUTA	3.849.249,91	3.482.072,17	3.500.404,25	3.792.972,43	3.268.066,65	3.430.388,11	3.723.167,09	4.415.035,62	4.350.577,49	4.245.380,15	3.779.805,27	796.710,27	41.040.408,86	
(-) DESPESAS	1.994.216,62	2.081.710,72	2.036.377,62	1.986.476,55	2.237.461,05	2.271.244,15	2.081.710,72	2.036.377,62	2.045.867,64	2.178.069,96	2.129.225,96	2.135.282,48	25.214.021,08	
DESPESAS COM VENDAS	894.875,46	912.661,01	921.015,67	928.357,57	937.024,23	944.684,35	912.661,01	921.015,67	928.357,57	937.024,23	944.684,35	953.091,97	11.135.453,10	
DESPESAS FINANCEIRAS	466.618,84	473.688,82	480.758,80	407.337,04	575.390,52	529.541,68	473.688,82	480.758,80	446.363,34	536.364,22	494.898,77	494.898,77	5.860.308,42	
DESPESAS OPERACIONAIS	632.722,32	695.360,88	634.603,14	650.781,95	725.046,30	797.018,12	695.360,88	634.603,14	671.146,74	704.681,51	689.642,84	687.291,74	8.218.259,56	
(=) SALDO (RESULTADO)	1.855.033,28	1.400.361,45	1.464.026,63	1.806.495,88	1.030.605,60	1.159.143,95	1.641.456,38	2.378.658,00	2.304.709,85	2.067.310,19	1.650.579,31	2.931.992,75	15.826.387,77	
SALDO 2025	16.064.464,44													
INVESTIMENTOS	204.000,00	204.000,00	204.000,00	204.000,00	204.000,00	204.000,00	204.000,00	204.000,00	204.000,00	204.000,00	204.000,00	204.000,00	2.448.000,00	
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	701.295,74	8.415.548,88	
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	17.014.201,98	17.509.267,69	18.067.998,58	18.969.198,72	19.094.508,58	19.348.356,79	20.084.517,43	21.557.879,69	22.957.293,80	24.119.308,25	24.864.591,82	21.027.303,33	21.027.303,33	
DESCRITIVO/MÊS-2027	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral	
VENDAS	12.294.615,22	12.382.433,90	12.470.252,58	12.681.431,49	12.645.889,94	12.858.794,17	12.947.475,51	13.670.211,17	13.763.205,80	13.856.200,43	13.949.195,07	8.857.782,00	152.377.487,28	
IMPOSTOS	3.622.250,48	4.128.233,39	4.276.802,22	4.225.485,54	4.479.494,20	4.402.349,84	4.437.154,92	4.514.116,00	4.608.176,93	4.770.742,93	4.704.103,55	4.590.922,41	52.759.832,42	
VENDAS LÍQUIDAS	8.672.364,74	8.254.200,51	8.193.450,36	8.455.945,95	8.166.395,74	8.456.444,32	8.510.320,58	9.156.095,16	9.155.028,87	9.085.457,50	9.245.091,52	4.266.859,59	99.617.654,86	
(-) CUSTOS	4.552.053,26	4.514.917,52	4.434.265,63	4.390.479,09	4.647.169,38	4.766.375,99	4.514.917,52	4.434.265,63	4.499.350,13	4.538.298,34	5.181.244,56	5.011.078,44	55.484.415,48	
INSUMOS	1.525.854,25	1.667.610,90	1.666.312,52	1.664.182,73	1.817.232,13	1.945.405,28	1.667.610,90	1.666.312,52	1.672.846,79	1.808.568,07	1.709.422,78	1.672.429,38	20.483.788,27	
MÃO DE OBRA	3.026.199,01	2.847.306,61	2.767.953,11	2.726.296,35	2.829.937,25	2.820.970,70	2.847.306,61	2.767.953,11	2.826.503,34	2.729.730,27	3.471.821,78	3.338.649,06	35.000.627,21	
(=) MARGEM BRUTA	4.120.311,48	3.739.283,00	3.759.184,73	4.065.466,86	3.519.226,36	3.690.068,34	3.995.403,07	4.721.829,53	4.655.678,74	4.547.159,17	4.063.846,96	744.218,85	44.133.239,38	
(-) DESPESAS	2.073.985,29	2.164.979,14	2.117.832,72	2.065.935,61	2.326.959,49	2.362.093,92	2.164.979,14	2.117.832,72	2.127.702,35	2.265.192,75	2.214.395,00	2.220.693,78	26.222.581,93	
DESPESAS COM VENDAS	930.670,48	949.167,45	957.856,30	965.491,87	974.505,20	982.471,73	949.167,45	957.856,30	965.491,87	974.505,20	982.471,73	991.215,65	11.580.871,22	
DESPESAS FINANCEIRAS	485.283,59	492.636,37	499.989,16	423.630,52	598.406,14	550.723,35	492.636,37	499.989,16	464.217,87	557.818,78	514.694,72	514.694,72	6.094.720,76	
DESPESAS OPERACIONAIS	658.031,21	723.175,32	659.987,27	676.813,22	754.048,15	828.898,84	723.175,32	659.987,27	697.992,61	732.868,77	717.228,55	714.783,41	8.546.989,94	
(=) SALDO (RESULTADO)	2.046.326,19	1.574.303,85	1.641.352,00	1.999.531,25	1.192.266,87	1.327.974,42	1.830.423,92	2.603.996,81	2.527.976,39	2.281.966,41	1.849.451,96	2.964.912,63	17.910.657,45	
SALDO 2026	21.027.303,33													



INVESTIMENTOS	240.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	2.880.000,00
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	713.347,56	8.560.170,72
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	22.120.281,96	22.741.238,25	23.429.242,70	24.475.426,39	24.714.345,70	25.088.972,55	25.966.048,92	27.616.698,17	29.191.327,00	30.519.945,85	31.416.050,25	27.497.790,06	27.497.790,06	
DESCRITIVO/MÊS-2028	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral	
VENDAS	12.909.345,98	13.001.555,60	13.093.765,21	13.315.503,06	13.278.184,44	13.501.733,88	13.594.849,28	14.353.721,73	14.451.366,09	14.549.010,46	14.646.654,82	9.300.671,10	159.996.361,64	
IMPOSTOS	3.767.140,50	4.293.362,72	4.447.874,31	4.394.504,96	4.658.673,97	4.578.443,84	4.614.641,12	4.694.680,64	4.792.504,00	4.961.572,65	4.892.267,70	4.774.559,31	54.870.225,71	
VENDAS LÍQUIDAS	9.142.205,48	8.708.192,87	8.645.890,90	8.920.998,10	8.619.510,47	8.923.290,04	8.980.208,16	9.659.041,08	9.658.862,09	9.587.437,81	9.754.387,13	4.526.111,79	105.126.135,93	
(-) CUSTOS	4.734.135,39	4.695.514,22	4.611.636,26	4.566.098,25	4.833.056,16	4.957.031,03	4.695.514,22	4.611.636,26	4.679.324,14	4.719.830,27	5.388.494,34	5.211.521,58	57.703.792,10	
INSUMOS	1.586.888,42	1.734.315,34	1.732.965,03	1.730.750,04	1.889.921,41	2.023.221,49	1.734.315,34	1.732.965,03	1.739.760,67	1.880.910,79	1.777.799,69	1.739.326,55	21.303.139,80	
MÃO DE OBRA	3.147.246,97	2.961.198,88	2.878.671,23	2.835.348,21	2.943.134,74	2.933.809,53	2.961.198,88	2.878.671,23	2.939.563,47	2.838.919,48	3.610.694,65	3.472.195,02	36.400.652,30	
(=) MARGEM BRUTA	4.408.070,09	4.012.678,65	4.034.254,64	4.354.899,85	3.786.454,31	3.966.259,01	4.284.693,94	5.047.404,82	4.979.537,95	4.867.607,54	4.365.892,79	685.409,78	47.422.343,83	
(-) DESPESAS	2.156.944,70	2.251.578,31	2.202.546,03	2.148.573,04	2.420.037,87	2.456.577,68	2.251.578,31	2.202.546,03	2.212.810,44	2.355.800,46	2.302.970,80	2.309.521,53	27.271.485,21	
DESPESAS COM VENDAS	967.897,30	987.134,15	996.170,55	1.004.111,55	1.013.485,41	1.021.770,60	987.134,15	996.170,55	1.004.111,55	1.013.485,41	1.021.770,60	1.030.864,28	12.044.106,07	
DESPESAS FINANCEIRAS	504.694,94	512.341,83	519.988,72	440.575,74	622.342,39	572.752,28	512.341,83	519.988,72	482.786,59	580.131,54	535.282,51	535.282,51	6.338.509,59	
DESPESAS OPERACIONAIS	684.352,46	752.102,33	686.386,76	703.885,75	784.210,08	862.054,80	752.102,33	686.386,76	725.912,31	762.183,52	745.917,69	743.374,75	8.888.869,54	
(=) SALDO (RESULTADO)	2.251.125,39	1.761.100,34	1.831.708,61	2.206.326,81	1.366.416,44	1.509.681,34	2.033.115,63	2.844.858,79	2.766.727,50	2.511.807,07	2.062.921,99	2.994.931,31	20.150.858,62	
SALDO 2027	27.497.790,06													
INVESTIMENTOS	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	3.600.000,00	
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	725.881,47	8.710.577,64	
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	28.723.033,98	29.458.252,86	30.264.080,00	31.444.525,34	31.785.060,31	32.268.860,18	33.276.094,34	35.095.071,67	36.835.917,70	38.321.843,31	39.358.883,83	35.338.071,04	35.338.071,04	
DESCRITIVO/MÊS-2029	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral	
VENDAS	13.554.813,28	13.651.633,38	13.748.453,47	13.981.278,22	13.942.093,66	14.176.820,57	14.274.591,75	15.071.407,81	15.173.934,40	15.276.460,98	15.378.987,56	9.765.704,66	167.996.179,72	
IMPOSTOS	3.917.826,12	4.465.097,23	4.625.789,28	4.570.285,16	4.845.020,92	4.761.581,59	4.799.226,77	4.882.467,87	4.984.204,16	5.160.035,55	5.087.958,40	4.965.541,68	57.065.034,74	
VENDAS LÍQUIDAS	9.636.987,16	9.186.536,14	9.122.664,19	9.410.993,06	9.097.072,74	9.415.238,98	9.475.364,98	10.188.939,94	10.189.730,23	10.116.425,43	10.291.029,16	4.800.162,98	110.931.144,98	
(-) CUSTOS	4.923.500,81	4.883.334,78	4.796.101,71	4.748.742,18	5.026.378,40	5.155.312,27	4.883.334,78	4.796.101,71	4.866.497,11	4.908.623,48	5.604.034,11	5.419.982,44	60.011.943,78	
INSUMOS	1.650.363,96	1.803.687,95	1.802.283,63	1.799.980,04	1.965.518,27	2.104.150,35	1.803.687,95	1.802.283,63	1.809.351,09	1.956.147,22	1.848.911,68	1.808.899,62	22.155.265,39	
MÃO DE OBRA	3.273.136,85	3.079.646,83	2.993.818,08	2.948.762,14	3.060.860,13	3.051.161,91	3.079.646,83	2.993.818,08	3.057.146,01	2.952.476,26	3.755.122,43	3.611.082,82	37.856.678,39	
(=) MARGEM BRUTA	4.713.486,35	4.303.201,36	4.326.562,48	4.662.250,88	4.070.694,33	4.259.926,71	4.592.030,19	5.392.838,23	5.323.233,13	5.207.801,95	4.686.995,05	619.819,46	50.919.201,20	
(-) DESPESAS	2.243.222,49	2.341.641,44	2.290.647,87	2.234.515,96	2.516.839,39	2.554.840,78	2.341.641,44	2.290.647,87	2.301.322,86	2.450.032,48	2.395.089,63	2.401.902,39	28.362.344,61	
DESPESAS COM VENDAS	1.006.613,19	1.026.619,52	1.036.017,37	1.044.276,01	1.054.024,82	1.062.641,42	1.026.619,52	1.036.017,37	1.044.276,01	1.054.024,82	1.062.641,42	1.072.098,85	12.525.870,32	
DESPESAS FINANCEIRAS	524.882,73	532.835,50	540.788,27	458.198,77	647.236,08	595.662,38	532.835,50	540.788,27	502.098,05	603.336,80	556.693,81	556.693,81	6.592.049,97	
DESPESAS OPERACIONAIS	711.726,56	782.186,42	713.842,23	732.041,18	815.578,48	896.536,99	782.186,42	713.842,23	754.948,80	792.670,86	775.754,40	773.109,74	9.244.424,32	
(=) SALDO (RESULTADO)	2.470.263,86	1.961.559,91	2.035.914,61	2.427.734,92	1.553.854,95	1.705.085,93	2.250.388,75	3.102.190,36	3.021.910,27	2.757.769,46	2.291.905,42	3.021.721,86	22.556.856,58	



SALDO 2028	35.338.071,04														
INVESTIMENTOS	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	360.000,00	4.320.000,00
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	738.916,73	8.867.000,76
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	36.709.418,18	37.572.061,36	38.509.059,24	39.837.877,43	40.292.815,64	40.898.984,84	42.050.456,86	44.053.730,50	45.976.724,03	47.635.576,76	48.828.565,45	44.707.926,87	44.707.926,87		
DESCRITIVO/MÊS-2030	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral		
VENDAS	14.232.553,94	14.334.215,04	14.435.876,14	14.680.342,13	14.639.198,34	14.885.661,60	14.988.321,33	15.824.978,20	15.932.631,12	16.040.284,03	16.147.936,94	10.253.989,89	176.395.988,71		
IMPOSTOS	4.074.539,17	4.643.701,12	4.810.820,85	4.753.096,57	5.038.821,76	4.952.044,85	4.991.195,84	5.077.766,58	5.183.572,33	5.366.436,98	5.291.476,74	5.164.163,35	59.347.636,13		
VENDAS LÍQUIDAS	10.158.014,78	9.690.513,92	9.625.055,29	9.927.245,56	9.600.376,58	9.933.616,74	9.997.125,50	10.747.211,62	10.749.058,79	10.673.847,05	10.856.460,20	5.089.826,54	117.048.352,58		
(-) CUSTOS	5.120.440,84	5.078.668,18	4.987.945,78	4.938.691,87	5.227.433,54	5.361.524,76	5.078.668,18	4.987.945,78	5.061.156,99	5.104.968,42	5.828.195,48	5.636.781,74	62.412.421,54		
INSUMOS	1.716.378,51	1.875.835,47	1.874.374,97	1.871.979,25	2.044.139,00	2.188.316,37	1.875.835,47	1.874.374,97	1.881.725,14	2.034.393,11	1.922.868,15	1.881.255,60	23.041.476,01		
MÃO DE OBRA	3.404.062,32	3.202.832,70	3.113.570,81	3.066.712,62	3.183.294,54	3.173.208,39	3.202.832,70	3.113.570,81	3.179.431,85	3.070.575,31	3.905.327,33	3.755.526,14	39.370.945,53		
(=) MARGEM BRUTA	5.037.573,94	4.611.845,74	4.637.109,51	4.988.553,69	4.372.943,04	4.572.091,99	4.918.457,32	5.759.265,84	5.687.901,80	5.568.878,63	5.028.264,73	546.955,19	54.635.931,04		
(-) DESPESAS	2.332.951,39	2.435.307,10	2.382.273,79	2.323.896,60	2.617.512,96	2.657.034,41	2.435.307,10	2.382.273,79	2.393.375,78	2.548.033,78	2.490.893,22	2.497.978,49	29.496.838,40		
DESPESAS COM VENDAS	1.046.877,72	1.067.684,30	1.077.458,06	1.086.047,05	1.096.185,81	1.105.147,08	1.067.684,30	1.077.458,06	1.086.047,05	1.096.185,81	1.105.147,08	1.114.982,80	13.026.905,13		
DESPESAS FINANCEIRAS	545.878,04	554.148,92	562.419,80	476.526,72	673.125,52	619.488,87	554.148,92	562.419,80	522.181,97	627.470,27	578.961,56	578.961,56	6.855.731,97		
DESPESAS OPERACIONAIS	740.195,62	813.473,88	742.395,92	761.322,83	848.201,62	932.398,47	813.473,88	742.395,92	785.146,75	824.377,70	806.784,58	804.034,12	9.614.201,30		
(=) SALDO (RESULTADO)	2.704.622,55	2.176.538,64	2.254.835,73	2.664.657,10	1.755.430,08	1.915.057,57	2.483.150,22	3.376.992,05	3.294.526,02	3.020.844,85	2.537.371,51	3.044.933,68	25.139.092,64		
SALDO 2029	44.707.926,87														
INVESTIMENTOS	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	5.400.000,00		
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	752.473,40	9.029.680,80		
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	46.210.076,02	47.184.141,26	48.236.503,59	49.698.687,29	50.251.643,97	50.964.228,14	52.244.904,96	54.419.423,61	56.511.476,23	58.329.847,68	59.664.745,79	55.417.338,71	55.417.338,71		
DESCRITIVO/MÊS-2031	1-jan	2-fev	3-mar	4-abr	5-mai	6-jun	7-jul	8-ago	9-set	10-out	11-nov	12-dez	Total geral		
VENDAS	14.944.181,64	15.050.925,80	15.157.669,95	15.414.359,23	15.371.158,26	15.629.944,68	15.737.737,40	16.616.227,11	16.729.262,67	16.842.298,23	16.955.333,79	10.766.689,38	185.215.788,15		
IMPOSTOS	4.237.520,73	4.829.449,17	5.003.253,69	4.943.220,43	5.240.374,63	5.150.126,65	5.190.843,67	5.280.877,25	5.390.915,22	5.581.094,45	5.503.135,81	5.370.729,88	61.721.541,58		
VENDAS LÍQUIDAS	10.706.660,91	10.221.476,63	10.154.416,26	10.471.138,81	10.130.783,63	10.479.818,03	10.546.893,73	11.335.349,87	11.338.347,45	11.261.203,78	11.452.197,98	5.395.959,50	123.494.246,57		
(-) CUSTOS	5.325.258,47	5.281.814,90	5.187.463,61	5.136.239,54	5.436.530,88	5.575.985,75	5.281.814,90	5.187.463,61	5.263.603,27	5.309.167,16	6.061.323,29	5.862.253,01	64.908.918,40		
INSUMOS	1.785.033,66	1.950.868,89	1.949.349,97	1.946.858,42	2.125.904,56	2.275.849,02	1.950.868,89	1.949.349,97	1.956.994,14	2.115.768,84	1.999.782,87	1.956.505,83	23.963.135,05		
MÃO DE OBRA	3.540.224,82	3.330.946,01	3.238.113,64	3.189.381,13	3.310.626,32	3.300.136,73	3.330.946,01	3.238.113,64	3.306.609,13	3.193.398,32	4.061.540,42	3.905.747,18	40.945.783,35		
(=) MARGEM BRUTA	5.381.402,44	4.939.661,73	4.966.952,65	5.334.899,26	4.694.252,75	4.903.832,28	5.265.078,83	6.147.886,26	6.074.744,18	5.952.036,62	5.390.874,68	466.293,50	58.585.328,17		
(-) DESPESAS	2.426.269,44	2.532.719,38	2.477.564,74	2.416.852,46	2.722.213,48	2.763.315,79	2.532.719,38	2.477.564,74	2.489.110,81	2.649.955,13	2.590.528,94	2.597.897,63	30.676.711,93		
DESPESAS COM VENDAS	1.088.752,83	1.110.391,67	1.120.556,39	1.129.488,93	1.140.033,25	1.149.352,96	1.110.391,67	1.120.556,39	1.129.488,93	1.140.033,25	1.149.352,96	1.159.582,12	13.547.981,33		
DESPESAS FINANCEIRAS	567.713,17	576.314,88	584.916,59	495.587,79	700.050,54	644.268,43	576.314,88	584.916,59	543.069,25	652.569,08	602.120,02	602.120,02	7.129.961,25		
DESPESAS OPERACIONAIS	769.803,45	846.012,83	772.091,76	791.775,74	882.129,69	969.694,41	846.012,83	772.091,76	816.552,62	857.352,81	839.055,96	836.195,49	9.998.769,35		
(=) SALDO (RESULTADO)	2.955.132,99	2.406.942,34	2.489.387,92	2.918.046,80	1.972.039,27	2.140.516,49	2.732.359,44	3.670.321,52	3.585.633,37	3.302.081,49	2.800.345,74	3.064.191,13	27.908.616,24		



SALDO 2030	55.417.338,71													
INVESTIMENTOS	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	720.000,00	8.640.000,00
RECUPERAÇÃO JUDICIAL	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	766.572,33	9.198.867,96
(=) SALDO FINAL DE CAIXA	56.885.899,37	57.806.269,38	58.809.084,97	60.240.559,44	60.726.026,38	61.379.970,54	62.625.757,65	64.809.506,84	66.908.567,88	68.724.077,04	70.037.850,45	65.487.086,98	65.487.086,98	

TOTAL	81.505.910
--------------	-------------------





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





7



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

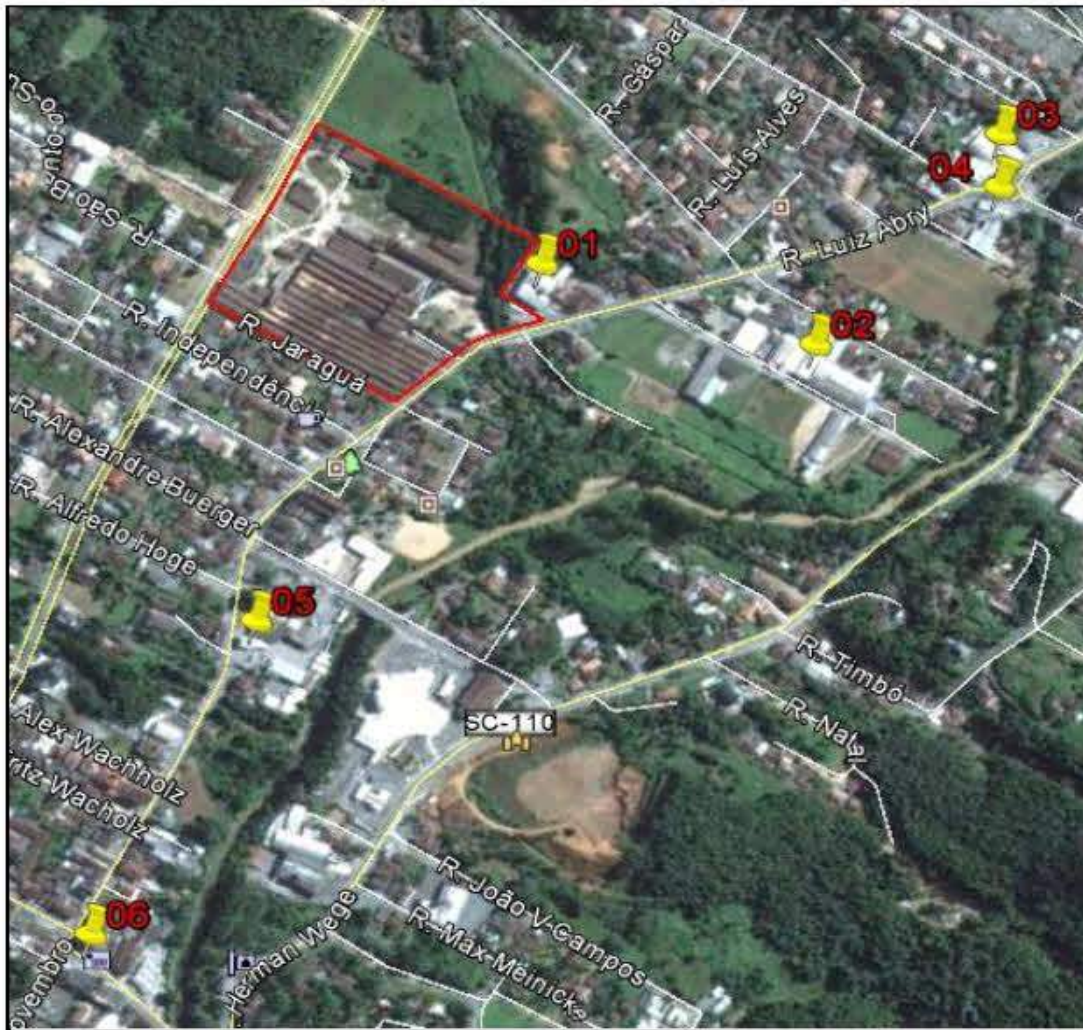


6. Comércio da Rua Paulo Zimmermann





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.





11

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 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.





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.





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.





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 (m²)	Fator de Ponderação	Área Ponderada (m²)	Área total (m²)
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.





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 (m²)	Fator de Ponderação	Área Ponderada (m²)	Área total (m²)
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.





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 (m²)	Fator de Ponderação	Área Ponderada (m²)	Área total (m²)
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.

Generais:

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.





6.3. Fotos do imóvel



Vista frontal do imóvel



Outra vista da fachada principal



Fachada para a Av. 21 de Janeiro



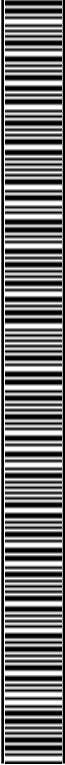
Vista da portaria



Detalhe de sanitário da portaria



Vista do prédio de escritórios





Vista do memorial



Detalhe da copa



Vista de sala de escritório



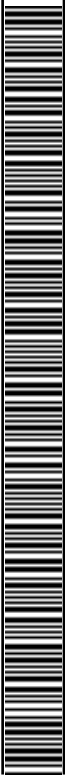
Outra vista de sala de escritório



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-USJN YWB2N YG9SF 5JL6Y



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-USJN YWB2N YG9SF 5JL6Y



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-USJN YWB2N YG9SF 5JL6Y



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 advém 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):								
Util:	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	RS 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.:		Rogêno 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):					
Util:	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	Aclive 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 aclive 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

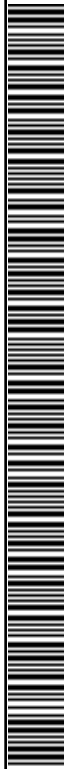
Ficha de pesquisa nº 05		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Rua Alberto Spredermann, em frente à Rua Anselmo Reinert			
Fonte / Tel.:		Texto Imóveis - Dieter 47 3387-5300	
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:
		2.197,35	Plano
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	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:	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 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			
				1,00	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





10. FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

FORMAÇÃO DE VALOR DAS CONSTRUÇÕES

DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA (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: Jul / 16
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.

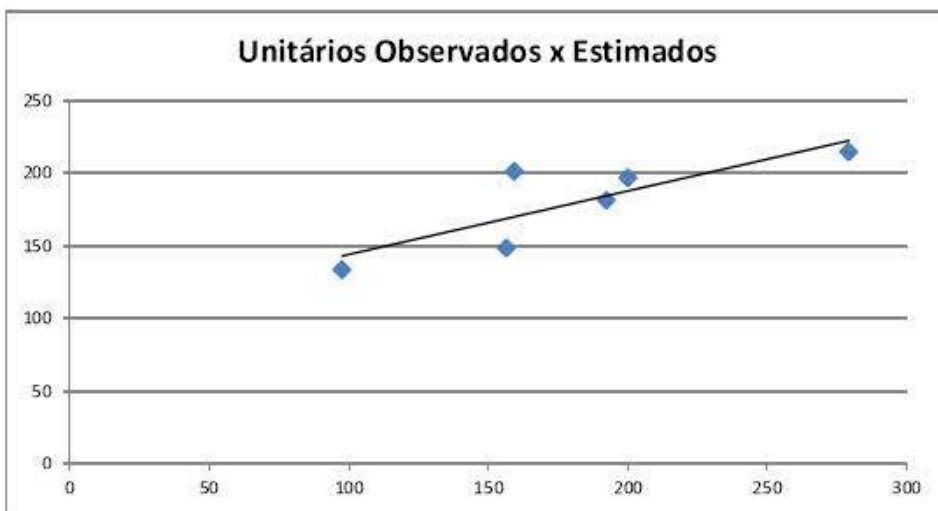
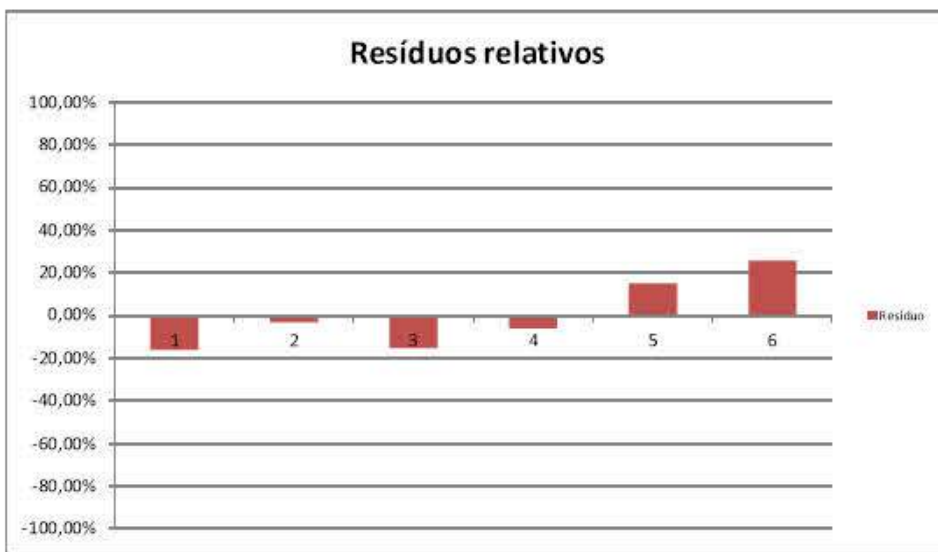
FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,60
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	13.410.000,00
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	13.400.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 13.400.000,00





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





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





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

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



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



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 _____		



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? <u>Porcelana Schmidt</u>
<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

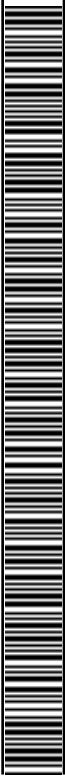


D L R *Engenheiros Associados Ltda.*
 CREA 043.715.5
 Darcio Pereira Daniel
 CREA 44.861/D
 Luiz Roberto S. Rocha
 CREA 53.760/D



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I





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 n.ºs. 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)



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 Krueger 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



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





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 (m²)	Fator de Ponderação	Área Ponderada (m²)	Área total (m²)
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.





13

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 (m²)	Fator de Ponderação	Área Ponderada (m²)	Área total (m²)
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.





6.2.3. Cantina

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

Generais:

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 (m ²)	Fator de Ponderação	Área Ponderada (m ²)	Área total (m ²)
Cantina	288,00	1,00	288,00	288,00
Total:	288,00m ²	-	288,00m ²	288,00m ²

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 (m²)	Fator de Ponderação	Área Ponderada (m²)	Área total (m²)
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.

Generais:

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 (m²)	Fator de Ponderação	Área Ponderada (m²)	Área total (m²)
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 (m²)	Fator de Ponderação	Área Ponderada (m²)	Área total (m²)
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	Lacta esmaltada	Madeira	Madeira
Sanitário	1	Azulejos	Laje	Lacta 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:	0,964

Áreas construídas:

Discriminação	Área Privativa (m²)	Fator de Ponderação	Área Ponderada (m²)	Área total (m²)
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	
					Qtd.	
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:	91,00m ²	-	91,00m ²	91,00m ²

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.

Generais:

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



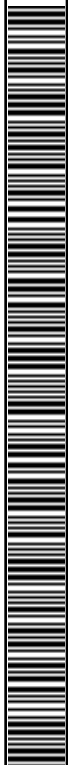
Aspecto da entrada do imóvel



Aspecto da portaria



Vista da sala do campo





Vista da cantina



Detalhe de sanitário da cantina



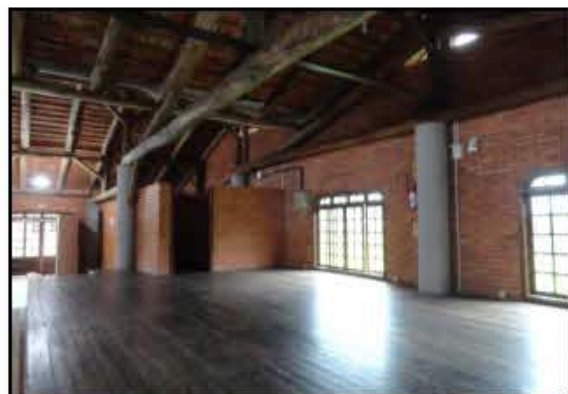
Salão de festas



Vista interna do salão de festas



Vista da pista de dança



Aspecto do palco

