



IRMÃOS RAIOLA & CIA. LTDA. – Em Recuperação Judicial
PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA. – Em Recuperação Judicial

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

20 DE ABRIL DE 2023

Plano de Recuperação Judicial elaborado em atendimento ao art. 53 da Lei n.º 11.101/2005 por **SIEGEN – SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO EMPRESARIAL E GESTÃO DE ESTRATÉGICA DE NEGÓCIOS LTDA.**, apresentado nos autos do processo n.º1012944-08.2023.8.26.0100, em curso perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais.



Sumário

SUMÁRIO	2
1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
1.1 O LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS	5
2 A EMPRESA	6
2.1 APRESENTAÇÃO	6
2.1.1 <i>Estrutura Societária</i>	7
2.1.2 <i>Estrutura operacional da empresa</i>	7
2.1.3 <i>Perfil Institucional</i>	8
2.1.4 <i>Produtos oferecidos</i>	9
2.1.5 <i>Setores de Mercado</i>	10
2.2 HISTÓRICO E CAUSAS DA CRISE A SER SUPERADA	11
3 LAUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	13
3.1 BALANÇOS PATRIMONIAIS E DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS	13
3.2 ANÁLISE VERTICAL DOS BALANÇOS PATRIMONIAIS E DAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS CONSOLIDADOS	16
3.3 ANÁLISE DOS ÍNDICES DAS DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS E DOS BALANÇOS PATRIMONIAIS	22
3.4 CONSIDERAÇÕES SOBRE O LAUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	26
4 ELABORAÇÃO DO PLANO ESTRATÉGICO DE RECUPERAÇÃO	28
4.1 INTRODUÇÃO	28
4.2 ETAPA QUALITATIVA	29
4.2.1 <i>Análise do contexto macroeconômico</i>	29
4.2.2 <i>Análise do contexto microeconômico</i>	35
4.2.3 <i>Análise do macro ambiente operacional</i>	37
4.2.4 <i>Estratégia a ser adotada</i>	38
4.3 ETAPA QUANTITATIVA – PROJEÇÕES	41
4.3.1 <i>Projeção dos Balanços Patrimoniais e Demonstrações do Resultado do Exercício Consolidados</i>	44
5 PROPOSTA AOS CREDITORES	47
5.1 CONDIÇÕES GERAIS E METODOLOGIA PARA APURAÇÃO DOS PAGAMENTOS	48
5.1.1 <i>Arrendamento e alienação de Unidade Produtiva Isolada (UPI)</i>	52
5.2 CRÉDITO EM MOEDA ESTRANGEIRA	52
5.3 PROCEDIMENTOS PARA LEILÃO REVERSO	52
5.4 PROCEDIMENTOS PARA PAGAMENTO	53
5.5 DISPOSIÇÕES GERAIS DA PROPOSTA AOS CREDITORES	54
5.5.1 <i>Da novação da dívida</i>	56
5.5.2 <i>Processos Judiciais</i>	58
5.5.3 <i>Das garantias de sócios e controladores</i>	60



5.5.4	Cessões de Crédito.....	61
5.5.5	Créditos contingentes, impugnação ou habilitação de créditos e acordos.....	61
5.5.6	Créditos excluídos.....	62
5.5.7	Descumprimento do Plano.....	Erro! Indicador não definido.
5.5.8	Vinculação do Plano.....	62
5.5.9	Conflito com Disposições Contratuais.....	62
5.5.10	Encerramento da Recuperação Judicial.....	62
5.6	SÍNTESE.....	63
6-	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	64



1 Considerações Iniciais

Este documento foi elaborado em atendimento ao art. 53.º da Lei n.º 11.101/2005 sob a forma de um Plano de Recuperação Judicial para as empresas **IRMÃOS RAIOLA & CIA. LTDA. E PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA. RECUPERANDA.**

Para elaboração deste Plano de Recuperação Judicial, consideram-se os princípios estabelecidos no art. 47 da Lei n.º 11.101/2005 – que encontram base nos direitos fundamentais e princípios contidos na Constituição Federal, especialmente, mas não exclusivamente, no art. 1.º, inciso IV, art. 3.º, inciso II, art. 170, incisos III, IV e VIII, art. 173 e art. 174.

A **RECUPERANDA** requereu em 06 de fevereiro de 2023 o benefício legal de uma Recuperação Judicial, cujo deferimento foi proferido em 08 de fevereiro de 2023 e publicado no Diário da Justiça Eletrônico em 13 de fevereiro de 2023.

Para o devido suporte na elaboração do Plano de Recuperação Judicial, a **RECUPERANDA** contratou a **SIEGEN – SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO EMPRESARIAL E GESTÃO DE ESTRATÉGICA DE NEGÓCIOS LTDA. (Siegen)**, sociedade especializada em planejamento estratégico e recuperação empresarial.

As condições a seguir descritas atendem às exigências da Lei n.º 11.101/2005 e foram preparadas tendo em vista as mais modernas técnicas de administração e gestão empresarial.

O laudo de avaliação econômico-financeiro foi apoiado nas informações prestadas pela **RECUPERANDA** e pelos documentos entregues em juízo, conforme art. 51 da Lei n.º 11.101/2005 e é apresentado no item 3 deste Plano de Recuperação Judicial.



A discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a serem empregados, e a demonstração da viabilidade econômica, de que trata o art. 53, incisos I e II, da Lei n.º 11.101/2005 são objetos deste Plano de Recuperação Judicial, no qual se observa a compatibilidade entre a geração de recursos pelo caixa da **RECUPERANDA**, item 4, e a proposta aos credores apresentada no item 5.

1.1 O Laudo de Avaliação de Ativos

O laudo de avaliação dos ativos da **RECUPERANDA**, que faz parte integrante deste Plano de Recuperação Judicial sob a forma de ANEXO, foi elaborado pela empresa **KS ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA**- CNPJ 358.266120001-12, representada pelo profissional autorizado, **DAVID SKAF JUNIOR** (RNP nº 2602269123 e REGISTRO nº 5060778235-SP REGISTRO nº 2262468-SP).



2 A Empresa

2.1 Apresentação

IRMÃOS RAIOLA & CIA. LTDA., pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.075.099/0001-85, com sede estabelecida na Comarca da Capital do Estado de São Paulo na Rua Oscar Horta, nº 120/146, Rua Dom Bosco nº 279/289 e Rua Coronel Cintra, nº 129/155, Bairro da Mooca, São Paulo/SP, CEP 03105-110, **local onde se encontra instalada a diretoria e controle da empresa, bem como sua principal unidade produtiva**, FILIAL 01, CNPJ/MF n ° 61.075.099/0002-66, Rua 1 de Maio, nº 150, Sala 06, Centro, Santa Terezinha do Itaipu/PR, CEP 85875- 970, FILIAL 02, CNPJ/MF n ° 61.075.099/0004-28, Rua Samuel Heusi, nº 463, Centro, Itajaí/SC. CEP 88301-320.

PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.748.507/0001-77, com sede estabelecida na Comarca da Capital no Estado de São Paulo na Rua da Mooca, nº 517/521, Mooca, São Paulo/SP, CEP 03103-000



2.1.1 Estrutura Societária

A **IRMÃOS RAIOLA & CIA. LTDA.**, possui como sócios administradores o Sr. Fábio Galdão Raiola e Sra. Cintia Galdão Raiola.

A **PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, possui como sócios administradores o Sr. Fábio Galdão Raiola e Sra. Cintia Galdão Raiola Alvarez.

2.1.2 Estrutura operacional da empresa

Para permitir o soerguimento da **RECUPERANDA** é necessário reconhecer que seu êxito depende de diversos fatores, como capital humano, marca, capacidade técnica, confiança do mercado consumidor no setor atacadista e o seu ativo imobilizado.

Este último é um item deveras delicado, uma vez que a estrutura física da **RECUPERANDA** é indispensável e essencial para a manutenção da sua atividade econômica, por isso é discriminada a seguir:

- a) Rua Oscar Horta, 120, a Rua Dom Bosco, 146, Mooca, São Paulo - SP, CEP: 03105-110: sua sede administrativa e a primeira unidade produtiva da **RECUPERANDA**, é realizada a primeira etapa de transformação da matéria-prima, para que posteriormente possa ser convertido e embalado.

A eventual constrição de referido ativo, ou seu despejo, traria prejuízos financeiros à **RECUPERANDA** uma vez que as características conferidas pelos ativos ora descritos, permitem o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial.

Assim, o reconhecimento da **essencialidade** dos bens integrantes do ativo imobilizado e manutenção das unidades produtivas é peça fundamental para a aplicação da estratégia ora demonstrada pelo presente Plano de Recuperação Judicial e seu conseqüente cumprimento.

2.1.3 Perfil Institucional

A **RECUPERANDA** é uma empresa brasileira, familiar, que atua na produção de produtos derivados da Azeitona e Tomate.

A **RECUPERANDA** foi inaugurada em 1938, em um pequeno armazém no centro da cidade de São Paulo, sendo a sua atividade principal a importação e comercialização de azeitonas e outras conservas para distribuir no mercado brasileiro.

Em 1950, a **RECUPERANDA** foi transferida para o prédio próprio situado à Rua Oscar Horta, onde funciona até os dias atuais. A partir de 1988, a **RECUPERANDA** passa a produzir novos produtos, tais como: azeites, tomate pelado e outras conservas, as quais são comercializadas ainda nos dias atuais.



Hoje, a **RECUPERANDA**, com mais de 80 anos de história, continua trabalhando com a mesma dedicação e respeito de sempre, tendo um nome consolidado no mercado.



2.1.4 Produtos oferecidos

A **RECUPERANDA** é uma empresa que atua no segmento de produtos derivados da Azeitona e Tomate.

- **Azeitonas:**



Azeitona Preta Azapa 500g



Azeitona Preta Descaroçada ...



Azeitona Verde Gordal 500g



Azeitona Verde DoyPack Raiol...

Figura 1 – Azeitonas

- **Azeite:**



Azeite de Oliva Extra Virgem I...



Azeite de Oliva Extra Virgem It...



Azeite de Oliva Extra Virgem It...

Figura 2 – Azeites

- **Sucos:**



Suco de Tomate 1L



Suco de Tomate 200ml



Suco de Tomate 500ml

Figura 3 – Sucos de Tomate

Além dos produtos mencionados anteriormente, a **RECUPERANDA** também trabalha com outros produtos, como Champignon, Conservas, Passata e Vinagre.

2.1.5 Setores de Mercado

Os principais clientes da **RECUPERANDA** são os setores de atacado e varejo, com destaque para o setor supermercadista, produzindo e vendendo derivados de Azeitona e Tomate.



2.2 Histórico e causas da crise a ser superada

Como já citado anteriormente, a **RECUPERANDA** é uma empresa com mais de 80 anos de história, e que sempre prezou pela qualidade de seus produtos.

Por isso, a **RECUPERANDA** também sempre teve preocupação em modernizar sua produção, adquirindo maquinário de tecnologia mais recente sempre que foi possível, para assim melhorar sua produtividade e qualidade dos produtos que há décadas são utilizados diariamente por muitos brasileiros.

No início do ano de 2020 houve uma pandemia em nível global, que teve efeitos irreparáveis tanto na questão de saúde pública quanto na questão econômica. Num primeiro momento, houve o confinamento social, quando a prioridade da população foi na compra e estocagem de alimentos e medicamentos, apesar da **RECUPERANDA** trabalhar no segmento alimentício seu produto não é de primeira necessidade, como arroz, feijão, carnes e etc...

Entre os principais choques ocorridos na economia brasileira foi o aumento do dólar, que afeta diretamente a **RECUPERANDA**, uma vez que 90% de seus produtos são importados e são altamente sensíveis ao valor da moeda norte americana, além disso, os fretes internacionais sofreram aumentos na casa dos 600%. O aumento na inflação afeta o consumo de maneira direta, uma vez que com menor poder de compra, o cidadão consegue comprar menos produtos, e quando aliado ao aumento do desemprego, o cenário fica ainda pior. Para combater a inflação, o COPOM (Comitê de Políticas Monetárias) passou a subir a taxa básica de juros constantemente desde o início da pandemia, aumento o custo de financiamentos e operações financeiras, que são fundamentais para empresas com dificuldades em capital de giro, como é o caso da **RECUPERANDA**.



Diante de tal cenário, a **RECUPERANDA** passou a sofrer com déficits em seu capital de giro, o que afetou o seu dia a dia, comprometendo cada vez mais todo o seu planejamento financeiro. Mesmo diante desse cenário desfavorável, a **RECUPERANDA** sempre priorizou o cumprimento dos pagamentos de seus funcionários, pois acredita que eles são a principal fonte de desenvolvimento da empresa. Apesar da Raiola exercer suas atividades no estado de São Paulo sem receber qualquer incentivo fiscal, ponto que também prejudicou sua operação, pois foi obrigada a praticar preços mais baixos frente a necessidade da empresa e visto que seus principais concorrentes estão em estados que lhes concederam benefícios fiscais, é importante ressaltar que a questão fiscal não será deixada de lado, e a **RECUPERANDA** buscará uma reestruturação de seu passivo fiscal, de maneira a ficar com situação regularizada perante as esferas públicas.



3 Laudo de avaliação econômico-financeira

3.1 Balanços Patrimoniais e Demonstrações de Resultados Consolidados

A seguir os Balanços Patrimoniais e as Demonstrações de Resultados consolidados dos anos de 2020, 2021, 2022, os quais fizeram parte dos documentos entregues em juízo.

Tabela 1 - Balanços Patrimoniais da Recuperanda – Ativo

BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS			
BALANÇO PATRIMONIAL			
RUBRICA CONTÁBIL	2020	2021	2022
<i>(em R\$ Mil)</i>			
Ativo	47.926	57.286	48.789
Ativo Circulante	38.892	19.160	38.407
Caixa	1.618	2.737	863
Contas a Receber	24.560	5.906	23.449
Despesas Antecipadas	37	60	59
Estoque	12.496	10.273	13.855
Outros Créditos		7	40
Tributos a Recuperar	180	178	142
Ativo não Circulante (LP + ATIVO)	9.033	38.126	10.382
Ativo Realizável em Longo Prazo	3.973	33.220	4.866
Adiantamento a Clientes		28.734	
Contas a Receber		513	893
Tributos a Recuperar	3.973	3.973	3.973
Compras em andamento			
Ativo Permanente	5.061	4.906	5.516
Imoveis	5.061	4.906	5.516
Maquinas e Equipamentos			
(-) Depreciações Acumuladas			
(-) Depreciações Acumuladas			



Tabela 2 - Balanços Patrimoniais da RECUPERANDA – Passivo e Patrimônio Líquido

BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS

BALANÇO PATRIMONIAL			
RUBRICA CONTÁBIL	2020	2021	2022
<i>(em R\$ Mil)</i>			
Passivo + PL	47.926	57.286	48.789
Passivo Circulante	40.401	32.825	57.097
Fornecedores	4.904	10.631	13.657
Empréstimos e Financiamentos	16.435	15.395	39.133
Obrigações Trabalhistas	412	519	835
Outras Obrigações			145
Tributos A Recolher	18.511	6.217	3.328
Outros Passivos	140	62	
Passivo não Circulante	20.624	48.127	71.994
Empréstimos e Financiamentos LP	10.439	12.830	24.270
Tributos A Recolher	7.925	33.036	45.443
Partes Relacionadas	2.261	2.261	2.281
Patrimônio Líquido	-13.099	-23.666	-80.303
Reserva de Capital	1.370	1.370	1.370
Prejuízo Acumulado	-14.469	-25.036	-81.673



Tabela 3 - Demonstrações do Resultado da RECUPERANDA

BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS

DRE			
RUBRICA CONTÁBIL	2020	2021	2022
<i>(em R\$ Mil)</i>			
Receita	101.196	96.268	115.247
Outras Receitas			
Dedução de Vendas	-24.988	-23.707	-27.246
Receita Líquida de Vendas	76.208	72.561	88.001
Custo das Mercadorias	-59.405	-53.330	-45.175
Lucro Bruto	16.803	19.231	42.826
Despesas com Vendas	-10.744	-9.728	-18.352
Despesas Gerais e Administrativas	-4.207	-5.142	-9.886
Despesas Administrativas Adicionais	-1.316	-861	-3.512
Despesas com Pessoal			-4.222
Depreciação			-220
Despesas Operacionais	-16.266	-15.732	-36.192
Lucro Oper. Antes do Resultado Fin.	537	3.499	6.634
Receitas Financeiras	641	781	591
Despesas Financeiras	-8.695	-12.593	-27.909
Resultado Financeiro	-8.054	-11.812	-27.318
Lucro Oper. Após Resultado Fin.	-7.517	-8.313	-20.684
Receitas Não Operacionais	234		483
Despesas Não Operacionais	-	-	-
Resultado não Operacional	234.037	251	482.789
Resultado antes do IRPJ	-7.283	-8.312	-20.201
Imposto	-184	-189	-165
Lucro Líquido	-7.466	-8.502	-20.366



3.2 Análise Vertical dos Balanços Patrimoniais e das Demonstrações de Resultados Consolidados

A análise vertical do Balanço Patrimonial Consolidado demonstra a participação percentual de cada conta em relação ao total do ativo ou do passivo. Assim, é possível verificar o comportamento dos valores apresentados naquele e identificar distorções que mereçam análise específica em determinados períodos.

Tabela 4 - Análise Vertical dos Balanços Patrimoniais da RECUPERANDA – Ativo

ANÁLISE VERTICAL BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS			
BALANÇO PATRIMONIAL			
RUBRICA CONTÁBIL	2020	2021	2022
<i>(em R\$ Mil)</i>			
Ativo	100,0%	100,0%	100,0%
Ativo Circulante	81,2%	33,4%	78,7%
Caixa	3,4%	4,8%	1,8%
Contas a Receber	51,2%	10,3%	48,1%
Despesas Antecipadas	0,1%	0,1%	0,1%
Estoque	26,1%	17,9%	28,4%
Outros Créditos	0,0%	0,0%	0,1%
Tributos a Recuperar	0,4%	0,3%	0,3%
Ativo não Circulante (LP + ATIVO)	18,8%	66,6%	21,3%
Ativo Realizável em Longo Prazo	8,3%	58,0%	10,0%
Adiantamento a Clientes	0,0%	50,2%	0,0%
Contas a Receber	0,0%	0,9%	1,8%
Tributos a Recuperar	8,3%	6,9%	8,1%
Compras em andamento	0,0%	0,0%	0,0%
Ativo Permanente	10,6%	8,6%	11,3%
Imoveis	10,6%	8,6%	11,3%
Maquinas e Equipamentos			
(-) Depreciações Acumuladas			
(-) Depreciações Acumuladas			



Tabela 5 - Análise Vertical dos Balanços Patrimoniais da RECUPERANDA – Passivo e Patrimônio Líquido

ANÁLISE VERTICAL BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS

BALANÇO PATRIMONIAL			
RUBRICA CONTÁBIL	2020	2021	2022
<i>(em R\$ Mil)</i>			
Passivo + PL	100,0%	100,0%	100,0%
Passivo Circulante	84,3%	57,3%	117,0%
Fornecedores	10,2%	18,6%	28,0%
Empréstimos e Financiamentos	34,3%	26,9%	80,2%
Obrigações Trabalhistas	0,9%	0,9%	1,7%
Outras Obrigações	0,0%	0,0%	0,3%
Tributos A Recolher	38,6%	10,9%	6,8%
Outros Passivos	0,3%	0,1%	0,0%
Passivo não Circulante	43,0%	84,0%	147,6%
Empréstimos e Financiamentos LP	21,8%	22,4%	49,7%
Tributos A Recolher	16,5%	57,7%	93,1%
Partes Relacionadas	4,7%	3,9%	4,7%
Patrimônio Líquido	-27,3%	-41,3%	-164,6%
Reserva de Capital	2,9%	2,4%	2,8%
Prejuízo Acumulado	-30,2%	-43,7%	-167,4%



A análise vertical da Demonstração de Resultado evidencia a participação percentual de cada conta em relação ao total da Receita Líquida. Assim, é possível quantificar a relevância dos principais componentes da Demonstração de Resultado:

Tabela 6 - Análise Vertical das Demonstrações do Resultado do Exercício da RECUPERANDA

ANÁLISE VERTICAL DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

DRE			
RUBRICA CONTÁBIL	2020	2021	2022
<i>(em R\$ Mil)</i>			
Receita	132,79%	132,67%	130,96%
Dedução de Vendas	-32,79%	-32,67%	-30,96%
Receita Líquida de Vendas	100,00%	100,00%	100,00%
Custo das Mercadorias	-77,95%	-73,50%	-51,33%
Lucro Bruto	22,05%	26,50%	48,67%
Despesas com Vendas	-14,10%	-13,41%	-20,85%
Despesas Gerais e Administrativas	-5,52%	-7,09%	-11,23%
Despesas Administrativas Adicionais	-1,73%	-1,19%	-3,99%
Despesas com Pessoal	0,00%	0,00%	-4,80%
Depreciação	0,00%	0,00%	-0,25%
Despesas Operacionais	-21,34%	-21,68%	-41,13%
Lucro Oper. Antes do Resultado Fin.	0,70%	4,82%	7,54%
Receitas Financeiras	0,84%	1,08%	0,67%
Despesas Financeiras	-11,41%	-17,35%	-31,71%
Resultado Financeiro	-10,57%	-16,28%	-31,04%
Lucro Oper. Após Resultado Fin.	-9,86%	-11,46%	-23,50%
Receitas Não Operacionais	0,31%	0,00%	0,55%
Despesas Não Operacionais	0,00%	0,00%	0,00%
Resultado não Operacional	0,31%	0,00%	0,55%
Resultado antes do IRPJ	-9,56%	-11,46%	-22,96%
(-) IRPJ adicional (0%)			
(-) CSLL (0%)			
Imposto	-0,24%	-0,26%	-0,19%
Lucro Líquido	-9,80%	-11,72%	-23,14%



Análise Horizontal dos Balanços Patrimoniais e das Demonstrações de Resultados Consolidados

A análise horizontal do Balanço Patrimonial demonstra a evolução percentual de cada conta em relação aos anos anteriores. Assim, é possível evidenciar o comportamento dos valores apresentados, e a evolução desta por períodos.

Tabela 7 - Análise Horizontal dos Balanços Patrimoniais da RECUPERANDA – Ativo

ANÁLISE HORIZONTAL BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS		
BALANÇO PATRIMONIAL		
RUBRICA CONTÁBIL	2021	2022
<i>(em R\$ Mil)</i>		
Ativo	19,5%	-14,8%
Ativo Circulante	-50,7%	100,5%
Caixa	69,1%	-68,5%
Contas a Receber	-76,0%	297,1%
Despesas Antecipadas	62,5%	-1,4%
Estoque	-17,8%	34,9%
Outros Créditos		479,1%
Tributos a Recuperar	-1,5%	-20,3%
Ativo não Circulante (LP + ATIVO)	322,1%	-72,8%
Ativo Realizável em Longo Prazo	736,2%	-85,4%
Adiantamento a Clientes		-100,0%
Contas a Receber		74,1%
Tributos a Recuperar	0,0%	0,0%
Compras em andamento		
Ativo Permanente	-3,1%	12,4%
Imoveis	-3,1%	12,4%
Maquinas e Equipamentos		
(-) Depreciações Acumuladas		
(-) Depreciações Acumuladas		



Tabela 8 - Análise Horizontal dos Balanços Patrimoniais da RECUPERANDA – Passivos

ANÁLISE HORIZONTAL BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS

BALANÇO PATRIMONIAL		
RUBRICA CONTÁBIL	2021	2022
<i>(em R\$ Mil)</i>		
Passivo + PL	19,5%	-14,8%
Passivo Circulante	-18,8%	73,9%
Fornecedores	116,8%	28,5%
Empréstimos e Financiamentos	-6,3%	154,2%
Obrigações Trabalhistas	26,1%	60,8%
Outras Obrigações		
Tributos A Recolher	-66,4%	-46,5%
Outros Passivos	-55,8%	-100,0%
Passivo não Circulante	133,3%	49,6%
Empréstimos e Financiamentos LP	22,9%	89,2%
Tributos A Recolher	316,9%	37,6%
Partes Relacionadas	0,0%	0,9%
Patrimônio Líquido	80,7%	239,3%
Reserva de Capital	0,0%	0,0%
Prejuízo Acumulado	73,0%	226,2%



A análise horizontal da Demonstração de Resultado demonstra a evolução percentual de cada conta em relação aos anos anteriores. Assim, evidencia-se a evolução dos componentes do resultado por períodos.

Tabela 9 - Análise Horizontal das Demonstrações do Resultado do Exercício da RECUPERANDA

ANÁLISE HORIZONTAL DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS		
DRE		
RUBRICA CONTÁBIL	2021	2022
<i>(em R\$ Mil)</i>		
Receita	-4,87%	19,71%
Dedução de Vendas	-5,13%	14,93%
Receita Líquida de Vendas	-4,79%	21,28%
Custo das Mercadorias	-10,23%	-15,29%
Lucro Bruto	14,45%	122,69%
Despesas com Vendas	-9,46%	88,65%
Despesas Gerais e Administrativas	22,24%	92,25%
Despesas Administrativas Adicionais	-34,54%	307,77%
Despesas com Pessoal		
Depreciação		
Despesas Operacionais	-3,29%	130,06%
Lucro Oper. Antes do Resultado Fin.	551,49%	89,59%
Receitas Financeiras	21,94%	-24,39%
Despesas Financeiras	44,83%	121,62%
Resultado Financeiro	46,66%	131,28%
Lucro Oper. Após Resultado Fin.	10,58%	148,83%
Receitas Não Operacionais	-99,89%	192115,91%
Despesas Não Operacionais		
Resultado não Operacional	-99,89%	192116%
Resultado antes do IRPJ	14,13%	143,02%
(-) IRPJ adicional (0%)		
(-) CSLL (0%)		
Imposto	3,21%	-12,67%
Lucro Líquido	13,87%	139,56%



3.3 Análise dos índices das demonstrações de resultados e dos balanços patrimoniais

Tabela 10 - Índices de endividamento

ÍNDICE DE ENDIVIDAMENTO	2020	2021	2022
Endividamento de Curto Prazo ECP=PC/AT	84,30%	57,30%	117,03%
Endividamento de Longo Prazo ELP=ELP/AT	43,03%	84,01%	147,56%
Endividamento Oneroso EO=(E+F)/AT	56,07%	49,27%	129,95%

Endividamento de curto prazo

Este índice mostra o total de recursos de curto prazo utilizados para financiar o capital de giro da empresa.

Endividamento de longo prazo

Este índice mostra o total de recursos de longo prazo utilizados para financiar a empresa.

Endividamento oneroso

Este índice mostra quanto a empresa utiliza de recursos financeiros (de curto e longo prazo) para financiar suas atividades.

Tabela 11 - Índices de liquidez

ÍNDICES DE LIQUIDEZ	2020	2021	2022
Índice de liquidez Geral ILG = (AC + RLP) / (PC + ELP)	0,70	0,65	0,34
Índice de liquidez Corrente ILC = AC / PC	0,96	0,58	0,67
Necessidade de Capital de Giro NGC = AC-PC	-1.509	-13.665	-18.691



Liquidez geral

Este índice tem a finalidade de refletir a capacidade de pagamento de dívidas da empresa a longo prazo. Indica quanto a empresa possui de ativos realizáveis no curto e longo prazo para cada unidade monetária da dívida assumida com terceiros também de curto e longo prazos.

Interpretação do índice:

- ✓ Se o índice for igual ou **maior que 1**, significa que a entidade **terá** recursos financeiros suficientes para honrar seus compromissos.
- ✓ Se o índice for **menor que 1**, significa que a entidade **não terá** recursos financeiros suficientes para honrar seus compromissos.

Observações

Se o índice encontrado for menor que 1, pode indicar que a empresa está insolvente. Mas, nem sempre essa conclusão imediata será verdadeira. Então, será preciso analisar se existem bens do ativo permanente comprados a prazo e se esse financiamento do permanente contabilizado no passivo é de curto ou de longo prazo.

Se existir o financiamento de bens do ativo permanente é preciso levar em conta também se o resultado positivo da venda dos bens produzidos será suficiente para pagamento do respectivo passivo de curto ou de longo prazo.

Liquidez corrente

Este índice tem a finalidade de refletir a capacidade de pagamento de dívidas da empresa a curto prazo. Indica quanto a empresa possui de ativos realizáveis no curto prazo para cada unidade monetária da dívida assumida com terceiros também de curto prazo.



Interpretação do índice

- ✓ Se o índice for igual ou **maior que 1**, significa que a entidade **terá** recursos financeiros suficientes para honrar seus compromissos de curto prazo (até 1 ano);
- ✓ Se o índice for igual ou **menor que 1**, significa que a entidade **não tem** ou **não terá** recursos financeiros suficientes para honrar seus compromissos de curto prazo (até 1 ano);

Observações

Neste caso, tal como foi explicado no índice de liquidez geral, é preciso verificar a existência de bens do ativo permanente financiados a curto prazo e analisar a capacidade desses bens de produção de conseguirem o resultado financeiro líquido necessário a quitação do respectivo passivo também a curto prazo.

Necessidade de capital de giro

A necessidade de capital de giro (NCG) indica quanto o negócio precisa dispor de capital de giro a fim de manter suas operações funcionando. Mais do que isso, esta referência mostra se o negócio deve buscar outras fontes de recursos, como financiamentos, por exemplo.

A necessidade de capital de giro (NCG) é um indicador importante para a gestão financeira da empresa, já que é responsável por demonstrar a necessidade ou não de adquirir capital de giro de fontes externas, bem como o seu valor.

Análise da RECUPERANDA

Importante ressaltar as questões temporais na análise dos números da **RECUPERANDA** no setor de atividade da empresa, além do quadro de crise econômica demonstrado pelos números ali indicados.



O seu endividamento de curto prazo, aqueles recursos com vencimento inferior a 12 (doze) meses para financiar a empresa, aumentou 59,7 p.p. (cinquenta e nove inteiros e sete décimos pontos percentuais), passando de 57,3% (cinquenta e sete inteiros e três décimos por cento) em 2021 para 117,0% (cento e dezessete inteiros por cento) em dezembro de 2022. Costumeiramente o endividamento de curto prazo tem taxas financeiras mais altas para sua liquidação e, comumente, consomem os recursos mais líquidos da empresa, encontrados no ativo circulante. Já o seu endividamento de longo prazo também aumentou em 63,5 p.p. (sessenta e tres inteiros e cinco décimos pontos percentuais), passando de 84,1% (oitenta e quatro inteiros e um décimos por cento) para 147,5% (cento e quarenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) no mesmo período. Por fim, o índice de endividamento oneroso passou de 49,2% (quarenta e nove inteiros e dois décimos por cento) para 129,9% (cento e vinte e nove inteiros e nove décimo por cento) demonstrando a elevada representatividade da dependência da **RECUPERANDA** perante as instituições financeiras.

Já ao analisar os índices de liquidez da **RECUPERANDA**, novamente defrontamos o cenário de necessidade de ajustes em sua conduta econômica e financeira.

Seu índice de liquidez geral cai de 0,70 (setenta centésimos) em 2020 para 0,34 (trinta e quatro centésimos) em dezembro de 2022. Dentro de tal índice, destaca-se o índice de liquidez corrente, aquele de curto prazo, que cai de 0,96 (noventa e seis centésimos) para 0,67 (sessenta e sete centésimos) no mesmo período.

A necessidade de capital de giro, como já evidenciado, salta de -BRL 1,5 milhões (um milhão e quinhentos mil reais negativos) em 2020 para -BRL 18,6 milhões (dezoito milhões e seiscentos mil reais negativos) em dezembro de 2022.

Analisando as demonstrações financeiras apresentadas, observa-se que a **RECUPERANDA**, apresentou prejuízos em todos os períodos. Nos anos de 2020, 2021 e 2022 fica evidente sua deterioração, fechando o ano de 2022 com prejuízo de BRL 20,3 milhões (vinte milhões e trezentos mil reais) mês de dezembro de 2022.



Outros aspectos que despertam a atenção na Demonstração de Resultado da **RECUPERANDA** são as elevações de despesas financeiras a partir de 2020. Outro ponto que chama atenção é o aumento nas despesas administrativas e comerciais no atual ano de 2022. Para os próximos períodos a **RECUPERANDA** irá buscar reduzir essas despesas, se tornando assim mais eficaz e melhorando seus resultados.

3.4 Considerações sobre o laudo de avaliação econômico-financeira

O presente relatório tem como objetivo apresentar à **RECUPERANDA** e terceiros interessados as principais atividades efetuadas pela Siegen até a data base com relação a geração do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como preparar uma descrição para a empresa no que tange aos serviços contratados atinentes a esse laudo.

As informações constantes neste relatório são relevantes e devem ser cuidadosamente e integralmente observadas.

A data base do relatório é 31/12/2022 (data da demonstração financeira mais recente colocada à disposição deste signatário). O relatório está baseado em: i) análise das informações financeiras da empresa; ii) análise das informações fornecidas pelos responsáveis de cada área, incluindo movimentações financeiras, relatórios contábeis e outros relatórios internos.

A elaboração deste relatório não incluiu a verificação independente dos dados e das informações e confia-se que estas sejam verdadeiras, completas e precisas em todos os seus aspectos relevantes, razão pela qual não constituiu uma auditoria conforme as normas de auditoria geralmente aceitas. Para as informações que incorporam as previsões ou estimativas de eventos futuros, assumiu-se que tais informações refletem as melhores estimativas atualmente disponíveis para o desempenho futuro da organização. Em relação a revisão das informações, analisou-se a sua consistência, mas não se verificou independentemente qualquer parte das informações, ou realizou-se qualquer inquérito ou avaliação de qualquer das posições apresentadas.



Em face às limitações acima mencionadas, nenhuma declaração ou garantia, expressa ou tácita, é ou será dada pela Siegen no tocante à veracidade ou integridade das informações, nas quais foi baseado este relatório, assim como não se assumirá nenhuma responsabilidade acerca da veracidade, completude ou integralidade de tais informações. Caso, de qualquer forma, as informações se provem incorretas, incompletas ou imprecisas, as conclusões podem se alterar de forma substancial.

As empresas e seus administradores i) não interferiram nem, limitaram ou dificultaram, de qualquer forma, o acesso e a capacidade de obter e utilizar as informações, bens, documentos ou metodologias necessárias para produzir este relatório; ii) não determinaram as metodologias utilizadas para a elaboração da análise, ou iii) restringiram, de qualquer forma, a capacidade de determinar as conclusões apresentadas de forma independente nesse relatório.

Metodologia:

As informações aqui apresentadas foram obtidas por meio da análise comparativa da documentação financeira, comercial e contábil fornecida pela empresa, bem como foram respeitados os parâmetros informados para projeções econômico-financeiras.



4 Elaboração do plano estratégico de recuperação

4.1 Introdução

O Plano de Recuperação Judicial foi elaborado a partir de um estudo de planejamento estratégico, por meio de reuniões com participantes da **RECUPERANDA**, com o acompanhamento de uma consultoria especializada em planejamento estratégico, utilizando o modelo de ALMEIDA (2001)¹.

As reuniões de planejamento estratégico para efeito deste Plano de Recuperação Judicial aconteceram de fevereiro a abril de 2023. O planejamento estratégico foi dividido em duas etapas, a primeira teve uma abordagem qualitativa e a segunda etapa uma abordagem quantitativa. Os participantes, além da diretoria, eram pessoas que ocupavam cargos relevantes na **RECUPERANDA**, altamente comprometidas com a recuperação e conhecedoras dos negócios nas suas mais diversas áreas de atuação – comercial, custos, jurídica, operacional e administrativo-financeiro.

Diante da atual conjuntura econômica e da preocupação em honrar seus compromissos com credores, bem como dar condições mais vantajosas aos mesmos e alcançar sua plena recuperação, a **RECUPERANDA** realiza regularmente reuniões com seu corpo diretivo e colaboradores de cargos relevantes para reavaliação e ajustes em suas estratégias.

¹ ALMEIDA, Martinho I.R. Manual de planejamento estratégico. Editora Atlas, São Paulo, 2001.

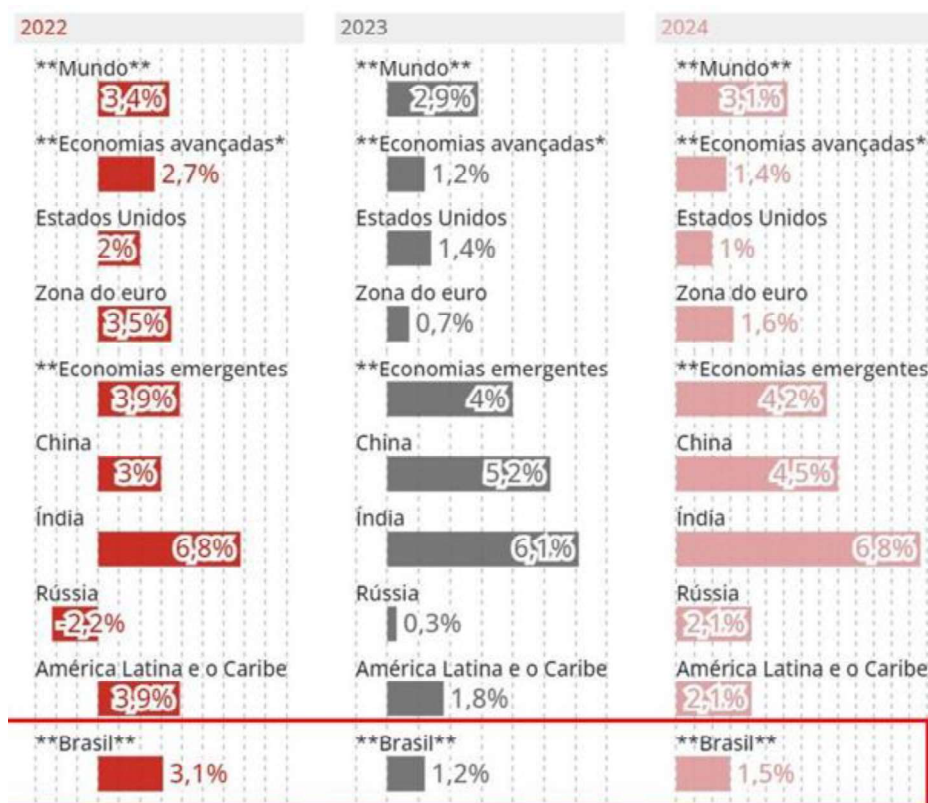


4.2 Etapa qualitativa

4.2.1 Análise do contexto macroeconômico

O ano de 2023 iniciou com forte retração econômica apesar da alta anual de 2,9% (dois inteiros e nove décimos por cento) no Produto Interno Bruto (PIB), em 2022. A economia mundial sofreu impactos de fatores externos imprevisíveis como o conflito entre Rússia e Ucrânia, consequência das sanções econômicas contra a Rússia e aliados e em um eminente cenário adverso, com anúncio de revisões na taxa básica de juros de diversos países, em razão da alta inflação mundial, o Brasil ainda passou por um ano eleitoral, fato que traz instabilidade econômica.

As primeiras projeções de mercado em 2022, apontavam revisões de baixa no PIB com expectativa de 1,20% (um inteiro e dois décimos por cento), mostrando sinais de estagflação, ou seja, estagnação econômica com alta inflacionária, todavia, as recentes previsões da equipe econômica do governo federal elevam a previsão para 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) em 2024, sinal que a economia Mundial e Brasileira devem retomar o caminho do crescimento a partir de 2024.



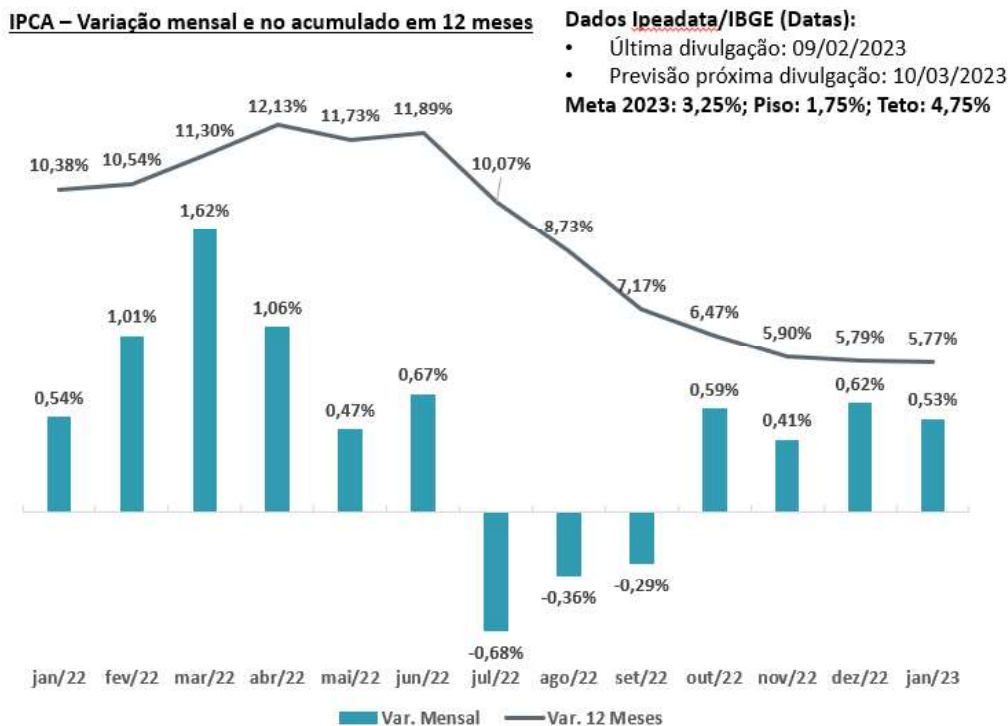
Fonte | FMI

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), o índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), que é um dos principais índices para medição de inflação, fechou o ano de 2022 com inflação acumulada de 5,79%% (cinco inteiros e setenta e nove centésimos por cento) considerando os últimos 12 (doze) meses, que representa uma queda de 0,12 p.p. (doze décimos pontos percentuais) em relação ao mês anterior, Nov/22, quando o índice fechou em 5,90% (cinco inteiros e noventa centésimos por cento).

Ainda, segundo os dados do IBGE, quando se considera apenas o item Alimentação e Bebidas, houve uma inflação de 11,64% (onze inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) nos últimos 12 (doze) meses no país (jan/22 até dez/22), e de 11,72% (onze inteiros e noventa e seis centésimos por cento) na capital paulista, que é o maior centro consumidor da **RECUPERANDA**. Porém, considerando individualmente a azeitona, se observa inflação de 6,45% (seis inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) em todo território nacional e, 5,96% (cinco inteiros e noventa e seis por cento) na capital paulista, ponto importante, pois a empresa nos últimos anos



não conseguiu repassar a alta nos preços de sua Matéria Prima, o que impactou diretamente em suas margens.



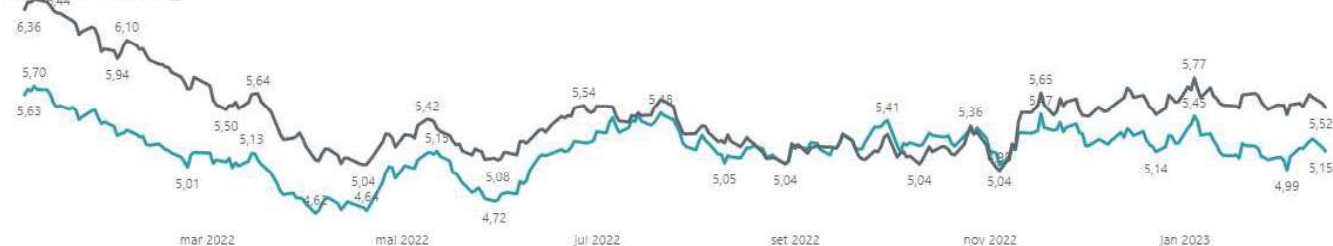
Outro fator importante a ser observado é o câmbio, que se manteve acentuado desde o início da pandemia, afetando diretamente a operação da **RECUPERANDA**, uma vez que a principal matéria-prima utilizada é fortemente influenciada pelo dólar. Além disso, o Comitê de Política Monetária do Federal Reserve (FED), banco central americano, pode afetar consideravelmente o valor do Real no mercado internacional, uma vez que caso haja um alta de juros nos Estados Unidos, haverá tendência de movimentação de capital para o país norte americano, inflacionando o dólar. A atual incerteza política presente no Brasil em função da transição entre os governos é um outro fator que afeta o câmbio, o tornando mais volátil.



Taxa de Câmbio - Venda (R\$)

● DOLAR COMERCIAL ● EURO COMERCIAL

Fonte: Banco Central do Brasil

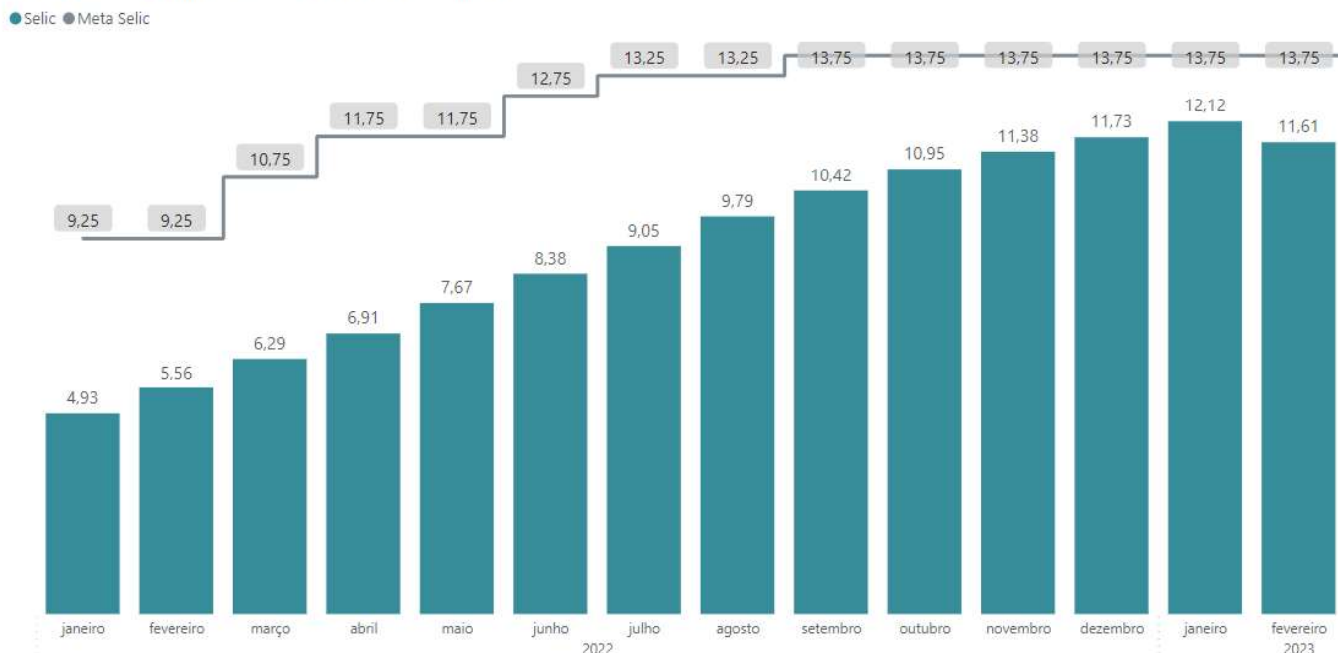


Entretanto, há sinais de evolução positiva do cenário em curto prazo. As subseqüentes altas da taxa básica de juros em 2022 afetando o custo do crédito para a **RECUPERANDA**, alcançou o patamar de 13,75% (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, juntamente com as medidas de incentivo fiscal para importação de produtos essenciais e limitação da alíquota do ICMS, surtiram efeito nas últimas projeções de mercado para a inflação, fazendo-a recuar. Ademais, a última reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) em fevereiro de 2023 corrobora com o fim do ciclo contracionista. O Banco Central anunciou pela oitava vez consecutiva a manutenção da taxa em 13,75% a.a. (treze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano). A atual expectativa divulgada pelo relatório Focus é que a taxa Selic caia para 11,50% a.a. (onze inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano) ao final de 2023.

No médio e longo prazo, os efeitos da pandemia e da guerra entre Rússia e Ucrânia no valor do real e de commodities devem expirar gradualmente, em linha com o pronunciamento de Roberto Campos Neto sobre o objetivo do comitê de buscar a meta da inflação para o próximo ano e ancorar as expectativas inflacionárias, não anulando a possibilidade de um novo ciclo de elevação da taxa de juros, caso o processo de desinflação não ocorra como esperado.

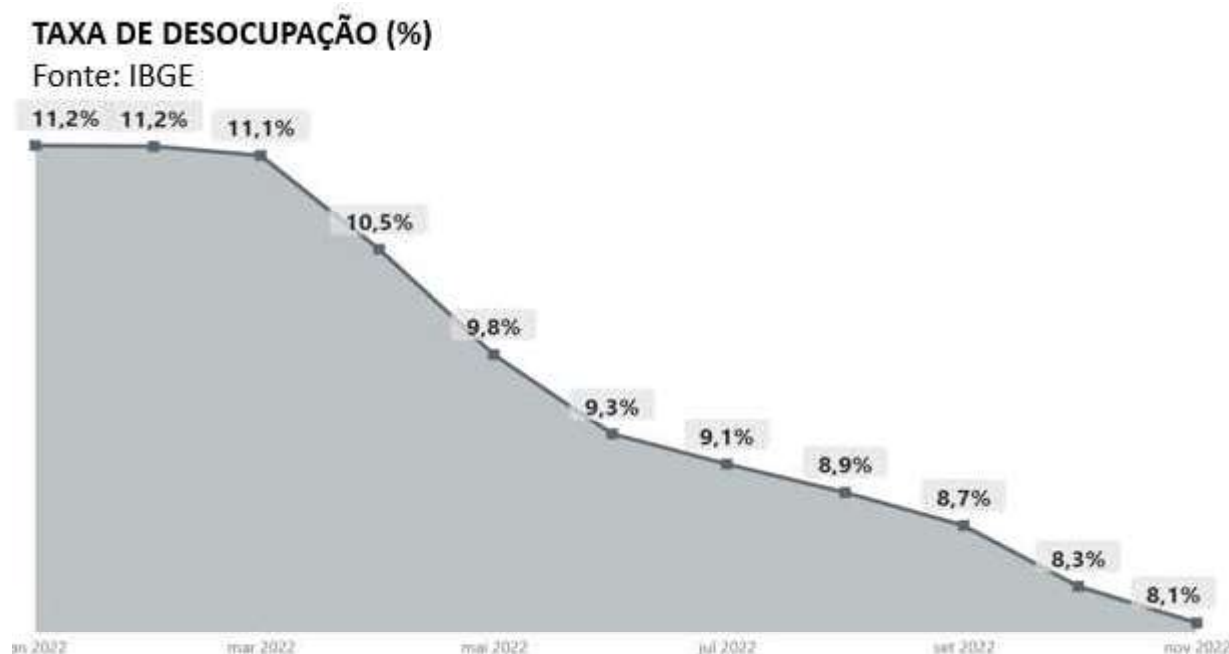


Selic Over Acumulada 12 meses (% a.a.) x Meta Selic (% a.a.)



Fonte: Banco Central do Brasil

A taxa de desocupação segue apresentando queda, com indícios de uma trajetória de recuperação no mercado de trabalho, mesmo com os impactos da inflação na renda. Consequência da melhoria no quadro da pandemia, ou seja, com o avanço da vacinação e o relaxamento das medidas de distanciamento social, os serviços mais presenciais, começaram a ter um processo de recuperação mais ativo.



Os dados de desocupação seguem influenciados pelo crescimento da informalidade em todas as categorias de ocupação, impactando diretamente a renda real média do trabalho principal dos brasileiros que alcançou o valor de BRL 2.787 (dois mil, setecentos e oitenta e sete reais), sendo esse o sétimo aumento consecutivo.

Contexto

A seguir, os principais contextos em que a **RECUPERANDA** entende serem relevantes para o seu negócio.

QUADRO 1 – Análise das variáveis políticas e econômicas

Variáveis políticas e econômicas significativas	Futuro das variáveis	Oportunidades e ameaças
PIB	QUEDA	AMEAÇA
CAMBIO	ESTABILIDADE	OPORTUNIDADE
JUROS	QUEDA	OPORTUNIDADE
INFLAÇÃO	ELEVAÇÃO	AMEAÇA
DÍVIDA PÚBLICA	ELEVAÇÃO	AMEAÇA
BALANÇA COMERCIAL	QUEDA	AMEAÇA
DESEMPREGO	QUEDA	AMEAÇA
BENEFÍCIO FISCAL	ESTABILIDADE	OPORTUNIDADE

Fonte: dados da empresa por entrevistas e do mercado financeiro



Embora exista pouca segurança em curto prazo em razão da natureza volátil da crise mundial e incertezas políticas no Brasil, a perspectiva para os próximos semestres é de recuperação gradual e lenta num primeiro momento. A **RECUPERANDA** não identifica ameaças graves em curto prazo, pois entende o cenário de oportunidade de retomada.

4.2.2 Análise do contexto microeconômico

Esta análise está baseada nas principais forças competitivas que interferem na elaboração da estratégia das empresas, conhecida em administração como Forças de Porter². São elas: grau de facilidade de entrada de novos concorrentes, grau de facilidade de entrada de produtos substitutos, nível de interferência governamental no setor, nível de saturação da concorrência, poder de barganha dos clientes e poder de barganha dos fornecedores.

Grau de facilidade de novos concorrentes

A **RECUPERANDA** entende que existe facilidade de ação dos seus concorrentes adentrarem em sua operação até mesmo por terem benefícios fiscais por estarem estabelecidos em estados com benefícios tributários. A ruptura na operação poderia facilitar o crescimento de seus concorrentes e atração para novos, capturando os principais clientes as grandes redes e varejistas,

Grau de facilidade de entrada de produtos substitutos

A **RECUPERANDA** entende que no atual momento não há o que se falar em produtos substitutos, mas sim de quesitos de qualidade, onde há produtos competitivos. Dessa maneira, a reputação e qualidade dos produtos produzidos pela **RECUPERANDA** é um ponto fundamental para procurar a manutenção e obtenção de novos clientes, assim atingindo crescimento em termos de volume de vendas e melhoras nos resultados futuros.

² PORTER, MICHAEL EUGENE. Las cinco fuerzas competitivas que le dan forma a la estrategia. Harvard Business Review América Latina. Enero 2008.



Nível de interferência governamental no setor

A interferência governamental no setor pode ser causada primeiramente no ambiente macroeconômico, uma vez que a principal matéria prima utilizada pela **RECUPERANDA** tem forte correlação com o câmbio, além da taxa de juros possuir efeitos diretos sobre as operações financeiras, que são realizadas diariamente. Possíveis alterações nos benefícios fiscais seriam benéficos à **RECUPERANDA**, uma vez que a carga tributária aplicada no Estado de São Paulo é muito superior aos demais estados, o que gera, de certa forma, uma concorrência desleal.

Nível de saturação da concorrência

Em pesquisa realizada no ano de 2022 pela Abras em parceria NielsenIQ, foi revelado que no mercado nacional, está em 3.º Lugar das vendas de azeitonas. Porém, considerando o principal centro de vendas da **RECUPERANDA**, que é a região da Grande São Paulo, a marca Raiola ocupa o 2.º lugar na categoria, entre as 5 maiores concorrentes diretas.

Tal resultado mostra a força das marcas produzidas pela **RECUPERANDA**, sendo que ainda há espaço para crescimento tanto em seu principal centro quanto em outras regiões do país.

Poder de Negociação com Clientes

A negociação com os clientes pode ser difícil, principalmente quando se trata das grandes redes varejistas, que têm políticas de compras mais agressivas com seus fornecedores. Por outro lado, os produtos da **RECUPERANDA** são procurados pela sua qualidade, e diversas ações estão sendo tomadas para que haja melhoras tanto nos prazos quanto nos preços de vendas.



Poder de Negociação dos Fornecedores

Apesar do momento adverso, a **RECUPERANDA** possui boa relação com seus principais fornecedores, uma vez que possui relações de longa data com muitos deles. Tendo isso em vista, muitos fornecedores entenderam a atual situação e se dispuseram a continuar a parceria com a **RECUPERANDA** nesse momento de recuperação, porém no primeiro momento, haverá dificuldade em termos de negociações de prazos.

4.2.3 Análise do macro ambiente operacional

A análise deste item visa identificar como se desenvolve o relacionamento específico da **RECUPERANDA** com os principais agentes envolvidos no processo operacional da empresa, quais sejam: trabalhadores, fornecedores de bens e serviços, instituições financiadoras, clientes e acionistas.

Trabalhadores

O relacionamento da **RECUPERANDA** com seus funcionários tem apresentado um cenário de muita compreensão, mesmo nos últimos períodos devido à dificuldade financeira. Os trabalhadores possuem imenso respeito pela empresa e pela marca de qualidade no mercado, percebe-se que muitos funcionários continuam apoiando e acreditando na empresa, que reconhece essa postura e busca recompensá-la.

Entende-se que com o seu processo recuperacional, a **RECUPERANDA** proporcionará melhora neste relacionamento, uma vez que se busca eliminar os problemas aqui descritos, notadamente quanto aos passivos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial.

Fornecedores de bens e serviços

Apesar de possuir um bom relacionamento com muitos de seus fornecedores, a **RECUPERANDA**, em muitos casos, foi obrigada a realizar pagamentos à vista, principalmente



devido aos valores de passivo que ficaram em aberto, o que vem prejudicando seu fluxo operacional.

A **RECUPERANDA** entende que seus parceiros voltarão a lhe conceder crédito assim que o processo recuperacional se consolidar e mostrar de forma factual seu andamento.

Cientes

A situação de crise na qual está inserida a **RECUPERANDA** não interferiu na sua relação comercial com os seus clientes que continuam confiando na qualidade dos seus produtos.

4.2.4 Estratégia a ser adotada

As considerações expostas até aqui reforçam a possibilidade de retomada econômica da **RECUPERANDA**. Tal hipótese tem consistência, uma vez que a empresa está em plena condição de continuidade de comercialização de seus produtos e serviços e, também, pelos fatores que serão a seguir expostos, que demonstram que a empresa já vem agindo no sentido de se reequilibrar.

Uma das chaves para o sucesso de uma reestruturação está em estabelecer para o Plano de Recuperação Judicial uma das duas abordagens a seguir, ou mesmo ambas em conjunto:

- (1) Expandir a forma de atuação das vendas, focando a atenção nos produtos ou mercados nos quais a empresa possua maior rentabilidade. A empresa estaria, nesse caso, utilizando-se de uma estratégia baseada em suas competências essenciais e nas suas vantagens competitivas. Ao focar os produtos e mercados com maior lucratividade, a empresa concentra suas energias nos seus pontos fortes, melhorando a eficiência de suas operações.



(2) A empresa estabelece um plano de remodelagem de negócio, através da reconfiguração de seus recursos humanos, materiais e financeiros. Dessa maneira, com uma base de recursos enxuta e remodelada, a empresa desenha uma nova estratégia que irá permitir a ela se recuperar.

Por outro lado, o laudo de avaliação econômico-financeiro aponta para uma forte necessidade de reequilibrar o fluxo de caixa da empresa e repactuar o passivo junto a credores, bem como readequar a sua estrutura de acordo com as perspectivas de mercado projetadas.

Assim, este Plano de Recuperação Judicial foi concebido buscando atender aos princípios acima e preservar ao máximo possível o valor da **RECUPERANDA**. Foram definidas duas frentes: **(i) estratégia interna**, para dar resposta às necessidades imediatas da empresa, atacando os pontos fracos e com foco no fluxo de caixa e **(ii) estratégia externa**, para dar resposta às expectativas dos agentes envolvidos, notadamente seus credores, e sustentabilidade de médio e longo prazo no soerguimento da **RECUPERANDA**.

Estratégia interna

As estratégias internas a serem adotadas estão divididas em três grupos: i) Estratégias Administrativas e Financeiras; ii) Estratégias Comerciais e iii) Estratégias Operacionais.

Na área **administrativa financeira**, em todo o período analisado na projeção foram definidas as principais diretrizes abaixo elencadas.

- Reduzir e controlar todos os gastos da empresa;
- Readequação do quadro de funcionários atual condizente às expectativas e projeções de vendas, mantendo-os alinhados a estas, bem como aos custos projetados;
- Reorganizar e alongar as dívidas com os credores;
- Redução do custo financeiro;
- Redução de prorrogações e recompra de títulos descontados;
- Realinhar metas para recomposição do capital circulante;



- Readequar o fluxo de caixa para atender às necessidades operacionais e do Plano de Recuperação Judicial. –
- Análise de viabilidade de redução na carga tributária através de plano tributário

As estratégias **comerciais** estarão orientadas em buscar ajustes nos processos internos e gestão de uma equipe comercial, conforme abaixo elencadas:

- Aprimorar indicadores comerciais;
- Amplificação e pulverização da carteira de clientes;
- Estímulo de vendas para nichos de mercado com maior rentabilidade;
- Intensificar controle de verbas e investimentos (ROI);
- Aprimorar a estrutura comercial a fim de obter maior eficiência no atendimento aos clientes ativos;
- Comitês constantes para acompanhamento de planejamento, bem como mapeamento de pontos de atenção.

Já as estratégias **operacionais** estão fundamentalmente orientadas para a manutenção de sua competitividade e qualidade, buscando uma expansão da empresa de forma controlada e sustentável. É possível destacar as ações abaixo elencadas:

- Regular o estoque, para evitar ruptura e atender a demanda com maior agilidade e eficiência, bem como manter equilibrada a grade de produtos;
- Viabilizar melhoria no prazo de entrega;
- Intensificar programas de redução de custos e investimento na otimização de processos, após alcançar capacidade total instalada atualmente.
- Trabalho efetivo na redução de custo logístico através de oportunidade frente a novos parceiros logísticos dentro e fora do estado.



4.3 Etapa Quantitativa – Projeções

Este Plano de Recuperação Judicial viabilizará: (a) redução dos custos fixos e variáveis, além da redução substancial de despesas administrativas; e (b) alongamento e deságio em passivos da **RECUPERANDA**, bem como por outras ações adicionais que, ocorrendo, poderão acelerar sua recuperação.

Vendas

Neste momento, não se vislumbra cenário de crescimento no primeiro ano, apenas uma recomposição conservadora próxima aos níveis alcançados em 2022, quantificando assim a importância de BRL 116,944 milhões (cento e dezesseis milhões, novecentos e quarenta e quatro mil reais) no primeiro ano da projeção. Estima-se um crescimento em média de 4,96% (quatro e noventa e seis por cento) no primeiro ano até o décimo ano, considerando a capacidade produtiva e as estratégias de mercado.

Custo dos Produtos Vendidos

Considerando as dificuldades iniciais de um processo de Recuperação Judicial, bem como, do esforço envidado pela **RECUPERANDA** para mitigar esse ônus, estimou-se que os custos da empresa representarão em torno de 51% (cinquenta e um por cento) da receita líquida no durante a execução do plano. Esta estimativa se baseou nas expectativas da **RECUPERANDA** em aperfeiçoar seus processos internos, e considera que a empresa alcançará este percentual da receita líquida ao longo do período projetado.



Despesas com Vendas

Apesar do aumento das despesas com vendas nos últimos anos, a partir do ano de 2023 essas despesas tendem a alcançar o patamar de 9% (nove por cento) sobre a receita líquida, considerando comissões e verbas comerciais. Apesar de já apresentar uma redução, para se manter no mercado dos grandes varejistas é necessário manter esses valores de verbas comerciais para manutenção das vendas para esses clientes.

Despesas Administrativas

A **RECUPERANDA** pretende readequar seu setor administrativo em 2023, realizando um reajuste de aproximadamente 8% (três por cento) sobre o valor incorrido em 2021. Esta estimativa leva em consideração a redução da estrutura administrativa, sendo que esta foi possível por meio da reorganização de processos internos. Porém, para os próximos anos, pode haver um aumento nas despesas para que a estrutura da **RECUPERANDA** possa acompanhar seu crescimento.

Estoque

Com o intuito de melhorar o atendimento de uma demanda maior de clientes em dia e manter equilibrada uma grade de produtos, foi projetado que a **RECUPERANDA** irá reduzir seu estoque em um primeiro momento para adequação de caixa, mas irá recompor seu estoque ao longo do tempo, para otimizar sua operação e permitir o crescimento da mesma.

Clientes

Em decorrência das novas estratégias comerciais, com o intuito de consolidar e amplificar a carteira de clientes, assim melhorar o seu fluxo de caixa, e cumprir com suas obrigações, foi projetado que a **RECUPERANDA** terá uma elevação de seus recebíveis junto aos seus clientes ao longo dos anos, em crescimento de acordo com o que as vendas e resultados permitirem.



Adiantamento a Fornecedores

Com o intuito de readequar o fluxo de caixa para atender às necessidades, e cumprir com as suas obrigações de curto prazo, foi projetado que a **RECUPERANDA** terá o valor de BRL 9,667 milhões (nove milhões, seiscentos e sessenta e sete mil reais) no primeiro ano, e que esse valor crescerá na medida em que os fornecedores forem criando maior confiança na **RECUPERANDA** diante dos resultados alcançados ao longo do tempo.

Ajustes de exercícios anteriores

A análise do endividamento mostrado no passivo demonstra algumas divergências em relação à lista de credores sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial e os credores extraconcursais. Oportunamente haverá a revisão dos referidos créditos pelo Administrador Judicial, o qual após exame, sacramentará seus valores, ensejando ajustes na lista de credores e/ou na contabilidade da **RECUPERANDA**.

Parcelamento Tributário

Foi estimado que a **RECUPERANDA** buscará parcelamentos especiais para a satisfação do crédito tributário. Portanto, provisionou-se uma necessidade de pagamento de 1% (um por cento) ao longo do período sobre o faturamento como estimativa desse futuro desembolso.

4.3.1 Projeção dos Balanços Patrimoniais e Demonstrações do Resultado do Exercício Corrente

Tabela 12 - Projeção dos Balanços Patrimoniais – Ativo

BALANÇO PATRIMONIAL										
RUBRICA CONTÁBIL	ANO 0	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9
<i>(em R\$ Mil)</i>										
Ativo	49.001	49.159	49.865	50.466	50.516	50.296	50.048	49.771	49.594	48.926
Ativo Circulante	38.619	38.776	39.562	40.241	40.368	40.222	40.048	39.842	39.735	39.136
Caixa	1.682	2.437	3.809	5.063	5.756	6.166	6.276	6.346	6.505	6.163
Contas a Receber	22.980	22.520	22.070	21.628	21.196	20.772	20.356	19.949	19.550	19.159
Despesas Antecipadas	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
Estoque	13.716	13.579	13.443	13.309	13.176	13.044	13.174	13.306	13.439	13.574
Outros Créditos	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Tributos a Recuperar	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142
Ativo não Circulante	10.382	10.382	10.303	10.225	10.149	10.074	10.000	9.929	9.858	9.789
Ativo Realizável em Longo Prazo	4.866	4.866	4.787	4.709	4.633	4.558	4.484	4.413	4.342	4.273
Adiantamento a Clientes										
Contas a Receber	893	893	893	893	893	893	893	893	893	893
Tributos a Recuperar	3.973	3.973	3.893	3.815	3.739	3.664	3.591	3.519	3.449	3.380
Compras em andamento										
Ativo Permanente	5.516	5.516	5.516	5.516	5.516	5.516	5.516	5.516	5.516	5.516
Imoveis	5.516	5.516	5.516	5.516	5.516	5.516	5.516	5.516	5.516	5.516
Maquinas e Equipamentos										
(-) Depreciações Acumuladas										
(-) Depreciações Acumuladas										



Tabela 13 - Projeção dos Balanços Patrimoniais – Passivo e Patrimônio

BALANÇO PATRIMONIAL											
RUBRICA CONTÁBIL	ANO 0	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
<i>(em R\$ Mil)</i>											
Passivo + PL	49.001	49.159	49.865	50.466	50.516	50.296	50.048	49.771	49.594	48.926	48.258
Passivo Circulante	20.358	19.869	19.358	19.772	19.227	18.727	18.227	17.674	17.174	16.174	15.174
Fornecedores											
Empréstimos e Financiamentos	16.050	15.550	15.050	14.550	14.050	13.550	13.050	12.550	12.050	11.050	10.050
Clientes											
Obrigações Trabalhistas	835	835	835	835	835	835	835	835	835	835	835
Outras Obrigações	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
Dividendos											
Provisões Não Dedutíveis											
Contas A Pagar											
Tributos A Recolher	3.328	3.328	3.328	3.328	3.328	3.328	3.328	3.328	3.328	3.328	3.328
Provisões Para Contingências											
Outros Passivos											
Parcelamento Tributário											
Recuperação Judicial - CP		11		914	869	869	869	869	816	816	816
Concursal	0	11	0	914	869	869	869	869	816	816	816
Classe I - Trabalhista		11									
Classe II - Garantia Real											
Classe III - Quirografários				849	816	816	816	816	816	816	816
Classe IV - ME/EPP				65	53	53	53	53	53	53	53
Partes Relacionadas - art.43											
Extraconcursal											
Passivo não Circulante	108.945	108.945	108.945	104.833	100.754	96.675	92.595	88.516	84.437	80.358	76.279
Empréstimos e Financiamentos LP											
Tributos A Recolher	45.443	45.443	45.443	45.443	45.443	45.443	45.443	45.443	45.443	45.443	45.443
Partes Relacionadas	2.281	2.281	2.281	2.281	2.281	2.281	2.281	2.281	2.281	2.281	2.281
Recuperação Judicial - LP	61.221	61.221	61.221	57.109	53.030	48.950	44.871	40.792	36.713	32.634	28.555
Concursal	61.221	61.221	61.221	57.109	53.030	48.950	44.871	40.792	36.713	32.634	28.555
Classe I - Trabalhista											
Classe II - Garantia Real											
Classe III - Quirografários	61.221	61.221	61.221	57.109	53.030	48.950	44.871	40.792	36.713	32.634	28.555
Classe IV - ME/EPP											
Partes Relacionadas - art.43											
Extraconcursal											
Patrimônio Líquido	-80.303	-79.656	-78.438	-74.140	-69.465	-65.106	-60.775	-56.419	-52.017	-47.606	-43.197
Reserva de Capital	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370
Reserva de Lucro											
Provisão art 43											
Provisão extraconcursal - banco											
Provisão extraconcursal - AF											
Ajuste de Av. Patrimonial											
Reserva p/ subvenções											
Prejuízo Acumulado	-81.673	-81.354	-80.581	-76.446	-72.036	-67.651	-63.293	-58.909	-54.517	-50.115	-45.723
Resultado no Exercício		329	773	937	1.201	1.175	1.148	1.120	1.129	1.139	1.148



Tabela 14 - Projeção das Demonstrações do Resultado do Exercício

DRE	ANO 0	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
RUBRICA CONTÁBIL											
<i>(em R\$ Mil)</i>											
Receita	116.280	117.443	118.617	119.803	121.001	122.211	123.434	124.668	125.915	127.174	
Receita											
Receita											
Receita											
Outras Receitas											
Dedução de Vendas	-13.173	-13.306	-13.439	-13.574	-13.709	-13.847	-13.985	-14.125	-14.266	-14.409	
Receita Líquida de Vendas	103.107	104.137	105.178	106.230	107.292	108.365	109.449	110.543	111.648	112.765	
Custo das Mercadorias	-70.267	-70.466	-71.170	-71.882	-72.601	-73.327	-74.060	-74.801	-75.549	-76.304	
Lucro Bruto	32.839	33.671	34.008	34.348	34.691	35.038	35.388	35.742	36.100	36.461	
Despesas com Vendas	-23.901	-24.134	-24.376	-24.620	-24.866	-25.114	-25.366	-25.619	-25.875	-26.134	
Despesas Gerais e Administrativas	-315	-317	-323	-330	-337	-343	-350	-357	-364	-372	
Despesas Administrativas Adicionais	-1.490	-1.513	-1.528	-1.543	-1.559	-1.574	-1.590	-1.606	-1.622	-1.638	
Despesas com Pessoal	-4.138	-4.241	-4.326	-4.413	-4.501	-4.591	-4.683	-4.776	-4.824	-4.872	
Depreciação	-220	-220	-220	-220	-220	-220	-220	-220	-220	-220	
Despesas Operacionais	-30.064	-30.425	-30.773	-31.125	-31.482	-31.843	-32.208	-32.578	-32.905	-33.236	
Lucro Oper. Antes do Resultado Fin.	2.775	3.245	3.235	3.223	3.210	3.195	3.180	3.164	3.194	3.225	
Receitas Financeiras											
Despesas Financeiras	-2.468	-2.936	-2.372	-2.156	-1.815	-1.833	-1.852	-1.870	-1.889	-1.908	
Resultado Financeiro	-2.468	-2.936	-2.372	-2.156	-1.815	-1.833	-1.852	-1.870	-1.889	-1.908	
Lucro Oper. Após Resultado Fin.	308	309	862	1.066	1.395	1.362	1.329	1.294	1.306	1.317	
Receitas Não Operacionais	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Despesas Não Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Deságio											
Ganho financeiro sobre deságio (PIS / COFINS)											
Resultado não Operacional	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Resultado antes do IRPJ	408	409	962	1.166	1.495	1.462	1.429	1.394	1.406	1.417	
Imposto	-80	-80	-189	-229	-294	-287	-281	-274	-276	-278	
Lucro Líquido	328	329	773	937	1.201	1.175	1.148	1.120	1.129	1.139	
Pagamento da Recuperação Judicial		-11		-914	-869	-869	-869	-816	-816	-816	
Resultado líquido após RJ	328	318	773	23	332	306	279	304	313	323	



5 Proposta aos credores

Considerando que a **RECUPERANDA** enfrenta dificuldades econômicas e financeiras e, em especial, pela atual situação de insegurança econômica no Brasil.

Considerando que, em resposta a suas dificuldades econômicas e financeiras, a **RECUPERANDA** requereu pedido de Recuperação Judicial, nos termos da Lei n.º 11.101/2005 e deve submeter um Plano de Recuperação Judicial à apreciação dos credores e à homologação judicial, caso aprovado.

Considerando que o Plano de Recuperação Judicial cumpre os requisitos contidos no art. 53 da Lei n.º 11.101/2005, uma vez que pormenoriza os meios de soerguimento da **RECUPERANDA** e implica na maximização da recuperação dos créditos em benefício dos credores sujeitos e não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial.

Considerando que a **RECUPERANDA** por força da Recuperação Judicial, busca superar sua crise econômica e financeira e reestruturar seus negócios, com o objetivo de preservar a atividade empresarial e manter-se como fonte de geração de empregos, tributos e riqueza.

A **RECUPERANDA** submete este Plano de Recuperação Judicial à aprovação dos credores nos termos da Lei n.º 11.101/2005, e à homologação judicial, conforme a seguir.



5.1 Condições gerais e metodologia para apuração dos pagamentos

1. **CLASSE I – Trabalhista – BRL 10.846,51:** os credores que integrarem esta classe, farão jus ao recebimento de seus respectivos créditos nas seguintes condições:

- a) **Deságio:** Para os créditos da Classe I - Trabalhista, será aplicado o deságio.
- b) **Amortização:** pagamento dos créditos relacionados nesta classe, respeitado o item a) em até 1 (um) ano da data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e, no caso de novas habilitações e/ou majorações de valores na classe, deve-se considerar prazo de 1 (um) ano para a quitação, contado da data da sentença judicial que determinar a habilitação e/ou majoração do crédito na Recuperação Judicial devidamente publicada em Diário Oficial.

No prazo de 30 (trinta) dias a contar da Homologação do Plano serão pagos eventuais saldos de Credores Trabalhistas até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador.

- c) **Atualização Monetária:** TR + 1,00% a.a. (Taxa Referencial acrescida de um por cento ao ano) limitado, na soma, a 3,00% a.a. (três por cento ao ano) sobre o valor do crédito, respeitando os itens a) e b).
 - i. Caso a TR (Taxa Referencial) deixe de existir ou ainda que seja determinada sua substituição por decisão judicial, o índice que a substituir será adotado para efeito das correções monetárias, respeitando o limite do item c).

- d) **Quitação:** Uma vez o plano homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial e, efetuado os pagamentos conforme premissas descritas anteriormente, obrigará os credores sujeitos à Recuperação Judicial e aqueles que a ela aderirem, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, acarretando a automática, irrevogável e irretratável liberação e quitação de todas as dívidas e seus acessórios, em relação a **RECUPERANDA** e demais pessoas físicas e jurídicas eventualmente envolvidas em demandas judiciais que se persigam o mesmo crédito.



2. **CLASSE III – Quirografários – BRL 61,2 MM:** os credores que integrarem esta classe, farão jus ao recebimento de seus respectivos créditos nas seguintes condições:
- a) **Carência:** Nenhum pagamento será realizado nos 23 (vinte e três) primeiros meses contados da publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial;
 - b) **Deságio:** Para os créditos da Classe III – Quirografários, será aplicado o deságio de 80% (oitenta por cento);
 - c) **Amortização:** pagamento dos créditos relacionados em 15 (quinze) parcelas anuais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao término do período de carência previsto no item a), e com a aplicação do deságio do item b), e as demais parcelas nos anos posteriores e, no mesmo dia e mês da primeira parcela.
 - i. Aos credores pertencentes a esta classe fica facultado o pagamento integral de seus correspondentes créditos até o montante limite de BRL 3.000,00 (três mil reais) no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao término do período de carência previsto no item a). Este valor poderá ser estendido aos demais credores que, mesmo tendo crédito superior ao valor de BRL 3.000,00 (três mil reais) aceitem liquidar seus créditos por este valor, dando-se a quitação do saldo remanescente. Esta opção deverá ser manifestada em até 30 (trinta) dias após a publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial mediante envio de correspondência eletrônica para o e-mail rj@raiola.com.br, com confirmação de entrega e de leitura.
 - d) **Atualização Monetária:** TR + 1,00% a.a. (Taxa Referencial acrescida de um por cento ao ano) limitado, na soma, a 3,00% a.a. (três por cento ao ano) sobre o valor do crédito, respeitando os itens a), b) e c).



- i. Caso a TR (Taxa Referencial) deixe de existir ou ainda que seja determinada sua substituição por decisão judicial, o índice que a substituir será adotado para efeito das correções monetárias, respeitando o limite do item d).
- e) **Quitação:** Uma vez homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial este plano e efetuado os pagamentos conforme premissas descritas anteriormente, obrigará os credores sujeitos à Recuperação Judicial e aqueles que a ela aderirem, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, acarretando a automática, irrevogável e irretroatável liberação e quitação de todas as dívidas e seus acessórios, em relação a **RECUPERANDA** e demais pessoas físicas e jurídicas eventualmente envolvidas em demandas judiciais que se persigam o mesmo crédito.
3. **CLASSE IV – ME/EPP:** os credores que integrarem esta classe, farão jus ao recebimento de seus respectivos créditos nas seguintes condições:
- a) **Carência:** Nenhum pagamento será realizado nos 23 (vinte e três) primeiros meses contados da publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial;
- b) **Deságio:** Para os créditos da Classe IV - ME/EPP, será aplicado o deságio de 50% (cinquenta por cento).
- c) **Amortização:** pagamento dos créditos relacionados em 4 (quatro) parcelas anuais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao término do período de carência previsto no item a), e com a aplicação do deságio do item b), e as demais parcelas nos anos posteriores e, no mesmo dia e mês da primeira parcela.
- i. Aos credores pertencentes a esta classe fica facultado o pagamento integral de seus correspondentes créditos até o montante limite de BRL 5.000,00 (cinco mil reais) no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao término do



período de carência previsto no item a). Este valor poderá ser estendido aos demais credores que, mesmo tendo crédito superior ao valor de BRL 5.000,00 (cinco mil reais) aceitem liquidar seus créditos por este valor, dando-se a quitação do saldo remanescente. Esta opção deverá ser manifestada em até 30 (trinta) dias após a publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial mediante envio de correspondência eletrônica para o e-mail rj@raiola.com.br, com confirmação de entrega e de leitura.

- d) **Atualização Monetária:** TR + 1,00% a.a. (Taxa Referencial acrescida de um por cento ao ano) limitado, na soma, a 3,00% a.a. (três por cento ao ano) sobre o valor do crédito, respeitando os itens a), b) e c).
- i. Caso a TR (Taxa Referencial) deixe de existir ou ainda que seja determinada sua substituição por decisão judicial, o índice que a substituir será adotado para efeito das correções monetárias, respeitando o limite do item d).
- e) **Quitação:** Uma vez homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial este plano e efetuado os pagamentos conforme premissas descritas acima, obrigará os credores sujeitos à Recuperação Judicial e aqueles que a ela aderirem, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, acarretando a automática, irrevogável e irretratável liberação e quitação de todas as dívidas e seus acessórios, em relação a **RECUPERANDA** e demais pessoas físicas e jurídicas eventualmente envolvidas em demandas judiciais que se persigam o mesmo crédito.



5.1.1 Arrendamento e alienação de Unidade Produtiva Isolada (UPI)

A **RECUPERANDA** poderá, a seu critério e oportunamente, arrendar e ou alienar ativos em formato de UPI para gerar fluxo de caixa para o cumprimento deste Plano de Recuperação Judicial.

Em havendo arrendamento de UPI da **RECUPERANDA** observando o disposto nos arts. 60, 141 e 142 da Lei n.º 11.101/2005, o objeto do arrendamento estará livre de quaisquer ônus e não haverá sucessão do arrendatário nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção e trabalhista.

Os procedimentos para arrendamento e ou alienação e a destinação dos recursos serão publicados oportunamente.

5.2 Crédito em moeda estrangeira

Para todos os fins de pagamento, os créditos em moeda estrangeira serão convertidos para a moeda nacional para todos os fins de direito, pelo câmbio do dia do ajuizamento da Recuperação Judicial, em conformidade com o art. 50, § 2.º da Lei n.º 11.101/2005. Os créditos em moeda estrangeira serão convertidos em reais com base na cotação de fechamento da taxa de venda de câmbio de Reais, disponível no SISBACEN – Sistema de Informações do Banco Central do Brasil.

5.3 Procedimentos para Leilão Reverso

Havendo boas condições dentro do processo de soerguimento da **RECUPERANDA** no decorrer de sua Recuperação Judicial e, havendo ainda oportunidades pontuais que lhe permitam acelerar o pagamento de seus credores, a **RECUPERANDA** poderá pleitear um leilão reverso para quitação dos créditos ora elencados na relação de credores desta Recuperação Judicial,



permitindo que estes sejam liquidados antecipadamente frente a condições favoráveis de deságio.

Tal leilão será comunicado ao juízo desta Recuperação Judicial para inscrição de interessados, onde ainda será comunicada as condições a serem apresentadas para sua realização.

O leilão reverso terá como base o valor do crédito inscrito nesta Recuperação Judicial, considerando as condições de pagamento e deságios elencadas anteriormente e serão liquidados os créditos de credores que ofertarem a melhor condição de deságio, limitado ao valor disponibilizado pela **RECUPERANDA** para a quitação de tais créditos.

Os credores que possuírem créditos superiores ao valor ora ofertado pela **RECUPERANDA** para a realização do leilão reverso, poderão se inscrever com oferta parcial, informando quanto pretendem liquidar de seu crédito e a que deságio.

Como exemplo hipotético para estes credores, pode-se considerar que a **RECUPERANDA** ofereça um valor de BRL 300.000 para a operação de leilão reverso e um credor com crédito inscrito de BRL 1.000.000, este poderá ofertar por BRL 300.000 um crédito de BRL 600.000 com deságio de 50% e, em ele sendo um dos vencedores do leilão, haverá a quitação parcial de BRL 600.000 de seu passivo por estes BRL 300.000, permanecendo na lista de créditos sujeitos e a serem honrados nos termos do Plano de Recuperação Judicial, o valor de BRL 400.000.

5.4 Procedimentos para pagamento

Os valores considerados para o pagamento dos créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial serão os constantes do Quadro Geral Credores, conforme art. 18 da Lei n.º 11.101/2005 e de suas modificações subsequentes decorrentes de decisões judiciais.



Os pagamentos dos valores para os créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial obedecerão aos respectivos contratos vigentes ou poderão ser modificados em razão de acordo entre as partes, de adesão a este Plano de Recuperação Judicial ou de decisões judiciais.

Os valores decorrentes de créditos trabalhistas devidos em razão de condenações judiciais serão pagos diretamente ao credor na forma deste Plano de Recuperação Judicial, ficando este obrigado a informar o juízo de origem, caso necessário, a ocorrência de liquidações parciais ou total de seu crédito habilitado, salvo disposição contrária explícita do juízo de origem e comunicada nos autos desta Recuperação Judicial.

Os valores devidos aos credores de todas as classes, nos termos deste Plano de Recuperação Judicial, serão pagos por meio eletrônico, como DOC, TED, PIX, transferência bancária ou outra equivalente. Os credores deverão fornecer via correspondência eletrônica para o e-mail **rj@raiola.com.br**, com confirmação de entrega e de leitura, seus dados bancários para fim de pagamento das parcelas em, no máximo, 30 (trinta) dias corridos antes do pagamento da parcela, caso contrário, tal recurso ficará disponibilizado em tesouraria da empresa para retirada por pessoa qualificada para tal junto aos autos.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento deste Plano de Recuperação Judicial. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os credores não terem informado, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência do vencimento, suas contas bancárias. Tais valores ficarão disponíveis em tesouraria da **RECUPERANDA**, até que se regularize sua situação.

5.5 Disposições gerais da proposta aos credores

Fica permitida a disponibilização de bens para penhor, arrendamento ou alienação em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado, para a obtenção de linhas de crédito e/ou financiamento para a operação da **RECUPERANDA**.



Este Plano de Recuperação Judicial, uma vez homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial, obrigará a **RECUPERANDA** e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial e aqueles que a ela aderirem, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, e acarretará a automática, irrevogável e irretratável liberação e quitação de todas as dívidas a ele inerentes e seus acessórios.

Eventuais créditos habilitados na recuperação judicial na Classe II – Garantia Real, estarão sujeitos à mesma forma de pagamento prevista para a Classe III – Quirografário.

A ata em Assembleia Geral de Credores na aprovação e aditamentos ao referido plano, serão incorporados a este Plano de Recuperação Judicial, com poder de alteração deste. Em havendo inconsistência de informações entre este Plano de Recuperação Judicial e ata e aditamentos, deverá ser considerado o que melhor favorecer à **RECUPERANDA**.

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano de Recuperação Judicial, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, sendo inclusive obrigado a fornecer, se for o caso, carta de anuência, nos casos de títulos protestados. Com a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, os credores formalizarão sua concordância com a suspensão de publicidade destes protestos e demais anotações cadastrais respectivas enquanto o Plano de Recuperação Judicial estiver em vigor.

A **RECUPERANDA** se compromete a realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano de Recuperação Judicial.

A **RECUPERANDA** reconhece a existência de pendências tributárias e conhece a importância em saná-las como parte de sua reestruturação. Nesse sentido, a **RECUPERANDA**, após a aprovação e homologação do Plano de Recuperação Judicial, buscará parcelamentos especiais compatíveis com seu estado de empresa em recuperação valendo-se do entendimento e



legislação atual previstos na Lei 11.101/2005, no Código Tributário Nacional e na Jurisprudência que trata do tema.

Frente a tal desafio, a **RECUPERANDA** compromete-se a, no decorrer de seu processo de Recuperação Judicial:

I – Otimizar sua gestão tributária, visando evitar novas pendências;

II – Quando cabível, utilizar-se dos remédios legais presentes em nosso ordenamento jurídico para contestar cobranças que entender indevidas.

Após aprovado o Plano de Recuperação Judicial, e no prazo de seu cumprimento, seja no período de carência ou mesmo no período de pagamento dos credores, poderá a **RECUPERANDA** convocar nova Assembleia Geral de Credores para revisão do Plano de Recuperação Judicial ora aprovado.

I – A **RECUPERANDA** se valerá de toda legislação pertinente a parcelamentos e otimização do seu passivo tributário, desde que tais parcelamentos não impactem diretamente ou indiretamente no pagamento de seus credores concursais. Podendo valer-se do melhor momento e da melhor legislação específica, para adesão de parcelamentos fiscais.

Na ocorrência de possíveis declarações judiciais de nulidade ou de ineficácia de qualquer cláusula do Plano de Recuperação Judicial, não implicará nulidade ou ineficácia das demais disposição, que permanecerão em vigor conforme descrito.

5.5.1 Da novação da dívida

Aprovado o Plano de Recuperação Judicial e concedida a Recuperação Judicial, por intermédio de decisão de homologação da aprovação expressa ou tácita da Recuperação Judicial, opera-se a novação concursal da dívida, conforme art. 59 nos termos da Lei n.º 11.101/2005.



Conforme este Plano de Recuperação Judicial, será implicado a novação dos créditos, todas as obrigações deixarão de ser aplicáveis, bem como extingue as execuções propostas face à **RECUPERANDA** e devem ser imediatamente baixados todos os protestos e retirado o nome da **RECUPERANDA** de cadastros de inadimplentes, e obrigações serão substituídas de acordo com os prazos e condições definidas no item 5.1.

Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano de Recuperação Judicial e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer credores anteriormente ao pleito recuperacional, em relação a quaisquer obrigações da **RECUPERANDA**, sócios, administradores e ou garantidores (avalistas, fiadores e devedores solidários), especialmente, mas não exclusivamente, as de dar, fazer, não fazer, prevalecerão as disposições contidas no Plano de Recuperação Judicial, sempre, sendo que o não exercício de quaisquer das prerrogativas e/ou medidas ora estabelecidas neste Plano de Recuperação Judicial, não poderá e não deverá ser interpretado, por qualquer credor, como novação, desistência ou renúncia de direito.

5.5.1.1 Os efeitos da novação da dívida para os Terceiros Garantidores e Outros

Sem prejuízo do disposto na cláusula 5.5.1., este Plano de Recuperação Judicial, implicará também na novação dos créditos em relação aos terceiros avalistas e ou garantidores e devedores solidários, isto é, todas as obrigações deixarão de ser aplicáveis, as eventuais execuções serão extintas, haverá a baixa imediata de todos os protestos e serão retirados os seus nomes dos cadastros de inadimplentes com a substituição das obrigações de acordo com os prazos e condições definidas no item 5.1.



5.5.2 Processos Judiciais

Exceto se previsto de forma diversa neste Plano de Recuperação Judicial, os credores sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial não mais poderão, a partir da aprovação do Plano de Recuperação Judicial, com o que concordam expressamente:

- a. Ajuizar ou prosseguir em qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito contra a **RECUPERANDA**, sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial;
- b. Executar qualquer sentença judicial, decisão judicial ou sentença arbitral contra a **RECUPERANDA** relacionada a qualquer crédito contra a **RECUPERANDA**, sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial;
- c. Arrestar ou penhorar quaisquer bens da **RECUPERANDA**;
- d. Criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da **RECUPERANDA**;
- e. Reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer valor devido pela **RECUPERANDA**; e
- f. Buscar satisfazer seus créditos por quais quer outros meios.

Todas as execuções ou ações monitórias ou de cobrança judiciais em curso face à **RECUPERANDA**, e/ou de quaisquer garantidores da **RECUPERANDA**, relativa aos créditos sujeitos aos efeitos deste Plano de Recuperação Judicial (todos os créditos cujos fatos geradores tenham ocorrido antes da distribuição da Recuperação Judicial, mesmo que consolidados depois dele) serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão, em consequência, liberadas.



Serve este Plano de Recuperação Judicial, com as respectivas listas de credores e de créditos, juntamente com a decisão homologatória deste Plano de Recuperação Judicial, documento o bastante para autorizar a **RECUPERANDA** a peticionarem pela extinção das ações nos termos do parágrafo anterior.

5.5.2.1 Processos Judiciais contra Terceiros Garantidores e Outros

Exceto se previsto de forma diversa neste Plano de Recuperação Judicial, os credores sujeitos a este Plano de Recuperação Judicial não mais poderão, a partir da aprovação do Plano de Recuperação Judicial, com o que concordam expressamente:

- a. Ajuizar ou prosseguir em qualquer ação ou processo judicial de qualquer tipo relacionado a qualquer crédito contra os respectivos garantidores de tais créditos;
- b. Executar qualquer sentença judicial, decisão judicial ou sentença arbitral contra os respectivos garantidores, relacionada a qualquer crédito sujeito a este Plano de Recuperação Judicial;
- c. Arrestar ou penhorar quaisquer bens dos garantidores de créditos da **RECUPERANDA**;
- d. Criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos dos garantidores da **RECUPERANDA**;
- e. Reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer valor devido pelos respectivos garantidores, com seus créditos; e
- f. Buscar satisfazer seus créditos por quais quer outros meios.

Todas as execuções ou ações monitórias ou de cobrança judiciais em curso face aos garantidores, relativa aos créditos sujeitos aos efeitos deste Plano de Recuperação Judicial



(todos os créditos cujos fatos geradores tenham ocorrido antes da distribuição da Recuperação Judicial, mesmo que consolidados depois dele) serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão, em consequência, liberadas, em face aos garantidores, devedores solidários, avalistas e ou fiadores da **RECUPERANDA**.

Serve este Plano de Recuperação Judicial, com as respectivas listas de credores e de créditos, juntamente com a decisão homologatória deste Plano de Recuperação Judicial, documento o bastante para autorizar a **RECUPERANDA** a peticionarem pela extinção das ações nos termos do parágrafo anterior.

5.5.3 Das garantias de sócios e controladores

Para o sucesso desta Recuperação Judicial é imprescindível que, uma vez homologado pelo juízo o presente Plano de Recuperação Judicial, estarão obrigados a **RECUPERANDA** e seus credores sujeitos ou aderentes a este processo, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título e acarretará a automática, irrevogável e irretratável liberação e quitação de todos os terceiros garantidores, que tenham figurado em quaisquer operações na qualidade de garantidores, avalistas, fiadores, devedores solidários e subsidiários, e seus sucessores e cessionários, por qualquer responsabilidade derivada de qualquer garantia fidejussória, inclusive por força de fiança e aval, que tenha sido prestada a credores para assegurar o pagamento de qualquer crédito junto à **RECUPERANDA** enquanto o processo estiver em andamento.

De igual modo, é imprescindível que sejam desconsiderados as garantias, avais e fianças de terceiros concedidas a todo e qualquer contrato vinculado aos bens essenciais à operação da **RECUPERANDA**. Isto decorre por estes serem essenciais à operação da **RECUPERANDA**, bem como por seus créditos serem sujeitos aos efeitos desta Recuperação Judicial. Por fim, tais bens permanecerão na operação da **RECUPERANDA**, não havendo a necessidade de inclusão à lide de terceiros enquanto o processo estiver em andamento, exceto se de forma diversa prevista neste Plano.



5.5.4 Cessões de Crédito

Os credores poderão ceder seus créditos a outros credores ou a terceiros. A cessão produzirá efeitos desde que a **RECUPERANDA** e o juízo da Recuperação Judicial sejam informados.

5.5.5 Créditos contingentes, impugnação ou habilitação de créditos e acordos

Os créditos listados na relação de credores do Administrador Judicial, poderão ser modificados, e novos créditos poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergências, impugnação de créditos ou acordos. Para tanto, os valores informados neste Plano de Recuperação Judicial servem, inicialmente, como demonstração da forma de pagamento proposta pela **RECUPERANDA**, sendo certo que serão ajustados e revistos quando de sua homologação frente aos incidentes ocorridos em seu percurso, bem como nos momentos de liquidação previstos neste Plano de Recuperação Judicial.

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidos neste Plano de Recuperação Judicial, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados. Desta forma, seus valores serão adequados aos pagamentos futuros previstos na ocasião em que estiverem habilitados a receber seus créditos ou pagamentos que venham a surgir do momento de sua habilitação em diante.

Sem prejuízo do exposto, se a **RECUPERANDA** entender que as modificações tornam o Plano de Recuperação Judicial inexecutável, poderá esta convocar os credores a apreciarem aditivo para ajuste das condições de liquidação de seus créditos neste Plano de Recuperação Judicial expostas, mesmo que já homologado.



5.5.6 Créditos excluídos

Caso credores sejam excluídos por ordem judicial, e seja necessário pagá-los fora da esfera da Recuperação Judicial, todos os acordos serão imediatamente informados aos credores nos autos e ao Administrador Judicial, e as alterações que estes acordos vierem a provocar, para mais ou para menos no valor das parcelas em virtude de sua exclusão, serão de modo uniforme distribuídos nas parcelas devidas às suas respectivas classes, sem prejuízo de a **RECUPERANDA** requerer a revisão do Plano de Recuperação Judicial, estando esse homologado ou não.

5.5.7 Vinculação do Plano

As disposições do Plano de Recuperação Judicial vinculam a **RECUPERANDA** e seus credores, os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da homologação do Plano de Recuperação Judicial.

5.5.8 Conflito com Disposições Contratuais

Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer credores em relação a quaisquer obrigações das **RECUPERANDA**, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano de Recuperação Judicial deverão prevalecer.

5.5.9 Encerramento da Recuperação Judicial

Após o prazo previsto no art. 61 da Lei de Recuperação de Empresas, o juízo poderá decretar por sentença o encerramento da Recuperação Judicial vai ocorrer após a finalização do prazo estabelecido pelo juíz.



5.6 Síntese

Este Plano de Recuperação Judicial demonstra a melhor condição possível de recuperação aplicável à **RECUPERANDA** e tem por fim evitar que a referida empresa tenha suas condições de liquidez prejudicadas e eventualmente seja convolada a uma massa falida que, como sabido, resultará no encerramento de diversos postos de empregos diretos.

Ressalta-se ainda que a não aprovação deste Plano de Recuperação Judicial ocasionará a cessão da geração de riquezas pela empresa e, desta forma, não restará aos credores alternativa para receber os recursos que lhes são devidos, exceto a de aguardar a liquidação de bens da empresa que, em tal situação, costumam ser muito desvalorizados e liquidados a preço vil.

Por fim, a continuidade da atividade da **RECUPERANDA** proporcionará condições de reestruturação e desta forma, gerar empregos e negócios mercantis. Neste cenário, o presente Plano de Recuperação Judicial proporciona o pagamento integral da classe trabalhista, e o pagamento das demais classes com deságio.

Observe que nenhum credor foi convidado a participar de um plano de capitalização da empresa e não foi forçado a continuar estabelecendo relações comerciais com a **RECUPERANDA**.



6- Considerações finais

A SIEGEN – SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO EMPRESARIAL E GESTÃO DE ESTRATÉGICA DE NEGÓCIOS LTDA., contratada para assessorar a elaboração do Plano de Recuperação Judicial da **RECUPERANDA**, acredita que as informações constantes neste Plano de Recuperação Judicial evidenciam que há viabilidade econômica, desde que sejam aplicadas as recomendações aqui expostas e, baseado nas ações descritas e realizadas e nas estratégias sugeridas para a reestruturação, a **RECUPERANDA** será capaz de trabalhar de forma viável e lucrativa. Acredita-se que todos os credores terão maiores benefícios com a implementação deste Plano de Recuperação Judicial, uma vez que a proposta não agrega nenhum risco adicional aos credores e, após o cumprimento do art. 61 e art. 63 da Lei n.º 11.101/2005, a **RECUPERANDA** compromete-se a honrar com os demais pagamentos no prazo e na forma de seu Plano de Recuperação Judicial devidamente homologado.

É o relatório.

São Paulo, 20 de abril de 2023.

Fábio Bartolozzi Astrauskas (CORECON – 26.489-1 2ª. região -SP)

SIEGEN – Serviços de Informação Empresarial e Gestão Estratégica de Negócios Ltda.
(CORECON – RE/3728-1 2ª. região – SP)

Pela RECUPERANDA:

Fábio Galdão Raiola

CPF: 136.068.018-74

Cintia Galdão Raiola.

CPF: 125.502.528-02

PRJ 01 RAIOLA CONSOLIDADO.pdf

Documento número #78450d27-a8ba-427c-bf85-406af1df895e

Hash do documento original (SHA256): 009c356b59e43f2c729722473c0cf934dc5261573fd00dec2d431b5c2e7fb7d7

Assinaturas

✓ **Fabio Bartolozzi Astrauskas**

CPF: 100.421.738-25

Assinou em 20 abr 2023 às 13:58:30

✓ **Cintia Galdão Raiola**

CPF: 125.502.528-02

Assinou em 20 abr 2023 às 10:54:17

✓ **Fabio Galdão Raiola**

CPF: 136.068.018-74

Assinou em 20 abr 2023 às 12:21:25

Log

- 20 abr 2023, 10:00:40 Operador com email amp@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b criou este documento número 78450d27-a8ba-427c-bf85-406af1df895e. Data limite para assinatura do documento: 20 de maio de 2023 (09:57). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 20 abr 2023, 10:01:07 Operador com email amp@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: fba@siegen.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fabio Bartolozzi Astrauskas e CPF 100.421.738-25.
- 20 abr 2023, 10:01:07 Operador com email amp@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: cintia@raiola.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cintia Galdão Raiola e CPF 125.502.528-02.
- 20 abr 2023, 10:01:08 Operador com email amp@siegen.com.br na Conta f01ab770-2a39-48c8-9407-4b0bcf643a8b adicionou à Lista de Assinatura: fabio@raiola.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fabio Galdão Raiola e CPF 136.068.018-74.

- 20 abr 2023, 10:54:17 Cintia Galdão Raiola assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail cintia@raiola.com.br. CPF informado: 125.502.528-02. IP: 201.6.244.223. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5535045 e longitude -46.6191919. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.485.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 abr 2023, 12:21:25 Fabio Galdão Raiola assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fabio@raiola.com.br. CPF informado: 136.068.018-74. IP: 201.6.244.223. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5535045 e longitude -46.6191919. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.485.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 abr 2023, 13:58:30 Fabio Bartolozzi Astrauskas assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fba@siegen.com.br. CPF informado: 100.421.738-25. IP: 189.46.90.98. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.494656 e longitude -46.9499904. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.485.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 abr 2023, 13:58:30 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 78450d27-a8ba-427c-bf85-406af1df895e.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 78450d27-a8ba-427c-bf85-406af1df895e, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS MÓVEIS



A. INTRODUÇÃO

De acordo com nossa proposta de serviços procedemos à avaliação do valor de mercado dos ativos móveis da **Irmãos Raiola & Cia Ltda.**

Para a construção desta avaliação, foram realizadas coletas de dados com apoio da administração da **Irmãos Raiola & Cia Ltda.** Também foi realizado visita técnica às instalações da empresa para conhecimento dos ativos contemplados no estudo.

Nossas avaliações do valor de venda de mercado dos bens móveis foram feitas pelos Método de conforme preceitos da NBR 14.653 - Avaliação de Bens da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) – parte 1 (procedimentos gerais) e parte 5 (máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral).

Os comentários, considerações e conclusões apresentados neste relatório foram analisados e desenvolvidos por profissionais experientes e com total imparcialidade sobre o assunto.

B. CONDIÇÕES GERAIS DA AVALIAÇÃO

- 1) Definimos o valor de mercado de venda como sendo o melhor preço pelo qual se poderia razoavelmente esperar vender os bens móveis numa negociação na data da respectiva avaliação, assumindo que:
 - Tanto o comprador como o vendedor estão bem-informados sobre as condições do mercado, estão agindo prudentemente e desejam fazer o negócio;
 - Anteriormente à data da avaliação, houve um prazo razoável para promoção, concordância de preço e condições e para a consecução da venda, levando em consideração a natureza do imóvel e a situação do mercado;
 - Os bens móveis foram oferecidos livremente no mercado e os valores e demais circunstâncias permaneceram os mesmos da data da avaliação.

- 2) Avaliamos os bens móveis no estado em que se encontram.

- 3) O escopo do trabalho foi dividido nas seguintes áreas distintas:
 - Veículos automotores
 - Demais ativos móveis

- 4) Aceitamos como verdadeiras as informações fornecidas a respeito dos quantitativos. Utilizamos informações fornecidas pela **Irmãos Raiola & Cia Ltda** referentes a seus inventários.

- 5) Com base na coleta de dados, reuniões com a **Irmãos Raiola & Cia Ltda** e dados descritivos dos Ativos mapeamos o patrimônio da empresa e efetuamos análises para valoração destes conforme as normas técnicas vigentes e diligência.

- 6) O método do Custo considera o custo de Reposição ou custo de Reprodução do bem avaliado e é feita a subtração da perda de valor causada pela deterioração física e das obsolescência funcional e obsolescência econômica.

- 7) A estimativa de depreciação física utiliza a curva de depreciação definida por Caires e explicitada pelo IBAPE – SP.

C. ATIVOS MÓVEIS AVALIADOS

Os ativos móveis avaliados para **Irmãos Raiola & Cia Ltda** contemplam:

- Máquinas utilizadas no processo fabril;
- Veículos automotores em uso pela empresa;
- Equipamentos de informática e telecomunicações
- Equipamentos de logística para movimentação de itens no armazém
- Ativos para armazenagem de produtos
- Mobiliário
- Equipamento de refrigeração

Na totalidade foram avaliados 111 itens de controle de ativos da empresa. Alguns destes itens podem representar 1 ou mais itens físicos.

Do estudo, foram excluídos todos os ativos intangíveis da **Irmãos Raiola & Cia Ltda** como software e investimentos de implantação destes. Entendemos que estes ativos não apresentam liquidez no mercado uma vez que são licenças de uso de softwares de terceiros comercializados para a empresa.

Também foram excluídos da análise ativos controlados pela contabilidade sem descrição do item. No total foram excluídos 8 itens de controle totalizando R\$ 9.336,00 em valor contábil de aquisição.

A lista completa dos ativos móveis avaliados encontra-se no ANEXO I deste relatório junto com os valores contábil de aquisição, os valores depreciados e o valor contábil residual.

D. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a estimativa de valor dos ativos móveis adotamos duas abordagens:

1. Método de Valor de Mercado

Método utilizado para calcular o valor dos veículos da empresa. Como a frota da empresa contempla carros blindados e não blindados, foram adotadas duas fontes de informações distintas:

- Carros Blindados – Jeep Renegade e Taos – adotou-se a média aritmética dos valores de anúncios de carros similares (ano, modelo, localidade SP, KM) na plataforma de venda digital Webmotors. A consulta foi feita no dia 05 de abril de 2023 e foram levantados no mínimo 6 anúncios para cada caso.

- Carro não blindado – Corolla – adotou-se a tabela FIPE para avaliação deste carro com base nos valores de abril 2023.

Veículo	Valor de Mercado
JEEP RENEGADE	208.921,90
VW TAOS	267.583,33
TOYOTA COROLLA	94.166,67
TOTAL	570.671,90

2. Método de Custo

Para os demais ativos móveis avaliados foi utilizado o método de custo com curva de depreciação de Caires. Esta curva de depreciação estima perda de valor do item numa relação entre uso do item e vida útil esperada (estimativa está descrita no Anexo II)

No método adotado, todos os itens tiveram seus valores de aquisição atualizados ao valor de 2023 através do índice inflacionário IGP-M. Este índice foi adotado por melhor representar de maneira geral o impacto dos custos em atividades industriais.

Com os itens a seu valor de aquisição em 2023 foi aplicado a depreciação da curva de Caires com base no tempo de uso de cada item e a vida útil proposta pelo IBAPE para cada um

Desta forma, o resultado consolidado aponta um valor total de custo dos ativos móveis de R\$ 1.226.953,48

Categoria de Item	Valor de Mercado	% do Total
Máquina	1.015.206,01	83%
Empilhadeira	65.440,06	5%
Porta Palet	31.319,05	3%
Mobiliário	22.131,47	2%
Impressora	20.022,00	2%
Ar condicionados	19.350,57	2%
Hardware	16.126,80	1%
Balança	9.049,87	1%
Caixa de água	7.250,05	1%
Telefonia	6.617,71	1%
Fechadura de caixa	3.916,94	0%
Exaustor	2.737,43	0%
Bateria	2.025,41	0%
Switch	1.624,80	0%
Relógio de ponto	1.622,54	0%
Estufa	912,83	0%
Bebedouro	785,02	0%
Ventiladores	725,13	0%
Sensor	89,79	0%
Total Geral	1.226.953,48	100%

E. CONCLUSÃO

Aplicando os métodos descritos acima, estimamos o valor dos ativos móveis da empresa **Irmãos Raiola & Cia Ltda** em R\$ **1.797.625,38** (um milhão, setecentos e noventa e sete mil e seiscentos e vinte e cinco reais e trinta e oito centavos)

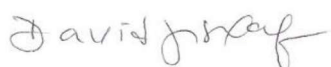
Sendo assim, estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos

São Paulo, 06 de abril de 2023



Eng.º Fabio Domingues

- ✓ Graduado em Engenharia de Computação pela UNICAMP
- ✓ Mestrado em Administração, Estratégia de Negócios pela FGV
- ✓ Pós-graduado em Finanças Corporativas pela FGV
- ✓ Curso de Extensão em Marketing e Economia pela School of Business da SUNY / Albany




Eng.º David Skaf Jr.

CREA/SP 5060778235 / IBAPE/SP 1859

- ✓ Graduado em Engenharia civil pela UNICAMP
- ✓ MBA em Real Estate pela Escola Politécnica da USP
- ✓ Pós-graduado em Direito Imobiliário pela UNISECOVI
- ✓ Pós-graduado em Negócios Imobiliários pela FAAP
- ✓ Extensão em Marketing e Economia pela School of Business da SUNY / Albany
- ✓ Extensão em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE, RICS e UFSC
- ✓ Membro titular do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias)
- ✓ Membro titular do IBRADIM (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário)
- ✓ Certificado de Qualificação Profissional em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE NACIONAL

ANEXO I - Tabela de ativos móveis contemplados

Descrição	Vlr Original	Vlr Depreciado
BEBEDOURO BRX	674,00	674,00
EXAUSTORES	1.650,00	1.650,00
RELOGIO DE PONTO	460,00	460,00
APARELHO TELEFONICO	195,00	195,00
BALANÇA	2.100,00	2.100,00
SWITCH	2.091,00	2.091,00
RELOGIO DE MARCAÇÃO ORION	2.650,00	2.650,00
COMPUTADOR + ACESSORIOS	1.753,00	1.753,00
COMPUTADOR + ACESSORIOS	1.500,00	1.500,00
APARELHO TELEFONICO	439,98	439,98
MOTOR	3.570,00	3.570,00
PLACA PABX	1.100,00	1.100,00
CADEIRAS	508,49	508,49
APARELHO TELEFONICO	1.630,00	1.630,00
DESPALETIZADORA DE FRASCOS	152.564,57	152.564,57
IMPRESSORA 9020 - MARKEN IMAJE	11.147,77	11.147,77
COMPUTADOR + ACESSORIOS	3.554,52	3.554,52
COMPUTADOR + ACESSORIOS	1.064,16	1.064,16
NOTEBOOK	3.300,00	3.300,00
NOBREAK APC	1.100,00	1.100,00
VENTILADORES	500,00	496,23
COMPUTADOR + ACESSORIOS	2.020,00	2.020,00
SISTEMA IMPRESSÃO JATO DE TINTA	14.234,86	13.641,30
COMPUTADOR + ACESSORIOS	945,00	945,00
SERVIDOR + HD	16.655,00	16.655,00
IMPRESSORA UNICORN 2	7.036,52	6.626,32
COMPUTADOR + ACESSORIOS	955,00	955,00
MAQUINA LINHA DE ENCHIMENTO	103.455,00	96.558,56
MAQUINA LINHA DE ENCHIMENTO	168.795,00	157.542,56
ALIMENTADOR DE TAMPAS	50.820,00	47.432,00
ALIMENTADOR DE TAMPAS	21.780,00	20.328,00
ESTEIRA	18.150,00	16.940,00
APARELHO TELEFONICO	3.552,00	3.552,00
TECLADOS + FONTES	1.000,00	1.000,00
NOBREAK APC	529,00	529,00
FONTES + COMPONENTES PARA SERVIDOR	1.000,00	1.000,00
ESTEIRA	1.353,99	1.229,52
COMPUTADOR + ACESSORIOS	924,00	924,00
SERVIDOR STTAND P/ CAMERAS	1.950,00	1.950,00
NOTEBOOK	2.055,79	2.055,79
CONVERSOR DE MIDIA	3.685,34	3.685,34
SWITCH	1.437,04	1.437,04
COMPUTADOR + ACESSORIOS	2.426,00	2.426,00
COMPUTADOR + ACESSORIOS	2.396,00	2.396,00
COMPUTADOR + ACESSORIOS	995,00	995,00
CONDICIONADORES DE AR	5.095,00	4.458,30
VENTILADORES	330,00	288,75
COMPONENTES PARA SERVIDOR	1.678,00	1.678,00
APARELHO TELEFONICO	768,00	768,00
APARELHO TELEFONICO	225,00	225,00
COMPUTADOR + ACESSORIOS	1.220,00	1.220,00
IMPRESSORA	6.881,41	5.964,40
ESTUFA	838,55	719,97
EXAUSTORES	7.680,00	6.592,00
CARRINHO HIDRAULICO MANUAL	6.580,86	5.593,68
COMPUTADOR + ACESSORIOS	2.760,00	2.760,00

Descrição	Vlr Original	Vlr Depreciado
APARELHO TELEFONICO	1.299,00	1.299,00
NOBREAK APC	412,60	412,60
CAIXA DE AGUA	4.987,00	4.114,44
PURIFICADOR DE AGUA	500,00	408,66
CARRINHO HIDRAULICO MANUAL	8.774,48	7.092,64
NOBREAK APC	1.529,70	1.529,70
MESAS DE PEBOLIM E TENIS DE MESA	1.890,00	1.464,75
PORTA CORTA-FOGO	1.645,00	1.247,61
MESAS E CADEIRAS	1.499,00	1.111,61
PROCESSADOR INTEL	723,84	723,84
IMPRESSORA DE ETIQUETAS	5.845,00	5.845,00
AR CONDICIONADO	1.890,00	1.338,75
COMPUTADOR + ACESSORIOS	1.269,00	1.269,00
COMPUTADOR + ACESSORIOS	560,00	560,00
APARELHO TELEFONICO	2.815,12	2.815,12
BALANÇA	2.606,81	1.781,04
PERSIANAS	1.050,00	708,75
BOX DE VIDRO	663,00	447,93
PONTALETES	1.910,45	1.273,60
JUNGHEINRICHLIT	12.000,00	8.000,00
COMPUTADOR + ACESSORIOS	1.264,00	1.264,00
Tok Stok - Gabinete inferior - 1P/1GV	470,00	313,35
Tok Stok - Mesa 120X51	688,00	458,69
Tok Stok - Gabinete inferior - 1P/4GV	840,00	560,03
Tok Stok - armário baixo 2P	1.315,00	876,72
COMPUTADOR + ACESSORIOS	2.163,40	2.163,40
COMPUTADOR + ACESSORIOS	1.423,75	1.423,75
CAIXA DE ÁGUA	2.000,00	1.283,59
HIGIENIZADOR DE POTES	4.000,00	2.566,41
EXAUSTOR	810,00	519,75
SENSOR	390,10	243,75
PORTA PALET	16.282,81	9.362,61
BATERIA TRACIONARIA PROPOSTA 1725/1	5.800,00	3.334,77
BALANÇA	1.547,00	799,18
CENTRAL PABX	2.652,00	2.475,20
EMPILHADEIRA ELETRICA PALETIZADORA	49.577,47	21.483,80
BALANÇA ELETRONICA	1.963,50	785,28
COMPRESSOR	9.500,00	3.562,65
GELADEIRA	1.280,54	458,81
ARMARIO	4.964,40	1.696,17
BASE PARA ARMARIO	441,00	150,88
AR CONDICIONADO	2.942,96	833,68
RELOGIO DE PONTO PRISMA ADV	1.200,00	680,00
COMPRESSOR PARAFUSO 15HP	16.500,00	4.125,00
MAQUINA STAND UP POUCH	363.000,00	87.725,00
FECHADURA DE CAIXA SEMI AUTOMATICA	4.500,00	1.012,50
SECADOR SCHULZ	7.100,00	1.597,59
PORTA PALET	1.554,00	323,75
PORTA PALET	900,00	187,50
GELADEIRA	3.199,00	586,52
SELADORA CONTÍNUA PRIME	46.146,00	3.845,50
PORTA PALET	5.200,00	173,32
JEEP RENEGADE	120.872,41	6.043,62
VW TAOS	273.345,70	4.555,76
TOYOTA COROLLA	88.000,00	1.466,67
TOTAL	1.753.462,89	839.023,50

ANEXO II – Curva Depreciação de Caires

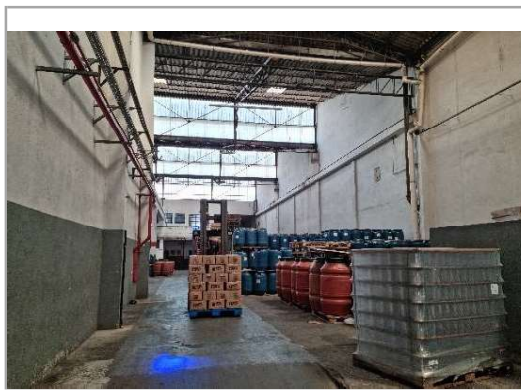
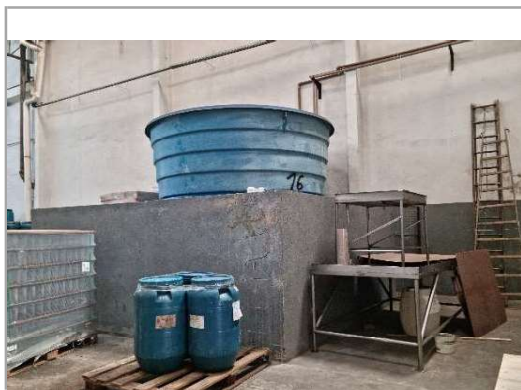
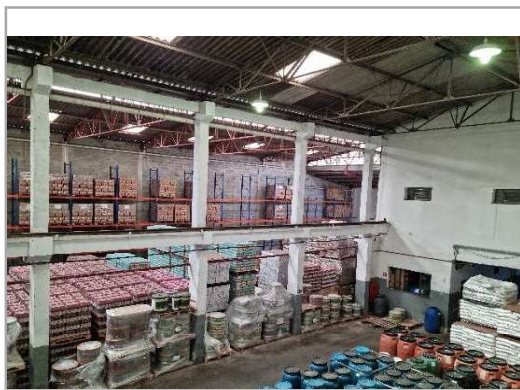
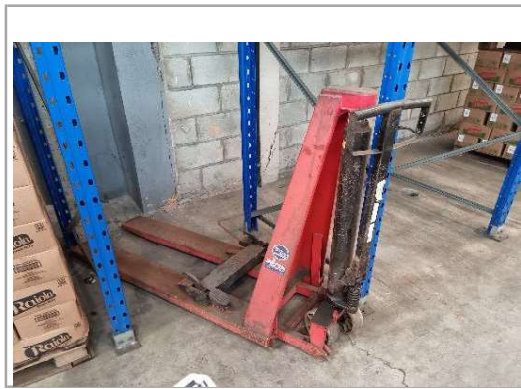
Anos de uso/ vida útil estimado	Depreciação do Item
0	0,95
0,05	0,91
0,1	0,87
0,15	0,83
0,2	0,79
0,25	0,76
0,3	0,72
0,35	0,68
0,4	0,65
0,45	0,62
0,5	0,58
0,55	0,55
0,6	0,52
0,65	0,49
0,7	0,47
0,75	0,44
0,8	0,41
0,85	0,39
0,9	0,36
0,95	0,34
1	0,32
1,05	0,29
1,1	0,27
1,15	0,26
1,2	0,24
1,25	0,22
1,3	0,2
1,35	0,19
1,4	0,17
1,45	0,16
1,5	0,15
1,55	0,14
1,6	0,13
1,65	0,12
1,7	0,11
1,75	0,1
1,8	0,1
1,85	0,1
1,9	0,1
1,95	0,1
2	0,1

Anexo III – Tabela de Resultados

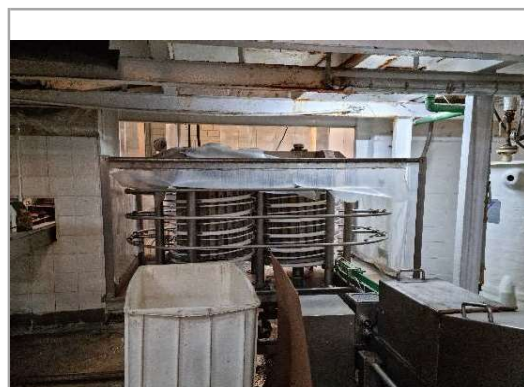
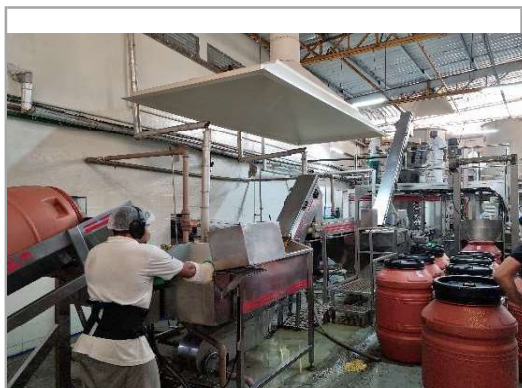
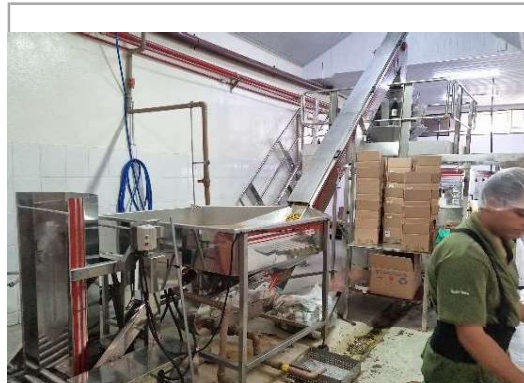
Categoria	Descrição	Dt Aquisição	Vlr Original	Correção - IGPM	Valor corrigido	Idade Transcorrida	% Residual	Vlr Custo
Bebedouro	BEBEDOURO BRX	28/01/12	674,00	245%	1.652,66	11,17	0,27	446,22
Exaustor	EXAUSTORES	14/02/12	1.650,00	245%	4.048,27	11,08	0,47	1.902,69
Relógio de ponto	RELOGIO DE PONTO	29/02/12	460,00	245%	1.128,61	11,42	0,27	304,72
Telefonia	APARELHO TELEFONICO	12/03/12	195,00	244%	476,38	11,50	0,26	123,86
Balança	BALANÇA	30/03/12	2.100,00	244%	5.130,28	11,50	0,44	2.257,32
Switch	SWITCH	11/04/12	2.091,00	242%	5.065,24	11,58	0,26	1.316,96
Hardware	RELOGIO DE MARCAÇÃO ORION	12/04/12	2.650,00	242%	6.419,36	11,58	0,10	641,94
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	28/05/12	1.753,00	240%	4.203,59	11,67	0,10	420,36
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	28/05/12	1.500,00	240%	3.596,91	11,67	0,10	359,69
Telefonia	APARELHO TELEFONICO	13/06/12	439,98	238%	1.048,13	11,75	0,26	272,51
Máquina	MOTOR	15/06/12	3.570,00	238%	8.504,52	11,75	0,44	3.741,99
Telefonia	PLACA PABX	14/08/12	1.100,00	238%	2.620,44	11,92	0,26	681,31
Mobiliário	CADEIRAS	10/10/12	508,49	232%	1.178,47	12,08	0,41	483,17
Telefonia	APARELHO TELEFONICO	22/10/12	1.630,00	232%	3.777,65	12,08	0,24	906,64
Máquina	DESPALETIZADORA DE FRASCOS	06/11/12	152.564,57	230%	350.218,63	12,17	0,41	143.589,64
Impressora	IMPRESSORA 9020 - MARKEN IMAJE	12/11/12	11.147,77	230%	25.590,19	12,17	0,24	6.141,65
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	19/11/12	3.554,52	230%	8.159,56	12,17	0,10	815,96
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	19/11/12	1.064,16	230%	2.442,83	12,17	0,10	244,28
Hardware	NOTEBOOK	14/12/12	3.300,00	228%	7.524,13	12,25	0,10	752,41
Hardware	NOBREAK APC	31/01/13	1.100,00	227%	2.499,54	10,33	0,10	249,95
Ventiladores	VENTILADORES	31/01/13	500,00	227%	1.136,16	10,33	0,32	363,57
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	20/02/13	2.020,00	227%	4.576,80	10,42	0,10	457,68
Impressora	SISTEMA IMPRESSÃO JATO DE TINTA	10/05/13	14.234,86	226%	32.136,74	10,67	0,29	9.319,65
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	10/06/13	945,00	224%	2.117,56	10,75	0,10	211,76
Hardware	SERVIDOR + HD	17/06/13	16.655,00	224%	37.320,56	10,75	0,10	3.732,06
Impressora	IMPRESSORA UNICORN 2	11/07/13	7.036,52	223%	15.726,56	10,83	0,29	4.560,70
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	18/07/13	955,00	223%	2.134,42	10,83	0,10	213,44
Máquina	MAQUINA LINHA DE ENCHIMENTO	01/08/13	103.455,00	223%	230.874,72	10,92	0,47	108.511,12
Máquina	MAQUINA LINHA DE ENCHIMENTO	15/08/13	168.795,00	223%	376.690,33	10,92	0,47	177.044,46
Máquina	ALIMENTADOR DE TAMPAS	16/08/13	50.820,00	223%	113.412,14	10,92	0,47	53.303,71
Máquina	ALIMENTADOR DE TAMPAS	16/08/13	21.780,00	223%	48.605,20	10,92	0,47	22.844,45
Máquina	ESTEIRA	27/08/13	18.150,00	223%	40.504,34	10,92	0,47	19.037,04
Telefonia	APARELHO TELEFONICO	10/09/13	3.552,00	220%	7.809,65	11,00	0,10	780,97
Hardware	TECLADOS + FONTES	03/10/13	1.000,00	218%	2.179,92	11,08	0,10	217,99
Hardware	NOBREAK APC	22/10/13	529,00	218%	1.153,18	11,08	0,10	115,32
Hardware	FONTES + COMPONENTES PARA SERVIDOR	31/10/13	1.000,00	218%	2.179,92	11,08	0,10	217,99
Máquina	ESTEIRA	25/11/13	1.353,99	217%	2.943,05	11,17	0,47	1.383,23
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	05/12/13	924,00	216%	1.996,44	11,25	0,10	199,64
Hardware	SERVIDOR STTANO P/ CAMERAS	30/01/14	1.950,00	215%	4.193,14	9,33	0,10	419,31
Hardware	NOTEBOOK	10/02/14	2.055,79	214%	4.403,89	9,42	0,10	440,39
Hardware	CONVERSOR DE MIDIA	18/02/14	3.685,34	214%	7.894,69	9,42	0,10	789,47
Switch	SWITCH	18/02/14	1.437,04	214%	3.078,41	9,42	0,10	307,84
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	03/03/14	2.426,00	211%	5.111,58	9,50	0,10	511,16
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	03/03/14	2.396,00	211%	5.048,37	9,50	0,10	504,84
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	03/03/14	995,00	211%	2.096,47	9,50	0,10	209,65
Ar condicionados	CONDICIONADORES DE AR	19/03/14	5.095,00	211%	10.735,17	9,50	0,52	5.582,29
Ventiladores	VENTILADORES	27/03/14	330,00	211%	695,31	9,50	0,52	361,56
Hardware	COMPONENTES PARA SERVIDOR	28/03/14	1.678,00	211%	3.535,55	9,50	0,10	353,55
Telefonia	APARELHO TELEFONICO	28/03/14	768,00	211%	1.618,18	9,50	0,10	161,82
Telefonia	APARELHO TELEFONICO	31/03/14	225,00	211%	474,08	9,50	0,10	47,41
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	03/04/14	1.220,00	209%	2.550,65	9,58	0,10	255,06
Hardware	IMPRESSORA	08/04/14	6.881,41	209%	14.386,92	9,58	0,10	1.438,69
Estufa	ESTUFA	02/05/14	838,55	209%	1.755,43	9,67	0,52	912,83
Ar condicionados	EXAUSTORES	20/05/14	7.680,00	209%	16.077,42	9,67	0,52	8.360,26
Empilhadeira	CARRINHO HIDRAULICO MANUAL	13/06/14	6.580,86	211%	13.879,17	9,75	0,34	4.718,92
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	30/06/14	2.760,00	211%	5.820,90	9,75	0,10	582,09
Telefonia	APARELHO TELEFONICO	12/08/14	1.299,00	213%	2.763,90	9,92	0,10	276,39

Categoria	Descrição	Dt Aquisição	Vlr Original	Correção - IGPM	Valor corrigido	Idade Transcorrida	% Residual	Vlr Custo
Hardware	NOBREAK APC	01/09/14	412,60	212%	876,14	10,00	0,10	87,61
Caixa de água	CAIXA DE AGUA	25/09/14	4.987,00	212%	10.589,71	10,00	0,49	5.188,96
Bebedouro	PURIFICADOR DE AGUA	16/10/14	500,00	212%	1.058,77	10,08	0,32	338,81
Empilhadeira	CARRINHO HIDRAULICO MANUAL	13/11/14	8.774,48	210%	18.399,94	10,17	0,32	5.887,98
Hardware	NOBREAK APC	22/12/14	1.529,70	208%	3.187,99	10,25	0,10	318,80
Mobiliário	MESAS DE PEBO LIM E TENIS DE MESA	12/03/15	1.890,00	204%	3.860,81	8,50	0,55	2.123,44
Mobiliário	PORTA CORTA-FOGO	28/05/15	1.645,00	198%	3.263,37	8,67	0,55	1.794,86
Mobiliário	MESAS E CADEIRAS	31/07/15	1.499,00	196%	2.937,53	8,83	0,55	1.615,64
Hardware	PROCESSADOR INTEL	14/08/15	723,84	192%	1.392,17	8,92	0,10	139,22
Máquina	IMPRESSORA DE ETIQUETAS	25/08/15	5.845,00	192%	11.241,74	8,92	0,55	6.182,95
Ar condicionados	AR CONDICIONADO	01/11/15	1.890,00	189%	3.580,63	9,17	0,52	1.861,93
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	11/11/15	1.269,00	189%	2.404,14	9,17	0,10	240,41
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	30/11/15	560,00	189%	1.060,93	9,17	0,10	106,09
Telefonia	APARELHO TELEFONICO	04/01/16	2.815,12	186%	5.247,45	7,33	0,16	839,59
Balança	BALANÇA	16/02/16	2.606,81	184%	4.797,27	7,42	0,62	2.974,31
Mobiliário	PERSIANAS	01/03/16	1.050,00	183%	1.922,49	7,50	0,58	1.115,05
Mobiliário	BOX DE VIDRO	09/03/16	663,00	183%	1.213,92	7,50	0,58	704,07
Porta Palet	PONTALETES	06/04/16	1.910,45	182%	3.486,43	7,58	0,72	2.510,23
Empilhadeira	LUNGHENRICHLIT	08/04/16	12.000,00	182%	21.899,09	7,58	0,44	9.635,60
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	20/04/16	1.264,00	182%	2.306,70	7,58	0,10	230,67
Mobiliário	Tok Stok - Gabinete inferior - 1P/1GV	27/04/16	470,00	182%	857,71	7,58	0,58	497,47
Mobiliário	Tok Stok - Mesa 120X51	27/04/16	688,00	182%	1.255,55	7,58	0,58	728,22
Mobiliário	Tok Stok - Gabinete inferior - 1P/4GV	27/04/16	840,00	182%	1.532,94	7,58	0,58	889,10
Mobiliário	Tok Stok - armário baixo 2P	27/04/16	1.315,00	182%	2.399,78	7,58	0,58	1.391,87
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	30/05/16	2.163,40	181%	3.915,93	7,67	0,10	391,59
Hardware	COMPUTADOR + ACESSORIOS	30/05/16	1.423,75	181%	2.577,10	7,67	0,10	257,71
Caixa de água	CAIXA DE ÁGUA	04/07/16	2.000,00	178%	3.553,60	7,83	0,58	2.061,09
Máquina	HIGIENIZADOR DE POTES	22/07/16	4.000,00	178%	7.107,20	7,83	0,58	4.122,18
Exaustor	EXAUSTOR	29/07/16	810,00	178%	1.439,21	7,83	0,58	834,74
Sensor	SENSOR	30/09/16	390,10	177%	690,71	8,00	0,13	89,79
Porta Palet	PORTA PALET	06/03/17	16.282,81	175%	28.430,55	6,50	0,76	21.607,22
Bateria	BATERIA TRACIONARIA PROPOSTA 1725/1	13/03/17	5.800,00	175%	10.127,07	6,50	0,20	2.025,41
Balança	BALANÇA	20/10/17	1.547,00	179%	2.774,13	7,08	0,62	1.719,96
Telefonia	CENTRAL PABX	01/04/18	2.652,00	173%	4.594,93	5,58	0,55	2.527,21
Empilhadeira	EMPIILHADEIRA ELETRICA PALETIZADORA	23/08/18	49.577,47	166%	82.177,38	5,92	0,55	45.197,56
Balança	BALANÇA ELETRONICA	14/12/18	1.963,50	164%	3.228,11	6,25	0,65	2.098,27
Máquina	COMPRESSOR	29/03/19	9.500,00	161%	15.288,14	4,50	0,72	11.007,46
Mobiliário	GELADEIRA	15/05/19	1.280,54	159%	2.032,81	4,67	0,72	1.463,62
Mobiliário	ARMARIO	04/07/19	4.964,40	157%	7.787,11	4,83	0,72	5.606,72
Mobiliário	BASE PARA ARMARIO	04/07/19	441,00	157%	691,75	4,83	0,72	498,06
Ar condicionados	AR CONDICIONADO	17/02/20	2.942,96	153%	4.488,73	3,42	0,79	3.546,10
Relógio de ponto	RELOGIO DE PONTO PRISMA ADV	19/02/20	1.200,00	153%	1.830,29	3,42	0,72	1.317,81
Máquina	COMPRESSOR PARAFUSO 15HP	26/06/20	16.500,00	147%	24.214,39	3,75	0,76	18.402,94
Máquina	MAQUINA STAND LIP POLUCH	13/07/20	363.000,00	144%	521.096,22	3,83	0,76	396.033,13
Fechadura de caixa	FECHADURA DE CAIXA SEMI AUTOMATICA	09/09/20	4.500,00	134%	6.026,06	4,00	0,65	3.916,94
Máquina	SECADOR SCHULZ	15/09/20	7.100,00	134%	9.507,78	4,00	0,76	7.225,91
Porta Palet	PORTA PALET	15/11/20	1.554,00	126%	1.951,86	4,17	0,83	1.620,05
Porta Palet	PORTA PALET	26/11/20	900,00	126%	1.130,42	4,17	0,83	938,25
Mobiliário	GELADEIRA	19/01/21	3.199,00	121%	3.879,72	2,33	0,83	3.220,17
Máquina	SELADORA CONTINUA PRIME	28/02/22	46.146,00	102%	47.006,39	1,42	0,91	42.775,82
Porta Palet	PORTA PALET	08/08/22	5.200,00	98%	5.102,54	1,92	0,91	4.643,31

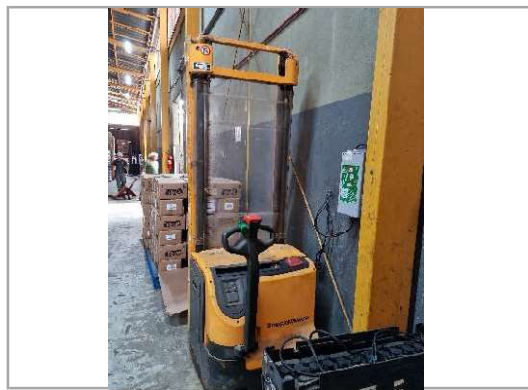
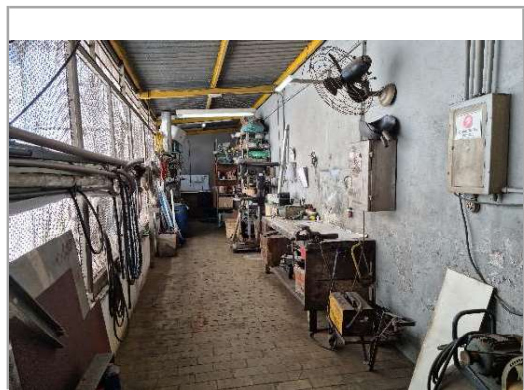
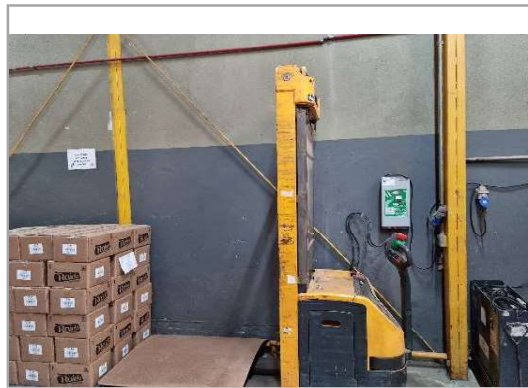
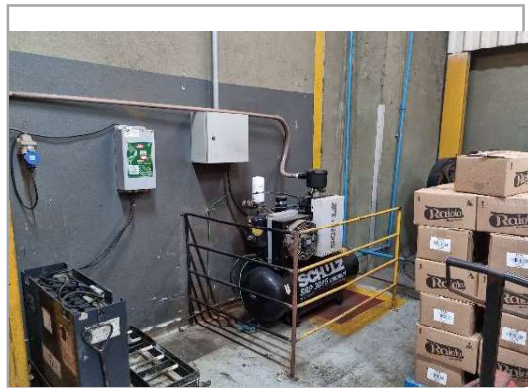
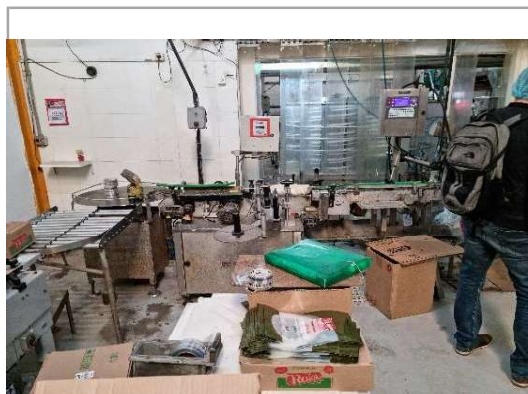
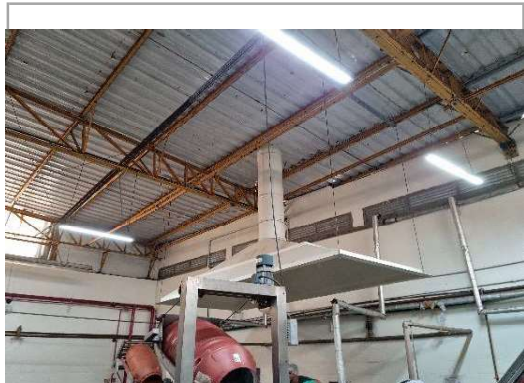
FOTOGRAFIAS



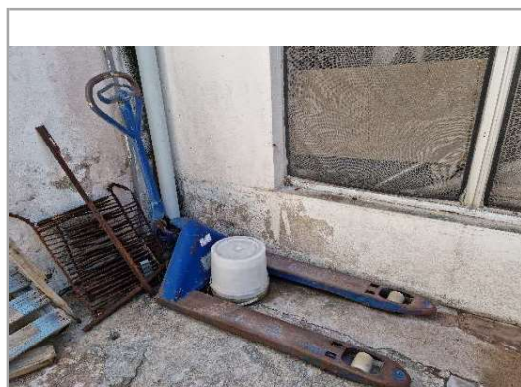
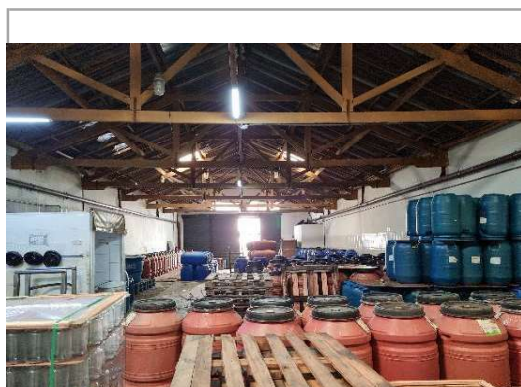
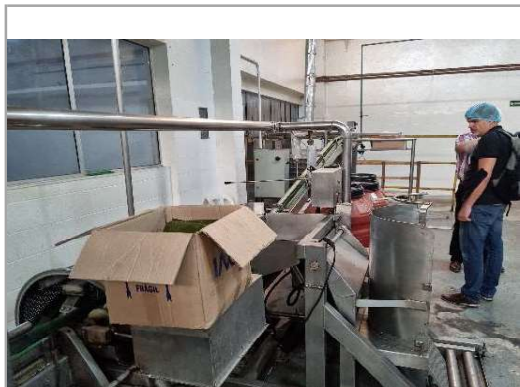
FOTOGRAFIAS



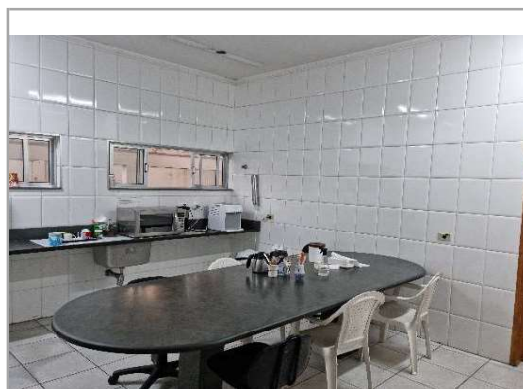
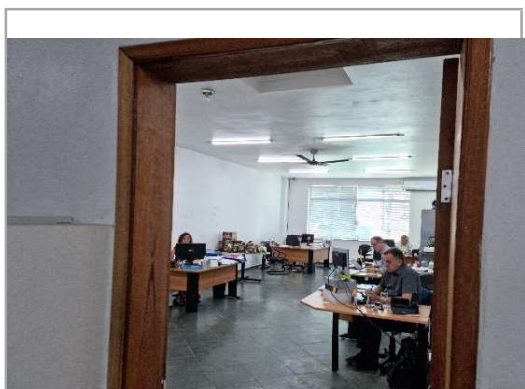
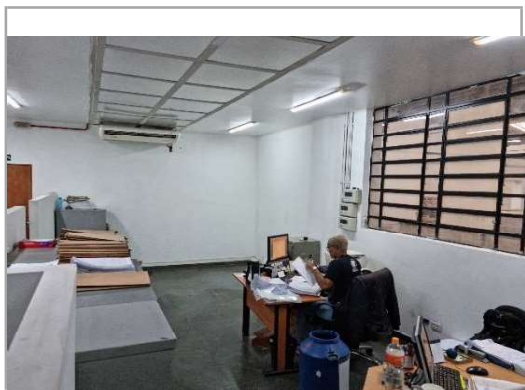
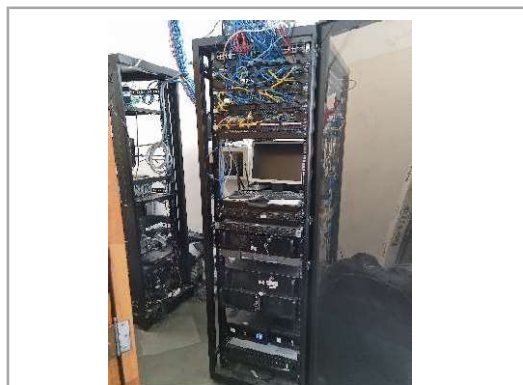
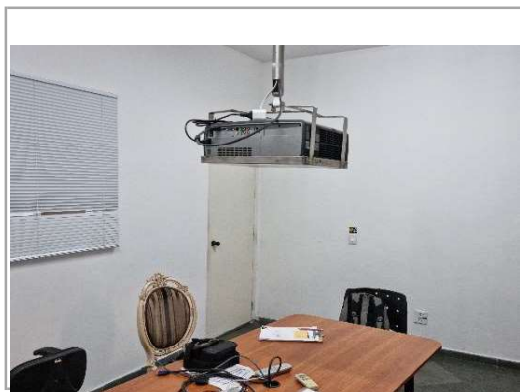
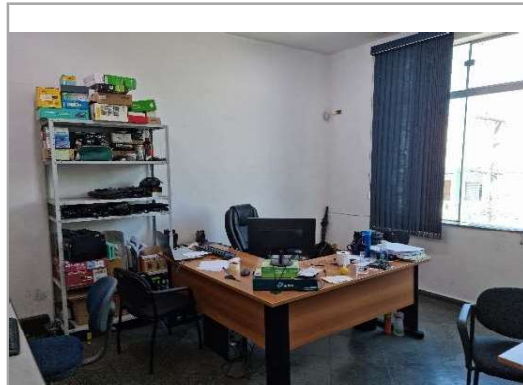
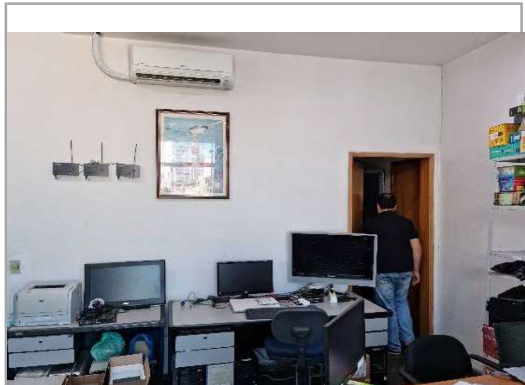
FOTOGRAFIAS



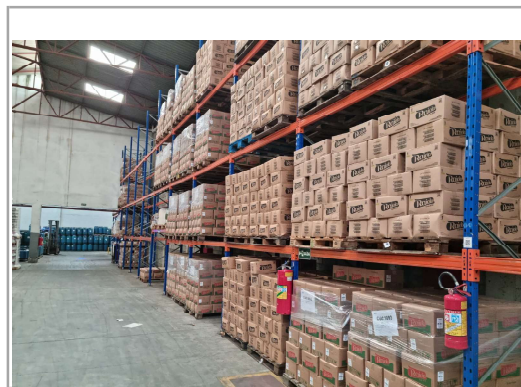
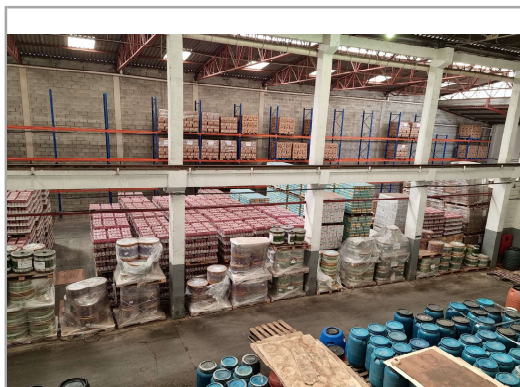
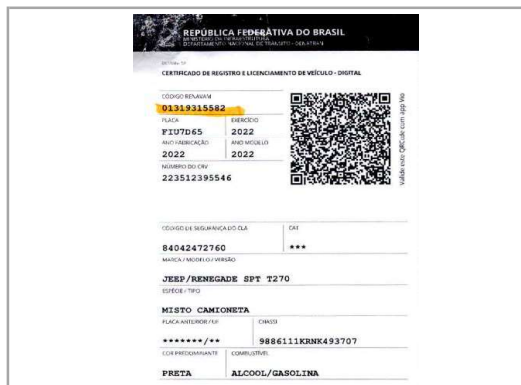
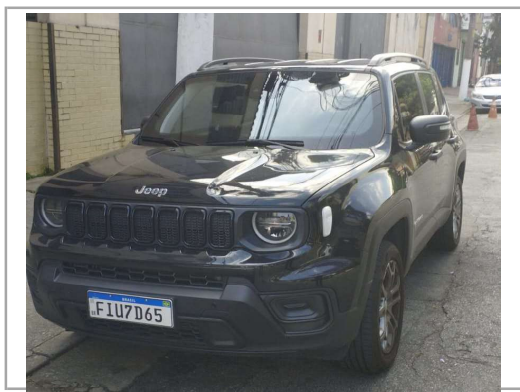
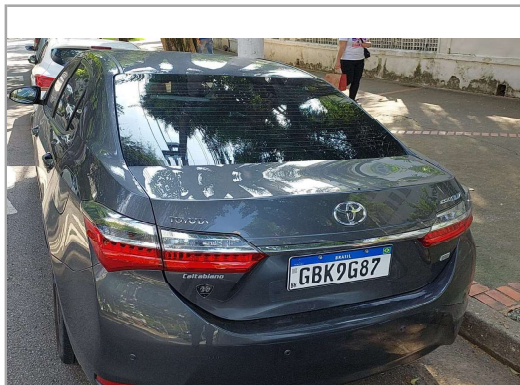
FOTOGRAFIAS



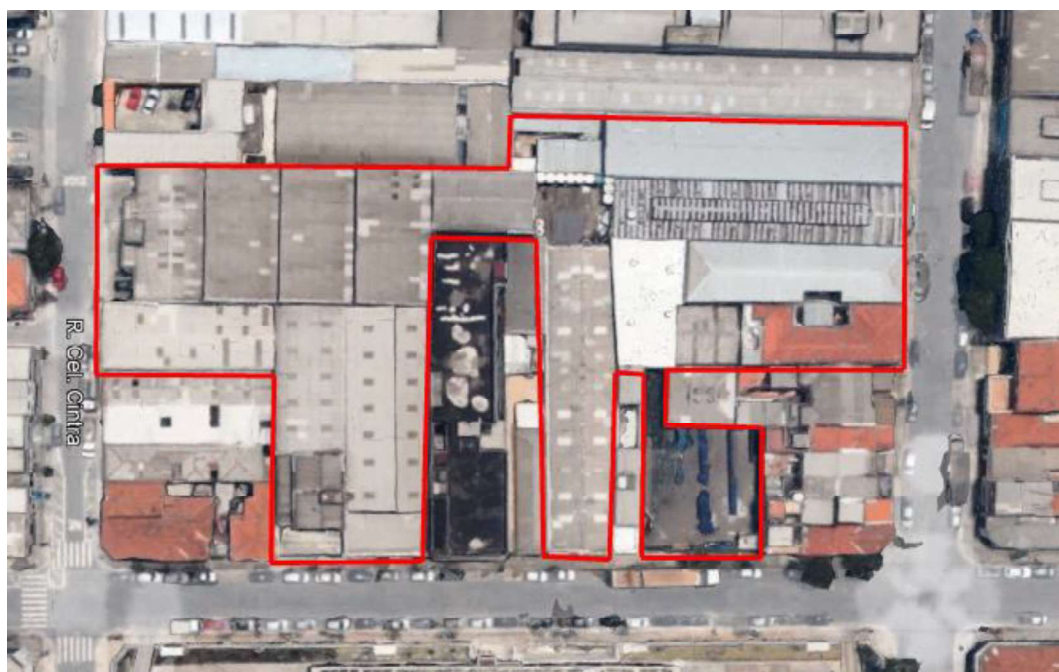
FOTOGRAFIAS



FOTOGRAFIAS



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Abril 2023

São Paulo/SP, 4 de abril de 2023

At. PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Prezados Senhores,

De acordo com nossa proposta de serviços de 10/03/2023 procedemos à avaliação do valor de mercado de imóveis localizados no bairro da Mooca no Município de São Paulo/SP de propriedade da **PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Trata-se da sede da IRMÃOS RAIOLA & CIA. LTDA., imóvel composto pela unificação de 15 imóveis totalizando área de terreno de 5.627,27 m² e frente para 3 ruas (Rua Oscar Horta, Rua Dom Bosco e Rua Cel. Cintra). Os imóveis estão registrados no 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob os nº de matrícula 3.777, 16.209, 22.702, 23.670, 23.672, 46.684, 57.706, 109.474, 109.999, 113.791, 118.422, 139.113, 142.651 e 152.358.

Foram realizadas pesquisas mercadológicas e uma avaliação com base em pesquisa local sobre valores, legislação de uso e ocupação do solo e demais informações necessárias.

Nossa avaliação do valor de venda foi feita pelo Método Involutivo conforme preceitos da NBR 14.653 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do Estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP.

A avaliação foi feita com base em vistoria do imóvel e pesquisa local sobre valores, legislação de uso e ocupação do solo e demais informações necessárias.

Os comentários, considerações e conclusões apresentados neste relatório foram analisados e desenvolvidos por profissionais experientes e com total imparcialidade sobre o assunto.

Condições gerais da avaliação

- 1) Definimos o valor de mercado de venda como sendo o melhor preço pelo qual se poderia razoavelmente esperar vender o imóvel numa negociação na data da respectiva avaliação, assumindo que:
 - Tanto o comprador como o vendedor estão bem-informados sobre as condições do mercado, estão agindo prudentemente e desejam fazer o negócio;
 - Anteriormente à data da avaliação, houve um prazo razoável para promoção, concordância de preço e condições e para a consecução da venda, levando em consideração a natureza do imóvel e a situação do mercado;
 - O imóvel foi oferecido livremente no mercado e os valores e demais circunstâncias permaneceram os mesmos da data da avaliação.
- 2) Avaliamos o imóvel no estado em que se encontra.
- 3) A avaliação do valor de venda foi feita para 100% do imóvel.
- 4) Aceitamos como verdadeiras as informações fornecidas a respeito de áreas de construção e terreno. Não foram feitas medições no local.
- 5) Não podemos afirmar que o imóvel está livre de defeitos ou vícios. Não foram feitas inspeções estruturais e nenhuma das instalações foi testada.
- 6) O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor. Não fizemos qualquer análise jurídica da documentação do imóvel.
- 7) As informações sobre a legislação de uso e ocupação do solo foram obtidas junto ao website da Prefeitura de São Paulo, presumimos que o uso e ocupação dados ao terreno são legais e que todas as aprovações e licenças necessárias foram ou podem ser obtidas.
- 8) Não foram feitas consultas formais ao Cartório de Registro de Imóveis e a Prefeitura do Município de São Paulo – SP.

Baseado em nossas pesquisas e análises e considerando o exposto acima, efetuamos a avaliação de valor de mercado do referido imóvel para abril/2023:

R\$ 26.487.867,00 (Vinte e seis milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil oitocentos e sessenta e sete reais)

Finalmente confirmamos que este relatório é dirigido de forma confidencial.

Cordialmente,

David Skaf



Fabio Domingues

Eng.º Fabio Domingues

- ✓ Graduado em Engenharia de Computação UNICAMP
- ✓ Mestrado em Administração, Estratégia de Negócios pela FGV
- ✓ Pós-graduado em Finanças Corporativas pela FGV
- ✓ Extensão em Marketing e Economia pela School of Business da SUNY / Albany, NY

Eng. David Skaf Junior

CREA/SP 5060778235 / IBAPE/SP 1859

- ✓ Graduado em Engenharia Civil pela UNICAMP
- ✓ MBA em Real Estate pela Escola Politécnica da USP
- ✓ Pós-graduado em Direito Imobiliário pela UNISECOVI
- ✓ Pós-graduado em Negócios Imobiliários pela FAAP
- ✓ Extensão em Marketing e Economia pela School of Business da SUNY / Albany, NY
- ✓ Extensão em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE, RICS e UFSC.
- ✓ Membro titular do IBAPE
- ✓ Membro titular do IBRADIM
- ✓ Certificado de Qualificação Profissional em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE NACIONAL

SUMÁRIO

A.	<u>INTRODUÇÃO</u>	6
B.	<u>LOCALIZAÇÃO</u>	6
C.	<u>DADOS CADASTRAIS – REGISTRO DE IMÓVEIS</u>	8
D.	<u>DADOS CADASTRAIS - IPTU</u>	17
E.	<u>ZONEAMENTO</u>	21
F.	<u>ASPECTOS DE MERCADO</u>	22
G.	<u>AVALIAÇÃO</u>	24
H.	<u>CONCLUSÃO</u>	32

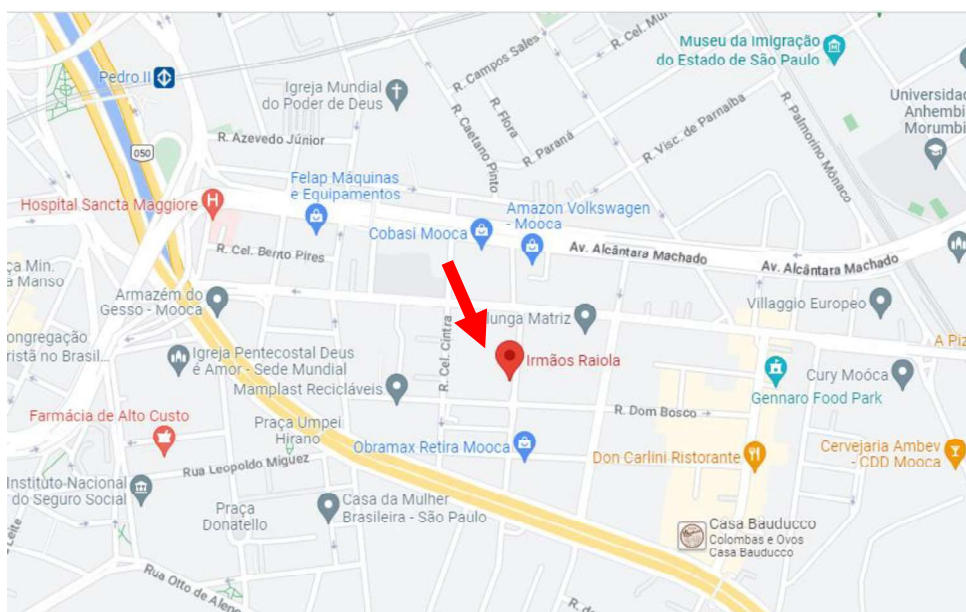
A. INTRODUÇÃO

Este relatório busca lastrear uma decisão imobiliária, estimando um valor de venda para o imóvel no mercado e condições atuais.

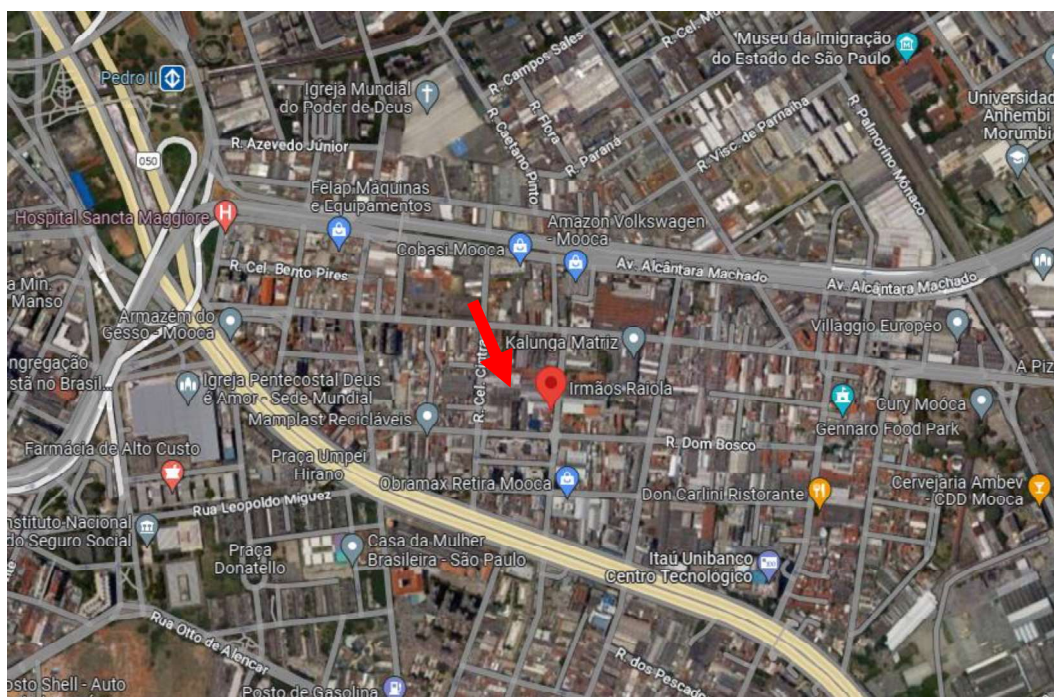
Os comentários, considerações e conclusões apresentados neste relatório foram analisados e desenvolvidos por profissionais experientes e com total imparcialidade sobre o assunto.

B. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Rua Oscar Horta, nº 138 - Mooca no Município de São Paulo/SP, conforme é apresentado no mapa abaixo:



Google Maps



Google Earth



Croqui de localização

C. DADOS CADASTRAIS – REGISTRO DE IMÓVEIS

O imóvel avaliando está registrado no 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob os nº de matrícula 3.777, 16.209, 22.702, 23.670, 23.672, 46.684, 57.706, 109.474, 109.999, 113.791, 118.422, 139.113, 142.651 e 152.358 conforme abaixo:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **3.777** ficha **1**

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 12 de outubro de 1976.

IMÓVEL: DOIS PRÉDIOS, sendo um no alinhamento da rua e outro nos fundos, e seu respectivo terreno, situados à rua Oscar Horta, nºs. - 130 frente e 132 fundos, no 16º Subdistrito - MOÓCA, construídos no terreno que mede 5,40m. de frente para a referida rua Oscar Horta, - por 47,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando - de um lado com quem de direito, de outro lado com Miguel Falcete e pelos fundos com quem de direito.

CONTRIBUINTE: nº.004,007,0016.6

Matrícula 3.777 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **16.209** ficha **1**

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 15 de fevereiro de 1979.

IMÓVEL: UMA CASA e seu respectivo terreno, situados à Rua Oscar Horta, nº. 128, no 16º Subdistrito - MOÓCA, cujo terreno mede 4,60m. de frente para a rua Oscar Horta, por - - 47,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos - - fundos a largura de 3,70m. confrontando do lado esquerdo - - de quem do imóvel olha a rua, com o prédio 120, antigo - - 116, da mesma rua; do lado direito com o prédio 130, da - - mesma rua e nos fundos com quem de direito, atualmente com Julio Conceição Junior, encerrando a área de mais ou menos 207,00m2.

CONTRIBUINTE: nº. 004.007.0015-8.

Matrícula 16.209 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIR DE MORAES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2023 às 20:17, sob o número WJMJ23407484585. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012944-08.2023.8.26.0100 e código F5E9B08.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula ficha

7.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 20 de Outubro de 1980.

IMÓVEL: UM PRÉDIO, construção destinada à Fábrica ou Indústria, e - seu respectivo TERRENO, situados à Rua Dom Bosco, n.º.279, antiga - Rua Xingú, no 16º SUBDISTRITO-MOÓCA, medindo o terreno 10,00ms. de frente para a referida rua, tendo do lado direito 51,61ms. mais ou menos, mais 1,93ms. em linha quebrada, confrontando com Antonio T_{ma} macciato e mais 9,98ms., confrontando com Marrano, e do lado esquerdo do mede 60,64ms. em linha quebrada, confrontando com Francisco Ca - pistrano, tendo nos fundos a largura de 12,80ms., confrontando com pessoa desconhecida, com a área de 654,50ms².; confronta atualmente do lado esquerdo de quem da rua olha para o mesmo, com o prédio n.º. 273, da mesma rua, do lado direito com o prédio n.º.287 da mesma rua e ainda com os fundos dos prédios n.ºs.124, 128, 132, 138 e 146 da - Rua Oscar Horta, e pelos fundos com o prédio n.º.120 da mesma rua Os car Horta.

CONTRIBUINTE: N.º.004.007.0032-8.

Matrícula 22.702 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula ficha

7.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 16 de Janeiro de 1981.

IMÓVEL: UM PRÉDIO e seu respectivo TERRENO, situados à Rua Oscar Horta, n.ºs. 146 e 148, antigo n.º. 40, no 16º SUBDIS - TRITO MOOCA, medindo o terreno, 9,50ms. de frente, por - - 40,00ms. da frente aos fundos, alargando 10,50ms., tendo, - portanto, no fundo, uma largura de 20,00ms., com a área de 380,00m²., confrontando, de um lado, com o prédio n.º.156 de outro lado, com o prédio n.º. 138, ambos da mesma rua, e nos fundos, com Amélia Rosas Ferreira Guimarães, antes com quem de direito.

CONTRIBUINTE: n.º. 004.007.0018-2.

Matrícula 23.670 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

matrícula
23.672

ficha
1

São Paulo, 16 de Janeiro de 1981.

IMÓVEL: UM PRÉDIO e seu respectivo TERRENO, situados à Rua Oscar Horta, nº. 138, antigo nº. 26, no 16º SUBDISTRITO MOÓCA, medindo o terreno, 9,50ms. de frente para a citada Rua; da frente aos fundos, mede 40,00ms., confrontando, de um lado, com o prédio nº. 146, da mesma rua, de outro lado, com Carmine Montone, e nos fundos, com Francisco Capistrano.

CONTRIBUINTE: nº. 004.007.0017-4.

Matrícula 23.672 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

matrícula
46.684

ficha
1

São Paulo, 30 de OUTUBRO de 1986.

IMÓVEL: UM TERRENO situado à rua Dom Bosco, no 16º. SUBDISTRITO MOÓCA, medindo 14,00m. de frente para a rua Dom Bosco, por 40,00m. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 40,00m. encerrando a área de 560,00m². - confinando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com os prédios nºs. 245/247 da mesma rua, antes com propriedade de de Luigi Cucettu; do lado esquerdo com os prédios nºs. 219/229 da rua Dom Bosco, e nºs. 147 a 173 da rua Cel. Cintra, e nos fundos com os prédios nºs. 129 e 143 da rua Cel. Cintra.

CONTRIBUINTE: Nº.004.007.0115-4.

Matrícula 46.684 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
57.706

ficha
1

São Paulo, 08 de janeiro de 1990.

IMÓVEL:- UMA CASA e seu respectivo terreno, situados à rua Dom Bosco, nº 289, antigo nº 51, no 16º SUBDISTRITO-MOÓCA, medindo 3,75m., de frente para a referida rua Dom Bosco; por 30,00m., da frente aos fundos, encerrando a área de 112,50 metros quadrados, confinando de um lado com Cornélio Viotti de outro lado com o Espólio de José Martuzelli, e nos fundos com Carmine Montari.

CONTRIBUINTE:- 004.007.0030-1.

Matrícula 57.706 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula: **109.474** ficha: **1**

São Paulo, 05 de MARÇO de 1999.

IMÓVEL: PRÉDIO e seu respectivo terreno situado à Rua Oscar Horta, nº 32, no 16º SUBDISTRITO-MOÓCA, medindo o terreno 10,00ms de frente, por 65,00m da frente aos fundos, confinando de um lado com Miguel Serracini, de outro com Affonso Ragosta, e nos fundos com quem de direito. Atualmente confronta: do lado direito de quem da rua Oscar Horta, olha para o imóvel, com o prédio nº 108 da mesma rua; do lado esquerdo com os prédios nºs. 128, 132/130 da citada rua Oscar Horta, e com os fundos do prédio nº 279, da rua Dom Bosco, e ainda com parte dos fundos do prédio nº 129/143 da rua Coronel Cintra, e nos fundos com os fundos do prédio nº 117/119, da rua Dom Bosco.

CONTRIBUINTE: nº 004.007.0014-1

Matrícula 109.474 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula: **109.999** ficha: **1**

São Paulo, 31 de MARÇO de 1999.

IMÓVEL: PRÉDIO e TERRENO situados na rua Coronel Cintra ns.129 e 143, no 16º SUBDISTRITO MOOCA, medindo 22,00m. de frente para a rua Coronel Cintra, por 69,00m. da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com Mariano Colacino, de outro lado mede 53,00m., onde confronta com Moises Misserail, sendo os fundos constituído por dois segmentos, o primeiro partindo da direita para a esquerda, segue por uma reta de 12,00m., findos os quais faz ângulo reto à direita e segue numa distância de 16,00m., confrontando ai com o Espólio de Gabriel Higueiras, com novo ângulo reto à esquerda, segue a distância de 10,00m., onde confronta com quem de direito, atualmente confronta do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com prédio nº 147, 149, 151 e 155 da rua Coronel Cintra, e com os prédios nºs 233/239; 249, 251 e 253; 255, 257, 261 e 265; e 273 e 273-fundos, todos com frente para rua Dom Bosco, do lado esquerdo confronta com o prédio nº 119 da rua Coronel Cintra e com o prédio nº 120, 124 com frente para a rua Oscar Horta e nos fundos confronta com o prédio nº 279 da rua Dom Bosco.

CONTRIBUINTE: nº 004.007.0102-2.

Matrícula 109.999 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula
113.791

ficha
1

São Paulo, 25 de ABRIL de 2000.

IMÓVEL: PRÉDIO e TERRENO situado na rua Dom Bosco nº 293, antiga rua Xingú, no 16º SUBDISTRITO-MOÓCA, com a área de 80,00m², cujo terreno mede 4,00m de frente, por 20,00m da frente aos fundos e confronta à direita com propriedade de Júlio José Barbosa, à esquerda com propriedade de José Martuscelli e pelos fundos com propriedade de Francisco Nogueira Viotti.

CONTRIBUINTE: 004.007.0029-8.

Matrícula 113.791 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula
118.422

ficha
1

São Paulo,

19 de NOVEMBRO de 2001.

IMÓVEL: TRÊS PRÉDIOS situados à rua Dom Bosco, antiga rua Xingu, o primeiro com a área construída de 200,00m², sob os nºs 245, 247, o segundo com a área construída de 40,00m², sob o nº 249, e o terceiro com a área construída de 160,00m², sob os nºs 251 e 253, no 16º SUBDISTRITO-MOÓCA, e seu respectivo terreno que mede 11,00m de frente, 39,78m, da frente ao fundo do lado direito e do lado esquerdo 40,25m., tendo nos fundos a largura de 11,00m., dividindo de um lado com José Bernardo, de outro com Gabriel Higuera, e nos fundos com Salvador Pinnucci.

CONTRIBUINTE: nºs 004.007.0036-0 e 004.007.0037-9

Matrícula 118.422 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula
139.113

ficha
1

São Paulo,

14 de MARÇO de 2005.

IMÓVEL: CASA e TERRENO situados na rua Dom Bosco nº 301, no 16º Subdistrito Mooca, medindo 5,00m de frente, por 20,00m da frente aos fundos, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com a casa nº 307; do lado esquerdo com o prédio nº 297, ambos da referida rua Dom Bosco e nos fundos com o prédio nº 158 da rua Oscar Horta.

Matrícula 139.113 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **142.651** ficha: **1**

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 11 de OUTUBRO de 2005.

IMÓVEL: PRÉDIO para uma loja e duas habitações e TERRENO situados na rua Coronel Cintra n.ºs 147, 149, 151 e 155, no 16º SUBDISTRITO MOOCA, medindo 10,70m de frente; 27,40m dos lados e 10,50m nos fundos, com área total de 290,44m², confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o prédio n.ºs 157 e 161; do lado esquerdo com parte do prédio n.ºs 129 e 143, ambos da rua Coronel Cintra e nos fundos com o prédio n.º 233 da rua Dom Bosco.

CONTRIBUINTE: 004.007.0094-8.

Matrícula 142.651 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **152.358** ficha: **1**

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 01 de OUTUBRO de 2008.

IMÓVEL: PRÉDIO e TERRENO, situados na rua Dom Bosco n.º 307, antigo n.º 59, e anterior n.º 41, e antiga rua Xingu, no 16º SUBDISTRITO - MOOCA, medindo o terreno 4,00m de frente por 20,00m da frente aos fundos, confrontando atualmente do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com os prédios n.ºs 166, 168, 174, 176 e 182 da rua Oscar Horta, do lado esquerdo com o prédio n.º 301 da rua Dom Bosco e nos fundos com parte do prédio n.º 158 da rua Oscar Horta.

Matrícula 152.358 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Soma-se às 14 matrículas mencionadas anteriormente ao imóvel localizado à Rua Dom Bosco, 297 de posse antiga da PAVI Administração e Empreendimentos Ltda o qual é objeto de usucapião extrajudicial cuja ata notarial foi lavrada em 27/07/2021 e segue em anexo.



Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial



Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial

De acordo com os dados das matrículas segue abaixo o cálculo da área total de terreno do imóvel avaliando:

MATRÍCULA	ENDEREÇO	AREA TERRENO (m²)
109.999	Rua Coronel Cintra, 143	1.358,00
142.651	Rua Coronel Cintra, 147	290,44
46.684	Rua Dom Bosco, 233	560,00
118.422	Rua Dom Bosco, 245 / 249	440,16
23.670	Rua Oscar Horta, 146/148	380,00
23.672	Rua Oscar Horta, 138	380,00
3.777	Rua Oscar Horta, 132 / 130	253,80
16.209	Rua Oscar Horta, 128	207,00
109.474	Rua Oscar Horta, 120	650,00
22.702	Rua Dom Bosco, 279	654,50
57.706	Rua Dom Bosco, 289	112,50
113.791	Rua Dom Bosco, 293	80,00
n/d	Rua Dom Bosco, 297	80,87
139.113	Rua Dom Bosco, 301	100,00
152.358	Rua Dom Bosco, 307	80,00
		5.627,27

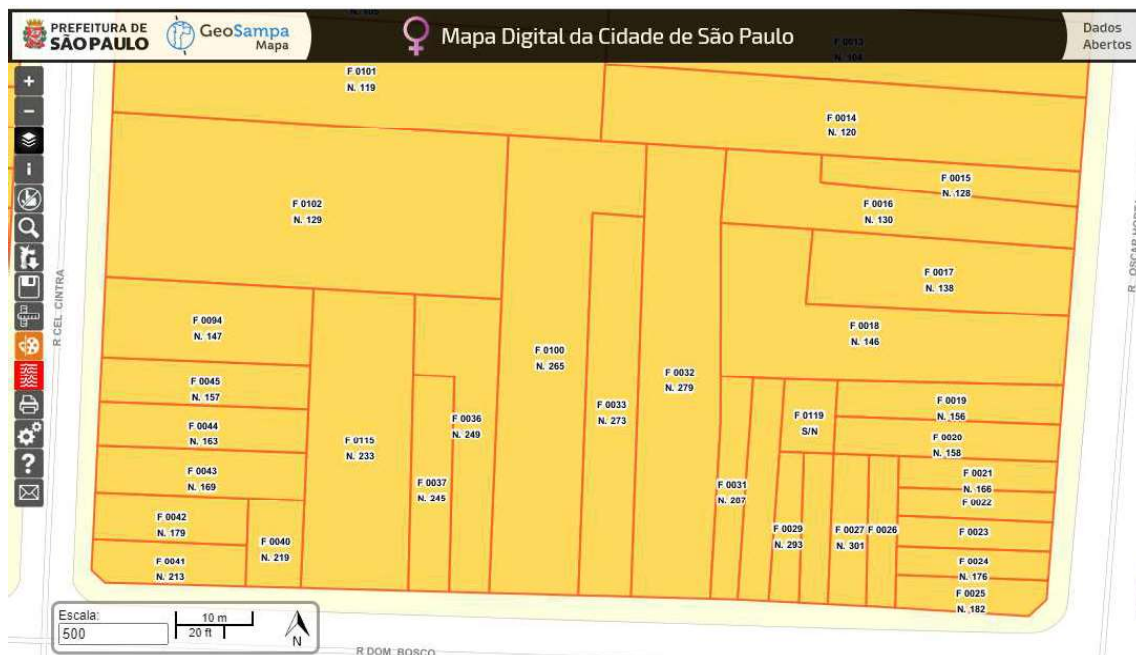
Um ponto importante a deixar claro na avaliação é a **unificação física destes 15 imóveis**. Conforme vistoria realizada, os 15 imóveis estão unificados e compõem a estrutura física da IRMÃOS RAIOLA & CIA LTDA. A somatória de área de terreno formada pela unificação física destes imóveis totaliza a área de terreno de 5.627,27 m².

D. DADOS CADASTRAIS - IPTU

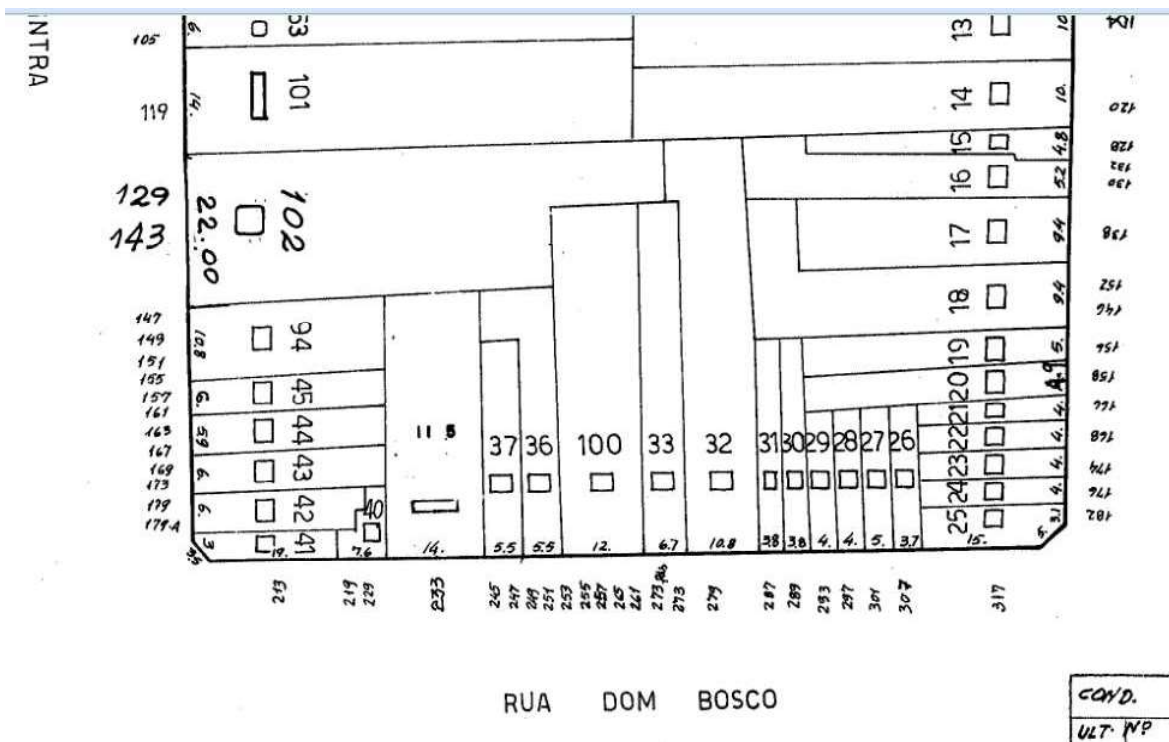
O imóvel objeto desta avaliação está situado no setor fiscal 004 e quadra fiscal 007. A seguir o quadro resumo das propriedades:

MATRÍCULA	IPTU	ENDEREÇO
109.999	004.007.0102-2	Rua Coronel Cintra, 143
142.651	004.007.0094-8	Rua Coronel Cintra, 147
46.684	004.007.0115-4	Rua Dom Bosco, 233
118.422	004.007.0037-9	Rua Dom Bosco, 245
	004.007.0036-0	Rua Dom Bosco, 249
23.670	004.007.0018-2	Rua Oscar Horta, 146/148
23.672	004.007.0017-4	Rua Oscar Horta, 138
3.777	004.007.0016-6	Rua Oscar Horta, 132 / 130
16.209	004.007.0015-8	Rua Oscar Horta, 128
109.474	004.007.0014-1	Rua Oscar Horta, 120
22.702	004.007.0032-8	Rua Dom Bosco, 279
57.706	004.007.0030-1	Rua Dom Bosco, 289
113.791	004.007.0029-8	Rua Dom Bosco, 293
n/d	004.007.0028-1	Rua Dom Bosco, 297
139.113	004.007.0027-1	Rua Dom Bosco, 301
152.358	004.007.0026-3	Rua Dom Bosco, 307
n/d	004.007.0119-7	Rua Oscar Horta, SN

A seguir as imagens da quadra fiscal disponibilizada no Geosampa e uma versão mais antiga da quadra fiscal oriunda do banco de dados da KS Engenharia.



Quadra Fiscal



RUA DOM BOSCO

Quadra Fiscal

Em análise comparativa das 2 imagens pode-se verificar que a quadra fiscal disponibilizada no Geosampa não condiz com a realidade física e legal da propriedade da **PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

A quadra fiscal mais antiga condiz com a situação física do imóvel e sua unificação. Nesta consta a unificação dos imóveis da R. Coronel Cintra 143 com o da R. Dom Bosco 279 e o da R. Oscar Horta 120.

Esta unificação pode ser verificada na planta elaborada para o AVCB:

ARTHUR D. S. BITTENCOURT

QUADRO DE ÁREAS (m) ²	
terreno -----	5.106,00
terreo -----	5.049,56
1° pav -----	1.134,11
2° pav -----	119,33
total -----	6.303,00

NEWTON DOS REIS CARREIRA
CARPM

SITUAÇÃO SEM ESCALA

PROPRIETÁRIO

RESP. TÉCNICO

Folha 01/03 sem escala

Assunto: PROJETO TÉCNICO DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO	
Ocupação: DEPÓSITO DE AZEITONAS J-2	
Local: RUA OSCAR HORTA, 104 - CAMBUCI - SÃO PAULO - SP	
Proprietário: IRMÃOS RAIOLA E CIA LTDA	
Responsável pelo uso: IRMÃOS RAIOLA E CIA LTDA	
Resp. Técnico: FRANCISCO BARTHOLOMEU BELSOLE CREA: 060.070.358-4	
Desenhista: RUI	Título: LOCALIZAÇÃO SEM ESCALA, LEGENDAS E QUADRO DE ÁREAS

Somente não estão inclusas a área de terreno dos imóveis da R. Dom Bosco 289 a 307 por configurarem como depósito de resíduos sem cobertura e não há necessidade de AVCB.

Com relação a diferença de cadastro de IPTU (17 cadastros de IPTU) para os 15 registros de imóvel, pode-se aferir a origem das diferenças pelo quadro resumo abaixo:

MATRÍCULA	IPTU	ENDEREÇO	MATRÍCULA		IPTU	
			AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA
109.999	004.007.0102-2	Rua Coronel Cintra, 143	1.358,00	n/d	1.326,00	1550
142.651	004.007.0094-8	Rua Coronel Cintra, 147	290,44	n/d	291,00	562
46.684	004.007.0115-4	Rua Dom Bosco, 233	560,00	526,95	560,00	755,00
118.422	004.007.0037-9	Rua Dom Bosco, 245	440,16	400,00	220,00	200,00
	004.007.0036-0	Rua Dom Bosco, 249			220,00	200,00
23.670	004.007.0018-2	Rua Oscar Horta, 146/148	380,00	n/d	376,00	740,00
23.672	004.007.0017-4	Rua Oscar Horta, 138	380,00	n/d	347,00	600,00
3.777	004.007.0016-6	Rua Oscar Horta, 132 / 130	253,80	n/d	254,00	290,00
16.209	004.007.0015-8	Rua Oscar Horta, 128	207,00	n/d	217,00	192,00
109.474	004.007.0014-1	Rua Oscar Horta, 120	650,00	1.055,00	640,00	582,00
22.702	004.007.0032-8	Rua Dom Bosco, 279	654,50	n/d	655,00	632,00
57.706	004.007.0030-1	Rua Dom Bosco, 289	112,50	n/d	112,00	70,00
113.791	004.007.0029-8	Rua Dom Bosco, 293	80,00	n/d	80,00	70,00
n/d	004.007.0028-1	Rua Dom Bosco, 297	80,87	n/d	80,00	60,00
139.113	004.007.0027-1	Rua Dom Bosco, 301	100,00	n/d	100,00	100,00
152.358	004.007.0026-3	Rua Dom Bosco, 307	80,00	n/d	80,00	70,00
n/d	004.007.0119-7	Rua Oscar Horta, SN	n/d	n/d	100,00	100,00
			5.627,27		5.658,00	

A somatória de áreas de terreno dos cadastros de IPTU totaliza 5.658,00 m². Para fins de avaliação este signatário utilizará os dados das matrículas dos imóveis o que totaliza a área de terreno de 5.627,27 m².

E. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402 / 2016, o avaliando possui zoneamento ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL ZEIS-3:



PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valentia
ZONA DE USO (a)	ZEIS-3
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4 (g)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes iguais ou superiores a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	N / D
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	N / D
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3(j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	N / D

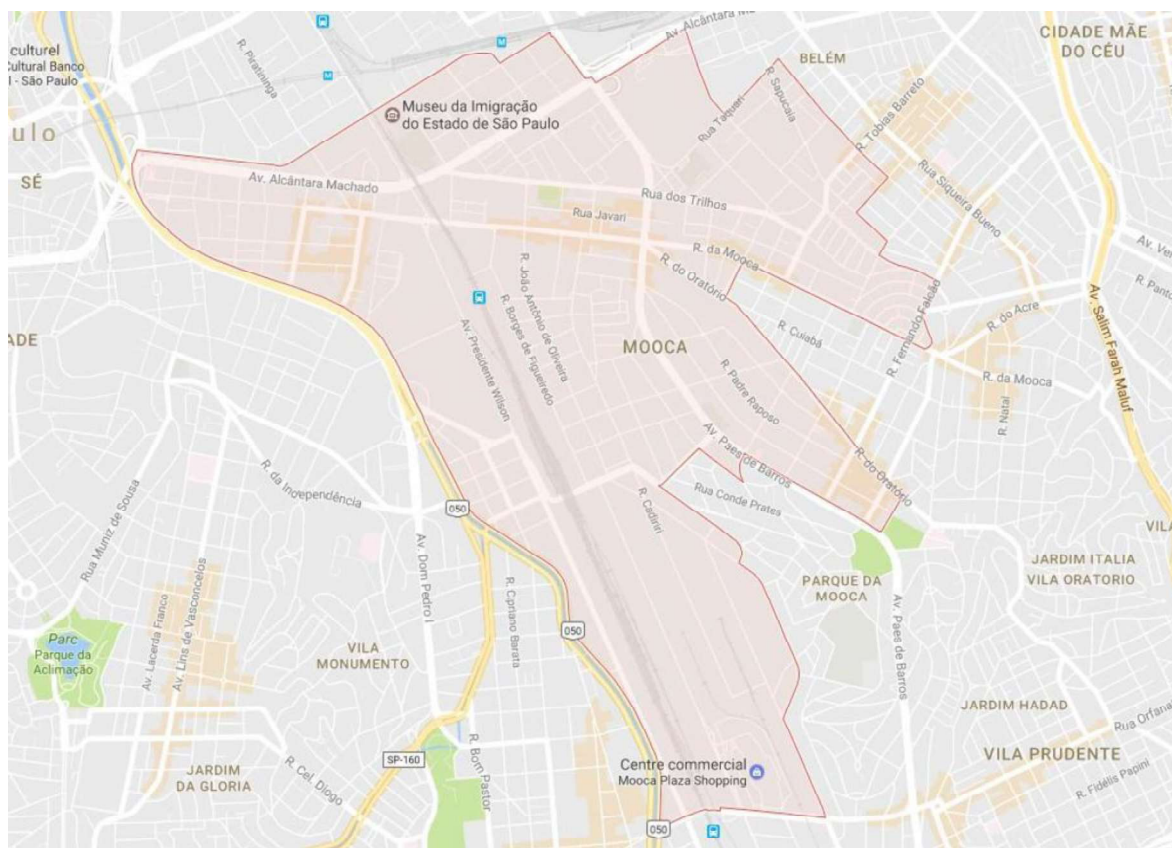
NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
zona	Nota
ZEIS-3	<p>(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei.</p> <p>(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados).</p> <p>(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.</p> <p>(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme provisões protetoras no artigo 66, incisos II e III desta lei.</p> <p>(m) Para áreas contidas nos limites de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verifique as disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao poder de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.</p>

F. ASPECTOS DE MERCADO

A Mooca é um bairro localizado na região leste formado por imigrantes italianos a partir do final do século XIX com implantação de galpões industriais e habitações. A Mooca é formada por 4 bairros: Mooca, Vila Hipodromo, Alto da Mooca e Parque da Mooca.

Devido à excelente localização e infraestrutura urbana a antiga vocação industrial tem dado espaço a empreendimentos residenciais e comerciais diversificados.

O imóvel avaliando está localizado na porção mais próxima da região central da cidade e do bairro do Brás. A localização do imóvel e seu zoneamento atual (ZEIS-3) potencializam a vocação do terreno para implantação de empreendimento residencial vertical voltado para camadas mais populares e de classe média.



Mooca

Com relação ao mercado de imóveis residenciais da Mooca os preços pedidos de venda variam desde R\$ 7.000/m² a R\$ 7.500/m² para empreendimentos residenciais populares a patamares de R\$ 8.000/m² a R\$ 10.000/m² para empreendimentos de médio e médio alto padrão. A diferença se deve a padrão de acabamento, localização, infraestrutura.

G. AVALIAÇÃO

Para fins de avaliação foram considerados preceitos da principal norma brasileira de Engenharia de Avaliações, a NBR 14.653 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos e normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias). Com base nestes dados, efetuamos nossa análise crítica, conclusões e recomendações.

A IRMÃOS RAIOLA & CIA. LTDA. está localizada no bairro da Mooca desde a sua fundação em 1938. Durante a expansão da empresa foram adquiridos imóveis vizinhos e lindeiros que culminaram numa área de terreno de 5.627,27 m². com frente para 3 ruas.

Frente Rua Oscar Horta: 38,70m

Frente Rua Coronel Cintra: 32,00 m

Frentes Rua Rua Dom Bosco: 25,00 m / 11,00 m / 21,00 m



Imagem aérea com área da IRMÃOS RAIOLA

A estratégia de aquisição atendeu aos interesses comerciais e fabris da empresa bem como para potencial desenvolvimento imobiliário através da empresa **PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.** a qual tem a titularidade dos imóveis.

De acordo com a NBR 14.653 o valor sinérgico ocorre quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado, por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento.

A unificação das 15 matrículas objetivo desta avaliação se beneficia desta situação pois auferire maior resultado de venda numa potencial negociação com incorporador imobiliário.

Sendo assim foi utilizada para avaliação do valor do referido imóvel o *Método Involutivo* o qual tem como premissa uma hipotética implantação de empreendimento vertical no referido imóvel.

Desde que haja viabilidade econômica e legal para incorporação imobiliária, estipula-se estudo de viabilidade econômico-financeira para o empreendimento.

De maneira preliminar se projeta uma incorporação imobiliária com vocação para o imóvel e, assim, avalia-se o valor do terreno para a referida incorporação através de estimativas de valor de venda das futuras unidades imobiliárias, valor do custo de construção, velocidade de construção, despesas de aprovação, despesas e margem do incorporador

Para esta avaliação, foram consideradas premissas urbanísticas de acordo com o plano diretor vigente, premissas técnicas de acordo com o mercado de construção civil e premissas comerciais de acordo com o mercado imobiliário.

Conforme legislação de uso e ocupação de solo, no zoneamento ZEIS-3, os usos permitidos para a dimensão do terreno são HIS (Habitações de Interesse Social) e HMP (Habitações de Mercado Popular), na proporção de 80% para HIS e 20% para HMP.

Por esta forma planejamos o seguinte cenário destinado a habitação multifamiliar vertical:

ANÁLISE URBANÍSTICA

Seguem os dados urbanísticos com maior impacto no produto final:

Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Gabarito	Taxa de Ocupação
1,00	4,00	n/d	70%

Projeto considerado contempla a implantação de empreendimento residencial vertical, com quatro torres de dezesseis pavimentos e dez unidades por pavimento. A área privativa de cada unidade será de 35,17 m² o que totalizará 640 unidades.

O empreendedor imobiliário poderá efetuar planejamento estratégico com o lançamento em fases o empreendimento como estratégia comercial e financeira. O terreno apresenta importante diferencial devido às frentes para 3 ruas. Assim, pode-se unificar os terrenos em blocos de acordo com os objetivos a serem alcançados.

Área Terreno	Coefficiente de Aproveitamento	Área Construída	Área Privativa	Área Privativa por unidade	Quantidade de unidades
5.627,27 m ²	4,00	34.104,67 m ²	22.509,08m ²	35,17m ²	640

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Sempre validamos as premissas dos nossos estudos comparando-as com o mercado local. Para esta análise utilizamos a incorporação residencial Mooca Street 547 localizado à Rua da Mooca, 547 – localização muito próxima do imóvel avaliando.

A incorporação e construção foi realizada pela Imcasa Mooca e pela Construtora Ribeiro Caram. Empreendimento de 1 torre residencial com 16 pavimentos sendo 132 apartamentos de 29,91 m² a 50,83 m². O empreendimento teve alvará de execução expedido em 2020 e encontra-se em fase avançada de construção. 100% de vendas.



FICHA TÉCNICA

Endereço: Rua da Mooca, 547
 Cidade: São Paulo/SP
 Metragens: 29,91 m² | 43,86 m² | 50,83m²
 Dormitórios: 1 e 2
 Total de unidades 132
 Lazer completo

Áreas de Lazer

- Piscinas (adulto e infantil)
- Salão de jogos
- Playground
- Churrasqueira

Áreas comuns

- Coworking
- Espaço de leitura
- Academia
- Bicicletário

Fonte: <https://imcasa.com.br/imoveis/imcasa-mooca-1/>



DE OLHO NO EMPREENDIMENTO

IMCASA Mooca | apartamentos | 132 unidades

O empreendimento IMCASA Mooca é a cara de quem busca independência e quer viver em um bairro arrojado e, ao mesmo tempo, tradicional: a Mooca.

A localização é excelente, com fácil acesso a transportes públicos. Fica a menos de 10 minutos a pé da estação Hebra 11 do Metrô (linha vermelha), além de ser próximo da Rodovia da Av. dos Estados.

No IMCASA Mooca, você vai ter LAZER completo: piscina, playground, academia, salão de festas, churrasqueira, espaço de leitura, espaço coworking, bicicletário e lavanderia coletiva. Venha para a Mooca!



100% vendido
 em 2020
 Mooca | São Paulo - SP

APARTAMENTOS
 1 e 2 DORMITÓRIOS
 De 29,91 até 50,83 m²

A Mooca é considerada um dos bairros com maior índice de desenvolvimento e segurança. Embora o bairro seja conhecido por seus bares e restaurantes de origem italiana, é também um polo de universidades da cidade. O que tem trazido muitos jovens para o região e mudando o perfil dos moradores.

Caracterizada por uma forte ocupação de Italianos, a Mooca é um dos mais antigos e tradicionais bairros da cidade de São Paulo. É uma região formada de aspectos multiculturais e com uma ótima localização, pertinho do centro de São Paulo, com saída para as Avenidas Rodovia Leste, dos Estados, Poes de Barros e Presidente Wilson.

E morando na IMCASA Mooca, dá pra fazer tudo a pé, porque você terá mercado, padaria, farmácia, hospital e acesso rápido a todo o tipo de mobilidade urbana, como ônibus, trem, metrô e bicicleta.



TIPO D

Diferentes plantas que combinam com o seu estilo de vida

31,24M²

Fonte: <https://imcasa.com.br/imoveis/imcasa-mooca-1/>

Segundo informações mercadológicas, existe demanda para novos empreendimentos imobiliários residenciais populares na região. A Mooca é central, com facilidade de acesso para diversas regiões da cidade e apresenta equipamentos urbanos consolidados.

Em março/2023 foi lançada a incorporação residencial Nostro Mooca localizado à Rua da Mooca, 1678. A incorporação e construção foi realizada pela Emccamp Residencial S/A. Trata-se de um empreendimento cujo desenvolvimento imobiliário ocorre em antigo terreno industrial de grandes dimensões, nos moldes do imóvel avaliando.



Fonte: <https://nostromooca.com.br/>

Empreendimento de 6 torres residenciais com 8 pavimentos sendo apartamentos de 2 e 3 dormitórios com área a partir de 50,00 m². Preços de venda entre R\$ 7.600,00/m² e R\$ 8.000,00/m².

Dias mais saudáveis para você e sua família: Aproveite a vida com tranquilidade.

No Nostro Mooca, você encontrará um residencial com lazer e conforto em um só lugar. Piscina, playground, churrasqueira, espaço gourmet, fitness e muito mais. Tudo isso com a tranquilidade e a privacidade que você e sua família merecem.



ÁREAS COMUNS

- Espaço Gamer
- Salão de Festas
- Coworking
- 2 academias
- Espaço Gourmet
- Lavanderia
- Playground
- Piscina
- Wifi em áreas comuns
- Churrasqueira
- Quadra
- Beauty Care
- Espaço Zen
- E muito mais.

Fonte: <https://nostromooca.com.br/>

ANÁLISE FINANCEIRA

Receita

ÁREA PRIVATIVA	PREÇO MÉDIO DE VENDA	VALOR GERAL DE VENDAS VGV
22.509,08m ²	R\$7.400/m ²	R\$ 166.567.192,00

Para um apartamento com área privativa de 35,17 m² o valor do imóvel é de R\$ 260.258,00

A escolha deste produto imobiliário atende aos anseios mercadológicos e também às condições de Habitação de Interesse Social visto que, para ser elegível ao programa de financiamento imobiliário (Minha Casa Minha Vida), o valor máximo do imóvel para financiamento é de R\$ 264.000,00.

Maiores informações sobre o financiamento imobiliário para a faixa de renda de habitação de interesse social: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>

Despesas

A principal despesa em uma incorporação imobiliária é com a construção do empreendimento.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO DE CONSTRUÇÃO
34.104,67m ²	R\$2.700,00/m ²	R\$ 92.082.600,00

Simplificando a apresentação dos números para facilitar o entendimento. Podemos considerar o resultado financeiro demonstrado a seguir:

<i>Receitas</i>	<i>R\$166.567.192,00</i>
<i>Despesas – comercialização e marketing (8% VGV)</i>	<i>(R\$ 13.325.375,00)</i>
<i>Despesas – administrativas, fiscais e financeiras (14% VGV)</i>	<i>(R\$ 23.319.407,00)</i>
<i>Despesa - construção</i>	<i>(R\$92.082.600,00)</i>
Receita Líquida	R\$ 37.839.810,00
Retorno investimento inicial (30% receita líquida)	(R\$ 11.351.943,00)
Despesa Terreno	R\$ 26.487.867,00

H. CONCLUSÃO

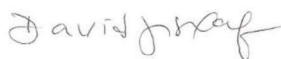
O imóvel objeto desta avaliação é composto por galpões e edifícios comerciais que, devido a sinergia de unificação entre os terrenos, possui vocação e valor de mercado voltado para desenvolvimento imobiliário de empreendimento residencial de padrão popular e de classe média.

Efetuamos a avaliação de valor de mercado do imóvel pelo Método Involutivo a qual resultou em R\$ 26.487.867,00 (R\$ 4.707,05/m²).

As normas técnicas permitem a utilização de campo de arbítrio de 15% inferior e 15% superior ao valor encontrado na avaliação.

Sendo assim, estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 4 de abril de 2023



Eng.º David Skaf Jr.

CREA/SP 5060778235

IBAPE/SP 1859

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Abril 2023

São Paulo/SP, 4 de abril de 2023

At. PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Prezados Senhores,

De acordo com nossa proposta de serviços de 10/03/2023 procedemos à avaliação do valor de mercado de imóveis localizados no bairro da Mooca no Município de São Paulo/SP de propriedade da **PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Trata-se de um imóvel comercial localizado à Rua da Mooca nº 517 / 521 – Mooca no Município de São Paulo/SP. O imóvel está registrado sob os nº de matrícula 184.760, 184.761 e 184.762 no 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Nossa avaliação do valor de venda foi feita pelo Método Comparativo de Dados de Mercado conforme preceitos da NBR 14.653 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do Estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP. A avaliação foi feita com base em vistoria do imóvel e pesquisa local sobre valores, legislação de uso e ocupação do solo e demais informações necessárias.

Os comentários, considerações e conclusões apresentados neste relatório foram analisados e desenvolvidos por profissionais experientes e com total imparcialidade sobre o assunto.

Condições gerais da avaliação

- 1) Definimos o valor de mercado de venda como sendo o melhor preço pelo qual se poderia razoavelmente esperar vender o imóvel numa negociação na data da respectiva avaliação, assumindo que:
 - Tanto o comprador como o vendedor estão bem-informados sobre as condições do mercado, estão agindo prudentemente e desejam fazer o negócio;
 - Anteriormente à data da avaliação, houve um prazo razoável para promoção, concordância de preço e condições e para a consecução da venda, levando em consideração a natureza do imóvel e a situação do mercado;
 - O imóvel foi oferecido livremente no mercado e os valores e demais circunstâncias permaneceram os mesmos da data da avaliação.
- 2) Avaliamos o imóvel no estado em que se encontra.
- 3) A avaliação do valor de venda foi feita para 100% do imóvel.
- 4) Aceitamos como verdadeiras as informações fornecidas a respeito de áreas de construção e terreno. Não foram feitas medições no local.
- 5) Não podemos afirmar que o imóvel está livre de defeitos ou vícios. Não foram feitas inspeções estruturais e nenhuma das instalações foi testada.
- 6) O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor. Não fizemos qualquer análise jurídica da documentação do imóvel.
- 7) As informações sobre a legislação de uso e ocupação do solo foram obtidas junto ao website da Prefeitura de São Paulo, presumimos que o uso e ocupação dados ao terreno são legais e que todas as aprovações e licenças necessárias foram ou podem ser obtidas.
- 8) Não foram feitas consultas formais ao Cartório de Registro de Imóveis e a Prefeitura do Município de São Paulo – SP.

Baseado em nossas pesquisas e análises e considerando o exposto acima, efetuamos a avaliação de valor de mercado do referido imóvel para abril/2023:

R\$ 1.027.000,00 (hum milhão e vinte e sete mil reais)

Finalmente confirmamos que este relatório é dirigido de forma confidencial.

Cordialmente,

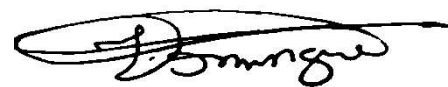
David Skaf



Eng. David Skaf Junior

CREA/SP 5060778235 / IBAPENACIONAL/SP 1859

- ✓ Graduado em Engenharia Civil pela UNICAMP
- ✓ MBA em Real Estate pela Escola Politécnica da USP
- ✓ Pós-graduado em Direito Imobiliário pela UNISECOVI
- ✓ Pós-graduado em Negócios Imobiliários pela FAAP
- ✓ Extensão em Marketing e Economia pela School of Business da SUNY / Albany, NY
- ✓ Extensão em Engenharia de Avaliações pelo IBAPENACIONAL, RICS e UFSC.
- ✓ Membro titular do IBAPENACIONAL
- ✓ Membro titular do IBRADIM
- ✓ Certificado de Qualificação Profissional em Engenharia de Avaliações pelo IBAPENACIONAL



Eng.º Fabio Domingues

- ✓ Graduado em Engenharia de Computação pela UNICAMP
- ✓ Mestrado em Administração, Estratégia de Negócios pela FGV
- ✓ Pós-graduado em Finanças Corporativas pela FGV
- ✓ Extensão em Marketing e Economia pela School of Business da SUNY / Albany, NY

SUMÁRIO

A. INTRODUÇÃO	6
B. LOCALIZAÇÃO	6
C. DADOS CADASTRAIS	8
D. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	11
E. ZONEAMENTO	12
F. ASPECTOS DE MERCADO	13
G. AVALIAÇÃO	15
H. CONCLUSÃO	19

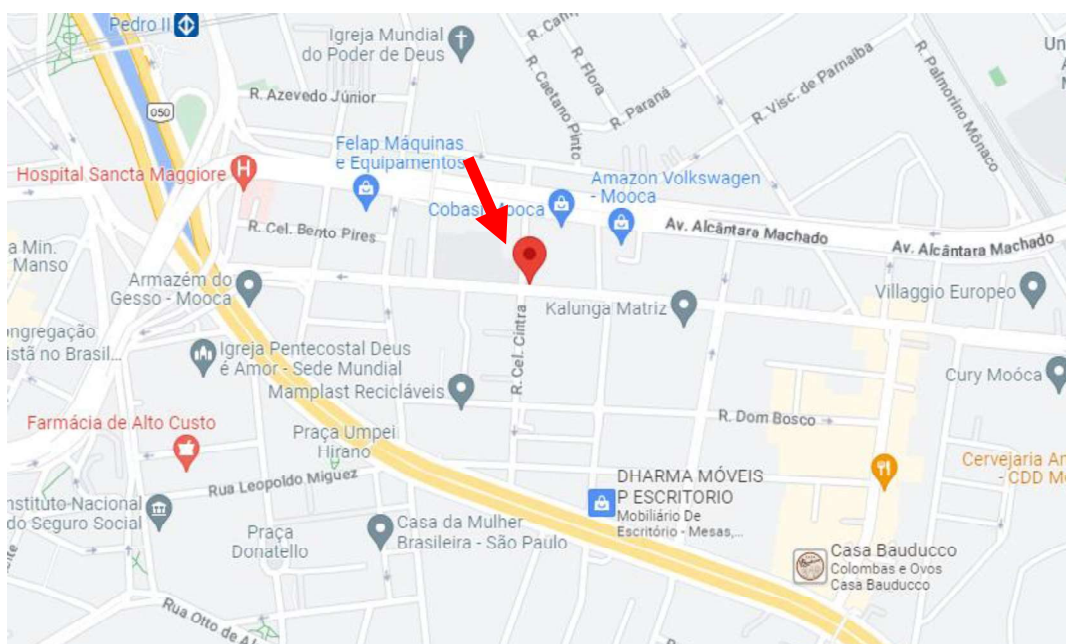
A. INTRODUÇÃO

Este relatório busca lastrear uma decisão imobiliária, estimando um valor de venda para o imóvel no mercado e condições atuais.

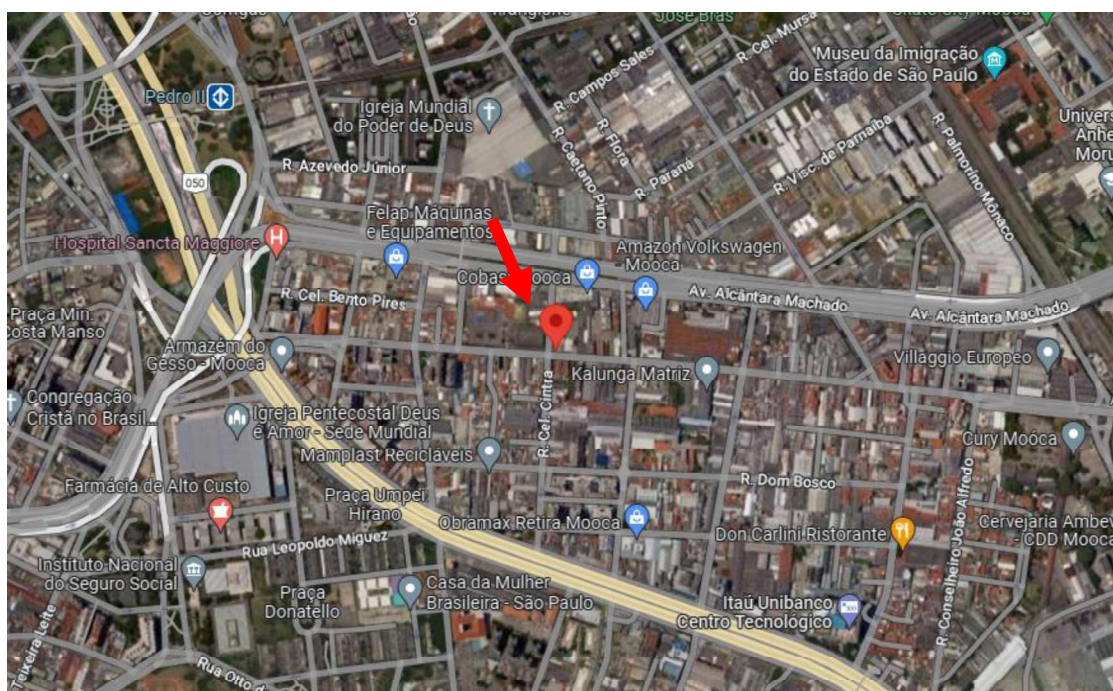
Os comentários, considerações e conclusões apresentados neste relatório foram analisados e desenvolvidos por profissionais experientes e com total imparcialidade sobre o assunto.

B. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Rua da Mooca, nº 517 / 521 - Mooca no Município de São Paulo/SP, conforme é apresentado no mapa abaixo:



Google Maps



Google Earth



Croqui de localização

DADOS CADASTRAIS

O imóvel avaliando está registrado no 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob os nº de matrícula 184.760, 184.761 e 184.762 conforme abaixo:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4	
matrícula	ficha	São Paulo, 15 de abril de 2016	
184.760	01		
<p>IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA n.º 517, situada no andar térreo ou 1º pavimento do Edifício situado na rua da Mooca n.ºs 517 e 521, esquina da rua Mem de Sá n.ºs 181 e 185, no 16º SUBDISTRITO - MOOCA, com a área construída de 191,44m² a qual corresponde a fração ideal de 108,05m² no terreno do prédio.</p> <p>CONTRIBUINTE: n.º 003.058.0063-9/0064-7 (área maior).</p>			

Matrícula 184.760 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo


LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4	
matrícula	ficha	São Paulo, 15 de abril de 2016	
184.761	01		
<p>IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA situada no andar térreo ou 1º pavimento do Edifício situado na rua da Mooca n.ºs 517 e 521, esquina da rua Mem de Sá n.ºs 181 e 185, no 16º SUBDISTRITO - MOOCA, com a área construída de 21,93m², a qual corresponde a fração ideal de 6,55m², das coisas de uso comum, no terreno.</p> <p>CONTRIBUINTE: n.º 003.058.0063-9/0064-7 (área maior).</p>			

Matrícula 184.761 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4	
matrícula	ficha	São Paulo, 15 de abril de 2016	
184.762	01		
<p>IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA n.º 521, localizada no 1º andar ou 2º pavimento, do edifício situado na rua da Mooca, n.ºs 517 e 521, esquina da rua Mem de Sá n.ºs 181 e 185, no 16º SUBDISTRITO - MOOCA, com a área construída de 107,95m², a qual corresponde a fração de 57,30m², nas coisas de uso comum no terreno do referido edifício.</p> <p>CONTRIBUINTE: n.º 003.058.0063-9/0064-7 (área maior).</p>			

Matrícula 184.762 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

O imóvel avaliando está cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo, sob o contribuinte 003.058.0063-9 e 003.058.0064-7 conforme certidões apresentadas a seguir:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 003.058.0063-9

Local do Imóvel:
R DA MOOCA, 517
CEP 03103-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DA MOOCA, 517
CEP 03103-000

Contribuinte(s):
CPF 125.502.528-02 CINTIA GALDAO RAIOLA ALVAREZ

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	161	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,5000
Área total (m²):	161		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	125	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	128	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.888,00		
- da construção:	2.976,00		

Certidão de dados cadastrais 003.058.0063-9



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 003.058.0064-7

Local do Imóvel:
R DA MOOCA, 521
MOOCA CEP 03103-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DA MOOCA, 521
MOOCA CEP 03103-000

Contribuinte(s):
CPF 125.502.528-02 CINTIA GALDAO RAIOLA ALVAREZ

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	161	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,5000
Área total (m²):	161		

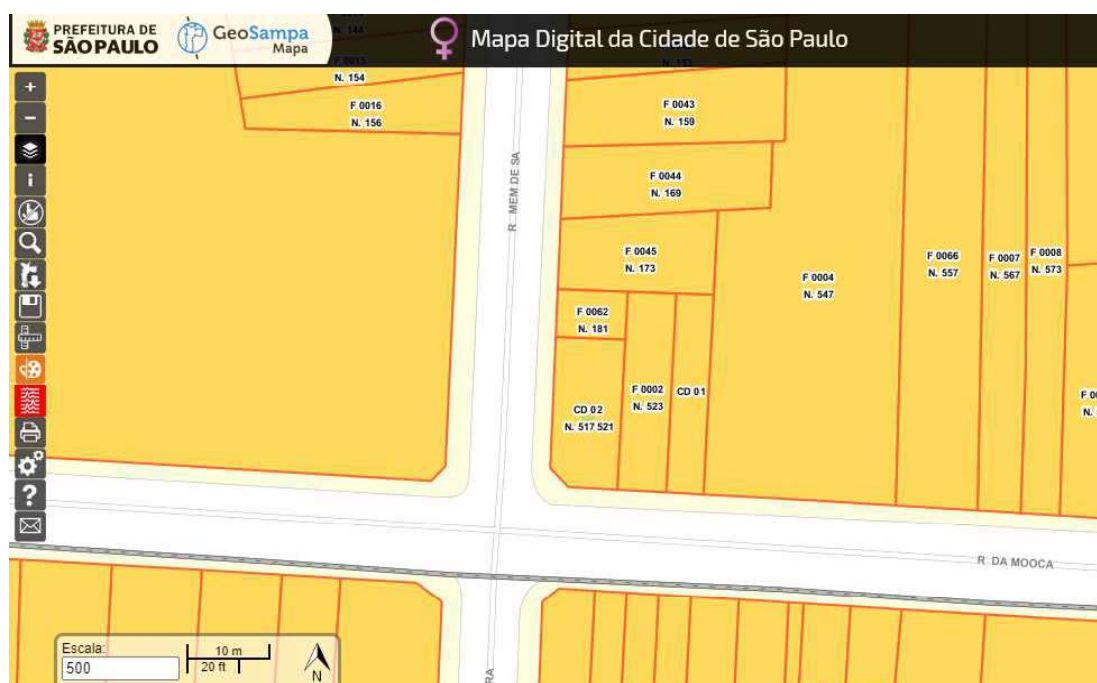
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	125	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	128	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.888,00		
- da construção:	3.144,00		

Certidão de dados cadastrais 003.058.0064-7

C. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Trata-se de um sobrado comercial localizado na esquina da Rua da Mooca com Rua Mem de Sá. No pavimento térreo conta com estabelecimento comercial (bar e restaurante). No pavimento superior há um acesso exclusivo para um imóvel residencial. O imóvel necessita de reparos importantes.



Quadra Fiscal

D. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402 / 2016, o avaliando possui zoneamento ZEIS-3:



PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valentia
ZONA DE USO (a)	ZEIS-3
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0.50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4 (g)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0.85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes iguais ou superiores a 500 m²	0.70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	N / D
RECUE MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUE MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	N / D
RECUE MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3(j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	N / D

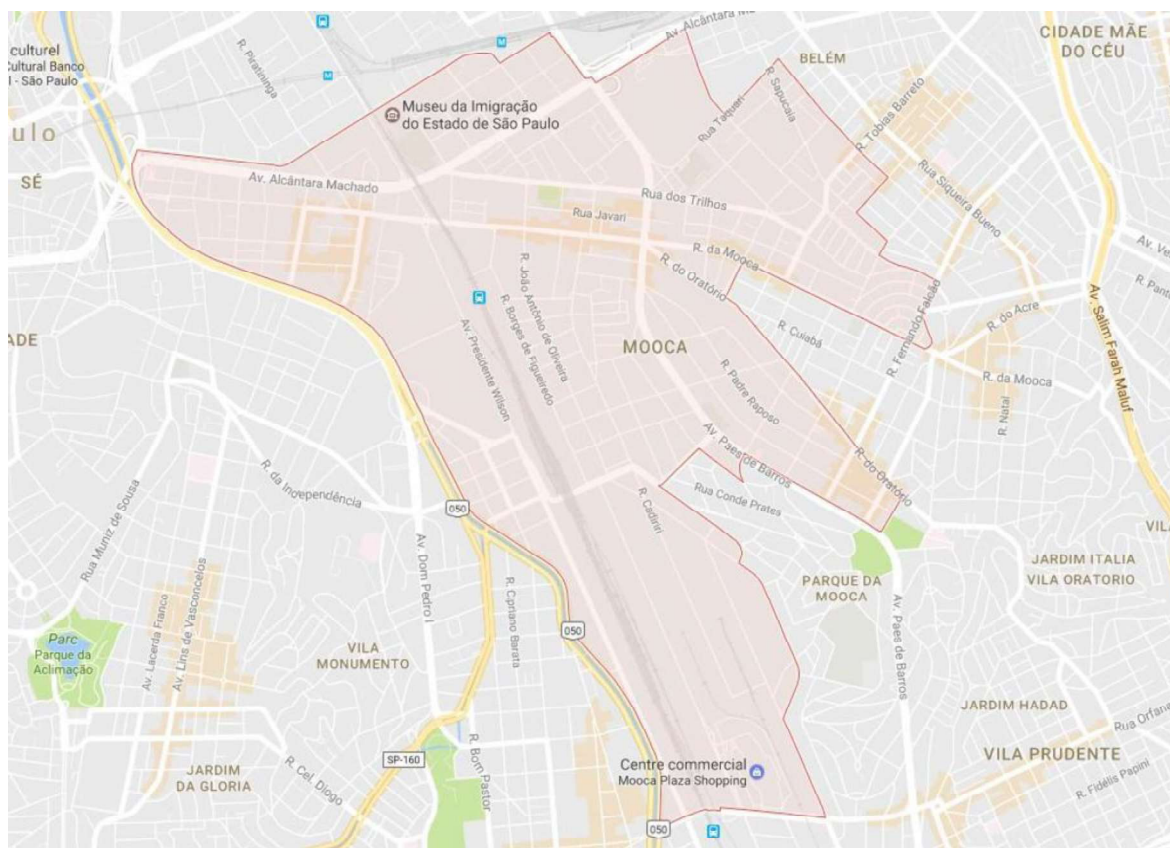
NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
zona	Nota
ZEIS-3	<p>(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei.</p> <p>(g) O CA máx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados).</p> <p>(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.</p> <p>(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme provisões protetoras no artigo 66, incisos II e III desta lei.</p> <p>(m) Para áreas contidas nos limites de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16,050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verifique as disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao poder de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.</p>

E. ASPECTOS DE MERCADO

A Mooca é um bairro localizado na região leste formado por imigrantes italianos a partir do final do século XIX com implantação de galpões industriais e habitações. A Mooca é formada por 4 bairros: Mooca, Vila Hipodromo, Alto da Mooca e Parque da Mooca.

Devido à excelente localização e infraestrutura urbana a antiga vocação industrial tem dado espaço a empreendimentos residenciais e comerciais diversificados.

O imóvel avaliando está localizado na porção mais próxima da região central da cidade e do bairro do Brás. A localização do imóvel de esquina da Rua da Mooca potencializa a vocação comercial do imóvel. Apesar do zoneamento atual (ZEIS-3), o coeficiente de aproveitamento máximo é 2,0, visto que o lote é menor que 500,00 m².



Mooca

Com relação ao mercado de imóveis comerciais da Mooca os preços pedidos de venda variam desde R\$ 3.500/m² a R\$ 5.000/m². A diferença se deve a padrão de acabamento, localização, infraestrutura, zoneamento.

F. AVALIAÇÃO

Para fins de avaliação foram considerados preceitos da principal norma brasileira de Engenharia de Avaliações, a NBR 14.653 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos e as orientações gerais dos estudos realizados pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) dos quais é notório o estudo de “Valores e Edificações de imóveis Urbanos”. Com base nestes dados, efetuamos nossa análise crítica, conclusões e recomendações.

Foi considerado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

DADOS UTILIZADOS PARA O CÁLCULO:

Os dados utilizados para o procedimento avaliatório:

✓ Área terreno:	161,00 m ²
✓ Área construída total:	250,00 m ²
✓ Padrão construtivo:	Casa Padrão Simples
✓ Idade aparente:	50 anos
✓ Estado de conservação:	Necessitando de reparos importantes
✓ Vagas de garagem:	1

Abaixo é demonstrada uma breve explanação do padrão construtivo adotado através da cartilha de Valores de Edificações e Imóveis Urbanos 2019, do IBAPE-SP:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

CÁLCULO E TRATATIVA DE DADOS

Para cálculo e tratativa de dados utilizou-se planilhas desenvolvidas através do *know-How* da KS Engenharia.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE MERCADO

Para a homogeneização foram utilizados os seguintes fatores:

- Fator fonte: Elasticidade entre negociações imobiliárias prevista pela Norma ABNT NBR 14.653 – Avaliação de imóveis urbanos.
- Fator localização: de acordo com know how mercadológico da KS Engenharia
- Fator área: Homogeneiza as áreas entre correlações com o avaliando x elementos comparativos.
- Fator equivalência: Utilizado para homogeneizar as amostras quanto ao padrão construtivo
- Fator idade e conservação: Utilizado para homogeneizar o estado de conservação dos imóveis

A seguir é apresentada a tabela de homogeneização:

HOMOGENEIZAÇÃO						
Elemento	1	2	3	4	5	Legenda
VU/m ²	R\$ 3.233,08	R\$ 3.461,54	R\$ 5.459,77	R\$ 6.018,52	R\$ 5.625,00	F.f. = Fator Oferta
F.f	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	F.l. = Fator Localização
F.l.	1,0500	1,1500	0,9500	0,9500	0,9500	F.ar. = Fator Área
F.ar.	0,9241	0,9215	0,9557	0,9641	0,8672	F.e. = Fator Equivalência
F.e.	1,3435	1,3435	1,0000	1,0000	1,0000	F.i.c. = Fator Idade e Conservação
F.i.c	1,0000	0,7690	0,7690	1,0000	1,1848	
VU/m ² (Hom.)	R\$ 3.793,40	R\$ 3.410,79	R\$ 3.430,60	R\$ 4.961,17	R\$ 4.941,64	
Somatório=		R\$ 20.537,60		Média Geral=	R\$ 4.107,52	
Valor unitário Homo.		R\$ 4.107,52				
Lim. Inferior (-30%)		R\$ 2.875,26				
Lim. Superior (-30%)		R\$ 5.339,78				

VALOR FINAL		
Área Construída (m ²)	Valor/m ²	Total - Área Construída
250,00	R\$ 4.107,52	R\$ 1.026.880,00

VALOR DE VENDA
R\$ 1.027.000,00

*Nota: A NBR 14.653 - Avaliação de imóveis Urbanos permite o arredondamento do valor da avaliação em até 1%.

Fonte: KS Engenharia

G. CONCLUSÃO

O imóvel objeto desta avaliação apresenta uso compatível com seu zoneamento, localização e acesso.

Efetuamos a avaliação pelo Método Comparativo de Dados de Mercado para avaliação do valor de mercado a qual resultou em R\$ 1.027.000,00 (R\$ 4.107,52/m²).

As normas técnicas permitem a utilização de campo de arbítrio de 15% inferior e 15% superior ao valor encontrado na avaliação.

Consta o seguinte anexo:

- ✓ **Anexo A – Memorial de Cálculo de Avaliação Imobiliária - Comparativo**

Sendo assim, estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 4 de abril de 2023

David Skaf



Eng.º David Skaf Jr.

CREA/SP 5060778235

IBAPE/SP 1859

ANEXO A - MEMORIAL DE CALCULO

CADASTRO

Cliente: PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.
Endereço: Rua da Mooca **nº** 517 / 521
Bairro: Mooca **Cidade:** São Paulo **U.F.** SP

FACHADA DO IMÓVEL



AVALIAÇÃO

VALOR DE LOCAÇÃO

R\$ 1.027.000,00

QUADRO DE ÁREAS

QUADRO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS

Área Equivalente: 250,00 m²
Área Construída: 250,00 m²
Fração ideal: 100 %
Área total: 250,00 m²

QUADRO DE INFORMAÇÕES DO TERRENO

Área de Terreno: 161,00 m²
Testada: 10 m

DATA

São Paulo/SP, 4 de abril de 2023



ANEXO A - MEMORIAL DE CALCULO

MATRÍCULA	IPTU
184.760, 184.761 e 184.762	003.058.0063-9 e 003.058.0064-7
<small>7º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO -SP</small>	<small>Nº de inscrição</small>

CONCLUSÃO
<p>PRELIMINARES: Avaliação válida para o imóvel situado à Rua da Mooca, 517 / 521 - São Paulo - SP.</p> <p>TERRENO: O avaliando possui área de terreno de 161,00 m².</p> <p>ÁREA CONSTRUÍDA: O avaliando conforme IPTU possui 250,00 m² de área total construída.</p> <p>CONSIDERAÇÕES FINAIS: Avaliação para valor de venda realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.</p>




Responsável: Eng.º David Skaf Junior
 Crea: 5060778235
 Empresa: KS Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda.
 Data: São Paulo/SP, 4 de abril de 2023

ANEXO A - MEMORIAL DE CALCULO

PESQUISA IMOBILIÁRIA

AMOSTRA 1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-mooqa-zona-leste-sao-paulo-133m2-venda-RS430000-id-2617737939/>

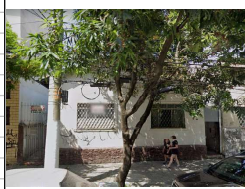
Tipo:	Casa	Uso:	Comercial
Fonte/Imobiliária:	BELLA CASA IMOVEIS	Telefone	2081-1461
Endereço:	RUA DA MOOCA 607	Código:	BC26072
Bairro:	MOOCA	Cidade:	São Paulo
Área construída:	133 m ²	Padrão:	Padrão Econômico
Estado de conservação:	Necessitando de Reparos Importantes	Idade:	50
Testada:	5 m	Valor de venda:	R\$ 430.000,00
Status:	Oferta	Coordenada	Valor/m ² R\$ 3.233,08
Vagas -			
Descrição			
Imóvel de uso comercial para venda			



AMOSTRA 2

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-mooqa-zona-leste-sao-paulo-130m2-venda-RS450000-id-2163117070?id=1000124&hl_name=vivareal_recommendations-container_similarity_to_vivareal_casas-produto

Tipo:	Casa	Uso:	Comercial
Fonte/Imobiliária:	CARRER ELIAS IMÓVEIS	Telefone	3666-3822
Endereço:	RUA CORONEL BENTO PIRES 230	Código:	-
Bairro:	MOOCA	Cidade:	São Paulo
Área construída:	130 m ²	Padrão:	Padrão Econômico
Estado de conservação:	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	Idade:	45
Testada:	- m	Valor de venda:	R\$ 450.000,00
Status:	Oferta	Coordenada	Valor/m ² R\$ 3.461,54
Vagas -			
Descrição			
Imóvel de uso comercial para venda			



AMOSTRA 3

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-cozinha-mooqa-zona-leste-sao-paulo-sp-174m2-id-2583539284/>

Tipo:	Casa	Uso:	Comercial
Fonte/Imobiliária:	CIANO IMÓVEIS	Telefone	2495-5799
Endereço:	RUA DO ORATORIO 467	Código:	-
Bairro:	MOOCA	Cidade:	São Paulo
Área construída:	174 m ²	Padrão:	Padrão Simples
Estado de conservação:	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	Idade:	45
Testada:	- m	Valor de venda:	R\$ 950.000,00
Status:	Oferta	Coordenada	Valor/m ² R\$ 5.459,77
Vagas -			
Descrição			
Imóvel de uso comercial para venda			



AMOSTRA 4

<https://imoveisbellacasa.com.br/imovel/BC26705>

Tipo:	Casa	Uso:	Comercial
Fonte/Imobiliária:	BELLA CASA IMOVEIS	Telefone	2081-1461
Endereço:	RUA JAVARI 203	Código:	BC26705
Bairro:	MOOCA	Cidade:	São Paulo
Área construída:	216 m ²	Padrão:	Padrão Simples
Estado de conservação:	Necessitando de Reparos Importantes	Idade:	50
Testada:	- m	Valor de venda:	R\$ 1.300.000,00
Status:	Oferta	Coordenada	Valor/m ² R\$ 6.018,52
Vagas -			
Descrição			
Imóvel de uso comercial para venda			



AMOSTRA 5

<https://www.marcelokavaleski.com.br/imovel/terreno-de-116-m-mooqa-sao-paulo-a-venda-por-450000/TE0199-MA37?from=sale>

Tipo:	Casa	Uso:	Comercial
Fonte/Imobiliária:	MARCELO KAVALESKI IMÓVEIS	Telefone	2337-3646
Endereço:	RUA MARCIAL	Código:	TE0199
Bairro:	MOOCA	Cidade:	São Paulo
Área construída:	80,00 m ²	Padrão:	Padrão Simples
Estado de conservação:	Necessitando de Reparos Importantes a sem valor	Idade:	45
Testada:	- m	Valor de venda:	R\$ 450.000,00
Status:	Oferta	Coordenada	Valor/m ² R\$ 5.625,00
Vagas -			
Descrição			
Imóvel de uso comercial para venda			



CONSTRUÇÃO

Padrão construtivo:	Padrão Simples	Estado de conservação:	Necessitando de Reparos Importantes
Idade aparente:	50	Uso:	Comercial
Ocupação:	-		
Tipo:	Casa		
Nº de pavimentos:	2		

MELHORAMENTOS

Rede de Água:	S	Coleta de Lixo:	S
Rede de Esgoto:	S	Transporte Coletivo:	S
Energia Elétrica:	S	Comércio:	S
Iluminação Pública:	S	Agência Bancária:	S
Telefonia:	S	Escola:	S
Pavimentação:	S	Hospital:	S
Guias e Sargetas:	S	Segurança:	S
Gás:	S	Lazer:	S

S=Sim N=Não

IMPLANTAÇÃO

Área de terreno:	161,00	m ²	Geometria: Regular
Fração ideal:	100	%	Topografia: Plano
Posicionamento:	Esquina		Consistência: Seco

OCUPAÇÃO

Sim: _____ x _____ Não: _____

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel comercial de esquina. Sobrado antigo onde funciona uma lanchonete no térreo e, com acesso distinto uma residência no pavimento superior. Fachada em alvenaria pintada, piso cerâmico e madeira, telhado sem forro. O imóvel possui 1 vaga de garagem.

HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	1	2	3	4	5
VU/m ²	R\$ 3.233,08	R\$ 3.461,54	R\$ 5.459,77	R\$ 6.018,52	R\$ 5.625,00
F.f	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000
F.l.	1,0500	1,1500	0,9500	0,9500	0,9500
F.ar.	0,9241	0,9215	0,9557	0,9641	0,8672
F.e.	1,3435	1,3435	1,0000	1,0000	1,0000
F.i.c	1,0000	0,7690	0,7690	1,0000	1,1848
VU/m ² (Hom.)	R\$ 3.793,40	R\$ 3.410,79	R\$ 3.430,60	R\$ 4.961,17	R\$ 4.941,64

Legenda
F.f. = Fator Oferta
F.l. = Fator Localização
F.ar. = Fator Área
F.e. = Fator Equivalência
F.i.c. = Fator Idade e Conservação

Somatório=	R\$ 20.537,60	Média Geral=	R\$ 4.107,52
Valor unitário Homo.	R\$ 4.107,52		
Lim. Inferior (-30%)	R\$ 2.875,26		
Lim. Superior (-30%)	R\$ 5.339,78		

VALOR FINAL

Área Construída (m ²)	Valor/m ²	Total - Área Construída
250,00	R\$ 4.107,52	R\$ 1.026.880,00

VALOR DE VENDA

R\$ 1.027.000,00

*Nota: A NBR 14.653 - Avaliação de imóveis Urbanos permite o arredondamento do valor da avaliação em até 1%.

DATA

São Paulo/SP, 4 de abril de 2023

ANEXO A - MEMORIAL DE CALCULO

ANEXO A | ZONEAMENTO

NOME: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 3

CÓDIGO: ZEIS 3

MAPA



DESCRIÇÃO

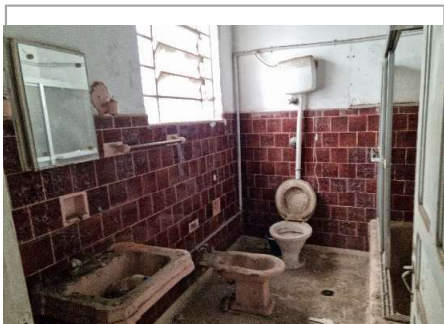
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valentia
ZONA DE USO (a)	ZEIS-3
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4 (g)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes iguais ou superiores a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	N / D
RECUIO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUIO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	N / D
RECUIO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3(i)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	N / D

LEI

Zoneamento ZEIS 3 de acordo com a Lei nº 16.050/2014

**ANEXO B |
FOTOGRAFIAS**





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230230541024

1. Responsável Técnico

DAVID SKAF JUNIOR

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada: **KS ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA**

RNP: **2602269123**

Registro: **5060778235-SP**

Registro: **2262468-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **IRMÃOS RAIOLA & CIA. LTDA.**

Endereço: **Rua OSCAR HORTA**

Complemento:

Cidade: **São Paulo**

Contrato:

Valor: R\$ **28.800,00**

Ação Institucional:

CPF/CNPJ: **61.075.099/0001-85**

Nº: **120**

Bairro: **MOOCA**

UF: **SP**

CEP: **03105-110**

Celebrado em: **10/03/2023**

Vinculada à Art nº:

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua OSCAR HORTA**

Complemento:

Cidade: **São Paulo**

Data de Início: **10/03/2023**

Previsão de Término: **06/04/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: **120**

Bairro: **MOOCA**

UF: **SP**

CEP: **03105-110**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Quantidade Unidade

Elaboração

1

Laudo de edificação

5627,27000 metro quadrado

Laudo de edificação

250,00000 metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudo de avaliação de valor de mercado de imóvel da Irmãos Raiola com 5.627,27 m2 de área de terreno. Laudo de avaliação de valor de mercado de imóvel de 250,00 m2 de área construída. Laudo de avaliação de móveis, máquinas, equipamentos e marca Raiola.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODAIR DE MORAES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2023 às 20:17, sob o número WJMJ23407484585. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012944-08.2023.8.26.0100 e código F5E9B15.

7. Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____

Local data

DAVID SKAF JUNIOR - CPF: 137.672.618-12

IRMÃOS RAIOLA & CIA. LTDA. - CPF/CNPJ: 61.075.099/0001-85

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

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

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

