



BISSOLATTI

ADVOGADOS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA VARA
COMERCIAL DE BRUSQUE - SC**

Processo nº 5009275-11.2020.8.24.0011

Recuperação Judicial

VÍNCULO BASIC TÊXTIL LTDA. – em Recuperação Judicial, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, por seus advogados que esta subscrevem, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao artigo 53¹ da Lei 11.101/2005, de modo tempestivo² apresentar seu **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (Doc. I)**, com a discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados, bem como com a demonstração de sua viabilidade econômica, laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos da Recuperanda.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 08 de dezembro de 2020.

Kleber Bissolatti
OAB/SP 211.495

Monique Helen Antonacci
OAB/SP 316.885

Milena Dalmolin
OAB/SP 441.745

¹Artigo 53: O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter: I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo; II – demonstração de sua viabilidade econômica; e III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada. Parágrafo único. O juiz ordenará a publicação de edital contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e fixando o prazo para manifestação de eventuais objeções, observado o art. 55 desta Lei.

²Decisão de deferimento ao 'E34', em 09.10.2020, com ciência à Recuperanda ao 'E36', em 21.10.2020 – logo, o termo final do prazo previsto no artigo 53 da Lei 11.101/2005 opera-se apenas em **19.12.2020**.

Plano de Recuperação Judicial



Vínculo Basic Têxtil Ltda.
CNPJ: 03.154.156/0001-15

Plano de Recuperação Judicial para apresentação nos autos do Processo nº 5009275-11.2020.8.24.0011, em trâmite na Vara Comercial da Comarca de Brusque, consoante a Lei nº 11.101/2005 em atendimento ao seu artigo 53 e seguintes elaborado por Hergovic Assessoria Empresarial Ltda.

SUMÁRIO

1. Considerações Iniciais	4
2. Definições	5
3. Histórico e apresentação da Recuperanda	7
3.1 ESTRUTURA E RELEVÂNCIA SOCIOECONÔMICO.....	8
3.2 RAZÕES PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	13
4. Organização do Plano de Recuperação	15
4.1 QUADRO DE CREDORES	15
4.2 DISCRIMINAÇÃO PORMENORIZADA DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO A SEREM EMPREGADOS.....	16
4.2.1 PLANO DE REESTRUTURAÇÃO OPERACIONAL	16
5. Projeção	18
6. Proposta de pagamento aos Credores da Recuperação Judicial	19
6.1 CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS	20
6.2 CLASSE II – GARANTIA REAL, CLASSE III – QUIROGRAFÁRIOS E CLASSE IV – ME’S E EPP’S... 21	
7. Credores fomentadores	24
7.1 CREDORES FORNECEDORES	25
7.2 CREDORES FINANCEIROS	26
8. Venda de ativos imóveis	27
9. Venda de bens Móveis	29
10. Leilão Reverso	30
11. Pagamento aos Credores	32
12. Efeitos do plano	33
12.1 VINCULAÇÃO AO PLANO	33
12.2 NOVAÇÃO	33
12.3 EXTINÇÃO DE MEDIDAS JUDICIAIS COM A HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL DO PLANO.....	33
12.4 QUITAÇÃO	34
13. Conclusão	35
14. Laudo Econômico-financeiro – Demonstração de Viabilidade	37
15. Laudo de Bens e Ativos	38

1. Considerações Iniciais

O presente documento constitui o Plano de Recuperação, composto pela Vínculo Basic Têxtil Ltda *em recuperação judicial*, sob a égide da Lei 11.101/2005.

O requerimento do benefício legal da Recuperação Judicial ocorreu em 04 de setembro de 2020, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/05, tendo seu processo sido distribuído na Vara Comercial da Comarca de Brusque, sob nº 5009275-11.2020.8.24.0011. Para a elaboração do Plano de Recuperação Judicial foi contratada a empresa Hergovic Assessoria Empresarial Ltda. O Plano de Recuperação Judicial ora apresentado propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas sujeitas aos efeitos da presente recuperação judicial, demonstra a viabilidade econômico-financeira da empresa bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento apresentada aos credores e a manutenção da unidade produtiva e do objetivo social protegidos pela LRF.

São partes integrantes do presente documento o Laudo Econômico-Financeiro e o Laudo de Avaliação de Ativos, anexos I e II respectivamente.

2. Definições

Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas ou não, sempre que mencionados, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula, sem prejuízo de que outros termos e expressões possam ser definidos no corpo deste documento. Tais termos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

(i) "Plano" ou "PRJ": É o presente documento, que representa o Plano de Recuperação Judicial, ainda que venha a ser aditado, modificado ou alterado.

(ii) "Recuperanda" ou "Vínculo": Refere-se a empresa: Vínculo Basic Têxtil Ltda *em recuperação judicial*, CNPJ 03.154.156/0001-15.

(iii) "Credores Classe I" ou "Credores Trabalhistas" ou "Classe I": Credores Concursais detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I, da Lei 11.101.

(iv) "Credores Classe II" ou "Credores com Garantia Real" ou "Classe II": Credores Concursais cujos créditos são assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, II, da Lei 11.101.

(v) "Credores Classe III" ou "Credores Quirografários" ou "Classe III": São os Credores Concursais detentores de créditos quirografários, tal como consta dos

artigos 41, inciso III e 83, inciso VI, ambos da Lei 11.101.

(vi) "Credores Classe IV" ou "Credores ME/EPP" ou "Classe IV": Credores Concursais detentores de créditos quirografários que sejam qualificados como microempresas ou empresas de pequeno porte, tal como consta dos artigos 41, inciso IV, e 83, inciso IV, ambos da Lei 11.101.

(vii) "Credores" ou "Credores Concursais": São os credores detentores de créditos existentes na data do pedido de recuperação judicial, inscritos no processo de Recuperação Judicial.

(viii) "Publicação da Decisão de Homologação": É a data da publicação, no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de Santa Catarina, da decisão concessiva da Recuperação Judicial proferida pelo Juízo da Recuperação.

3. Histórico e apresentação da Recuperanda

A Recuperanda iniciou suas atividades realizando compra de malhas, as quais remetia às oficinas de costura, embalava e entregava aos clientes que, nesse primeiro momento, concentravam-se no Rio Grande do Sul. Com o crescimento a cada nova coleção que se lançava o número de vendas aumentou até que no ano 2000 a Recuperanda adquiriu um galpão e passou a ter a sua própria estrutura.

Os anos se passaram e a Recuperanda se manteve sólida e ganhava cada vez mais espaço em seu setor de atuação. Entre os anos de 2013 e 2014, em busca de inovação, a Recuperanda passou a importar novos produtos que viessem a agregar valor em suas peças. Em consequência, no ano de 2015 foi lançada a primeira coleção com novos tecidos.

Contudo, em decorrência da turbulência econômica que o Brasil atravessava àquela época, inclusive com grande desvalorização do Real frente ao Dólar, a Recuperanda enfrentou impacto negativo em seus negócios, levando-a a socorrer-se de empréstimos para capital de giro e descontos de títulos junto as instituições financeiras.

Os anos seguintes foram marcados por acontecimentos que dificultariam ainda mais as operações da Recuperanda.

No ano de 2018 a greve dos caminhoneiros prejudicou a distribuição de seus produtos.

Em 2019 a Recuperanda necessitou pagar um conjunto de indenizações trabalhistas com custo total em torno de R\$ 1,5 milhão a costureiras terceirizadas

após o encerramento das atividades de um de seus fornecedores.

No ano de 2020 a paralização da economia causada pela COVID-19 fez com que houvesse uma grande retração – e quase paralisação – do faturamento.

A Recuperanda tentou buscar alternativas de redução de despesas financeiras e de custos operacionais, reduziu despesas fixas e realinhou seus produtos, porém, o custo de carregamento da dívida tornou insustentável a continuidade dos negócios, não restando alternativa a não ser o pedido de Recuperação Judicial, visando readequar seu endividamento de acordo com sua atual geração de caixa.

3.1 Estrutura e relevância socioeconômico

Instalada no município de Brusque/ SC, a Recuperanda possui o galpão próprio adquirido em 2000 e conta com toda infraestrutura para atender seus clientes com qualidade.

Ao longo de sua trajetória, sempre prezou em dar as melhores condições de trabalho aos seus colaboradores, pois sem eles não teriam alcançado o destaque no mercado que possuem hoje. Aos colaboradores são oferecidos diversos benefícios.

Atualmente, diante do cenário de retração da atividade econômica no Brasil, a Recuperanda segue sendo um importante gerador de emprego e renda, exercendo papel de grande relevância em toda cadeia em que atua, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social de Brusque e região.

A Recuperanda possui um propósito de fortalecer vínculo do bem e fazer mais por quem precisa sempre que possível. Desta forma, participa de importantes projetos sociais que visam combater a fome e a pobreza, mantendo parcerias com: o Instituto Padre Vilson Groh (que faz um trabalho há mais de 30 anos nas favelas de Florianópolis); o Projeto Amigos da Guine-Bissau, (que investe na educação precária local); e a ONG Banco de Alimentos, no Estado de São Paulo, por meio do qual a Vínculo viabiliza à ONG “500g de comida” a cada 10 peças da marca Vínculo que são vendidas.

Abaixo fotos da estrutura da Recuperanda:

Fachada



Escritório



Almoxarifado



Setor de corte



Estoque



Expedição



3.2 Razões para o pedido de Recuperação Judicial

A Recuperanda ao longo de seus 20 anos de experiência no mercado têxtil, teve de enfrentar diversas crises, porém, nos últimos 5 (cinco) anos houve uma sequência de episódios que impactaram diretamente em suas operações, resultando em seu pedido de recuperação judicial.

No ano de 2015, ano em que a Recuperanda modernizou suas roupas mediante a importação de novos tecidos, houve grande desvalorização do Real frente ao Dólar, o que interferiu no preço dos tecidos importados, dando início aos problemas financeiros. O dólar começou o ano de 2015 com a cotação de R\$ 2,659 e terminou em R\$ 3,948, o que representou um aumento de 48,49%. Em setembro de 2015 a moeda norte-americana atingiu sua maior cotação no ano: R\$ 4,146 (23/9). Esse foi o maior valor de fechamento desde a criação do Plano Real, em 1994¹.

O PIB se retraiu 3,6% em 2015 e 3,3% em 2016. O ano de 2017 sinalizava que haveria uma retomada da economia. O ano de 2018 foi aguardado com otimismo, porém, naquele ano houve a greve dos caminhoneiros, que também resultou em queda de faturamento, além de um projeto de licenciamento de marca que implicou em um grande prejuízo à Recuperanda.

No ano de 2019 o caixa da Recuperanda foi severamente esvaziado devido ao pagamento de um passivo trabalhista de aproximadamente R\$ 1,5 milhão oriundo

¹ Disponível em: <https://economia.uol.com.br/cotacoes/noticias/redacao/2015/12/30/dolar-sobe-em-todos-5-anos-de-dilma-e-salta-137-de-r-1666-a-r-3948.htm>

de indenizações devidas às costureiras terceirizadas, empregadas de um fornecedor que encerrou suas atividades.

O resultado desta sequência negativa de fatos foi o endividamento da Recuperanda, na expectativa de manter seus negócios e, com a melhoria de seu mercado e suas margens, honrar com o passivo contraído.

A chegada da pandemia da COVID-19 e a paralisação de toda a economia arruinaram de vez o fluxo de caixa da Recuperanda, culminando no ápice de sua crise financeira.

Os reflexos da pandemia são sentidos em todo o país. A economia acumula queda de 5,9% no primeiro semestre do ano de 2020. Nos últimos quatro trimestres, encolheu 2,2%, e na comparação com o segundo trimestre de 2019, o recuo foi de 11,4%. O PIB está no mesmo patamar desde o final de 2009, auge dos impactos da crise global provocada pela onda de quebras na economia americana².

O Recuperanda já vinha vivenciando problemas financeiros devido ao elevado endividamento junto aos agentes financeiros que lhes geravam uma elevada despesa financeira, que suprimia ainda mais as margens. Somados aos efeitos que são sentidos pela pandemia, não restou alternativa a não ser o pedido de Recuperação Judicial, tendo em vista que o atual nível de faturamento é incapaz de fazer frente ao endividamento gerado ao longo dos anos.

Através do instituto recuperacional será possível à Recuperanda readequar o pagamento de seu endividamento de acordo com sua geração de caixa, protegendo sua unidade produtiva e o emprego dos trabalhadores.

² Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/28720-pib-tem-queda-recorde-de-9-7-no-2-trimestre-auge-do-isolamento-social>

4. Organização do Plano de Recuperação

4.1 Quadro de Credores

Os valores devidos aos Credores Concursais, apresentado pela Recuperanda conforme a lista de credores, totalizou o valor de R\$ 19.854.015,25 (dezenove milhões oitocentos e cinquenta e quatro mil, quinze reais e vinte e cinco centavos sendo:

Classe	Valor	A.V%
Classe I - Credores Trabalhistas	R\$ 33.511,74	0,17%
Classe II - Garantia Real	R\$ 3.109.648,05	15,66%
Classe III - Credores Quirografários	R\$ 16.403.645,03	82,62%
Classe IV - Credores Quirografários (ME – EPP)	R\$ 307.210,43	1,55%
Total - R\$	R\$ 19.854.015,25	100%

Valores em reais – R\$

4.2 Discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados

4.2.1 Plano de Reestruturação Operacional

Após o início de sua crise a Recuperanda, através de sua diretoria, desenvolveu um plano de reestruturação financeiro-operacional baseado nas premissas elencadas nos meios de recuperação previstos e na lucratividade necessária para permitir a liquidação de seus débitos e a manutenção de sua viabilidade no médio/longo prazo, o que depende não só da solução da atual situação de endividamento, mas também, e fundamentalmente, da sua capacidade de geração de caixa. As medidas identificadas no Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional estão incorporadas a um planejamento para o período de 10 (dez) anos.

As medidas identificadas no Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional estão incorporadas a um planejamento macro das atividades.

As medidas administrativas, financeiras e comerciais listadas no PRJ ainda serão complementadas com outras que se mostrarem viáveis e necessárias para que a Recuperanda se estabilize e recupere sua competitividade perante o mercado.

De acordo com o exemplificado no artigo 50 da lei 11.101/05 a Recuperanda poderá utilizar em seu plano de recuperação os seguintes meios:

- A - concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;

B - dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro;

C - equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica;

D – venda parcial de bens.

Visando complementar o efeito dos meios de recuperação listados no artigo 50 e utilizados neste PRJ, a Recuperanda também adota os meios abaixo visando superar seu estado de crise financeira:

E - Obtenção e negociação de novas linhas crédito menos onerosas;

F - Implantação de nova política comercial, revisando as margens dos produtos e alinhando os esforços de vendas para os produtos com maior margem;

G - Renegociação dos prazos de pagamentos com fornecedores;

H- Busca de fornecedores parceiros que possibilitem equalização do fluxo operacional-financeiro.

5 Projeção

A seguir projeção de resultado econômico-financeiro, de acordo com premissas elencadas no Laudo de viabilidade econômico-financeiro, anexo I deste Plano:

Demonstração de resultados	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	TOTAL
Receita bruta	20.047	21.250	22.312	23.205	23.901	24.379	24.622	24.869	25.117	25.369	235.069
Deduções da receita bruta	2.390	2.534	2.661	2.767	2.850	2.907	2.936	2.965	2.995	3.025	28.031
Receita líquida	17.656	18.716	19.651	20.437	21.051	21.472	21.686	21.903	22.122	22.343	207.038
DVVS	1.556	1.650	1.732	1.801	1.855	1.893	1.912	1.931	1.950	1.969	18.249
Custos	10.689	11.330	11.897	12.373	12.744	12.999	13.129	13.260	13.393	13.526	125.339
Lucro Bruto	5.411	5.736	6.022	6.263	6.451	6.580	6.646	6.713	6.780	6.847	63.450
Despesas administrativas e comerciais	3.647	3.877	4.083	4.259	4.400	4.502	4.560	4.620	4.680	4.741	43.370
Despesa financeira corrente	401	425	446	464	478	488	492	497	502	507	4.701
Despesa financeira RJ	77	77	76	72	66	58	46	35	23	12	540
Lucro antes do IR/CSLL	1.287	1.356	1.417	1.468	1.507	1.533	1.547	1.561	1.574	1.587	14.838
IR/CSLL	282	299	313	325	335	341	344	347	351	354	3.291
Lucro Líquido	1.004	1.058	1.104	1.143	1.173	1.192	1.203	1.213	1.223	1.234	11.547
(+) Reversão despesa financeira RJ	76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76
(-) Classe I	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34
(-) Classe II	-	22	55	88	110	165	165	165	165	165	1.100
(-) Classe III	-	116	290	464	580	871	871	871	871	871	5.804
(-) Classe IV	-	2	5	9	11	16	16	16	16	16	109
Passivo extraconcursal	419	4.194									
(=) Recomp. de capital de giro acumulada	628	1.126	1.459	1.622	1.673	1.394	1.125	867	619	381	381

Valores em milhares de reais (R\$)

6 Proposta de pagamento aos Credores da Recuperação Judicial

Para que a proposta de pagamento seja viável se faz necessário que ela seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação da Recuperanda.

Os créditos listados na Relação de Credores do devedor poderão ser modificados, e novos créditos eventualmente poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento de incidentes de habilitação, divergências, ou impugnações de créditos ou acordos. No caso de divergência ou impugnação de Credor cujo julgamento ocorra após a Homologação do PRJ e que venha a alterar o percentual devido a determinado credor, tal divergência ou impugnação apenas surtirá efeitos para fins deste PRJ a partir do trânsito em julgado de mencionada decisão, permanecendo íntegros e intactos quaisquer pagamentos efetuados anteriormente com base nos percentuais antigos.

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, os Credores receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

Na hipótese da modificação substancial do passivo inserido em quaisquer das classes de credores, a Recuperanda poderá promover a readequação da proposta de pagamento através de aditivo ao plano de recuperação judicial, de forma a assegurar a viabilidade econômica da empresa e a continuidade de suas operações, submetendo tais alterações à AGC específica.

6.1 Classe I – Credores Trabalhistas

Os Credores Trabalhistas receberão seus créditos de forma integral em até 12 (doze) meses após a publicação da decisão da homologação do Plano de Recuperação Judicial, conforme artigo 54 da lei 11.101/2005.

Créditos de natureza estritamente salarial, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de Recuperação Judicial até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial e consequente concessão da Recuperação Judicial.

Ressalta-se que havendo a inclusão de algum credor trabalhista ao longo do período do processo de Recuperação Judicial, e sendo este sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, este novo credor trabalhista será pago nas mesmas condições deste plano, com contagem de prazos a partir da inscrição da dívida no Processo de Recuperação Judicial.

Atualização: Classe I - Trabalhista

Para a atualização dos valores contidos na lista de credores da Classe I, será utilizado o Índice da Taxa Referencial - TR. Esta começará a incidir sobre o passivo da recuperação judicial a partir da data do pedido de Recuperação Judicial. Além da TR, a título de juros remuneratórios serão pagos 0,5% ao ano e a título de juros moratórios serão pagos 0,5% ao ano, totalizando 1% ao ano entre

juros remuneratórios e moratórios, com incidência a partir da data do pedido de Recuperação Judicial.

Tanto a atualização monetária quanto os juros remuneratórios e moratórios serão pagos juntamente com o pagamento da parcela do principal.

6.2 Classe II – Garantia Real, Classe III – Quirografários e Classe IV – ME's e EPP's

Para o pagamento dos Credores das Classes II, III e IV o plano prevê um deságio de 65% sobre o total dos créditos.

O pagamento será feito em 102 (cento e duas) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira parcela ao final do 19º (décimo nono) mês após a publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

O deságio se faz necessário devido as atuais condições financeiras da Recuperanda, tendo em vista que parte de seu endividamento que vinha sendo rolado, com pagamento somente de juros mensais, tornou-se vencido com o pedido de Recuperação Judicial, além da necessidade de reestruturação imediata que demandará recursos financeiros para serem realizadas.

Todos estes pontos foram levados em consideração na elaboração da proposta, sendo necessária a aplicação do deságio e carência, de forma que ela seja mais adequada perante a nova realidade e possível de ser cumprida, não comprometendo a operação da Recuperanda e, principalmente, a manutenção dos postos de trabalho.

Abaixo quadro demonstrativo do percentual de amortização do principal da dívida desagiada:

Período	% da dívida desagiada amortizada ao ano	% da dívida desagiada amortizada ao mês
Ano 1	-	-
Ano 2	2,0%	0,33%
Ano 3	5,0%	0,42%
Ano 4	8,0%	0,67%
Ano 5	10,0%	0,83%
Ano 6	15,0%	1,25%
Ano 7	15,0%	1,25%
Ano 8	15,0%	1,25%
Ano 9	15,0%	1,25%
Ano 10	15,0%	1,25%
Total	100,0%	

Os valores pagos serão rateados proporcionalmente entre todos os Credores das Classes II – Garantia Real, III – Quirografários e IV – ME's e EPP's.

Atualização do crédito: Para a atualização dos valores contidos na lista de credores das Classes II – Garantia Real, III – Quirografários e IV – ME's e EPP's, será utilizado o Índice da Taxa Referencial -TR, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997. Esta começará a incidir sobre o passivo da recuperação judicial a partir da data do pedido de Recuperação Judicial. Além da TR, a título de juros remuneratórios serão pagos 0,5% ao ano e a título de juros moratórios serão pagos 0,5% ao ano, totalizando 1% ao ano entre juros remuneratórios e

moratórios, com incidência a partir da data do pedido de Recuperação Judicial.

Tanto a atualização monetária quanto os juros remuneratórios e juros de mora apurados entre o período da data do pedido de recuperação judicial até 30 (trinta) dias antes da data de pagamento da primeira parcela, ou seja, ao final do 19º (décimo nono) mês após a publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial, serão incorporados ao valor principal da dívida e pagos conforme fluxo de amortização apresentado.

7. Credores fomentadores

A Vinculo Basic Têxtil Ltda. *em recuperação judicial*, no intuito de melhorar as condições de recebimento de todos os Credores das classes II, III e IV, proporcionando aos credores a possibilidade de reversão do deságio aplicado sobre seus créditos e a aceleração de recebimento do valor principal, propõe uma forma opcional de reversão do deságio e, após a reversão do mesmo, aceleração de pagamento do principal, cujo início ocorrerá a partir da publicação da decisão de homologação da aprovação do plano de recuperação judicial.

Desta forma, garantirá para a totalidade dos credores das classes II, III e IV da recuperação judicial, além da proposta comum apresentada, a possibilidade de participação nesta proposta adicional de reversão do deságio e aceleração do pagamento. As formas de reversão do deságio e aceleração do pagamento são divididas nos tipos de Credores constantes do rol de Credores da recuperação judicial, quais sejam: credores fornecedores nacionais, credores fornecedores internacionais e credores financeiros.

A vigência da proposta de reversão do deságio e aceleração do pagamento será por tempo indeterminado, porém, limitando-se o recebimento pelo Credor por esta proposta ao limite do valor total de seus créditos.

A seguir, as regras desta proposta.

7.1 Credores Fornecedores

Os Credores Fornecedores que se habilitarem a participar desta forma de reversão do deságio e aceleração de pagamento destinarão novos recursos através da venda com a prazo de produtos ou de prestação de serviços para a Recuperanda.

> Os montantes das tranches a serem fornecidas através de venda não terão seu valor mínimo limitado, embora fique a cargo da administração da Recuperanda aceitar a oferta dos fornecedores de acordo com suas necessidades;

> Para reversão do deságio aplicado sobre os créditos e, após esta reversão, aceleração do pagamento do saldo devedor do principal da dívida da recuperação judicial, será destinado 1,5% sobre o total de cada fatura dos novos fornecimentos para cada 30 dias de prazo para pagamento do novo fornecimento, ou seja, 0,05% ao dia.

> O prazo para pagamento será contando a partir da data do recebimento da mercadoria pela Recuperanda ou da prestação de serviços por parte dos fornecedores.

Exemplo: Fornecimento de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) com vencimento em 30 dias. Após 30 dias do recebimento da mercadoria, serão pagos os R\$ 100.000,00 (cem mil reais) referentes ao fornecimento e um dia após este pagamento haverá um pagamento adicional de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) para reversão do deságio e, posteriormente, aceleração do pagamento do principal da dívida do credor.

7.2 Credores Financeiros

Os Credores Financeiros que se habilitarem a participar desta forma de reversão do deságio e aceleração de pagamento destinarão novos recursos através de empréstimos para a Recuperanda;

> Os montantes das tranches a serem fornecidas através de empréstimo não terão valor mínimo definido, embora fique a cargo da administração da Recuperanda aceitar a oferta dos Credores Financeiros de acordo com suas necessidades;

> Os contratos de empréstimo terão taxas de juros pactuadas livremente entre as partes a cada operação;

> Os empréstimos deverão ser utilizados como fomento à produção, tendo vencimento único de 100% do valor emprestado em data estipulada entre as partes a cada empréstimo;

> Para reversão do deságio aplicado sobre os créditos e, após esta reversão, aceleração do pagamento do saldo devedor do principal da dívida da recuperação judicial, será destinado 1,5% sobre o total do crédito concedido para cada 30 dias de prazo para pagamento do novo crédito, ou seja, 0,05% ao dia.

> O prazo de pagamento será contando a partir da data em que o novo recurso estiver disponível na conta corrente da Recuperanda.

Exemplo: Novo empréstimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de mil reais) com vencimento em 30 dias. Após 30 dias do valor disponibilizado na conta da Recuperanda, serão pagos os R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) acrescidos dos juros pactuados referentes ao novo empréstimo e um dia após este pagamento haverá um pagamento adicional de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para reversão do deságio e, posteriormente, aceleração do pagamento do principal da dívida do credor.

8 Venda de ativos imóveis

Conforme seu laudo de ativos, juntado nos autos do processo, a Recuperanda possui bens imóveis.

Com a aprovação deste Plano de Recuperação Judicial a Recuperanda poderá, caso as condições mercadológicas estejam propícias e/ou necessitem de caixa para fomentar suas atividades e cumprir com o plano de recuperação judicial, proceder à venda de seus ativos imóveis.

A venda dos imóveis ocorrerá nos moldes do Art. 60 da Lei 11.101/2005, ou seja, sem sucessão por parte do arrematante das obrigações da Recuperanda, inclusive as trabalhistas e fiscais, através de leilão em duas convocações.

Para embasar a venda, a Recuperanda deverá apresentar laudo de avaliação feito por empresa especializada e capacitada. Embora o plano já tenha a avaliação dos imóveis, esta avaliação deverá ser refeita no momento da venda, caso decidam pela mesma, tendo em vista as oscilações de mercado.

O valor de venda dos imóveis deverá ser de no mínimo o valor de avaliação na primeira chamada do leilão e de no mínimo 70% do valor de avaliação na segunda chamada. Caso haja alguma proposta com valor inferior, a Recuperanda deverá consultar os credores através de assembleia geral de credores específica para este fim.

Os Credores poderão utilizar seus créditos para participar do leilão e adquirir o(s) imóvel(is), sendo certo que caso o valor do crédito seja inferior ao lance ofertado a

diferença deverá ser paga em moeda corrente nacional.

Os valores obtidos com a venda dos imóveis deverão ser utilizados prioritariamente para quitação de Credores que detenham o imóvel a ser vendido em garantia, sendo certo que a concretização da venda e liberação de eventuais gravames ocorrerão somente após a satisfação dos créditos que detenham as garantias.

O valor obtido líquido (caso exista, levando em consideração que o bem poderá ser adquirido com crédito de credores) ou seja, após a quitação de credores que possuam como garantia o imóvel a ser vendido, comissões e demais despesas relativas à venda, será dividido em duas partes.

30% serão destinados ao pagamento dos credores listados nas classes II, III e IV através de Leilão Reverso, conforme item 10 deste Plano, e 70% destinados para capital de giro da Recuperanda e fomento das atividades empresariais.

9 Venda de bens Móveis

A Recuperanda, visando a renovação de seu parque fabril e evitar o sucateamento de máquinas e equipamentos inutilizados, ficam autorizadas pelos credores através da aprovação deste Plano a efetuar a venda de quaisquer bens móveis.

As vendas deverão ser comunicadas ao Juízo competente e à Administração Judicial informando o valor de venda, o adquirente e a destinação dos recursos, quais sejam: injeção de capital de giro nas empresas ou renovação de ativos.

Caso o bem a ser vendido esteja dado em garantia para algum credor, a dívida com este credor relativa ao bem gravado deverá ser quitada prioritariamente, sendo o saldo excedente utilizado pela Recuperanda nas formas propostas.

10 Leilão Reverso

Para realização do leilão reverso será convocada uma Assembleia específica para este fim, respeitando as regras constantes na Lei 11.101/2005, porém sem necessidade de quórum mínimo e segunda convocação.

Estarão aptos a participar do leilão reverso os credores das Classes II – Garantia Real, III – Quirografário e Classe IV - ME's e EPP's com saldo a receber após a aplicação do deságio e pagamentos até então efetuados conforme o item 6.2 deste plano, que tiverem interesse de ter seus créditos quitados através da concessão de descontos.

A Assembleia de leilão reverso terá as seguintes regras e procedimentos:

- a) Abertura: O Administrador Judicial fará a abertura dos trabalhos e informará o montante de recursos disponível para leilão, a quantidade e o valor de credores presentes na Assembleia;
- b) Rodadas: Os lances serão efetuados pela Recuperanda, a partir de um deságio de 99%, percentual este que será reduzido paulatinamente, dando a possibilidade, em cada lance, dos credores que assim o quiserem, participar da oferta. Os Credores poderão então aceitar os lances efetuados pela Recuperanda no percentual de deságio ofertado em cada lance;
- c) Vencedor: Será considerado vencedor de cada rodada o credor que conceder o maior desconto percentual sobre seu atual crédito, independentemente do valor;
- d) Nova Rodada: Após cada rodada o Administrador Judicial informará o saldo

de recursos ainda disponível, caso exista, e iniciará a próxima rodada, onde a Recuperanda voltará a ofertar o deságio a partir do percentual em que se encerrou a rodada anterior. Serão realizadas tantas rodadas quantas forem necessárias, até exaurimento do recurso;

e) Saldo: O Credor que tiver seu crédito satisfeito apenas parcialmente, permanecerá credor pelo saldo, sendo que este saldo será pago de acordo com as demais formas de pagamento estabelecidas no Plano de Recuperação;

f) Pagamentos: Os pagamentos serão realizados diretamente pela Recuperanda, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a partir da publicação da homologação Assembleia de leilão reverso e liberação dos recursos, caso estejam depositados judicialmente, mediante crédito na conta corrente indicada pelos Credores no momento da habilitação, valendo o comprovante de depósito como recibo de pagamento;

g) Não-Participantes: Os credores que não se interessarem em participar deste leilão ou que, participando, não tiverem seus créditos liquidados, terão seus créditos quitados pelas outras formas propostas no Plano de Recuperação, sem nenhum prejuízo em relação ao aprovado no Plano;

h) Encerramento: O leilão será considerado encerrado quando for utilizado todo o valor disponível para pagamento dos credores, ou se, havendo saldo de recurso, nenhum credor oferecer lances na última rodada, sendo este saldo destinado ao capital de giro da Recuperanda.

11 Pagamento aos Credores

Os pagamentos serão realizados diretamente nas contas bancárias dos credores e o simples recibo de transferência servirá como forma de comprovação do pagamento ao credor.

Para que seja feito o pagamento cada credor individual deverá informar via correio eletrônico, através do e-mail: recuperacaojudicial@vinculobasic.com.br, em até 30 dias anteriores à data de pagamento prevista os seguintes dados:

- ✍ NOME/RAZÃO SOCIAL COMPLETA, C.P.F./C.N.P.J. e TELEFONE;
- ✍ CONTATO DO RESPONSÁVEL PELA EMPRESA CONFORME SEU CONTRATO/ESTATUTO SOCIAL;
- ✍ INSTITUIÇÃO BANCÁRIA, AGÊNCIA e CONTA CORRENTE PARA O DEPÓSITO.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem enviado o e-mail com os dados bancários não serão considerados como descumprimento do PRJ. Após a apresentação dos dados bancários pelo credor, o pagamento ocorrerá em até 30 dias após o recebimento dos dados, sem incidência de ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros.

12 Efeitos do plano

12.1 Vinculação ao plano

As disposições do Plano vinculam a Recuperanda, seus Credores e sucessores a partir da Homologação Judicial do Plano.

12.2 Novação

Com a aprovação do Plano e respectiva homologação judicial considerar-se-ão novadas todas as dívidas objeto da recuperação judicial, por força do disposto no Art. 59 da lei nº 11.101/05, acarretando na liberação de todas as garantias, sejam elas reais ou pessoais, inclusive fianças e avais, que tenham sido prestadas até a data de ajuizamento da recuperação judicial.

12.3 Extinção de Medidas Judiciais com a homologação judicial do Plano

Todas as ações judiciais e execuções em curso envolvendo créditos detidos contra a Recuperanda serão extintas e todas as penhoras e/ou constrições existentes serão automaticamente liberadas.

12.4 Quitação

Após o pagamento integral dos valores novados objeto da recuperação judicial, serão os mesmos considerados quitados de forma ampla, geral, irrevogável e irretratável, para nada mais os credores reclamarem da Recuperanda ou eventuais coobrigados, garantidores e avalistas, a qualquer título.

13. Conclusão

Este PJR está fundamentado no princípio par conditio creditorum, e obriga a empresa Vínculo Basic Têxtil Ltda. *em recuperação judicial* e todos os credores a eles sujeitos nos termos do artigo 59 da Lei 11.101/2005, do artigo 385 da Lei nº 10.406, de 10.01.2002 e artigo 784, da Lei 13.105/2015.

Aditamentos, emendas, alterações ou modificações ao Plano de Recuperação Judicial poderão ser propostos pela Recuperanda a qualquer momento após a homologação do PRJ, desde (i) que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na AGC convocada para tal fim e (ii) que sejam aprovadas pela Recuperanda e aprovadas pelo quórum mínimo especificado em lei.

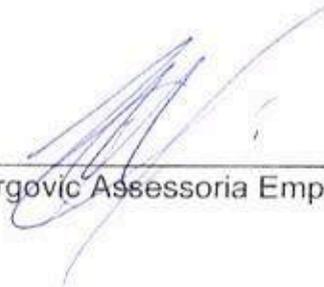
A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial.

A Hergovic Assessoria Empresarial Ltda., que elaborou este Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e

realizadas, possibilitarão que a Recuperanda se mantenha viável e rentável.

✓ O presente Plano foi desenvolvido para atender, dentre outras coisas, os princípios gerais de direito, as normas da Constituição Federal, as regras de ordem pública e a Lei nº 11.101/2005, também proporciona aos credores maiores benefícios com sua implementação, uma vez que a proposta aqui detalhada não agrega nenhum risco adicional.

Brusque, 02 de dezembro de 2020.



Hergovic Assessoria Empresarial Ltda.

Anuente:



Vínculo Basic Têxtil Ltda *em recuperação judicial*

14 Laudo Econômico-financeiro – Demonstração de Viabilidade

**LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO –
DEMONSTRAÇÃO DE VIABILIDADE**



Vínculo Basic Têxtil Ltda
CNPJ: 03.154.156/0001-15

Laudo Econômico-Financeiro para apresentação nos autos do Processo nº 5009275-11.2020.8.24.0011, em trâmite na Vara Comercial da Comarca de Brusque, consoante a Lei nº 11.101/2005 em atendimento ao seu artigo 53 e seguintes elaborado por Hergovic Assessoria Empresarial Ltda.

SUMÁRIO

1. Introdução.....	4
2. Organização do Plano de Recuperação	5
2.1 QUADRO DE CREDITORES	5
3. Projeções do desempenho econômico-financeiro	6
4. Projeção das Receitas	7
4.1 PREMISSAS.....	7
4.1.1 PROJEÇÃO DAS RECEITAS	8
4.1.2 SETOR TÊXTIL E PERSPECTIVAS DA ECONOMIA BRASILEIRA	9
5 Projeção de Resultados.....	13
5.1 PREMISSAS.....	13
5.2 PROJEÇÃO.....	14
6 Análises	15
7 Considerações Finais	16

1. Introdução

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial da Vínculo Basic Têxtil Ltda. *em recuperação judicial*, conforme determina o item III do artigo 53 da lei 11.101/2005.

O presente laudo tem por objetivo a emissão do parecer técnico acerca da viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação Judicial apresentado.

2. Organização do Plano de Recuperação

2.1 Quadro de Credores

Leva-se em conta no plano a Lista de Credores apresentada pela Recuperanda, com posterior disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, conforme quadro a seguir:

Classe	Valor	A.V%
Classe I - Credores Trabalhistas	R\$ 33.511,74	0,17%
Classe II - Garantia Real	R\$ 3.109.648,05	15,66%
Classe III - Credores Quirografários	R\$ 16.403.645,03	82,62%
Classe IV - Credores Quirografários (ME – EPP)	R\$ 307.210,43	1,55%
Total - R\$	R\$ 19.854.015,25	100%

Valores em reais – R\$

3. Projeções do desempenho econômico-financeiro

As projeções financeiras foram calculadas com bases em estimativas realistas. Para elaboração e emissão do presente laudo, foram analisadas diversas informações da Recuperanda e as medidas a serem adotadas de acordo com a proposição do plano de recuperação judicial.

A identificação e quantificação destas medidas foram realizadas visando à viabilidade da Vínculo Basic Têxtil Ltda. *em recuperação judicial*, projetando seu resultado e geração de caixa para pagamento do endividamento.

O Laudo apresentado se baseia na capacidade interna de atingir as premissas definidas e perspectivas evolutivas do cenário atual e futuro, tendo como risco principal o alcance das políticas econômicas de retomada de mercado.

4. Projeção das Receitas

4.1 Premissas

Para a projeção do volume de receita bruta nos 10 (dez) anos contemplados no plano foram consideradas as seguintes premissas:

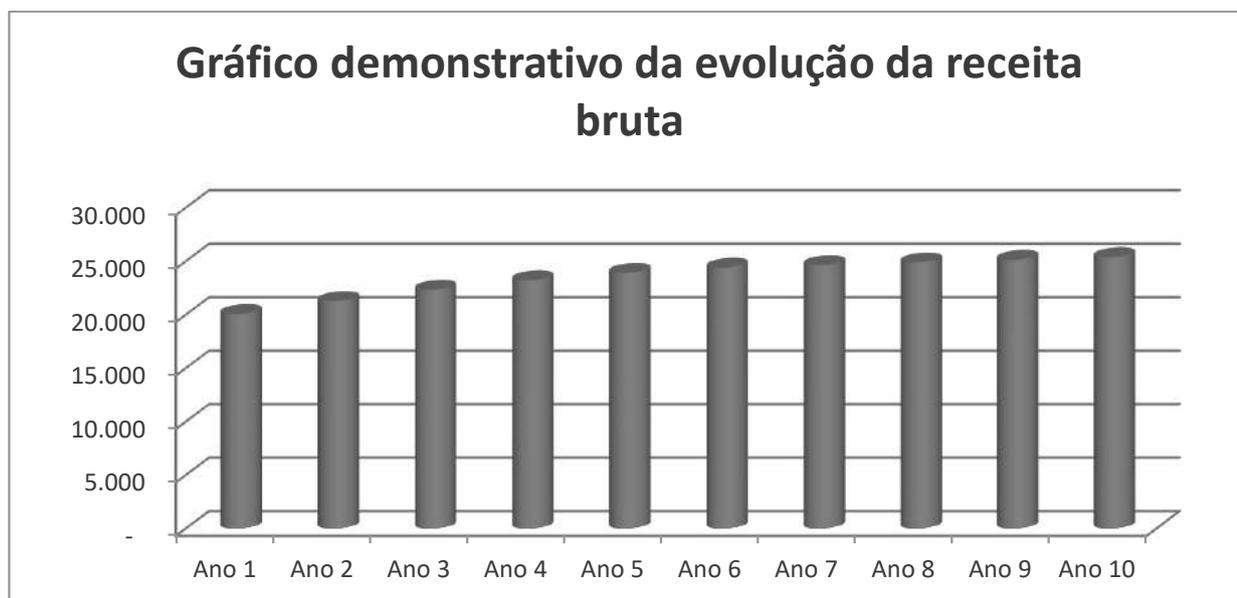
- › As premissas de projeção da receita bruta consideram a média projetada pela Recuperanda de acordo com sua nova realidade de mercado;
- › O planejamento comercial que vêm sendo colocado em prática desde o pedido de recuperação judicial;
- › A expectativa de retomada da economia e do setor, conforme pesquisas descritas nos itens 4.1.2;
- › O volume inicial projetado da receita bruta está totalmente de acordo com a capacidade da empresa. Para o primeiro ano da projeção foi considerado o montante de R\$ 20 milhões de faturamento, média de R\$ 1,6 milhão/ mês. Ao longo da projeção a média de crescimento da receita bruta é de 2,67%, chegando ao volume de faturamento de R\$ 25,3 milhões no 10º (décimo) ano;
- › Os valores das receitas não contemplam o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável tentar estimar este indicador de modo adequado, sendo assim, consideram-se os preços projetados em valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários sobre as despesas serão repassados aos preços para garantir as margens projetadas.

4.1.1 Projeção das Receitas

Período	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Valor	20.047	21.250	22.312	23.205	23.901

Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Total
24.379	24.622	24.869	25.117	25.369	235.069

Valores em milhares de reais (R\$)



4.1.2 Setor têxtil e perspectivas da economia brasileira

O setor têxtil é um dos que mais cresceu e se desenvolveu ao longo da história da industrialização. Da produção artesanal, feita por costureiras e alfaiates, até as modernas linhas de produção da indústria atual, o setor avançou de forma significativa em termos de tecidos e acabamentos, maquinário e sistemas produtivos, buscando sempre a melhoria em relação à sua qualidade e eficiência.

Embora grande parte desses obstáculos sejam previsíveis, algumas surpresas podem colocar à prova a capacidade de adaptação a novos momentos econômicos e sociais. Foi o que aconteceu no início de 2020 com a pandemia do coronavírus, que entrou para a lista dos desafios que o setor têxtil e de confecção precisa contornar para sobreviver e se destacar no mercado neste e nos próximos anos.

Em julho de 2020, a indústria do vestuário, registrou alta de 44,2% nos seus volumes de produção. No acumulado do ano, comparado com o mesmo período de 2019, o segmento apresenta redução de 36,4% em volume de peças produzidas, enquanto nos últimos doze meses a retração foi de 20,3%.

O índice de vendas no varejo de vestuário (em volumes de peças), apresentou alta na comparação mensal, aumento de 20,6% em julho; mensalmente o índice do varejo vem registrando crescimento constante desde maio. Ainda assim, no acumulado do ano (janeiro a julho), o varejo de moda apresentou queda frente ao

mesmo período do ano passado, da ordem de 37,5%, segundo indicadores do Termômetro IEMI.

O governo segue otimista com a retomada da economia. A Secretaria de Política Econômica (SPE) do Ministério da Economia acredita que o crescimento econômico do ano que vem ficará acima de 3%. Serão três as principais variáveis que garantirão o bom desempenho do Produto Interno Bruto (PIB) em 2021, segundo o governo: emprego, crédito e consolidação fiscal.

Segundo dados do Caged, foram fechados 558.597 postos de trabalho com carteira assinada no Brasil de janeiro a setembro deste ano. O número é realmente menor que a perda registrada na última recessão econômica. Em 2015, de janeiro a setembro, o país fechou 657,7 mil vagas formais. Em 2016, no mesmo período, foram fechados 683,6 mil postos. Em 2021, a taxa de ocupação da mão de obra irá retornar aos patamares pré-crise, e irá contribuir para uma retomada econômica mais robusta”, diz a SPE em nota técnica.

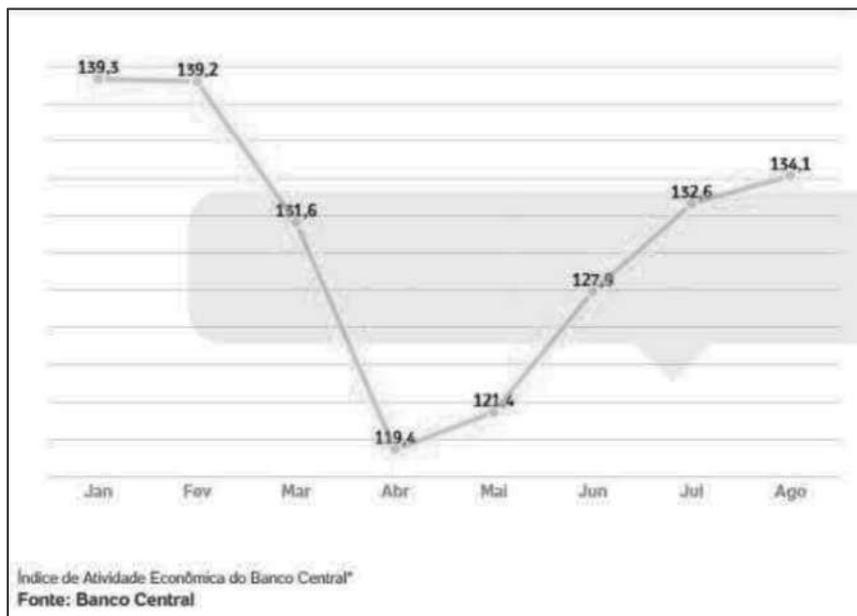
O governo e o Congresso Nacional lançaram quatro programas emergenciais de crédito para garantir dinheiro a taxas baixas de juros às empresas durante a pandemia. Esses programas resultaram em cerca de R\$ 103,5 bilhões de contratação de operações de crédito até setembro deste ano. Boa parte do valor vai para capital de giro, ou seja, para manter os negócios funcionando¹.

Também será importante para garantir a retomada em 2021 a consolidação fiscal. O governo espera que o Congresso aprove as três propostas de emenda à Constituição (PEC) que tramitam no Senado Federal desde novembro de 2019: Pacto Federativo, Emergência Fiscal e Fundos Públicos. Outra PEC que precisa

¹ Disponível em: Retomada da economia em 2021 será puxada por três fatores, diz governo (gazetadopovo.com.br)

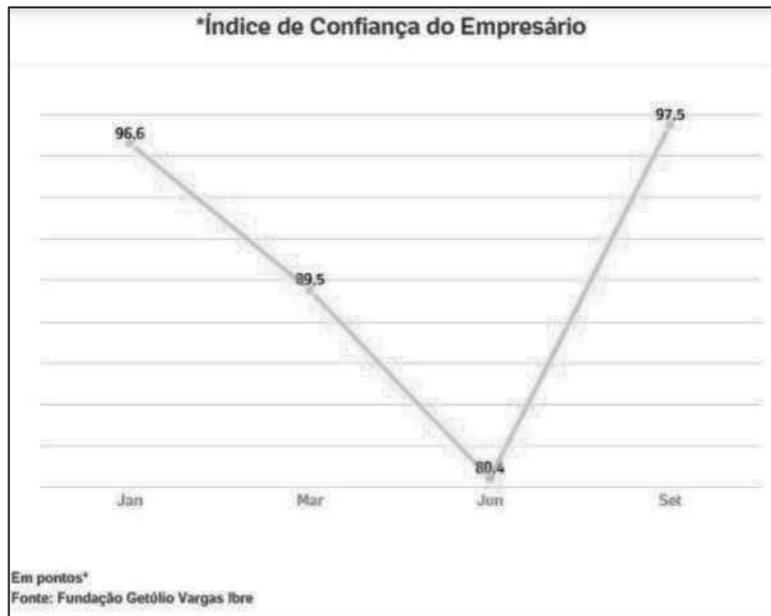
ser aprovada, na avaliação da secretaria, é a da reforma administrativa, encaminhada neste ano à Câmara dos Deputados. Ela tem potencial de gerar uma economia entre R\$ 673,1 bilhões a R\$ 816,2 bilhões em dez anos.

O Brasil vem apresentando uma retomada rápida conhecida como retomada em “V”, sobe tão forte quanto queda. Segundo o IBC-BR a economia teve uma queda em abril, voltando em agosto ao status de pré-pandemia.



Também temos como indicador o retorno da economia é o índice de confiança do empresarial, que leva em conta: vendas, investimentos e projetos. Este índice feito pela FGV (Fundação Getúlio Vargas) nos mostra que o índice voltou aos patamares antes da COVID-19 chegar ao país².

²Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2020/11/07/brasil-recupera-em-v-mas-reacao-esta-ameacada-dizem-economistas.htm>



5 Projeção de Resultados

5.1 Premissas

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico-financeiro:

Foi utilizado o Sistema Tributário de lucro real, considerando as respectivas alíquotas de cada tributo incidente para as projeções de resultados.

- › Os custos, despesas administrativas e financeiras foram projetadas de acordo com a atual realidade da Recuperanda, que realizou uma grande redução antes do pedido de Recuperação Judicial;
- › A projeção não contempla efeitos inflacionários, pelos mesmos motivos explanados na projeção da receita. A premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será repassado ao preço dos serviços quando ocorrerem, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;
- › O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes à data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação;
- › Todas as projeções foram feitas em um cenário realista.

5.2 Projeção

A seguir a projeção de resultado econômico-financeiro:

Demonstração de resultados	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	TOTAL
Receita bruta	20.047	21.250	22.312	23.205	23.901	24.379	24.622	24.869	25.117	25.369	235.069
Deduções da receita bruta	2.390	2.534	2.661	2.767	2.850	2.907	2.936	2.965	2.995	3.025	28.031
Receita líquida	17.656	18.716	19.651	20.437	21.051	21.472	21.686	21.903	22.122	22.343	207.038
DVVS	1.556	1.650	1.732	1.801	1.855	1.893	1.912	1.931	1.950	1.969	18.249
Custos	10.689	11.330	11.897	12.373	12.744	12.999	13.129	13.260	13.393	13.526	125.339
Lucro Bruto	5.411	5.736	6.022	6.263	6.451	6.580	6.646	6.713	6.780	6.847	63.450
Despesas administrativas e comerciais	3.647	3.877	4.083	4.259	4.400	4.502	4.560	4.620	4.680	4.741	43.370
Despesa financeira corrente	401	425	446	464	478	488	492	497	502	507	4.701
Despesa financeira RJ	77	77	76	72	66	58	46	35	23	12	540
Lucro antes do IR/CSLL	1.287	1.356	1.417	1.468	1.507	1.533	1.547	1.561	1.574	1.587	14.838
IR/CSLL	282	299	313	325	335	341	344	347	351	354	3.291
Lucro Líquido	1.004	1.058	1.104	1.143	1.173	1.192	1.203	1.213	1.223	1.234	11.547
(+) Reversão despesa financeira RJ	76	-	76								
(-) Classe I	34	-	34								
(-) Classe II	-	22	55	88	110	165	165	165	165	165	1.100
(-) Classe III	-	116	290	464	580	871	871	871	871	871	5.804
(-) Classe IV	-	2	5	9	11	16	16	16	16	16	109
Passivo extraconcursal	419	4.194									
<i>(=) Recomp. de capital de giro acumulada</i>	<i>628</i>	<i>1.126</i>	<i>1.459</i>	<i>1.622</i>	<i>1.673</i>	<i>1.394</i>	<i>1.125</i>	<i>867</i>	<i>619</i>	<i>381</i>	<i>381</i>

Valores em milhares de reais (R\$)

6 Análises

Com base nos resultados projetados é possível destacar:

- › Ao longo dos 10 (dez) anos projetados a Recuperanda mantém a rentabilidade, gerando caixa para pagamento dos credores. A média de lucro líquido ao longo do período projetado é de 4,92%.

- › Durante as projeções a Recuperanda acumula capital de giro próprio, que será destinado a fomentar suas atividades, principalmente nos primeiros anos, em que se espera um crescimento maior das receitas, e cumprir seu plano de recuperação judicial;

- › A projeção estima uma verba destinada ao equacionamento de seu passivo tributário, de modo a refletir sua recuperação integral.

- › Constata-se coerência dos demonstrativos e projeções financeiras, e a real possibilidade de geração de caixa para pagamento dos credores. Conforme a projeção, o lucro líquido apurado ao final de cada ano é suficiente para o pagamento da proposta aos credores da recuperação. Desta forma, fica demonstrada a viabilidade da superação da situação de crise econômico-financeira da Recuperanda, permitindo que seja mantida a fonte produtora do emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo assim a preservação das empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

7 Considerações Finais

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira da Vínculo Basic Têxtil Ltda. *em recuperação judicial*. Salienta-se que o Plano de Recuperação Judicial apresentado demonstra a viabilidade econômico-financeira da Recuperanda, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas. Importante ainda destacar que um dos expedientes recuperatórios ao teor do artigo 50 da referida Lei de Recuperação de Empresas, é a “reorganização administrativa”, medida que foi iniciada e encontra-se em implementação.

Portanto, com as projeções para os próximos anos, aliado ao grande *know-how* adquirido ao longo do tempo, combinado ao conjunto de medidas propostas no Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrado a efetiva possibilidade da continuidade dos negócios com a manutenção e ampliação do volume de faturamento, além da geração de novos empregos, proporcionando o pagamento do endividamento inscrito no processo de recuperação judicial.

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela empresa Hergovic Assessoria Empresarial Ltda. na elaboração deste plano de recuperação judicial deram-se através da modelagem das projeções financeiras de acordo com as informações e premissas fornecidas pela Recuperanda. Estas informações alimentaram o modelo de projeções financeiras da Hergovic Assessoria

Empresarial Ltda., indicando o potencial de geração de caixa da empresa e consequentemente a capacidade de amortização da dívida.

Deve-se notar que o estudo da viabilidade econômico-financeira se fundamentou na análise dos resultados projetados para a Recuperanda, e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão da empresa.

As projeções para o período compreendido em 10 (dez) anos foram realizadas com base em informações da própria empresa e das expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valores do passivo inscrito no processo.

Assim, as mudanças na conjuntura econômica nacional bem como no comportamento das proposições consideradas refletirão nos resultados apresentados neste trabalho.

Brusque, 02 de dezembro de 2020.



Hergovic Assessoria Empresarial Ltda.

15 Laudo de Bens e Ativos



Para
Santos & Hergovic – Assessoria Empresarial
A/C.: Sr. Mateus Luiz Gonçalves.
(47) 98462-9580

A empresa ProjePAV vem respeitosamente externar a carta de apresentação dos Laudos de Avaliação em relação à todos os bens avaliados da empresa Vínculo Basic Têxtil Ltda. (CNPJ: 03.154.156/0001-15) conforme solicitação do cliente.

Visita técnica realizada no dia 06/11/2020, no período diurno, no endereço da empresa Vínculo Basic Têxtil Ltda., localizada na Rua Gabriel Sigel, 117, Bairro Guarani, Município de Brusque, Estado de Santa Catarina, com a presença dos Engenheiros Civis: Fabio Magnus Gusso (CREA-PR 61.082/D) e Bruna Lacerda Barbosa (CREA-PR 138.804/D).

Qualificação dos avaliadores contratados:

Fábio Magnus Gusso, Engenheiro Civil, portador do RG. 4.568.967-0 SSP/PR, inscrito no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº PR-61.082/D, membro do IBAPE/PR - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Paraná, através do nº 1118, membro do IEP – Instituto de Engenharia do Paraná e pós graduado em Sistemas de Gestão Ambiental.

Bruna Lacerda Barbosa, Engenheira Civil, portadora do RG 7.796.449-5 SSP-PR, inscrita no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº 138.804/D, pós graduada em Gerenciamento e Execução de Obras pelo Instituto IDD, e em Patologia das Construções pela UTFPR (Universidade Tecnológica Federal do Paraná).

Bens avaliados e respectivos valores finais:

1. Imóvel urbano – Matrícula 81.703 – Área total de 2.462,80m², contendo benfeitorias com área total de 3.410,00m².

VALOR FINAL: R\$ 5.025.241,21 (Cinco milhões, vinte e cinco mil, duzentos e quarenta e um reais e vinte e um centavos).



2. Bens móveis em geral da empresa – sendo um total de 4.488 itens, classificados em Ar-condicionado, Eletrodomésticos, Equipamentos, Informática, Maquinário, Mobiliário, Outros e Telefonia.

VALOR FINAL: R\$ 2.071.409,16 (Dois milhões, setenta e um mil, quatrocentos e nove reais e dezesseis centavos).

3. Veículos da empresa:

3.1 Veículo Fiat/Fiorino 1.4 Flex – Placa: QHE-0730 – RENAVAM: 1034207943

VALOR FINAL: R\$ 32.580,90 (Trinta e dois mil, quinhentos e oitenta reais e noventa centavos).

3.2 Veículo I/Peugeot Expert Business Pack – Placa: QTM-1998 – RENAVAM: 1191931436

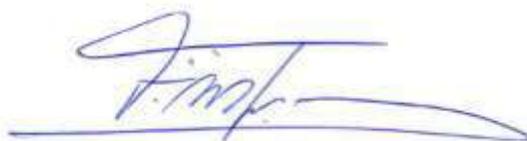
VALOR FINAL: R\$ 85.723,68 (Oitenta e cinco mil, setecentos e vinte e três reais e sessenta e oito centavos).

Considerando todos os valores apresentados acima, tem-se que o **valor final TOTAL** de ativos da empresa Vínculo Basic Têxtil Ltda. é de:

R\$ 7.214.954,95 (Sete Milhões, duzentos e quatorze mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e cinco centavos).

Por fim, estes engenheiros agradecem a confiança no trabalho, e ficam à disposição para dirimir eventuais dúvidas que se fizerem necessárias.

Curitiba, 27 de novembro de 2020.



FÁBIO MAGNUS GUSO
Engenheiro Civil



BRUNA LACERDA BARBOSA
Engenheira Civil



Laudo de Avaliação

**LOTE URBANO COM 2.462,80M², COM BANFEITORIAS
COMERCIAIS (GALPÃO) DE 3.410,00M²
GUARANI – BRUSQUE/SC**





ÍNDICE

1	CONSIDERAÇÕES GERAIS	2
2	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	4
3	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	19
4	NORMAS TÉCNICA E METODOLOGIAS.....	20
5	PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES	24
6	AVALIAÇÃO	24
7	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	26
8	ENCERRAMENTO	27



1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE

Vínculo Basic Têstil Ltda., CNPJ nº 03.154.156/0001-15, situada à Rua Gabriel Sigel, 117, Bairro Guarani, Município de Brusque, Estado de Santa Catarina.

1.2 QUALIFICAÇÃO DO AVALIADOR CONTRATO

Fábio Magnus Gusso, Engenheiro Civil, portador do RG. 4.568.967-0 SSP/PR, inscrito no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº PR-61.082/D, membro do IBAPE/PR - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Paraná, através do nº 1118, membro do IEP – Instituto de Engenharia do Paraná e pós graduado em Sistemas de Gestão Ambiental.

Bruna Lacerda Barbosa, Engenheira Civil, portadora do RG 7.796.449-5 SSP-PR, inscrita no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº 138.804/D, pós graduada em Gerenciamento e Execução de Obras pelo Instituto IDD, e em Patologia das Construções pela UTFPR (Universidade Tecnológica Federal do Paraná).

1.3 OBJETO DO LAUDO

Imóvel urbano constituído de lote com área de 2.462,80m², conforme matrícula nº 81.703 do Cartório de Registro de Imóveis de Brusque/SC, contendo 3 benfeitorias do tipo comerciais, com área útil aproximada de 3.410,00m², localizados na Rua Gabriel Siegel, 117 – Guarani – Brusque/Pr.

1.4 OBJETIVO E FINALIDADE

Avaliar o imóvel urbano objeto da Matrícula nº 81.703 – Cartório de Registro de Imóveis de Brusque/SC e suas benfeitorias e determinar o seu valor de mercado¹.

¹ NBR 14653-1: O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influência por suas características singulares e condições de oferta e procura.



1.5 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Matrícula nº 81.703 – Cartório de Registro de Imóveis de Brusque/SC e Ficha de Lançamento de IPTU fornecido pela Prefeitura Municipal de Brusque/SC.

1.6 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Todas as informações foram obtidas junto ao Contratante, Prefeitura do Município de Brusque/SC, Auxílio do Google Earth, e Visita técnica ao local, realizada no dia 06/11/2020.

A data base para cálculos da presente avaliação é novembro de 2020.

1.7 VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO – TERRENO + BENFEITORIAS:

VALOR DE MERCADO

R\$ 5.025.241,21

(Cinco milhões, vinte e cinco mil, duzentos e quarenta e um reais e vinte e um centavos)

2 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

2.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Um terreno urbano, situado nesta Cidade e Comarca de Brusque, SC, na Rua Gabriel Siegel, Bairro Guaraini, com área de 2.462,80m²(dois mil, quatrocentos e e sessenta e dois metros e oitenta décímetros quadrados), formado pela unificação de duas áreas, com as seguintes medidas e confrontações: frente em dois lances, o primeiro com 64,70 metros confrontando com o lado esquerdo da Rua Gabriel Siegel e o segundo com 2,73 metros em linha curva, confrontando com a confluência da Rua Gabriel Siegel com a Rua João Estrab; fundos em cinco lances, o primeiro com 20,84 metros, o segundo com 19,93 metros, ambos confrontando com terras de João Carlos de Souza, o terceiro com 15,00 metros, confrontando com terras de Manoel Rosalino dos Santos, o quarto com 22,30 metros confrontando com terras de Manoel Rosalino dos Santos e João Francisco PiaZZA E O QUINTO LANCE COM 22,00 METROS, CONFRONTA COM TERRAS DE Valdevino Fernandes Leal; lado direito, na extensão de 45,00 metros, confronta com o lado direito da Rua Reinaldo Estrab; lado esquerdo, na extensão de 35,69 metros, estrema com lado esquerdo da Rua João Estrab, sem benfeitorias.”

Não existem benfeitorias averbadas na matrícula.

2.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

2.3 Restrições do Imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

2.4 Benfeitorias

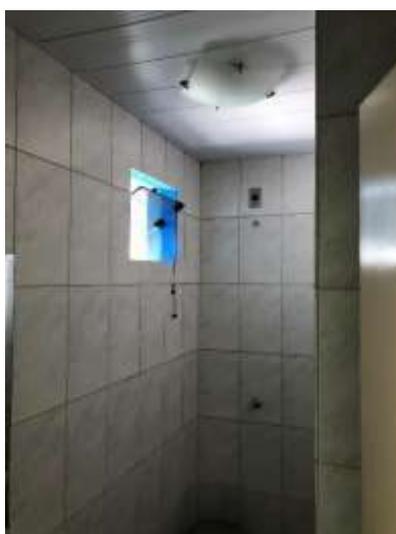
Existem edificadas no terreno as seguintes benfeitorias:

Benfeitoria 1 – Galpão industrial (maior), de dois pavimentos, tipo pré-moldado, piso industrial em concreto armado no pavimento térreo e laje pré-moldada no segundo pavimento, estrutura de telhado pré-moldada, telhas em fibrocimento, paredes de vedação em alvenaria e janelas com esquadrias em ferro. Parte da edificação contempla forro acartonado e parte sem forro. Os setores de produção e administrativos da empresa, são divididos com divisórias comerciais. Área aproximada de 2.350,00m², Idade média aparente de 12 anos. Todos os departamentos desta benfeitoria estão expostos a seguir.



Esta benfeitoria está dividida com os seguintes setores de produção da empresa:

Recepção



Sala Diretoria



Administrativo



Compras



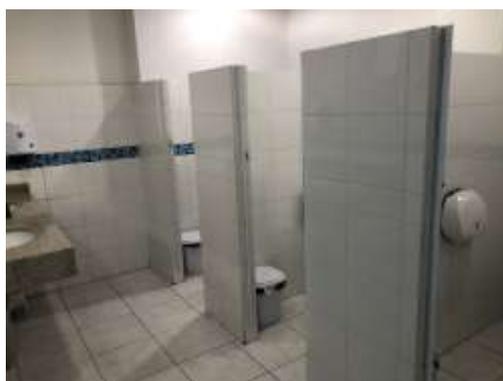
Sala Servidor



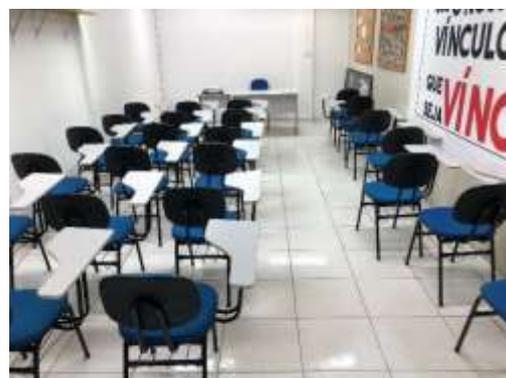
Sala de Reuniões Administrativo



Sanitários Administrativo



Sala de Treinamento



Sala Depósito

Sem fotos

Costura – Área geral



Gestão de Pessoas



Engenharia Industrial



Pilotagem



Manutenção



Desenvolvimento



Sala de Reunião



Financeiro



Área de Armazenamento



Costura





Fábrica e CD



Sublimática



PPCP



Almoxarifado



Benfeitoria 2- Galpão industrial (menor), de dois pavimentos, tipo pré-moldado, piso industrial em concreto armado no pavimento térreo e laje pré-moldada no segundo pavimento, estrutura de telhado pré-moldada, telhas em chapa galvanizadas, paredes de vedação em alvenaria e janelas com esquadrias em alumínio. Pavimento superior não apresenta forro. Esta edificação é utilizada como expedição e tem área aproximada de 930,00m² e idade média aparente de 4 anos.



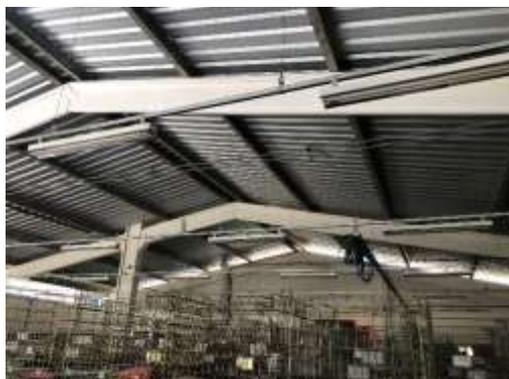
1º Pavimento



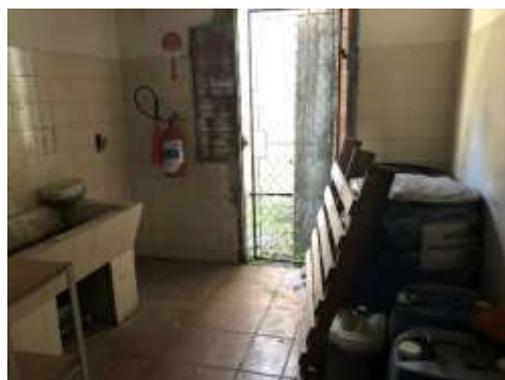
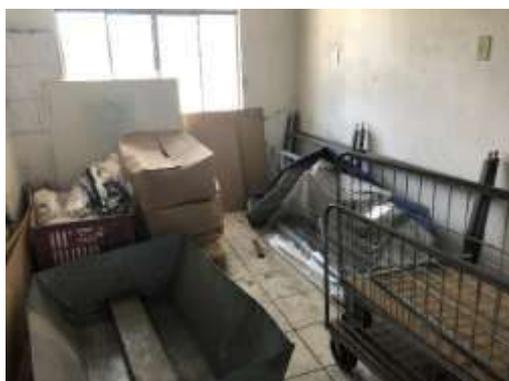


2º Pavimento





Benfeitoria 3- Casa antiga, em ruim estado de conservação, de dois pavimentos, em alvenaria, telhas em fibrocimento e janelas com esquadrias em ferro. Pavimento superior não apresenta forro. Esta edificação é utilizada como depósito e casa de compressores e tem área aproximada de 130,00m² e idade média aparente de 25 anos.



Benfeitoria 4– Caixa d'água em concreto armado, com capacidade de 20.000 litros.



As benfeitorias edificadas no terreno, não estão averbadas na matrícula do imóvel e não constam informações de área construída junto a Prefeitura Municipal de Brusque/SC.

3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO²

3.1 Liquidez: Regular

3.2 Desempenho de mercado: Regular

3.3 Absorção pelo mercado: Regular

3.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores e indústria têxtil.

3.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização, vocação comercial e industrial têxtil da região.

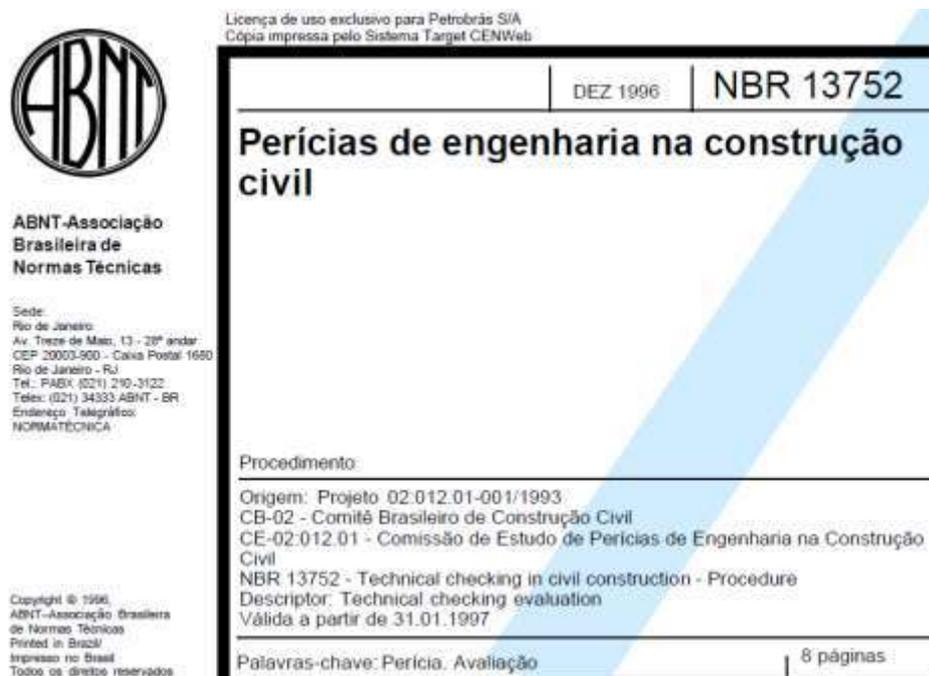
² **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

4 NORMAS TÉCNICA E METODOLOGIAS

4.1 NORMAS TÉCNICAS

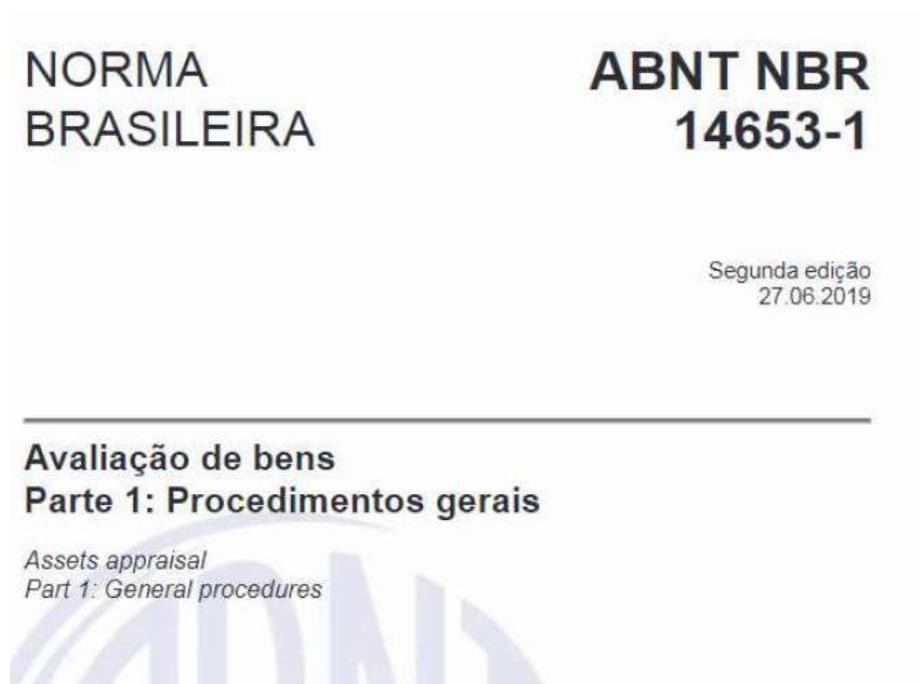
Normas técnicas utilizadas no presente laudo:

4.1.1 ABNT NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil – dezembro 1996.



Item 1.2 Esta Norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos periciais de engenharia na construção civil. A realização deste trabalho e de responsabilidade e exclusiva competência dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, de acordo com a Lei Federal nº 5194/66 e, entre outras, as Resoluções nº 208, 218 e 345 do CONFEA.

4.1.2 ABNT NBR 14.653-1– Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – Junho de 2019



Item 0.2 Princípio Gerais da Avaliação de Bens – A Avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Os conceitos de valor, preço e custo são distintos.

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Traga-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto direito ou da expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras. Às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.



4.1.3 ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos

**NORMA
BRASILEIRA**

**ABNT NBR
14653-2**

Segunda edição
03.02.2011

Válida a partir de
03.03.2011

Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos

*Assets appraisal
Part 2: Appraisal of urban real estate*

Introdução: Esta parte da ABNT NBR 14.653-2 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT 14.653-a para serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Nesta norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com a diretiva da ABNT, Parte 2. A forma verbal “deve” é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais “convém que”, “é recomendável”, “é recomendado” e “recomenda-se” são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais apropriada, sem com isso excluir as outras, ou que em um certo modo de d é preferível, mas não necessariamente exigível.

4.1.4 ABNT NBR 12.721 – Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínio edilícios

	SET 2005	Projeto NBR 12721
Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios		
Projeto de Revisão NBR 12721:2005		
Folha provisória – não será incluída na publicação como norma		

Esta norma visa atender ao que foi prescrito à ABNT pela Lei Federal 4.591/64, com as alterações introduzidas pela lei Federal 4.864/65 e alterações posteriores.

Esta versão corresponde a uma ampla revisão da NBR 12.721:1999, quem mantém os seus conceitos teóricos básicos anteriores, mas apresenta profundas alterações em seu conteúdo, em virtude da sua obrigatória adaptação ao disposto na legislação e aos novos padrões arquitetônicos praticados atualmente no mercado imobiliário.

Esta norma estabelece os critérios para avaliação de custos unitários, cálculo de rateio de construção e outras disposições correlatas, conforme as disposições ficadas e as exigências estabelecidas na lei Federal 4.591/64.

4.2 METODOLOGIA

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 12 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da



ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

5 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

Os dados de mercado foram obtidos por este avaliador. Considera-se, para efeitos de comparação, que os dados e informação fornecidos são verdadeiros e correspondem ao verdadeiro valor de oferta ou transação dos imóveis, portanto, consideram-se todas as informações como de boa fé

6 AVALIAÇÃO

6.1 Método Comparativo de Dados de Mercado

A presente avaliação do imóvel segue as normativas vigentes da ABNT, sendo a NBR 14.653-2, a qual trata de imóveis urbanos.

A norma referenciada acima, indaga que o método mais indicado de avaliação é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, sendo este empregado no presente estudo.

Conforme o item 7.2.1 da NBR 14.653-2, o método é caracterizado como:



“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Os atributos utilizados e tratados nesse estudo são de aspectos quantitativos, sendo um total de 5 amostras; e aspectos qualitativos, sendo coletados dados com as características e condições mais semelhantes possíveis. A pesquisa de mercado realizada encontra-se descrita no ANEXO I.

O valor final do imóvel se dá através da multiplicação do valor do m² do imóvel avaliado com atributos tratados e descritos a seguir.

➤ *Fatores de Homogeneização:*

F1 - Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

F2 - Área: Fator calculado que varia de acordo da área do imóvel avaliado e das amostras. De acordo com o sistema utilizado, a taxa é calculada da seguinte maneira:

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{1/4}$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{1/8}$$

F3 - Fator Oferta/Comercialização: 0,95

5% Fator atribuído pelas condições de pagamento e possibilidade de negociação (desconto, troca, etc.),



7 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

7.1 Valor de mercado:

R\$ 5.025.241,21 (Cinco milhões, vinte e cinco mil, duzentos e quarenta e um reais e vinte e um centavos)

8 ENCERRAMENTO

O presente trabalho está redigido em 27 (vinte e sete) páginas escritas só de um lado e mais 7 anexos.

ANEXO I – Pesquisa de Mercado;

ANEXO II – Localização Google Earth –

ANEXO III – Memória de Cálculo Terreno;

ANEXO IV – Memória de Cálculo Benfeitorias;

ANEXO V – Fotos do imóvel;

ANEXO VI - Croqui da Prefeitura;

ANEXO VII – Documentos do imóvel.

Local e Data

Curitiba, 26 de novembro de 2020.

Responsáveis técnicos



Eng^o Civil Fábio Magnus Gusso
CREA PR-61.082/D



Eng^a Civil Bruna Lacerda Barbosa
CREA PR-138.804/D



ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

COTAÇÃO 1

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua João Siegel,

VALOR: R\$ 550.000,00

ÁREA: 1.512,00m²

R\$/m²: R\$ 363,76

DESCRIÇÃO: Terreno muito bem localizado no bairro Guarani, plano, escriturado, próximo de escola, supermercados e padarias, Rua pavimentada, próximo ao centro de Brusque.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-guarani-2942206107.html>



COTAÇÃO 2

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua General Osório, 787

VALOR: R\$ 690.000,00

ÁREA: 685,00m²

R\$/m²: R\$ 1.007,30

DESCRIÇÃO: Terreno pra quem procura agilidade de locomoção, próximo de posto de gasolina, campo Society, padarias, lanchonetes, lavação, lavanderia, agropecuária, o terreno é ideal pra quem procura construir sua bela casa ou seu ponto comercial e ele conta com viabilidade para construção de prédio e salas comerciais, venha nos visitar e ver essa excelente opção.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-rua-general-osorio-no-bairro-guarani-2941772397.html>



COTAÇÃO 3

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Oridez Schwartz

VALOR: R\$ 280.000,00

ÁREA: 405,00m²

R\$/m²: R\$ 691,36

DESCRIÇÃO: Terreno medindo 15,00 metros x 27,00 metros.

Link: <http://www.imeveisdebrusque.com.br/imovel/96549/terreno-guarani-te-215/>



COTAÇÃO 4

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Aires Lourenço Penk

VALOR: R\$ 480.000,00

ÁREA: 575,00 m²

R\$/m²: R\$ 834,78

DESCRIÇÃO:

Link: http://www.chfmoveis.com.br/detalhes_imovel/879/terreno-guarani-te-212-terreno-terreno-com-area-de-575m2



COTAÇÃO 5

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Prefeito Vadislau Schmitt

VALOR: R\$ 192.000,00

ÁREA: 442,00 m²

R\$/m²: R\$ 434,39

DESCRIÇÃO: Amplo terreno 100% plano, em loteamento residencial no Centro da Guabiruba, ficando a mais ou menos 7km de distância do Centro de Brusque. O terreno está todo regularizado, uma ótima opção para quem busca construir sua casa em um ambiente tranquilo e familiar. Terreno livre de enchentes, desmoronamentos e com uma localização privilegiada em relação ao Sol.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-plano-proximo-ao-centro-da-guabiruba-2946400300.html>





ANEXO II

GOOGLE EARTH PRO

Google Earth – Imóvel em estudo.



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações





ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Ident:** Terreno**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** Vínculo Basic**Lograd.:** Rua Gabriel Sigel**Nº:** 117**Complemento:****Bairro:** Guarani**Cidade:** Brusque**Estado:** Santa Catarina**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	550.000,00	1.512,00	363,76	1,20	0,94	0,95	389,80
2	690.000,00	685,00	1.007,30	0,75	0,85	0,95	610,05
3	280.000,00	405,00	691,36	0,95	0,80	0,95	499,16
4	480.000,00	575,00	834,78	0,95	0,83	0,95	625,31
5	192.000,00	442,00	434,39	1,05	0,81	0,95	350,98

F1: Localização**F2:** Área**F3:** Oferta

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	350,98
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	625,31
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.475,30
Amplitude total (R\$/m2):	274,34
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	68,58
Média aritmética (R\$/m2):	495,06
Mediana (R\$/m2):	499,16
Desvio médio (R\$/m2):	99,736827
Desvio padrão (R\$/m2):	124,543640
Variância (R\$/m2) ^ 2:	15.511,118256

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1569

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0459

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 25,16

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 409,68$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 495,06$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 580,44$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 17,25$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 17,25$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 420,80$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 495,06$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 569,32$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 2.462,80$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 495,06$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 1.219.233,77$$

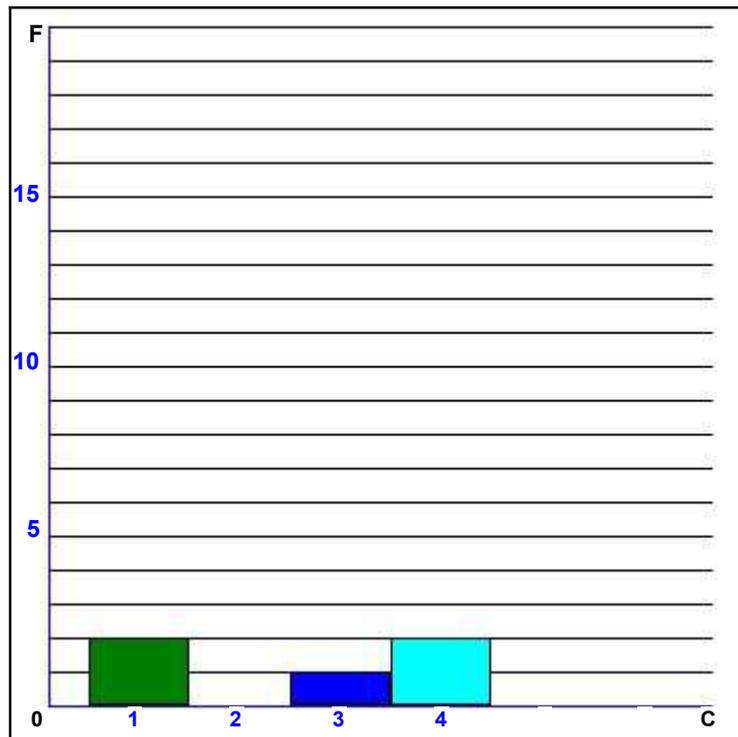
um milhão, duzentos e dezenove mil, duzentos e trinta e três reais e setenta e sete centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

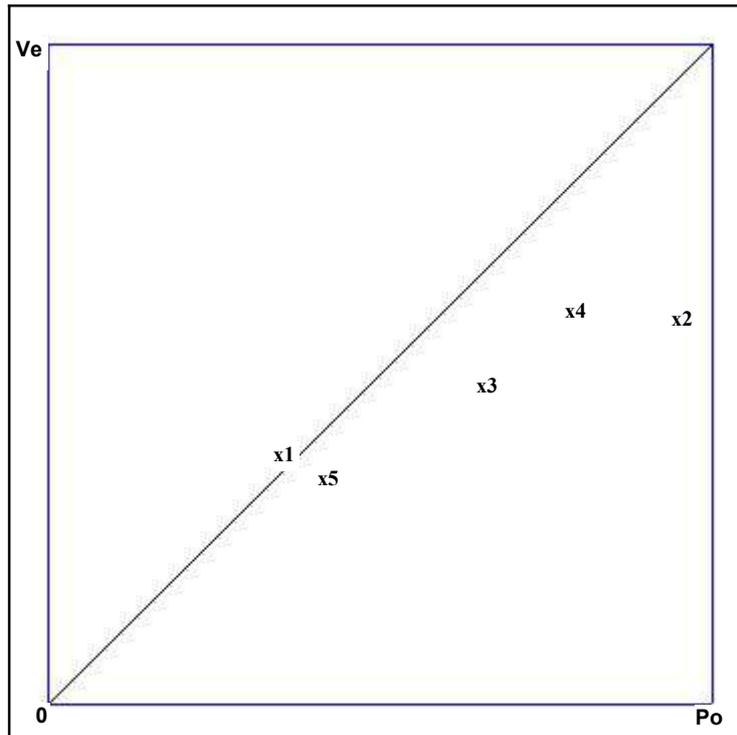
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

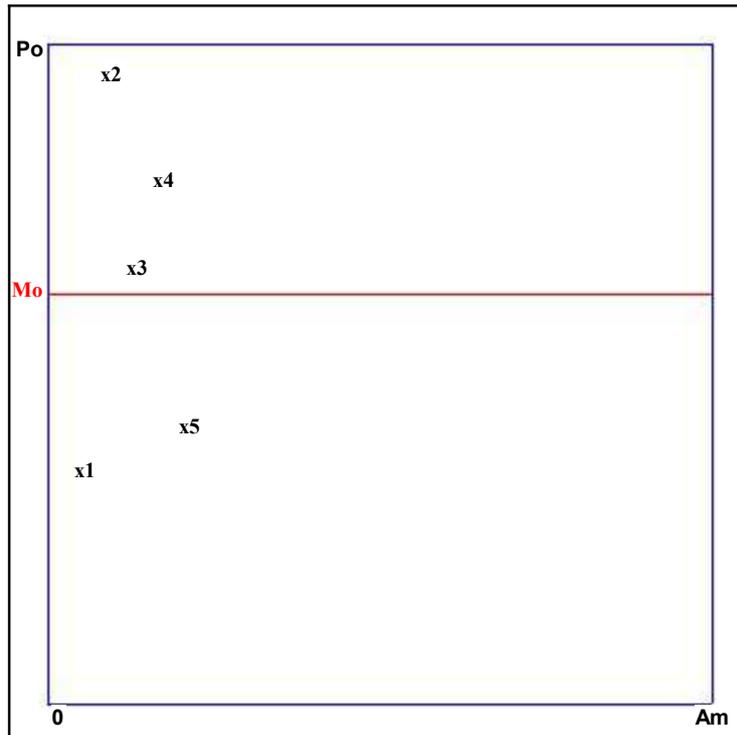


INTERVALO

Classe	De: ————	Até	Freq.
1	350,98	419,56	2
2	419,56	488,15	0
3	488,15	556,73	1
4	556,73	625,31	2

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²**

Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	363,76	389,80	1,07
2 -	1.007,30	610,05	0,61
3 -	691,36	499,16	0,72
4 -	834,78	625,31	0,75
5 -	434,39	350,98	0,81

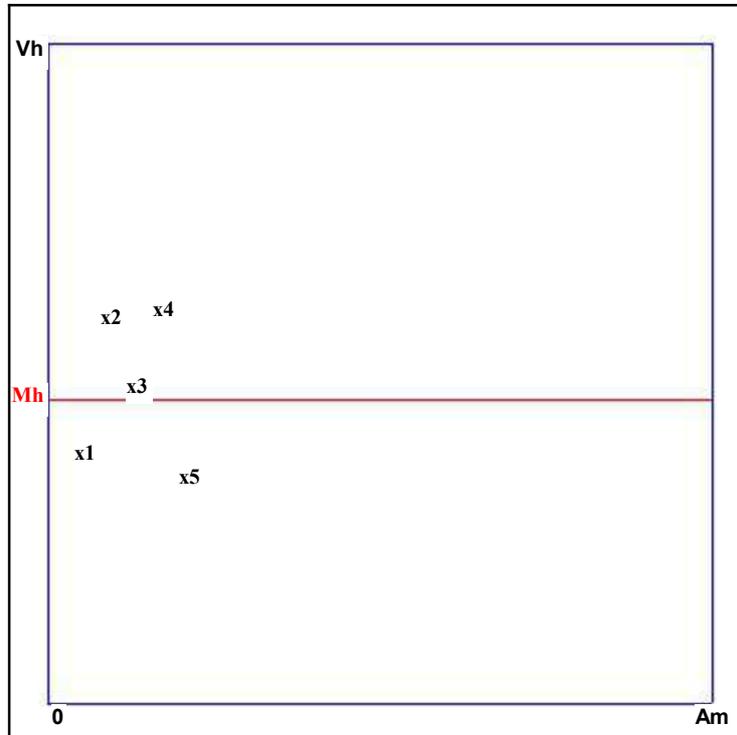
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 666,32

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	363,76	302,561	45,41
2 -	1.007,30	340,982	51,17
3 -	691,36	25,041	3,76
4 -	834,78	168,465	25,28
5 -	434,39	231,928	34,81

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 495,06

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am Vh(R\$/m²) Dh(R\$/m²) Dh(%)

1 -	389,80	105,258	21,26
2 -	610,05	114,986	23,23
3 -	499,16	4,101	0,83
4 -	625,31	130,255	26,31
5 -	350,98	144,084	29,10

Data: / / _____



ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIAS

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Ident:** Bnfeitoria 1**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** Vínculo Basic**Lograd.:** Rua Gabriel Sigel**Nº:** 117**Complemento:****Bairro:** Guarani**Cidade:** Brusque**Estado:** Santa Catarina**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 12,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 12,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 12,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 24,00

Fator C (estado da construção) (%): 18,10

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 30,29

Fator de depreciação (decimal): 0,6971

Onde C = Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/SC

Data de referência CUB: 24/11/2020

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 2.350,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.030,28

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 2.350,00$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:**2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

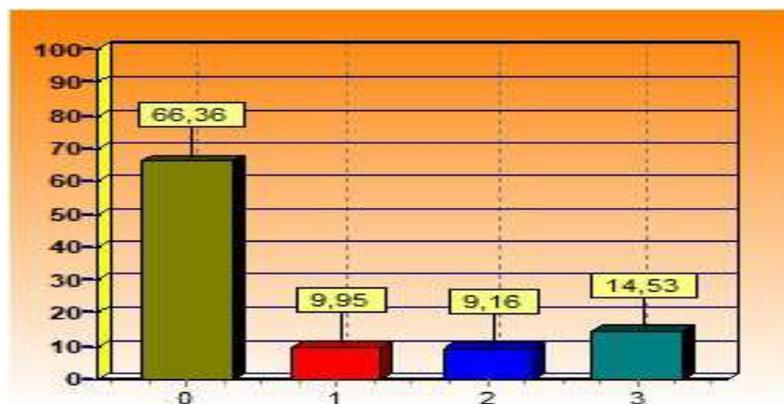
CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Legenda** (considerando a depreciação):

66,36 % Custo da construção

9,95 % Custo da administração da construção

9,16 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 2.543.550,55

dois milhões, quinhentos e quarenta e três mil, quinhentos e cinquenta reais e cinquenta e cinco centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Ident:** Bnfeitoria 2**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** Vínculo Basic**Lograd.:** Rua Gabriel Sigel**Nº:** 117**Complemento:****Bairro:** Guarani**Cidade:** Brusque**Estado:** Santa Catarina**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 12,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 12,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 6,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 12,00

Fator C (estado da construção) (%): 0,32

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 7,02

Fator de depreciação (decimal): 0,9298

Onde C = Entre Novo e Regular

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/SC

Data de referência CUB: 24/11/2020

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 930,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.030,28

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 930,00$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:**2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

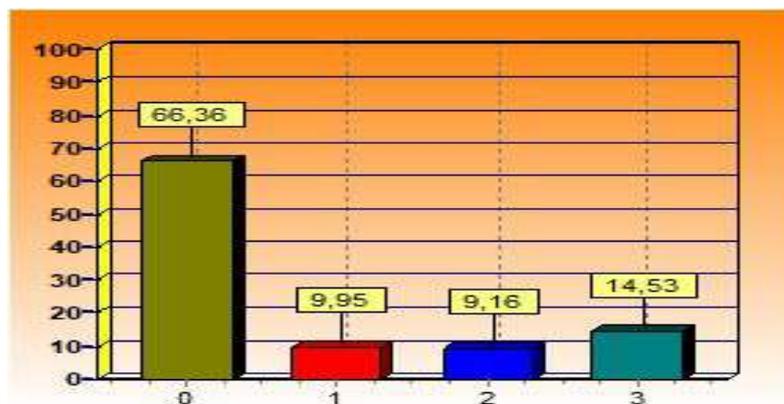
A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Legenda** (considerando a depreciação):

66,36 % Custo da construção

9,95 % Custo da administração da construção

9,16 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 1.342.568,67

um milhão, trezentos e quarenta e dois mil, quinhentos e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____

Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Ident:** Bnfeitoria 3**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** Vínculo Basic**Lograd.:** Rua Gabriel Sigel**Nº:** 117**Complemento:****Bairro:** Guarani**Cidade:** Brusque**Estado:** Santa Catarina**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 30,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 60,00

Fator C (estado da construção) (%): 75,20

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 87,10

Fator de depreciação (decimal): 0,1290

Onde C = Entre Reparos Importantes e Sem Valor

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/SC

Data de referência CUB: 24/11/2020

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 130,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.806,45

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 130,00$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:**2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

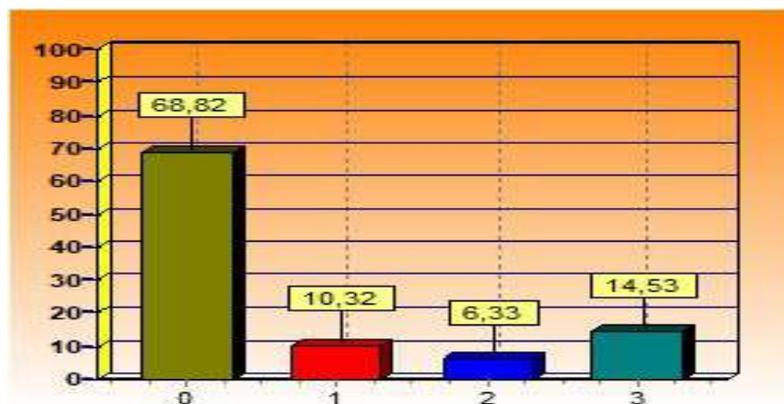
CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**Legenda** (considerando a depreciação):

68,82 % Custo da construção

10,32 % Custo da administração da construção

6,33 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 44.008,01

quarenta e quatro mil, oito reais e um centavo

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / _____

Memória de Cálculo Caixa D'Água

Caixa D'água de concreto Circular	
Item	Valor
Mão de Obra	R\$ 50.000,00
Concreto Caixa	R\$ 9.581,83
Armadura total	R\$ 13.414,56
Outros	R\$ 3.200,00
TOTAL:	R\$ 76.196,39

CONCRETO	
CORPO DA CAIXA D'ÁGUA	
Volume total	31,94
Sendo:	Medidas da Caixa - 4,0m x 3,0m x 1,7m
	Volume: 20 m ³
Volume de concreto	
Reservatório	18,432
Pilares	4,48
Longarinas	3,78
Estacas	2,83
Blocos	2,42
Sendo o valor do m ³ do concreto - média R\$ 300,00	
R\$ 9.581,83	
FUNDAÇÃO	
Cálculo Quantidade de Estacas	
QE=C/1,4	Onde:
	C = Perímetro Circunferência
	C = 2 * π * r.
Quantidade de Estacas	
8	
Aproximadamente	Raio (m) 0,15
8	Perímetro Circunferência 0,94
Concreto da fundação:	
Considerando uma estaca de 40cm de diametro por 5m de profundidade	
Volume da estaca:	
2,83 m ³	Onde:
	Diâmetro Estaca (m) 0,3
	Raio Estaca (m) 0,15
	Comprimento (m) 5
Valor concreto estaca:	Valor do Concreto (R\$) R\$ 300,00
R\$ 848,23	
VALOR TOTAL - CORPO DA CAIXA D'ÁGUA + FUNDAÇÃO	
Volume Total de concreto (Corpo da caixa d'água + fundação)	
Volume Total:	
Valor total (Vopro da caixa D'Água + fundação)	
Valor total:	

ARMADURA	
Kg por m ³ de Concreto	100
Total de armaduta do concreto da caixa	3.193,94 kg de armadura
Preço do aço por kg:	R\$ 4,20
Valor Armadura concreto da caixa	R\$ 13.414,56



ANEXO V

FOTOS DO IMÓVEL

Benfeitoria 1











Benfeitoria 2











Benfeitoria 3



,



Localização





ANEXO VI

CROQUI LOCALIZAÇÃO



45.56.33.46



ANEXO VII

DOCUMENTOS DO IMÓVEL

**MUNICIPIO DE BRUSQUE**

Pág 1 / 3

 IPTU e Taxas**Ficha de Lançamento - Ficha de Lançamento - Brusque**

Situação Cadastral: Todos Cadastro Imobiliário: 176931 Sub-receita: 81 Ordem de Emissão:

Cadastro Imobiliário Ano Atual: 2020 1º Ano: 2019 2º Ano: 2018

Cadastro Imobiliário(Unidade): 176931			
Informações do Imóvel			
Cadastro : 176931	Insc. Imob. : 01.26.012.0969.002	Insc. Imob. Anterior : 00000000000000	
Matricula : 81703	Situação : Ativo	Data Cadastro : 14/01/2016	
Logradouro : 355 - RUA GABRIEL SIEGEL, 117			
Bairro : 26 - GUARANI	CEP: 88.350-680		
Complemento :	Inf. Comp. : GUARANI		
Loteamento :	Edifício :	Bloco/Apto : /	
Quadra :	Lote :		
Garagem :	Loja :	Sala :	
Informações da Unidade			
Área Comun: 0,00	Afast. Frontal: 10,00	Nro. Pavimentos: 2	Área const. Unidade: 147,00
Informações do Proprietário			
Proprietário : 384674 - VINCULO BASIC TEXTIL LTDA	CPF/CNPJ : 03.154.156/0001-15	RG/Insc. Est. : 253941423	
Cidade : Brusque	Estado : SC	CEP : 88.350-680	
Bairro : 26 - GUARANI	Logradouro : 355 - RUA GABRIEL SIEGEL, 117		
Demais Proprietários			
Contribuinte: 384674 - VINCULO BASIC TEXTIL LTDA	CNPJ/CPF: 03.154.156/0001-15	RG/Insc. Est.: 253941423	
Logradouro: 355 - RUA GABRIEL SIEGEL	Número: 117		
Bairro: 26 - GUARANI	C.E.P.: 88.350-680		
Cidade: Brusque	Estado: SC		
Percentual: 100%	Observação:		
7 - Informações sobre a edificação (Unidade)			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo	15 - Casa	2 - Alinhamento	20 - Recuada
3 - Locação	10 - Isolada	4 - Situação	17 - Frente
5 - Estrutura	86 - Alvenaria / Concreto	6 - Cobertura	35 - Telha de barro
7 - Paredes	28 - Alvenaria	8 - Revestimento externo	30 - Reboco
9 - Vedações/esquadrias	16 - Madeira	10 - Estado de conserv.	21 - Normal
11 - Garagem / Abrigo		12 - Lançamento englobado	10 - NAO
8 - Informações gerais s/ o imóvel (Unidade)			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Ocupação do lote	74 - Construído	2 - Patrimônio	20 - Particular
3 - Utilização	25 - Residencial	4 - Murado	26 - Sim
5 - Passeio	15 - Não	6 - Incid. Alíquota Esp.	
7 - Imune/Isento Iptu	14 - Não	8 - FRB - Isenção	11 - Não
11 - Tipo Isenção	0 - Não se Enquadra	10 - Nro Habite-se	19.382
10 - Informações de Vistorias (Unidade)			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Solicitação Revisão	0 - Não Solicitou	2 - Data Solicitação	
3 - Situação Revisão	0 - Não Solicitado	4 - Data da Vistoria	
5 - Fiscal Responsável	0 - Não Solicitado		
11 - Documentação Digital (Unidade)			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Matricula Digitaliza	2 - Possui Matricula	2 - Data da Matricula	14/06/2016
230 - Informações Para Calculo			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
3 - Fração Ideal	1.366,15	2 - Possui Calculo anos anteriores	1 - Sim
5 - Desconto Bom Pagador IPTU 2019?	1 - Sim		
7 - Desconto Bom Pagador IPTU 2020?	1 - Sim		
Informações do Terreno			
Cadastro : 72731320	Insc. Imob. : 01.26.012.0969	Insc. Imob. Anterior : 00000000000000	
Matricula : 81703		Data Cadastro : 27/06/2016	

**MUNICÍPIO DE BRUSQUE**

IPTU e Taxas

Pág 2 / 3

Ficha de Lançamento - Ficha de Lançamento - Brusque
Situação Cadastral: Todos Cadastro Imobiliário: 176931 Sub-receita: 81 Ordem de Emissão:
Cadastro Imobiliário Ano Atual: 2020 1º Ano: 2019 2º Ano: 2018**Seção****Identificador da Seção: 2059**

355 - RUA REINALDO WESTARB / Seção: 5752 - D

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
Valores da Seção	59,5229	Água / Esgoto	0 - Sem água, sem esgot
Coleta de lixo	0000000000	Iluminação Pública	0 - Sem
Pavimentação	3 - Lajota	Rede elétrica	0 - Sem
Rede Telefônica	0 - sem		

Identificador da Seção: 4184

355 - RUA JOAO WESTARB / Seção: 739 - E

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
Valores da Seção	59,5229	Água / Esgoto	10 - Com água, sem esgot
Coleta de lixo	0000000003	Iluminação Pública	1 - Com
Pavimentação	4 - Asfalto	Rede elétrica	1 - Com
Rede Telefônica	0 - sem		

Identificador da Seção: 4809

355 - RUA GABRIEL SIEGEL / Seção: 900 - E

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
Valores da Seção	68,4485	Água / Esgoto	11 - c/água,c/esgoto
Coleta de lixo	0000000003	Iluminação Pública	1 - Com
Pavimentação	4 - Asfalto	Rede elétrica	1 - Com
Rede Telefônica	1 - Com		

Metragens

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada 3	45,00	5752 - D	1244 - RUA REINALDO WESTARB	26 - GUARANI	88.350-684
Testada 2	35,69	739 - E	100019 - RUA JOAO WESTARB	26 - GUARANI	88.350-695
Testada Principal	67,43	900 - E	355 - RUA GABRIEL SIEGEL	26 - GUARANI	88.350-680
Profundidade: 36,52		Área do Lote: 2.462,80		Total Unidade: 2	
				Área tot. const.: 265	

1 - Informações sobre o Terreno (Terreno)

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
Situação na quadra	24 - Esquina + frentes	Topografia	48 - Irregular
Pedologia	29 - Firme		

2 - Informações gerais s/ o Imóvel (Terreno)

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
Ocupação do lote	74 - Construído	Patrimônio	20 - Particular
Utilização	25 - Residencial	Murado	18 - Não
Passoio	15 - Não	Incid. Alíquota Esp.	
Imune/Isento Iptu	14 - Não	FRB - Isenção	11 - Não
Red. VVT (Art. 184)	0 - Não se Enquadra	Nro Habite-se	
Tipo Isenção	0 - Não se Enquadra		

4 - Informações de Vistorias (Terreno)

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
Solicitação Revisão	0 - Não Solicitou	Data Solicitação	
Situação Revisão	0 - Não Solicitado	Data da Vistoria	
Fiscal Responsável	0 - Não Solicitado		

5 - Documentação Digital (Terreno)

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
Matricula Digitaliza	2 - Possui Matricula	Data da Matricula	14/06/2016

6 - Isenção Automática (Terreno)

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
Processo de Isenção	0 - Não Possui Processo	Motivo Indeferimento	0 - Não se enquadra
Compr. Residencia	0 - Não Apresentado	Compr. Propriedade	0 - Não Apresentado
Origem da Renda	0 - Não Apresentado	Número do Benefício	
Responsável Análise	0 - Pendente de Análise		

**MUNICIPIO DE BRUSQUE**

Pág 3 / 3

 IPTU e Taxas**Ficha de Lançamento - Ficha de Lançamento - Brusque**

Situação Cadastral: Todos Cadastro Imobiliário: 176931 Sub-receita: 81 Ordem de Emissão:

Cadastro Imobiliário Ano Atual: 2020 1º Ano: 2019 2º Ano: 2018

229 - Informações Para Cálculo			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
Desconto Bom Pagador IPTU 2019?	1 - Sim	Possui Cálculo anos anteriores	1 - Sim
Desconto Bom Pagador IPTU 2020?	1 - Sim		
231 - Percentual de Isenção			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
Percentual			
Fração Ideal %: 1.366,16			
Informações m²			
Tipo da Construção	Valor do m² Predial	Valor do m² Territorial	
15 - Casa	546,51	68,4486	
Informações Cálculo			
81 - IPTU			
Tributo	Ano 2020 (R\$)	Ano 2019 (R\$)	Ano 2018 (R\$)
1 - IP	250,33	243,23	233,94
2 - IT	312,70	303,83	292,23
5 - FRB	0,00	0,00	52,62
Total Tributo	563,03	547,06	578,79
VVP	65.875,97	64.006,97	61.562,92
VVT	82.290,13	79.955,43	76.902,40
Total Valor Venal	148.166,10	143.962,40	138.465,32
Alíquota Predial	0,38	0,38	0,38
Alíquota Territorial	0,38	0,38	0,38

**MUNICÍPIO DE BRUSQUE**

Pág 1 / 3

IPTU e Taxas**Ficha de Lançamento - Ficha de Lançamento - Brusque**

Situação Cadastral: Todos Cadastro Imobiliário: 176915 Sub-receita: 81 Ordem de Emissão:

Cadastro Imobiliário Ano Atual: 2020 1º Ano: 2019 2º Ano: 2018

Cadastro Imobiliário(Unidade): 176915			
Informações do Imóvel			
Cadastro : 176915	Insc. Imob. : 01.26.012.0969.001	Insc. Imob. Anterior : 00000000000000	
Matrícula : 81703	Situação : Ativo	Data Cadastro : 16/11/2011	
Logradouro : 355 - RUA GABRIEL SIEGEL, 121			
Bairro : 26 - GUARANI			CEP: 88.350-680
Complemento :	Inf. Comp. : GUARANI		
Loteamento :	Edifício :	Bloco/Apto : /	
Quadra :	Lote :		
Garagem :	Loja :	Sala :	
Informações da Unidade			
Área Comun: 0,00	Afast. Frontal: 8,00	Nro. Pavimentos: 2	Área const. Unidade: 118,00
Informações do Proprietário			
Proprietário : 384674 - VINCULO BASIC TEXTIL LTDA	CPF/CNPJ : 03.154.156/0001-15	RG/Insc. Est. : 253941423	
Cidade : Brusque	Estado : SC	CEP : 88.350-680	
Bairro : 26 - GUARANI	Logradouro : 355 - RUA GABRIEL SIEGEL, 117		
Demais Proprietários			
Contribuinte: 384674 - VINCULO BASIC TEXTIL LTDA	CNPJ/CPF: 03.154.156/0001-15	RG/Insc. Est.: 253941423	
Logradouro: 355 - RUA GABRIEL SIEGEL			Número: 121
Bairro: 26 - GUARANI			C.E.P.: 88.350-680
Cidade: Brusque			Estado: SC
Percentual: 100%	Observação:		
7 - Informações sobre a edificação (Unidade)			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Tipo	15 - Casa	2 - Alinhamento	20 - Recuada
3 - Locação	10 - Isolada	4 - Situação	17 - Frente
5 - Estrutura	86 - Alvenaria / Concreto	6 - Cobertura	35 - Telha de barro
7 - Paredes	28 - Alvenaria	8 - Revestimento externo	30 - Reboco
9 - Vedações/esquadrias	16 - Madeira	10 - Estado de conserv.	21 - Normal
11 - Garagem / Abrigo		12 - Lançamento englobado	10 - NAO
8 - Informações gerais s/ o Imóvel (Unidade)			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Ocupação do lote	74 - Construído	2 - Patrimônio	20 - Particular
3 - Utilização	25 - Residencial	4 - Murado	18 - Não
5 - Passeio	15 - Não	6 - Incid. Alíquota Esp.	
7 - Imune/Isento Iptu	14 - Não	8 - FRB - Isenção	11 - Não
11 - Tipo Isenção	0 - Não se Enquadra	10 - Nro Habite-se	
10 - Informações de Vistorias (Unidade)			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Solicitação Revisão	0 - Não Solicitou	2 - Data Solicitação	
3 - Situação Revisão	0 - Não Solicitado	4 - Data da Vistoria	
5 - Fiscal Responsável	0 - Não Solicitado		
11 - Documentação Digital (Unidade)			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Matrícula Digitaliza	2 - Possui Matrícula	2 - Data da Matrícula	14/06/2016
230 - Informações Para Calculo			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
3 - Fração Ideal	1.096,64	2 - Possui Calculo anos anteriores	1 - Sim
5 - Desconto Bom Pagador IPTU 2019?	1 - Sim		
7 - Desconto Bom Pagador IPTU 2020?	1 - Sim		
Informações do Terreno			
Cadastro : 72731320	Insc. Imob. : 01.26.012.0969	Insc. Imob. Anterior : 00000000000000	
Matrícula : 81703		Data Cadastro : 27/06/2016	

**MUNICIPIO DE BRUSQUE** **IPTU e Taxas**

Ficha de Lançamento - Ficha de Lançamento - Brusque
 Situação Cadastral: Todos Cadastro Imobiliário: 176915 Sub-receita: 81 Ordem de Emissão:
 Cadastro Imobiliário Ano Atual: 2020 1º Ano: 2019 2º Ano: 2018

Seção					
Identificador da Seção: 2059					
355 - RUA REINALDO WESTARB / Seção: 5752 - D					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
Valores da Seção	59,5229	Água / Esgoto	0 - Sem água, sem esgoto		
Coleta de lixo	0000000000	Iluminação Pública	0 - Sem		
Pavimentação	3 - Lajota	Rede elétrica	0 - Sem		
Rede Telefônica	0 - sem				
Identificador da Seção: 4184					
355 - RUA JOAO WESTARB / Seção: 739 - E					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
Valores da Seção	59,5229	Água / Esgoto	10 - Com água, sem esgot		
Coleta de lixo	0000000003	Iluminação Pública	1 - Com		
Pavimentação	4 - Asfalto	Rede elétrica	1 - Com		
Rede Telefônica	0 - sem				
Identificador da Seção: 4809					
355 - RUA GABRIEL SIEGEL / Seção: 900 - E					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
Valores da Seção	68,4485	Água / Esgoto	11 - c/água,c/esgoto		
Coleta de lixo	0000000003	Iluminação Pública	1 - Com		
Pavimentação	4 - Asfalto	Rede elétrica	1 - Com		
Rede Telefônica	1 - Com				
Metragens					
Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada 3	45,00	5752 - D	1244 - RUA REINALDO WESTARB	26 - GUARANI	88.350-684
Testada 2	35,69	739 - E	100019 - RUA JOAO WESTARB	26 - GUARANI	88.350-695
Testada Principal	67,43	900 - E	355 - RUA GABRIEL SIEGEL	26 - GUARANI	88.350-680
Profundidade: 36,52		Área do Lote: 2.462,80		Total Unidade: 2	
Área tot. const.: 265					
1 - Informações sobre o Terreno (Terreno)					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
Situação na quadra	24 - Esquina + frentes	Topografia	48 - Irregular		
Pedologia	29 - Firme				
2 - Informações gerais s/ o imóvel (Terreno)					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
Ocupação do lote	74 - Construído	Patrimônio	20 - Particular		
Utilização	25 - Residencial	Murado	18 - Não		
Passeio	15 - Não	Incid. Alíquota Esp.			
Imune/Isento Iptu	14 - Não	FRB - Isenção	11 - Não		
Red. VVT (Art. 184)	0 - Não se Enquadra	Nro Habite-se			
Tipo Isenção	0 - Não se Enquadra				
4 - Informações de Vistorias (Terreno)					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
Solicitação Revisão	0 - Não Solicitou	Data Solicitação			
Situação Revisão	0 - Não Solicitado	Data da Vistoria			
Fiscal Responsável	0 - Não Solicitado				
5 - Documentação Digital (Terreno)					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
Matricula Digitaliza	2 - Possui Matricula	Data da Matricula	14/06/2016		
6 - Isenção Automática (Terreno)					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
Processo de Isenção	0 - Não Possui Processo	Motivo Indeferimento	0 - Não se enquadra		
Compr. Residencia	0 - Não Apresentado	Compr. Propriedade	0 - Não Apresentado		
Origem da Renda	0 - Não Apresentado	Número do Benefício			
Responsável Análise	0 - Pendente de Análise				

**MUNICÍPIO DE BRUSQUE**

Pág 3 / 3

IPTU e Taxas

Ficha de Lançamento - Ficha de Lançamento - Brusque

Situação Cadastral: Todos Cadastro Imobiliário: 176915 Sub-receita: 81 Ordem de Emissão:

Cadastro Imobiliário Ano Atual: 2020 1º Ano: 2019 2º Ano: 2018

229 - Informações Para Cálculo			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
Desconto Bom Pagador IPTU 2019?	1 - Sim	Possui Cálculo anos anteriores	1 - Sim
Desconto Bom Pagador IPTU 2020?	1 - Sim		
231 - Percentual de Isenção			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
Percentual			
Fração Ideal %:	1.096,64		
Informações m²			
Tipo da Construção	Valor do m² Predial	Valor do m² Territorial	
15 - Casa	546,51	68,4486	
Informações Cálculo			
81 - IPTU			
Tributo	Ano 2020 (R\$)	Ano 2019 (R\$)	Ano 2018 (R\$)
1 - IP	200,94	195,24	187,79
2 - IT	251,01	243,89	234,58
5 - FRB	0,00	0,00	42,24
Total Tributo	451,95	439,13	464,61
VVP	52.880,03	51.379,74	49.417,86
VVT	66.056,02	64.181,91	61.731,18
Total Valor Venal	118.936,05	115.561,65	111.149,04
Alíquota Predial	0,38	0,38	0,38
Alíquota Territorial	0,38	0,38	0,38



Certidão de Inteiro Teor

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 81.703 do Livro 2, conforme imagem abaixo:

	Registro de Imóveis	Ficha: 1
LIVRO nº 02	Comarca de Brusque - SC	
	Registro Geral	Ano: 2016
Matrícula nº 81.703	Brusque, 14 de Junho de 2016	
<p>Um terreno urbano, situado nesta Cidade e Comarca de Brusque, SC, na Rua Gabriel Siegel, Bairro Guarani, com a área de 2.462,80m² (dois mil quatrocentos e sessenta e dois metros e oitenta decímetros quadrados), formado pela unificação de duas áreas, com as seguintes medidas e confrontações: frente, em dois lances, o primeiro com 64,70 metros confrontando com o lado esquerdo da Rua Gabriel Siegel e o segundo com 2,73 metros em linha curva confrontando com a confluência da Rua Gabriel Siegel com a Rua João Westarb; fundos em cinco lances, o primeiro com 20,84 metros, o segundo com 19,93 metros, ambos confrontando com terras de João Carlos de Souza, o terceiro com 15,00 metros, confrontando com terras de Manoel Rosalino dos Santos, o quarto com 22,30 metros, confrontando com terras de Manoel Rosalino dos Santos e João Francisco Piazza e o quinto lance com 22,00 metros confronta com terras de Valdevino Fernandes Leal; lado direito, na extensão de 45,00 metros, confronta com o lado direito da Rua Reinaldo Westarb; lado esquerdo, na extensão de 35,69 metros, estrema com lado esquerdo da Rua João Westarb, sem benfeitorias.</p> <p>Proprietário (s): VÍNCULO BASIC TÊXTIL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrito(a) no CNPJ nº 03.154.156/0001-15, com sede na Rua Gabriel Siegel, nº 117, Bairro Guarani, nesta cidade de Brusque, SC. Registro Anterior: Livro 3-A, matrículas 19.382, 70.740, 28.316, 28.319, 28.318. Protocolo nº 172.286, em 06/03/2016. Emolumentos: R\$ 92,20. Selo de fiscalização: EIC21642-QAOK - R\$ 1,70. A OFICIALA: JURACY KORMANN DUARTE </p>		
<p>AV.1-81.703. Em 14 de Junho de 2016. Protocolo nº 172.286, de 06/06/2016.</p> <p>Procede-se esta averbação, no intuito de fazer constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se gravado com hipoteca cedular nos termos do R.19 da Matrícula nº 19.382, conforme dados que seguem:</p> <p>Emitente: VÍNCULO BASIC TÊXTIL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrito(a) no CNPJ nº 03.154.156/0001-15, com sede na Rua Gabriel Siegel, nº 117, Bairro Guarani, nesta cidade de Brusque, SC.</p> <p>Avalistas: FRANCINE BEZ BATTI DE PAULA POLETTI, nascida em 02/06/1977, empresária, portador(a) na C.I. nº 3.082.902-0/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 001.573.879-50, casado(a) pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515.77, o seu cônjuge SIDNEI FRANCISCO POLETTI, nascido em 04/10/1970, empresário, portador(a) na C.I. nº 5.006.851/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 583.067.840-53, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Mathilde Schaefer, nº 55, apto. 20^o, Bairro São Luiz, nesta cidade de Brusque, SC.</p> <p>Credor: BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, instituição financeira pública, inscrito(a) no CNPJ nº 92.816.560/0001-37, com sede na Rua Uruguai, nº 155, 4^o andar, na cidade de Porto Alegre, RS.</p> <p>Título: Aditamento nº 32.395/01 à Cédula de Crédito Bancário nº SC 32.395/BNDES-Automático TJPL, firmado na cidade de Florianópolis/SC, em data de 02 de Maio de 2016.</p> <p>Condições da Operação: Valor: R\$ 895.000,00 (oitocentos e noventa e cinco mil reais). Taxa de Juros: 7,1% ao ano. Praça de Pagamento: Florianópolis/SC. Quantidade de Parcelas: 108 parcelas. Vencimento Inicial: 15/07/2016. Vencimento Final: 15/06/2025. Valor da Parcela: Conforme constante na Cédula.</p> <p>Garantia: Em reforço a dívida originalmente constituída, fica constituído em Hipoteca de Primeiro Grau o imóvel da presente matrícula, avaliado em R\$ 204.567,16 (duzentos e quatro mil, quinhentos e sessenta e sete reais e dezesseis centavos), visto originalmente já estarem registradas em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel da Matrícula nº 28.316 deste Ofício, avaliado em R\$ 128.650,00 (cento e vinte e oito mil, seiscentos e cinquenta reais), em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel da Matrícula nº 28.318 deste Ofício, avaliado em R\$ 112.530,00 (cento e doze mil, quinhentos e trinta reais), em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel da Matrícula nº 28.319 deste Ofício, avaliado em R\$ 112.530,00 (cento e doze mil, quinhentos e trinta reais), em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel da Matrícula nº 70.740 deste Ofício, avaliado em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Demais Condições: As constantes da Cédula originalmente registrada.</p> <p>Foram apresentados à época para registro da Cédula os FRJ's nº 0000.50020.1093.7993 e 0000.50020.1099.0918, nos valores de R\$ 1.500,00 e R\$ 90,00, foram recolhidos em data de 17/12/2014 e</p>		

(Continua no verso)

Rua Heinrich Ricardo Bruno Erbe, nº 25, Ed. Duo Office, Sala 209, Bairro Centro, Brusque/SC



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BRUSQUE
Rua Heinrich Richard Bruno Erbe, nº 25 - Centro - Brusque/SC
Telefone: (47) 3351-1117
Lenice Oliveira de Mellos - Oficial Interventora

Continuação do Registro nº AV.1/81.703	Ficha 1 - verso
<p>19/01/2015, junto a agência da CEF. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº A753.B3C2.C58B.66CF apresentada. Emolumentos: Sem Custas. Selo de fiscalização: EIC21651-0RLV - R\$ 1,70. A OFICIALA: JURACY KORMANN DUARTE.</p>	
<p>AV.2-81.703. Em 14 de Junho de 2016. Protocolo nº 172.286, de 06/06/2016. Procede-se esta averbação, no intuito de fazer constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se gravado com hipoteca cedular nos termos do R.4 da Matrícula nº 70.740, conforme dados que seguem: Ônus: Hipoteca Cedular de Primeiro Grau (Constituição de Garantia Hipotecária). Emitente: VÍNCULO BASIC TÊXTIL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrito(a) no CNPJ nº 03.154.156/0001-15, com sede na Rua Gabriel Siegel, nº 117, Bairro Guarani, nesta cidade de Brusque, SC. Credor: BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, instituição financeira pública, inscrito(a) no CNPJ nº 92.816.560/0001-37, com sede na Rua Uruguai, nº 155, 4º andar, na cidade de Porto Alegre, RS. Avalistas: FRANCINE BEZ BATTI DE PAULA POLETTI, nascida em 02/06/1977, empresária, portador(a) na C.I. nº 3.082.902-0/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 001.573.879-50, casado(a) pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, e seu cônjuge SIDNEI FRANCISCO POLETTI, nascido em 04/10/1970, empresário, portador(a) na C.I. nº 6.006.851/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 583.667.840-53, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Mathilde Schaefer, nº 55, apto. 201, Bairro São Luiz, nesta cidade de Brusque, SC. Título: Cédula de Crédito Bancário, nº 32.395/BNDES - Automático/TJLP, emitida na cidade de Florianópolis/SC, em 09 de Dezembro de 2014. Valor: R\$ 895.000,00 (oitocentos e noventa e cinco mil reais). Condições da Operação: Taxa de Juros: 7,1% ao ano. Praça de Pagamento: Florianópolis/SC. Quantidade de Parcelas: 108 parcelas. Periodicidade de Amortização: Mensal. Vencimento Inicial: 15/07/2016. Vencimento Final: 15/06/2025. Valor da Parcela: Conforme constante na Cédula. Garantia: Os bens vinculados, obrigatoriamente segurados, são os seguintes: - Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel da presente matrícula, avaliado em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). - Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 28.316, do Livro 2 deste Ofício, avaliado em R\$ 128.650,00 (cento e vinte e oito mil, seiscentos e cinquenta reais); - Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 28.318, do Livro 2 deste Ofício, avaliado em R\$ 112.530,00 (cento e doze mil, quinhentos e trinta reais). - Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 28.319, do Livro 2 deste Ofício, avaliado em R\$ 112.530,00 (cento e doze mil, quinhentos e trinta reais). Demais Condições: As constantes da Cédula, da qual uma via fica arquivada neste Ofício. Emolumentos: Sem Custas. Selo de fiscalização: EIC21652-0IUX - R\$ 1,70. A OFICIALA: JURACY KORMANN DUARTE.</p>	
<p>AV.3-81.703. Em 14 de Junho de 2016. Protocolo nº 172.286, de 06/06/2016. Procede-se esta averbação, no intuito de fazer constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se gravado com hipoteca cedular nos termos do R.5 da Matrícula nº 28.316, conforme dados que seguem: Ônus: Hipoteca Cedular de Primeiro Grau (Constituição de Garantia Hipotecária). Emitente: VÍNCULO BASIC TÊXTIL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrito(a) no CNPJ nº 03.154.156/0001-15, com sede na Rua Gabriel Siegel, nº 117, Bairro Guarani, nesta cidade de Brusque, SC. Credor: BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, instituição financeira pública, inscrito(a) no CNPJ nº 92.816.560/0001-37, com sede na Rua Uruguai, nº 155, 4º andar, na cidade de Porto Alegre, RS. Avalistas: FRANCINE BEZ BATTI DE PAULA POLETTI, nascida em 02/06/1977, empresária, portador(a) na C.I. nº 3.082.902-0/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 001.573.879-50, casado(a) pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, e seu cônjuge SIDNEI FRANCISCO POLETTI, nascido em 04/10/1970, empresário, portador(a) na C.I. nº 6.006.851/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 583.667.840-53, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Mathilde Schaefer, nº 55, apto. 201, Bairro São Luiz, nesta cidade de Brusque, SC. Título: Cédula de Crédito Bancário, nº 32.395/BNDES - Automático/TJLP, emitida na cidade de Florianópolis/SC, em 09 de Dezembro de 2014. Valor: R\$ 895.000,00 (oitocentos e noventa e cinco mil reais). Condições da Operação: Taxa de Juros: 7,1% ao ano. Praça de Pagamento: Florianópolis/SC. Quantidade</p>	

(Continua na ficha 2)

Rua Heinrich Richard Bruno Erbe, nº 25, Ed. Duo Office, Sala 209, Bairro Centro, Brusque/SC



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BRUSQUE
 Rua Heinrich Richard Bruno Erbe, nº 25 - Centro - Brusque/SC
 Telefone: (47) 3351-1117
 Lenice Oliveira de Mellos - Oficial Interventora

Documento Assinado Digitalmente por KATIANE MARIZE KESSELER:02594257028. CPF: 02594257028

Documento Assinado Digitalmente por KATIANE MARIZE KESSELER:02594257028. CPF: 02594257028

	Registro de Imóveis	Ficha: 2
	Comarca de Brusque - SC	Ano: 2016
LIVRO nº 02	Registro Geral	Continuação: AV.º
Matrícula nº 81.703		
<p>de Parcelas: 108 parcelas. Periodicidade de Amortização: Mensal. Vencimento Inicial: 15/07/2016. Vencimento Final: 15/06/2025. Valor da Parcela: Conforme constante na Cédula. Garantia: Os bens vinculados, obrigatoriamente segurados, são os seguintes: - Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel da presente matrícula, avaliado em R\$ 128.650,00 (cento e vinte e oito mil, seiscentos e cinquenta reais). - Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 28.318, do Livro 2 deste Ofício, avaliado em R\$ 112.530,00 (cento e doze mil, quinhentos e trinta reais). - Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 28.319, do Livro 2 deste Ofício, avaliado em R\$ 112.530,00 (cento e doze mil, quinhentos e trinta reais). - Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 70.740, do Livro 2 deste Ofício, avaliado em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Demais Condições: As constantes da Cédula, da qual uma via fica arquivada neste Ofício. Emolumentos: Sem Custas. Selo de fiscalização: EIC21653IYE14 - R\$ 1,70. A OFICIALA: JURACY KORMANN DUARTE: <i>[Assinatura]</i></p>		
<p>AV.4-81.703. Em 14 de Junho de 2016. Protocolo nº 172.286, de 06/06/2016. Procede-se esta averbação, no intuito de fazer constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se gravado com hipoteca censual nos termos do R. 6 da Matrícula nº 28.319, conforme dados que seguem: Ônus: Hipoteca Censual de Primeiro Grau (Constituição de Garantia Hipotecária). Emitente: VÍNCULO BASIC TÊXTIL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrito(a) no CNPJ nº 03.154.156/0001-15, com sede na Rua Gabriel Siegel, nº 117, Bairro Guarani, nesta cidade de Brusque, SC. Credor: BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, instituição financeira pública, inscrito(a) no CNPJ nº 92.816.560/0001-37, com sede na Rua Uruguai, nº 155, 4º andar, na cidade de Porto Alegre, RS. Avalistas: FRANCINE BEZ BATTI DE PAULA POLETTI, nascida em 02/08/1977, empresária, portador(a) na C.I. nº 3.082.902-0/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 001.573.879-50, casado(a) pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, e seu cônjuge SIDNEI FRANCISCO POLETTI, nascido em 04/10/1970, empresário, portador(a) na C.I. nº 6.006.851/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 583.667.840-53, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Mathilde Schaefer, nº 55, apto. 201, Bairro São Luiz, nesta cidade de Brusque, SC. Título: Cédula de Crédito Bancário, nº 32.395/BNDES - Automático/TJLP, emitida na cidade de Florianópolis/SC, em 09 de Dezembro de 2014. Valor: R\$ 895.000,00 (oitocentos e noventa e cinco mil reais). Condições da Operação: Taxa de Juros: 7,1% ao ano. Praça de Pagamento: Florianópolis/SC. Quantidade de Parcelas: 108 parcelas. Periodicidade de Amortização: Mensal. Vencimento Inicial: 15/07/2016. Vencimento Final: 15/06/2025. Valor da Parcela: Conforme constante na Cédula. Garantia: Os bens vinculados, obrigatoriamente segurados, são os seguintes: - Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel da presente matrícula, avaliado em R\$ 112.530,00 (cento e doze mil, quinhentos e trinta reais). - Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 28.316, do Livro 2 deste Ofício, avaliado em R\$ 128.650,00 (cento e vinte e oito mil, seiscentos e cinquenta reais). - Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 28.318, do Livro 2 deste Ofício, avaliado em R\$ 112.530,00 (cento e doze mil, quinhentos e trinta reais). - Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 70.740, do Livro 2 deste Ofício, avaliado em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Demais Condições: As constantes da Cédula, da qual uma via fica arquivada neste Ofício. Emolumentos: Sem Custas. Selo de fiscalização: EIC216545WQV - R\$ 1,70. A OFICIALA: JURACY KORMANN DUARTE: <i>[Assinatura]</i></p>		
<p>AV.5-81.703. Em 14 de Junho de 2016. Protocolo nº 172.286, de 06/06/2016. Procede-se esta averbação, no intuito de fazer constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se</p>		
(Continua no verso)		
Rua Henrich Ricardo Bruno Erbe, nº 25, Ed. Duo Office, Sala 209, Bairro Centro, Brusque/SC		



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BRUSQUE
Rua Heinrich Richard Bruno Erbe, nº 25 - Centro - Brusque/SC
Telefone: (47) 3351-1117
Lenice Oliveira de Mellos - Oficial Interventora

Continuação do Registro nº AV.5/81.703 Ficha 2 - verso

gravado com hipoteca censual nos termos do R.10 da Matrícula nº 28.318, conforme dados que seguem.
Ônus: Hipoteca Censual de Primeiro Grau (Constituição de Garantia Hipotecária).
Emitente: **VINCULO BASIC TÊXTIL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito(a) no CNPJ nº 03.154.156/0001-15, com sede na Rua Gabriel Siegel, nº 117, Bairro Guarani, nesta cidade de Brusque, SC.

Credor: **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE**, instituição financeira pública, inscrito(a) no CNPJ nº 92.816.560/0001-37, com sede na Rua Uruguai, nº 155, 4º andar, na cidade de Porto Alegre, RS.

Avalistas: **FRANCINE BEZ BATTI DE PAULA POLETTI**, nascida em 02/06/1977, empresária, portador(a) na C.I. nº 3.082.902-0/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 001.573.879-50, casado(a) pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, e seu cônjuge **SIDNEI FRANCISCO POLETTI**, nascido em 04/10/1970, empresário, portador(a) na C.I. nº 6.006.851/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 583.667.840-53, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Mathilde Schaefer, nº 55, apto. 201, Bairro São Luiz, nesta cidade de Brusque, SC.

Título: Cédula de Crédito Bancário, nº 32.395/BNDES - Automático/TJLP, emitida na cidade de Florianópolis/SC, em 09 de Dezembro de 2014.

Valor: R\$ 895.000,00 (oitocentos e noventa e cinco mil reais).

Condições da Operação: Taxa de Juros: 7,1% ao ano. Praça de Pagamento: Florianópolis/SC. Quantidade de Parcelas: 108 parcelas. Periodicidade de Amortização: Mensal. Vencimento Inicial: 15/07/2016. Vencimento Final: 15/06/2025. Valor da Parcela: Conforme constante na Cédula.

Garantia: Os bens vinculados, obrigatoriamente segurados, são os seguintes:

- Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel da presente matrícula, avaliado em R\$ 112.530,00 (cento e doze mil, quinhentos e trinta reais).
- Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 28.316, do Livro 2 deste Ofício, avaliado em R\$ 128.650,00 (cento e vinte e oito mil, seiscentos e cinquenta reais).
- Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 28.319, do Livro 2 deste Ofício, avaliado em R\$ 112.530,00 (cento e doze mil, quinhentos e trinta reais).
- Em Hipoteca de Primeiro Grau, o imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 70.740, do Livro 2 deste Ofício, avaliado em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Demais Condições: As constantes da Cédula, da qual uma via fica arquivada neste Ofício.

Emolumentos: Sem Custas. Selo de fiscalização: EIC21655-QJL7 - R\$ 1,70.

A OFICIALA: JURACY KORMANN DUARTE

AV.6-81.703. Em 16 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 185.185, de 19/01/2018. Averbação Retificadora. Procede-se esta averbação "ex officio" no intuito constar que, o Av.1, Av.2, Av.3, Av.4 e Av.5 supra referem-se ao mesmo negócio jurídico, que instituiu em garantia de hipoteca em primeiro grau os imóveis das Matrículas nº 19.382, 28.316, 28.318, 28.319, 70.740, imóveis estes que unificados, originaram a presente matrícula. Desta forma, consolida-se todos as averbações supra em apenas uma, para constar que o imóvel da presente matrícula, em sua integralidade, encontra-se constituído em garantia de Hipoteca em Primeiro Grau em favor do **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE**, instituição financeira pública, inscrito(a) no CNPJ nº 92.816.560/0001-37, com sede na Rua Uruguai, nº 155, 4º andar, Bairro Centro, na cidade de Porto Alegre/RS, conforme cláusulas e condições constantes das averbações, ratificando as demais informações.

Emolumentos: Sem Custas + Selo de fiscalização: EZI92200-TRY7 - R\$ 1,90.

A OFICIALA: JURACY KORMANN DUARTE

AV.7-81.703. Em 16 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 185.185, de 19/01/2018. Inscrição Imobiliária. Averba-se, que o imóvel desta matrícula possui a inscrição imobiliária junto à Prefeitura Municipal de Brusque/SC, sob o nº 01.26.012.0969.001.

Emolumentos: R\$ 104,45 + Selo de fiscalização: EZI92197-3ZXJ, R\$ 1,90.

A OFICIALA: JURACY KORMANN DUARTE

R.8-81.703. Em 16 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 185.185, de 19/01/2018. Hipoteca Convencional. Emitente: **VINCULO BASIC TÊXTIL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito(a) no CNPJ nº 03.154.156/0001-15, com sede na Rua Gabriel Siegel, nº 117, Bairro Guarani, nesta cidade de Brusque/SC. Avalistas/Interveniente Hipotecantes: **FRANCINE BEZ BATTI DE PAULA POLETTI**, portador(a) na CNH nº 01293719084/DETRAN-SC, inscrito(a) no CPF nº 001.573.879-50, nascida em 02/06/1977, empresária, casado(a), pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com a anuência de seu

(Continua na ficha 3)

Rua Henrich Ricardo Bruno Erbe, nº 25, Ed. Duo Office, Sala 209, Bairro Centro, Brusque/SC



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BRUSQUE
Rua Heinrich Richard Bruno Erbe, nº 25 - Centro - Brusque/SC
Telefone: (47) 3351-1117
Lenice Oliveira de Mellos - Oficial Interventora

	Registro de Imóveis	
LIVRO nº 02	Comarca de Brusque - SC	Ficha: 3
	Registro Geral	Ano: 2018
Matrícula nº 81.703	Continuação: R.º	
<p>cônjuge SIDNEI FRANCISCO POLETTI, portador(a) na CNH nº 02722105572/DETRAN-SC, inscrito(a) no CPF nº 583.667.840-53, nascido em 04/10/1970, empresário, ambos brasileiros. residentes e domiciliados na Rua Mathilde Schaefer, nº 55, apto. 201, Bairro São Luiz, nesta cidade de Brusque/SC. Credor Hipotecário. BANCO DO BRASIL S.A., sociedade anônima de economia mista, inscrito(a) no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor de Autarquias Norte, s/nº, Quadra 05 do Bloco B, Torre I Sala 101, Bairro Asa Norte, na cidade de Brasília/DF. Título: Cédula de Crédito Bancário nº 40/01456-8, emitida na cidade Brusque/SC, em data 20 de Dezembro de 2017. Condições da Operação: Valor da Dívida: R\$ 890.000,00 (oitocentos e noventa mil reais). Quantidade de Parcelas: 48 parcelas mensais. Taxa de Juros: 12,5% ao ano Valor do Primeiro Encargo Mensal: Correspondendo cada uma delas, nas datas de seus respectivos vencimentos, ao resultado da divisão do saldo devedor - excluídas eventuais parcelas exigidas - pelo número de prestações a pagar. Vencimento Inicial: 15/02/2019. Vencimento Final: 15/01/2023. Garantia: Fica constituído em garantia de Hipoteca em Segundo Grau o imóvel da presente matrícula. O FRJ nº 28346670000580076, foi recolhido no valor de R\$ 680,00, em data de 19/01/2018, junto a agência do BBD. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº DE6B.7F93.196A.4B32 apresentada. Emolumentos: R\$ 1.360,00 + Selo de fiscalização: EZ192198-UTG R\$ 1,90. A OFICIALA: JURACY KORMANN DUARTE </p>		



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BRUSQUE
Rua Heinrich Richard Bruno Erbe, nº 25 - Centro - Brusque/SC
Telefone: (47) 3351-1117
Lenice Oliveira de Mellos - Oficial Interventora

Continuação da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 81.703.

Número do Último Registro/Averbação: 8.

CERTIFICO que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 81.703, do Livro 2, emitida nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73 e do artigo 41 da Lei nº 8.935/94. O presente documento foi emitido eletronicamente e o original encontra-se arquivado neste Ofício de Registro de Imóveis.

O referido é verdade e dou fé.
Brusque, 06/11/2020-11:17:18

- Lenice Oliveira de Mellos - Oficial Interventora
- Gabriel Duarte da Silva - Oficial Substituto
- Katiane Marize Kessler - Escrevente Substituta
- Debora Regina Martins Ely - Escrevente
- Eduardo Kohler - Escrevente
- Gustavo Renan da Silva - Escrevente
- Jacson Battisti Archer - Escrevente
- Maciel Delmonego Neto - Escrevente



Emolumentos:

01 Certidão inteiro teor..... R\$ 20,00
Selos: R\$ 2,80
ISS: R\$ 0,00
Total: R\$ 22,80

Recibo: 356612

Nº Pedido/Guia: 236.603

Nº Certidão: 509645

Impresso por: Greice Scarlett de Oliveira

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

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



Parecer de Avaliação

Bens móveis em geral
da empresa
Vínculo Basic Têxtil Ltda.

CNPJ nº 03.154.156/0001-15



ÍNDICE

1	CONSIDERAÇÕES GERAIS	2
2	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	4
3	NORMAS TÉCNICA E METODOLOGIAS	4
4	PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES	6
5	AVALIAÇÃO	6
6	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	7
7	ENCERRAMENTO	8



1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE

Vínculo Basic Têxtil Ltda., CNPJ nº 03.154.156/0001-15, situada à Rua Gabriel Sigel, 117, Bairro Guarani, Município de Brusque, Estado de Santa Catarina.

1.2 QUALIFICAÇÃO DO AVALIADOR CONTRATO

Fábio Magnus Gusso, Engenheiro Civil, portador do RG. 4.568.967-0 SSP/PR, inscrito no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº PR-61.082/D, membro do IBAPE/PR - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Paraná, através do nº 1118, membro do IEP – Instituto de Engenharia do Paraná e pós graduado em Sistemas de Gestão Ambiental.

Bruna Lacerda Barbosa, Engenheira Civil, portadora do RG 7.796.449-5 SSP-PR, inscrita no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº 138.804/D, pós graduada em Gerenciamento e Execução de Obras pelo Instituto IDD, e em Patologia das Construções pela UTFPR (Universidade Tecnológica Federal do Paraná).

1.3 OBJETO DO LAUDO

Bens móveis encontrados no dia da vistoria na empresa, sendo classificados em Ar-condicionado, Eletrodomésticos, Equipamentos, Informática, Maquinário, Mobiliário, Outros e Telefonia.

Através da vistoria realizada e após o presente trabalho feito, concluiu-se que a empresa possui total de 4.488 bens.

As descrições de todos os bens podem ser encontradas no Anexo Memória de Cálculo.



1.4 OBJETIVO E FINALIDADE

Avaliar os bens móveis conforme explicado no item 1.4 deste parecer e determinar o seu valor total de mercado¹.

1.5 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Todas as informações foram obtidas junto ao Contratante, Prefeitura do Município de Brusque/SC, Auxílio do Google Earth, e Visita técnica ao local, realizada no dia 06/11/2020.

A data base para cálculos da presente avaliação é novembro de 2020.

1.6 VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO – BENS MÓVEIS

VALOR DE MERCADO

R\$ 2.071.409,16

(Dois milhões, setenta e um mil, quatrocentos e nove reais e dezesseis centavos)

¹ NBR 14653-1: O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influência por suas características singulares e condições de oferta e procura.

2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO²

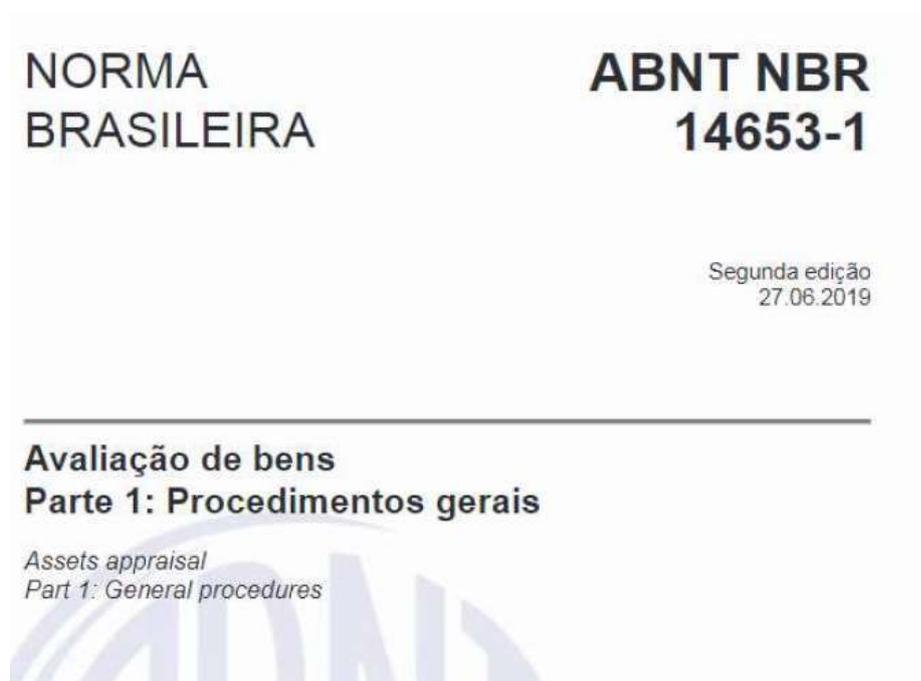
- 2.1 **Liquidez:** Regular
- 2.2 **Desempenho de mercado:** Regular
- 2.3 **Absorção pelo mercado:** Regular
- 2.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores e indústria têxtil.
- 2.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização, vocação comercial e industrial têxtil da região.

3 NORMAS TÉCNICA E METODOLOGIAS

3.1 NORMAS TÉCNICAS

Normas técnicas utilizadas no presente laudo:

- 3.1.1 ABNT NBR 14.653-1– Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – Junho de 2019



² **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

Item 0.2 Princípio Gerais da Avaliação de Bens – A Avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Os conceitos de valor, preço e custo são distintos.

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Traga-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto direito ou da expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras. Às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.

3.1.2 ABNT NBR 14.653-5 – Avaliação de bens: Parte 5 - Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral



4 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

Os dados de mercado foram obtidos por este avaliador. Considera-se, para efeitos de comparação, que os dados e informação fornecidos são verdadeiros e correspondem ao verdadeiro valor de oferta ou transação dos imóveis, portanto, consideram-se todas as informações como de boa fé

5 AVALIAÇÃO

5.1 Método Comparativo de Dados de Mercado

Para este estudo, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO para a determinação do valor de mercado. Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por fatores” ou convencionalmente chamado de “homogeneização”, através do qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerada.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A metodologia aplicada é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da responsabilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Então, arbitra-se um coeficiente de depreciação no valor de



mercado de venda, nos dados colhidos para amostra, levando em consideração do bem: estado em que se encontram, função e condições de comercialização.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

- ESTADO: Estado em que se encontra os bens quando comparado com as amostragens. Impossibilidade de atestar o funcionamento das máquinas e equipamentos. Índice variam conforme os bens.

6 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

6.1 Valor de mercado:

R\$ 2.071.409,16 (Dois milhões, setenta e um mil, quatrocentos e nove reais e dezesseis centavos)

7 ENCERRAMENTO

O presente trabalho está redigido em 8 (oito) páginas escritas só de um lado e mais 2 anexos.

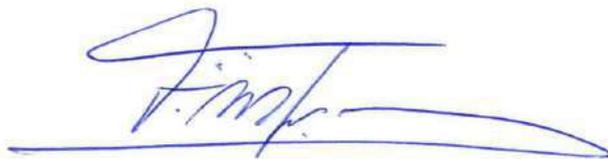
ANEXO I – Memória de Cálculo com pesquisa de mercado

ANEXO II – Fotos dos bens móveis;

Local e Data

Curitiba, 26 de novembro de 2020.

Responsáveis técnicos



Eng^o Civil Fábio Magnus Gusso
CREA PR-61.082/D



Eng^a Bruna Lacerda Barbosa
CREA PR-138.804/D



Parecer de Avaliação

Veículo Fiat/Fiorino 1.4 Flex
Placa: QHE-0730

Empresa Vínculo Basic Têxtil Ltda.

CNPJ nº 03.154.156/0001-15



ÍNDICE

1	CONSIDERAÇÕES GERAIS	2
2	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	4
3	NORMAS TÉCNICA E METODOLOGIAS	4
4	PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES	6
5	AVALIAÇÃO	6
6	DESCRIÇÃO DO VEÍCULO	7
7	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	7
8	ENCERRAMENTO	8



1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE

Vínculo Basic Têxtil Ltda., CNPJ nº 03.154.156/0001-15, situada à Rua Gabriel Sigel, 117, Bairro Guarani, Município de Brusque, Estado de Santa Catarina.

1.2 QUALIFICAÇÃO DO AVALIADOR CONTRATO

Fábio Magnus Gusso, Engenheiro Civil, portador do RG. 4.568.967-0 SSP/PR, inscrito no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº PR-61.082/D, membro do IBAPE/PR - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Paraná, através do nº 1118, membro do IEP – Instituto de Engenharia do Paraná e pós graduado em Sistemas de Gestão Ambiental.

Bruna Lacerda Barbosa, Engenheira Civil, portadora do RG 7.796.449-5 SSP-PR, inscrita no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº 138.804/D, pós graduada em Gerenciamento e Execução de Obras pelo Instituto IDD, e em Patologia das Construções pela UTFPR (Universidade Tecnológica Federal do Paraná).

1.3 OBJETO DO LAUDO

Veículo Fiat/Fiorino, conforme descrição detalhada do item 7 deste laudo.

1.4 OBJETIVO E FINALIDADE

Avaliar o veículo conforme explicado no item 1.3 deste parecer e determinar o seu valor total de mercado¹.

¹ NBR 14653-1: O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influência por suas características singulares e condições de oferta e procura.



1.5 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Todas as informações foram obtidas junto ao Contratante, e Visita técnica ao local, realizada no dia 06/11/2020.

A data base para cálculos da presente avaliação é novembro de 2020.

1.6 VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO – VEÍCULO

VALOR DE MERCADO

R\$ 32.580,90

(Trinta e dois mil, quinhentos e oitenta reais e noventa centavos)

2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO²

2.1 **Liquidez:** Regular

2.2 **Desempenho de mercado:** Regular

2.3 **Absorção pelo mercado:** Regular

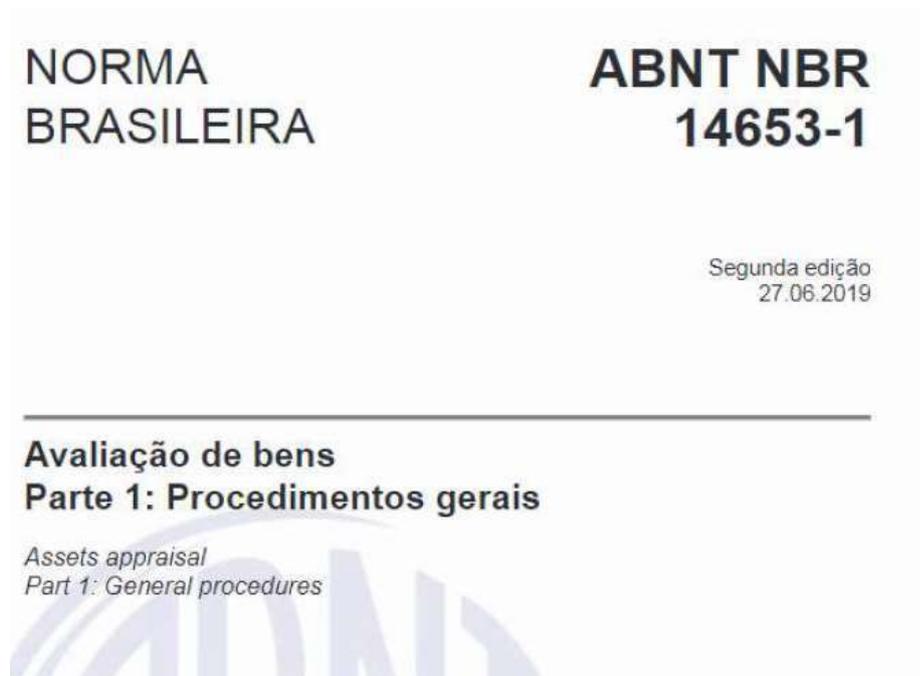
2.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores e consumidor final.

3 NORMAS TÉCNICA E METODOLOGIAS

3.1 NORMAS TÉCNICAS

Normas técnicas utilizadas no presente laudo:

3.1.1 ABNT NBR 14.653-1– Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – Junho de 2019



Item 0.2 Princípio Gerais da Avaliação de Bens – A Avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de

² Diagnóstico de mercado: O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Os conceitos de valor, preço e custo são distintos.

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Traga-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto direito ou da expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras. Às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.

3.1.2 ABNT NBR 14.653-5 – Avaliação de bens: Parte 5 - Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral



4 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

Os dados de mercado foram obtidos por este avaliador. Considera-se, para efeitos de comparação, que os dados e informação fornecidos são verdadeiros e correspondem ao verdadeiro valor de oferta ou transação dos imóveis, portanto, consideram-se todas as informações como de boa fé

5 AVALIAÇÃO

5.1 Método Comparativo de Dados de Mercado

Para este estudo, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO para a determinação do valor de mercado. Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por fatores” ou convencionalmente chamado de “homogeneização”, através do qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerada.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A metodologia aplicada é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da responsabilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Então, arbitra-se um coeficiente de depreciação no valor de



mercado de venda, nos dados colhidos para amostra, levando em consideração do bem: estado em que se encontram, função e condições de comercialização.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

- ESTADO: Estado em que se encontra os bens quando comparado com as amostragens. Impossibilidade de atestar o funcionamento das máquinas e equipamentos. Índice variam conforme os bens.

6 DESCRIÇÃO DO VEÍCULO

Marca e Modelo: FIAT/FIORINO 1.4 FLEX (Nacional)

Cor: Branca

Combustível: Álcool / Gasolina

Ano de Fabricação e Modelo: 2014/2015

Placa: QHE-0730

RENAVAM: 1034207943

Situação do veículo: Em circulação

Estado do veículo: Veículo em bom estado de conservação, com um pequeno amassado na porta traseira do lado esquerdo, parte interna ok, apenas com desgaste devido ao uso.

7 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

7.1 Valor de mercado:

R\$ 32.580,90 (Trinta e dois mil, quinhentos e oitenta reais e noventa centavos)

8 ENCERRAMENTO

O presente trabalho está redigido em 8 (oito) páginas escritas só de um lado e mais 2 anexos.

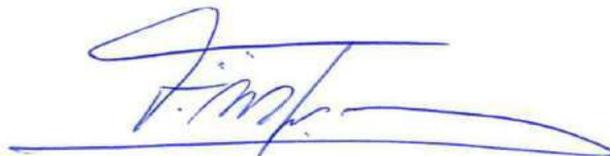
ANEXO I – Memória de Cálculo com pesquisa de mercado

ANEXO II – Fotos dos bens móveis;

Local e Data

Curitiba, 27 de novembro de 2020.

Responsáveis técnicos



Eng^o Civil Fábio Magnus Gusso
CREA PR-61.082/D



Eng^a Bruna Lacerda Barbosa
CREA PR-138.804/D



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO

Pesquisa de Mercado

Bem: Fiorino Furgão 1.4 Flex

Valor: R\$ 36.201,00

Link: <https://veiculos.fipe.org.br/>

27/11/2020

Tabela Fipe - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - Fipe

[Imprimir](#)

fipe

Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas

Preço Médio de Veículos - Consulta de Carros e Utilitários Pequenos - Pesquisa comum - FIPE

●	
Mês de referência:	novembro de 2020
Código Fipe:	001413-3
Marca:	Fiat
Modelo:	Fiorino Furgão EVO 1.4 Flex 8V 2p
Ano Modelo:	2015 Gasolina
Autenticação	r0sc5y5k66vt
Data da consulta	sexta-feira, 27 de novembro de 2020 10:25
Preço Médio	R\$ 36.201,00



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Memória de Cálculo



FIAT/FIORINO 1.4 FLEX - Placa: QHE-0730				
Bens a avaliar		Vínculo Basic Têxtil Ltda.		
Cotação	Referência	Valor	Fatores de Homogeneização	Valor Homogeneizado Total MERCADO
			Estado	
1	FIPE	R\$ 36.201,00	0,90	R\$ 32.580,90



ANEXO

FOTOS DO BEM

Fotos











ANEXO

DOCUMENTAÇÃO

▼ Dados do Veículo de placa QHE0730						Em 05/11/2020 14:37:16	
Placa QHE0730	Renavam 1034207943	Placa Anterior NFISCAL/	Tipo 23-CAMINHONETE	Categoria 1-Particular	Espécie 2-Carga	Lugares 2	
Marca/Modelo 204792 - FIAT/FIORINO 1.4 FLEX (Nacional)		Fabricação/Modelo 2014/2015	Combustível 16-Alcool-Gasol	Cor 4-BRANCA	Carroceria 112-FURGAO	Categoria DPVAT 10	
Nome do Proprietário Atual VINCULO BASIC TEXTIL LTDA			Nome do Principal Conductor		Recadastrado DETRAN DetranNet		
Nome do Proprietário Anterior FCA FIAT CHRYSLER AUTOMOVEIS BRASIL LTDA					Origem dos Dados do Veículo CADASTRO		
Município de Emplacamento BRUSQUE			Licenciado 2019 em 12/12/2019 através do Licenciamento Anual on-line (CRLV)		Data de aquisição 17/12/2014	Situação EM CIRCULAÇÃO	
Restrição à Venda Sem gravame							
Informações PENDENTES originadas das financeiras via SNG - Sistema Nacional de Gravame Nenhuma informação pendente até esta data							
Restrições Nenhuma restrição registrada até esta data							
▼ Autorização de Estampagem							
Nenhuma autorização de estampagem em aberto cadastrada para este veículo.							
▼ Listagem de Débitos							
Classe (Clique abaixo para a emissão da GUIA)	Número DetranNET	Vencimento	Valor Nominal(R\$)	Multa(R\$)	Juros(R\$)	Valor Atual(R\$)	
Licenciamento Anual 2020	439.560.659	15/12/2020	123,53	0,00	0,00	123,53	
Seguro DPVAT (Cota Unica) 2020	439.560.664	03/11/2020	5,78	0,00	0,00	5,78	
IPVA (2a. Cota) 2020	439.560.662	10/11/2020	202,52	0,00	0,00	202,52	
IPVA (3a. Cota) 2020	439.560.663	10/12/2020	202,52	0,00	0,00	202,52	
Total dos Débitos						R\$ 534,35	
Taxas Detran 123,53	Seguro DPVAT 5,78	IPVA 405,04	Multas 0,00				
▼ Listagem IPVA Notificados / Divida Ativa							
Nenhuma notificação de IPVA para este veículo.							
▼ Histórico de Infrações Notificadas							
Num.Auto	Descrição					Local/Complemento	
RIO DO-008796-8796017723-7455-0	TRANSITAR EM VEL SUPERIOR À MÁXIMA PERMITIDA EM ATÉ 20% Em aberto Em RIO DO SUL no dia 28/02/2020 às 09h57min					AV. OSCAR BARCELOS, 1700	
▼ Infrações em Autuação							
Número Auto	Descrição					Local/Complemento	
RIO DO-008796-8796017723-7455-0	R\$ 130,16 TRANSITAR EM VEL SUPERIOR À MÁXIMA PERMITIDA EM ATÉ 20% Em aberto (Limite para defesa em 08/04/2020) Em RIO DO SUL no dia 28/02/2020 às 09h57min					AV. OSCAR BARCELOS, 1700	
▶ Listagem de Multas							
Nenhuma multa em aberto cadastrada para este veículo até o momento.							
▼ Último Processo							
Processo 00009647/2015	Interessado 52098117949	Início em 07/01/2015 às 10h38min			Final em 13/01/2015 às 07h53min		
Situação Encerrado				Execução em			
Serviço Primeiro Emplacamento				Em 07/01/2015 às 10h38min			
Geração de guia de pagamento				Em 07/01/2015 às 10h39min			

Auditoria	Em 13/01/2015 às 07h53min		
Emissão CRV(1ª via)	Em 13/01/2015 às 09h34min		
Emitente da Nota Fiscal FCA FIAT CHRYSLER AUTOMOVEIS BRASIL LTDA	Documento/UF Emitente 16701716000156/	Data da Emissão 17/12/2014	Valor da Nota Fiscal 39.989,99

▼ Recurso de Infração

Processo	Numero do Auto	Detalhamento da Infração	Resultado do Processo
Indicação Condutor 22/2020 Em 22/04/2020 requerido pelo Proprietário	RIO DO SUL-008796-8796017723-7455-0	TRANSITAR EM VEL SUPERIOR À MÁXIMA PERMITIDA EM ATÉ 20% Em RIO DO SUL no dia 28/02/2020 às 09h57min AV. OSCAR BARCELOS, 1700	DEFERIDO em 22/04/2020
Indicação Condutor 6048/2019 Em 12/08/2019 requerido pelo Proprietário	CRICIUMA-008788-0000762632-7455-0	TRANSITAR EM VEL SUPERIOR À MÁXIMA PERMITIDA EM ATÉ 20% Em CRICIUMA no dia 09/07/2019 às 13h01min AV. ASSEMBLEIA DE DEUS, PROX. RUA ARCANGELO MELLER	DEFERIDO em 09/09/2019
Indicação Condutor 4663/2019 Em 17/06/2019 requerido pelo Proprietário	CRICIUMA-008788-0000737139-7455-0	TRANSITAR EM VEL SUPERIOR À MÁXIMA PERMITIDA EM ATÉ 20% Em CRICIUMA no dia 16/05/2019 às 12h47min AV. ASSEMBLEIA DE DEUS ENTRE A RUA 35 E A AV. UNIAO	INDEFERIDO em 12/08/2019
Indicação Condutor 415/2019 Em 03/04/2019 requerido pelo Proprietário	RIO DO SUL-008043-P045E000TF-5185-1	DEIXAR O CONDUTOR DE USAR O CINTO SEGURANÇA Em RIO DO SUL no dia 18/03/2019 às 11h03min ALAMEDA ARISTILIANO RAMOS EM FRENTE AO SUPERMERCADO IMPERATRIZ	DEFERIDO em 03/06/2019
Indicação Condutor 507/2018 Em 13/12/2018 requerido pelo Proprietário	RIO DO SUL-008796-8796014211-7455-0	TRANSITAR EM VEL SUPERIOR À MÁXIMA PERMITIDA EM ATÉ 20% Em RIO DO SUL no dia 06/11/2018 às 16h20min ESTRADA BLUMENAU, 2222	DEFERIDO em 13/12/2018
Indicação Condutor 1152/2017 Em 06/09/2017 requerido pelo Proprietário	RIO DO SUL-008043-54700521E-7366-2	DIRIGIR VEICULO UTILIZANDO-SE DE TELEFONE CELULAR Em RIO DO SUL no dia 08/08/2017 às 10h36min AVENIDA OSCAR BARCELOS, N. 675 AGENTE COM A VIATURA ESTACIONADA E NÃO HOUE TEMPO HÁBIL PARA A ABORDAGEM.	DEFERIDO em 15/09/2017
Indicação Condutor 10565/2017 Em 14/06/2017 requerido pelo Proprietário	SIE-008779-8779757078-7455-0	TRANSITAR EM VEL SUPERIOR À MÁXIMA PERMITIDA EM ATÉ 20% Em TAI0 no dia 24/04/2017 às 10h42min ROD. SC114, KM 138,500 - SENTIDO TAI0 - POUSO REDONTO	DEFERIDO em 20/09/2017

Não Possui valor como NADA CONSTA !



Parecer de Avaliação

Veículo Peugeot
Placa: QTM-1998

Empresa Vínculo Basic Têxtil Ltda.

CNPJ nº 03.154.156/0001-15



ÍNDICE

1	CONSIDERAÇÕES GERAIS	2
2	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	4
3	NORMAS TÉCNICA E METODOLOGIAS	4
4	PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES	6
5	AVALIAÇÃO	6
6	DESCRIÇÃO DO VEÍCULO	7
7	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	7
8	ENCERRAMENTO	8



1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE

Vínculo Basic Têxtil Ltda., CNPJ nº 03.154.156/0001-15, situada à Rua Gabriel Sigel, 117, Bairro Guarani, Município de Brusque, Estado de Santa Catarina.

1.2 QUALIFICAÇÃO DO AVALIADOR CONTRATO

Fábio Magnus Gusso, Engenheiro Civil, portador do RG. 4.568.967-0 SSP/PR, inscrito no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº PR-61.082/D, membro do IBAPE/PR - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Paraná, através do nº 1118, membro do IEP – Instituto de Engenharia do Paraná e pós graduado em Sistemas de Gestão Ambiental.

Bruna Lacerda Barbosa, Engenheira Civil, portadora do RG 7.796.449-5 SSP-PR, inscrita no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº 138.804/D, pós graduada em Gerenciamento e Execução de Obras pelo Instituto IDD, e em Patologia das Construções pela UTFPR (Universidade Tecnológica Federal do Paraná).

1.3 OBJETO DO LAUDO

Veículo Peugeot, conforme descrição detalhada do item 7 deste laudo.

1.4 OBJETIVO E FINALIDADE

Avaliar o veículo conforme explicado no item 1.3 deste parecer e determinar o seu valor total de mercado¹.

¹ NBR 14653-1: O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influência por suas características singulares e condições de oferta e procura.



1.5 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Todas as informações foram obtidas junto ao Contratante, e Visita técnica ao local, realizada no dia 06/11/2020.

A data base para cálculos da presente avaliação é novembro de 2020.

1.6 VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO – VEÍCULO

VALOR DE MERCADO

R\$ 85.723,68

(Oitenta e cinco mil, setecentos e vinte e três reais e sessenta e oito centavos)

2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO²

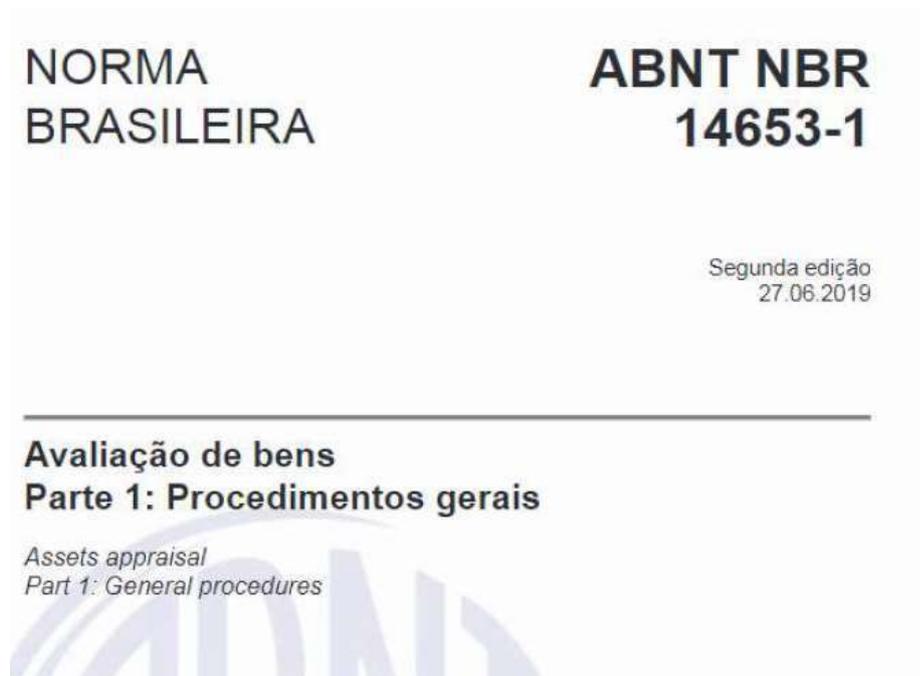
- 2.1 **Liquidez:** Regular
- 2.2 **Desempenho de mercado:** Regular
- 2.3 **Absorção pelo mercado:** Regular
- 2.4 **Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores e consumidor final.

3 NORMAS TÉCNICA E METODOLOGIAS

3.1 NORMAS TÉCNICAS

Normas técnicas utilizadas no presente laudo:

- 3.1.1 ABNT NBR 14.653-1– Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – Junho de 2019



Item 0.2 Princípio Gerais da Avaliação de Bens – A Avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de

² Diagnóstico de mercado: O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Os conceitos de valor, preço e custo são distintos.

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Traga-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto direito ou da expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras. Às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.

3.1.2 ABNT NBR 14.653-5 – Avaliação de bens: Parte 5 - Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral



4 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

Os dados de mercado foram obtidos por este avaliador. Considera-se, para efeitos de comparação, que os dados e informação fornecidos são verdadeiros e correspondem ao verdadeiro valor de oferta ou transação dos imóveis, portanto, consideram-se todas as informações como de boa fé.

5 AVALIAÇÃO

5.1 Método Comparativo de Dados de Mercado

Para este estudo, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO para a determinação do valor de mercado. Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por fatores” ou convencionalmente chamado de “homogeneização”, através do qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerada.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A metodologia aplicada é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da responsabilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Então, arbitra-se um coeficiente de depreciação no valor de



mercado de venda, nos dados colhidos para amostra, levando em consideração do bem: estado em que se encontram, função e condições de comercialização.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

- ESTADO: Estado em que se encontra os bens quando comparado com as amostragens. Impossibilidade de atestar o funcionamento das máquinas e equipamentos. Índice variam conforme os bens.

6 DESCRIÇÃO DO VEÍCULO

Marca e Modelo: Peugeot Expert Business Pack (Importado)

Cor: Branca

Combustível: Diesel

Ano de Fabricação e Modelo: 2019/2019

Placa: QTM-1998

RENAVAM: 1191931436

Situação do veículo: Em circulação

Estado do veículo: Veículo em ótimo estado de conservação, apenas com desgaste devido ao uso.

7 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

7.1 Valor de mercado:

R\$ 85.723,68 (Oitenta e cinco mil, setecentos e vinte e três reais e sessenta e oito centavos)

8 ENCERRAMENTO

O presente trabalho está redigido em 8 (oito) páginas escritas só de um lado e mais 2 anexos.

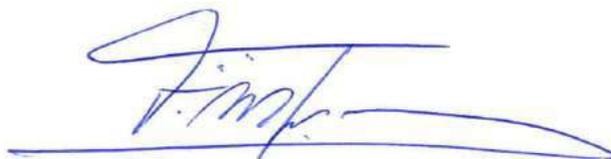
ANEXO I – Memória de Cálculo com pesquisa de mercado

ANEXO II – Fotos dos bens móveis;

Local e Data

Curitiba, 27 de novembro de 2020.

Responsáveis técnicos



Engº Civil Fábio Magnus Gusso
CREA PR-61.082/D



Engª Bruna Lacerda Barbosa



CREA PR-138.804/D



ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Pesquisa de Mercado

Bem: Expert Business Pack 2019 Diesel

Valor: R\$ 92.176,00

Link: <https://veiculos.fipe.org.br/>

27/11/2020

Tabela Fipe - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - Fipe



Preço Médio de Veículos - Consulta de Carros e Utilitários Pequenos - Pesquisa comum - FIPE

•	
Mês de referência:	novembro de 2020
Código Fipe:	024232-2
Marca:	Peugeot
Modelo:	Expert Business Pack 1.6 Turbo Diesel
Ano Modelo:	2019 Diesel
Autenticação	cf52lsxd45t9c
Data da consulta	sexta-feira, 27 de novembro de 2020 11:01
Preço Médio	R\$ 92.176,00



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Memória de Cálculo

PEUGEOT EXPERT BUSINESS PACK - Placa: QTM-1998				
Bens a avaliar		Vínculo Basic Têxtil Ltda.		
Cotação	Referência	Valor	Fatores de Homogeneização	Valor Homogeneizado Total MERCADO
			Estado	
1	FIPE	R\$ 92.176,00	0,93	R\$ 85.723,68



ANEXO

FOTOS DO BEM

Fotos











ANEXO

DOCUMENTAÇÃO

▼ Dados do Veículo de placa QTM1998						Em 05/11/2020 15:09:20	
Placa	Renavam	Placa Anterior	Tipo	Categoria	Espécie	Lugares	
QTM1998	1191931436	NFISCAL/	23-CAMINHONETE	1-Particular	2-Carga	3	
Marca/Modelo	Fabricação/Modelo	Combustível	Cor	Carroceria	Categoria DPVAT		
218212 - I/PEUGEOT EXPERT BUSINPK (Importado)	2019/2019	3-Diesel	4-BRANCA	112-FURGAO	10		
Nome do Proprietário Atual	Nome do Principal Condutor			Recadastrado DETRAN			
VINCULO BASIC TEXTIL LTDA				DetranNet			
Nome do Proprietário Anterior				Origem dos Dados do Veículo			
PEUGEOT-CITROEN DO BRASIL AUTOMOVEIS LTDA				CADASTRO			
Município de Emplacamento	Licenciado	Data de aquisição		Situação			
BRUSQUE	2020 em 09/10/2020 através do Licenciamento Anual on-line (CRLV)	10/05/2019		EM CIRCULAÇÃO			
Restrição à Venda							
Alienação Fiduciária em favor de BANCO PSA FINANCE BRASIL S/A.							
Informações PENDENTES originadas das financeiras via SNG - Sistema Nacional de Gravame							
Nenhuma informação pendente até esta data							
Restrições							
Nenhuma restrição registrada até esta data							
▼ Autorização de Estampagem							
Nenhuma autorização de estampagem em aberto cadastrada para este veículo.							
▼ Listagem de Débitos							
Nenhum débito em aberto cadastrado para este veículo.							
▼ Listagem IPVA Notificados / Divida Ativa							
Nenhuma notificação de IPVA para este veículo.							
▼ Histórico de Infrações Notificadas							
Num.Auto	Descrição			Local/Complemento			
UF:RD-000100-R44537771-7455-0	TRANSITAR EM VEL SUPERIOR À MÁXIMA PERMITIDA EM ATÉ 20%			BR-101 KM-173 UF-SC			
	Em aberto Em GOVERNADOR CELSO RAMOS no dia 18/07/2019 às 08h22min						
BRUSQUE-008050-55498955G-7366-2	DIRIGIR VEICULO UTILIZANDO-SE DE TELEFONE CELULAR			AV.HUGO SCHLOSSER,400			
	Em aberto Em BRUSQUE no dia 04/05/2020 às 11h35min						
▼ Infrações em Autuação							
Número Auto	Descrição			Local/Complemento			
UF:RD-000100-R44537771-7455-0	R\$ 130,16 TRANSITAR EM VEL SUPERIOR À MÁXIMA PERMITIDA EM ATÉ 20%			BR-101 KM-173 UF-SC			
	Em aberto (Limite para defesa em 08/10/2019) Em GOVERNADOR CELSO RAMOS no dia 18/07/2019 às 08h22min						
BRUSQUE-008050-55498955G-7366-2	R\$ 130,16 DIRIGIR VEICULO UTILIZANDO-SE DE TELEFONE CELULAR			AV.HUGO SCHLOSSER,400			
	Em aberto (Limite para defesa em 08/06/2020) Em BRUSQUE no dia 04/05/2020 às 11h35min						
▶ Listagem de Multas							
Nenhuma multa em aberto cadastrada para este veículo até o momento.							
▼ Último Processo							
Processo	Interessado	Início em					
00487116/2019	18031870934	20/05/2019 às 16h34min					
Situação	Final em						
Encerrado	20/05/2019 às 16h59min						
Serviço	Execução em						
Primeiro Emplacamento	Em 20/05/2019 às 16h34min						
Alienação Fiduciária	Em 20/05/2019 às 16h34min						
Escolha de Placa	Em 20/05/2019 às 16h34min						
Geração de guia de pagamento	Em 20/05/2019 às 16h34min						
Auditoria	Em 20/05/2019 às 16h59min						
Emissão de CRLV (1ª Via)	Em 20/05/2019 às 17h07min						

Emissão de CRV (1ª Via) - Individual		Em 22/05/2019 às 16h40min	
Emitente da Nota Fiscal	Documento/UF Emitente	Data da Emissão	Valor da Nota Fiscal
PEUGEOT-CITROEN DO BRASIL AUTOMOVEIS LTDA	67405936000173/	10/05/2019	89.590,00
▼ Recurso de Infração			
Processo	Numero do Auto	Detalhamento da Infração	Resultado do Processo
Indicação Condutor 248/2020 Em 03/06/2020 requerido pelo Proprietário	BRUSQUE-008050-55498955G-7366-2	DIRIGIR VEICULO UTILIZANDO-SE DE TELEFONE CELULAR Em BRUSQUE no dia 04/05/2020 às 11h35min AV.HUGO SCHLOSSER,400	DEFERIDO em 03/06/2020
Indicação Condutor 395/2019 Em 13/11/2019 requerido pelo Proprietário	FORQUILHINHA-008288-P02NC001EB-7633-2	DIRIGIR VEICULO MANUSEANDO TELEFONE CELULAR Em FORQUILHINHA no dia 15/10/2019 às 15h45min RODOVIA GABRIEL ARNS PRÓXIMO A FARMÁCIA GABRIELLY	DEFERIDO em 13/11/2019
Indicação Condutor 7468/2019 Em 26/09/2019 requerido pelo Proprietário	CRICIUMA-008788-0000783070-7455-0	TRANSITAR EM VEL SUPERIOR À MÁXIMA PERMITIDA EM ATÉ 20% Em CRICIUMA no dia 19/08/2019 às 14h08min AV. UNIVERSITARIA, PROX AO RESIDENCIAL VENEZIA	DEFERIDO em 04/10/2019
Indicação Condutor 4660/2019 Em 17/06/2019 requerido pelo Proprietário	CRICIUMA-008788-0000740136-6050-3	AVANÇAR SINAL VERMELHO DO SEMAFORO - FISCALIZACAO ELETRONICA Em CRICIUMA no dia 23/05/2019 às 13h37min AVENIDA CENTENARIO, ESQ. TV.MANOEL JOSE CARDOSO	INDEFERIDO em 12/08/2019

Não Possui valor como *NADA CONSTA* !