

**EXMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA E. 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE TANABI/ SP**

PROCESSO Nº 1000790-72.2017.8.26.0615

**INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA. – EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, devidamente qualificada, por seus procuradores que
esta subscrevem, nos autos do seu pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL em
epígrafe, vem, com devido respeito e acatamento, à presença de Vossa Excelência,
requerer a tempestiva juntada do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**,
demonstrando sua plena capacidade de se recuperar, cumprindo na íntegra o art. 53,
caput, da Lei nº 11.101/2005.

Termos em que, p. deferimento.

De Campinas/SP para Tanabi/SP, 08 de junho de 2017.

OTTO WILLY GÜBEL JÚNIOR
OAB/SP 172.947

CAMILA C. FACIO SERRANO
OAB/SP 329.487

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL



“Em momentos de crise, as pessoas não deixam de consumir. Elas apenas escolhem melhor de quem vão comprar porque não podem errar e a segurança passa a ser um grande fator de relevância.” (Harvard Business Review, 2010)

Índice

I. SUMÁRIO EXECUTIVO E VISÃO GERAL	04
I.1. Comentários Iniciais	04
I.2. Do Processo de Recuperação Judicial	04
I.3. Breve histórico da BECHARA	05
I.4. Causas da crise	08
II. VIABILIDADE ECONÔMICA DA BECHARA (Art. 53, II, da LRE)	20
II.1. O negócio da BECHARA	21
III. DA REESTRUTURAÇÃO DA EMPRESA (Art. 53, I da LRE)	28
III.1. Objetos básicos do Plano de Recuperação	28
III.2. Premissas Básicas	35
III.3. FASE 1	38
III.4. FASE 2	39
III.5. Medidas Imediatas	41
III.6. Desalavancagem	43
III.7. Diminuição dos custos	45
III.8. Reestruturação do mix de vendas	45
IV. SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DE LIQUIDEZ	46
V. DO PAGAMENTO AOS CREDORES	46
V.1. Credores Trabalhistas	46
V.2. Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME e EPP	47
V.3. Leilão Reverso	52
V.4. DIP FINANCING – Pagamento aos credores que acreditam na BECHARA	53
VI. DISPOSIÇÕES GERAIS QUANTO AO PAGAMENTO DOS CREDORES	57
VI.1. Novação	57
VI.2. Anuência dos Credores	57
VI.3. Melhor interesse dos Credores	57
VI.4. Distribuições	57
VI.5. Regras de Distribuição	57
VI.6. Pagamento Máximo	58
VI.7. Forma de Pagamento	58
VI.8. Informação das Contas Bancárias	58
VI.9. Início dos Pagamentos	58
VI.10. Data do Pagamento	58
VI.11. Valores	58
VI.12. Créditos Ilíquidos	59
VI.13. Contingências	59
VI.14. Alocação dos Valores	59
VI.15. Novos Créditos	59
VI.16. Créditos Majorados	60

Plano de Recuperação Judicial

VI.17. Créditos Reclassificados	60
VI.18. Créditos em Moeda Estrangeira	60
VI.19. Quitação	61
VII. EFEITOS DO PLANO	61
VII.1. Vinculação do Plano	61
VII.2. Modificação do Plano na Assembleia de Credores	61
VII.3. Descumprimento do Plano	61
VIII. DISPOSIÇÕES GERAIS	62
VIII.1. Contratos Existentes	62
VIII.2. Divisibilidade das Previsões do Plano	62
VIII.3. Encerramento da Recuperação Judicial	62
VIII.4. Cessões de Créditos	62
VIII.5. Sub-Rogações	62
VIII.6. Lei Aplicável	62
VIII.7. Eleição de Foro	63
IX. CONCLUSÃO	63

ANEXO I – PLANILHA DE DEMONSTRAÇÃO DA APLICAÇÃO DO PLANO

ANEXO II – PREMISSAS E APLICABILIDADE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

ANEXO III – LAUDO ECONÔMICO FINANCEIRO

ANEXO IV – LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS

I. SUMÁRIO EXECUTIVO E VISÃO GERAL

I.1. Comentários Iniciais

INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, doravante denominada “**BECHARA**”, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.077.738/0001-68, com sede estabelecida à Avenida Bechara Nassar Frange, nº 113, Bairro Jardim Brasília, na cidade de Tanabi, Estado de São Paulo, CEP nº 15170-000, apresenta, com fundamento ao artigo 170 da Constituição Federal de 1988, bem ainda, de acordo com os artigos 50 e 53 da Lei 11.101/05, seu PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

I.2. DO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA BECHARA

Em razão das dificuldades narradas na petição inicial, a BECHARA ajuizou em 27 de março de 2017 seu pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL, distribuído perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Tanabi/SP, processo nº 1000790-72.2017.8.26.0615.

Estando em termos toda a documentação inicial, o MM Juízo Recuperacional deferiu o processamento do pedido de Recuperação Judicial, em 30 de março de 2017, nomeando como Administrador Judicial o renomado escritório TADDEI E VENTURA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, tendo como representante responsável pela condução do processo o Dr. Marcelo Gazzi Taddei, que aceitou o encargo que lhe foi confiado.

A decisão que deferiu o processamento foi disponibilizada no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de São Paulo em 06 de abril de 2017, logo, publicada em 07 de abril de 2017, sendo que o prazo final dos 60 (sessenta) dias corridos para apresentação do presente PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL findará em 08 de junho de 2017.

Por fim, o presente Plano de Recuperação é constituído de 64 laudas, sub divididas nos tópicos apresentados no índice, sendo instruído com LAUDO ECONÔMICO FINANCEIRO e LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS, cumprindo assim, na íntegra, o artigo 53 da LRE.

I.3. Breve Histórico da BECHARA

Conforme exposto na petição inicial, a BECHARA foi fundada pelo libanês Bechara Nassar Frange em 1925, desde sua fundação atua no ramo comercial a partir da produção e comércio de móveis, localizada na região considerada o terceiro maior pólo moveleiro do país.

Consolidou-se no mercado como BECHARA MÓVEIS, sempre atuando de maneira competente e significativa, procurando trazer inúmeros benefícios aos seus clientes, com produtos de qualidade, design e preço justo.

Como todo negócio, a empresa começou pequena, na cidade de Tanabi/SP, através do sonho e dedicação de seu administrador, que nunca mediu esforços para elevar seus negócios, expandir clientes, trabalhar arduamente e conseguir elevar a empresa a nível nacional.

Com 92 anos de história no mercado, a BECHARA é uma empresa nacionalmente conhecida por seus produtos, foi pioneira na confecção de móveis coloniais no país, sempre evoluindo de forma significativa ao longo do tempo.

Localizada em um terreno de 20 mil m², a indústria de móveis BECHARA possui moderno parque fabril e estrutura para expandir ainda mais sua produção.



Com mais de 40 produtos modernos, comercializados no Brasil e em diversos países, com uma linha de produtos arrojados, entre eles, estantes, home, racks, painéis, móveis complementares, dormitórios e roupeiros, a empresa se destaca por aliar pioneirismo e modernidade.

Plano de Recuperação Judicial

Sempre atenta às mudanças do mercado, para a criação de seus produtos a BECHARA possui um departamento exclusivo para desenvolvimento e criação dos móveis que, além do visual das peças, preocupa-se em oferecer móveis com alta qualidade e fácil giro.

Assim, ao longo de sua existência, investiu muito para modernizar seu parque industrial, tornando-se, assim, mais competitiva em termos de produção e qualidade.

A qualidade, requinte e bom gosto não agradaram somente os mais apurados gostos dos brasileiros, como também de diversas partes do mundo. Em 2005, a BECHARA deu início a atividades exportadoras tendo como principal mercado países do MERCOSUL, América Central, África e Emirados Árabes.

A empresa sempre trabalhou com muita seriedade no mercado, respeitando prazos, prezando pelo bom atendimento, pelo preço justo e pela confiança na relação empresa – cliente.

Diante disto, após alguns anos sedimentando-se no mercado, o sucesso chegou!

A BECHARA tornou-se referência no setor moveleiro no Brasil. Segundo a publicação Top Móble, pelo segundo ano consecutivo, a empresa esteve entre as 10 marcas mais lembradas na preferência logística nacional. A Top Móble, responsável pela pesquisa, foi organizada pela Alternativa Editorial e o estudo realizado no Segmento Pesquisa de Mercado, é considerado o Oscar do setor. "Atualmente para a empresa conquistar essa posição é um mérito, afinal são muitos concorrentes" - afirma o diretor-presidente da Alternativa Editorial, idealizadora do Top Móble, Valcídio Perotti.

O resultado desta classificação se deu a qualidade dos produtos, atributo importante e mensurável da marca, o qual influência diretamente nas decisões dos compradores. Não há dúvidas sobre a importância da marca no mundo dos negócios.

Com os pés enraizados no presente, mas com a visão no futuro, a BECHARA trabalha na criação de medidas de sustentabilidade. A madeira reconstituída é uma conquista de tecnologia industrial criada para substituir a atividade de corte de madeiras de lei pelo corte de madeira produzida no

Plano de Recuperação Judicial

processo de plantio conduzido, formando florestas artificiais de grande produtividade. Preocupada com o meio ambiente, a empresa utiliza somente madeiras ecologicamente corretas. A partir das toras com aproveitamento parcial, surgem as chapas obtidas de partículas com aproveitamento máximo.

Para oferecer sempre um produto de qualidade, a empresa busca qualificação e mão de obra especializada. Toda a equipe, desde a produção até os gestores são contratados a partir dos mais minuciosos critérios de seleção. Potencialidade, criatividade e motivação são fundamentais na equipe que faz a BECHARA acontecer.

Deste modo, em virtude de todas as qualidades acima descritas, que condizem estritamente com a realidade da empresa, a mesma se tornou muito sólida no mercado, ficando nacionalmente reconhecida por seu trabalho, posicionando-se entre as melhores do País, tendo orgulho de ser uma empresa 100% nacional.

O sucesso da BECHARA estava em ascensão, não apenas por se tratar de uma das melhores empresas do mercado moveleiro, mas também pelo comprometimento com prazos de entregas, com formas de pagamento, logística, atendimento diferenciado, equipe qualificada, etc.

Assim, é uma das mais conceituadas em seu segmento, possuindo um excelente “goodwill”, contando com boa reputação na praça e empregando centenas de pessoas, motivo pelo qual, desempenha relevante papel social, e, ainda, é conhecida no mercado por proporcionar aos seus clientes um atendimento de grande qualidade, personalizado, concedendo excelente relação custo-benefício.

Neste cenário, os administradores estavam certos que era o momento ideal para expandir, investir em máquinas mais modernas como forma de aperfeiçoar e proporcionar maior agilidade no tempo de produção, abrir mais negócios, justamente para cada vez mais atender ao maior número de clientes possíveis.

Logicamente, todas estas mudanças requereram constantes investimentos, o que ocasionou a celebração de diversos empréstimos com bancos, sendo que, obviamente o efeito progressivo dos

Plano de Recuperação Judicial

juros embutidos fez com que o caixa da empresa em 2017, viesse a travar, causando atrasos nos pagamentos de dívidas bancárias, parcelamentos, retenções de pagamentos por bancos, enfim, toda sua movimentação financeira, ficando “a mercê” dos pagamentos com os bancos, não conseguindo, assim, saldar suas dívidas com fornecedores e com as próprias instituições financeiras.

Assim, não se vislumbrou outra solução, senão o ajuizamento da **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, cujo plano oportuno reorganizará o passivo das empresas, fazendo com que esta retome sua estabilidade, e, posteriormente, seu crescimento econômico, pelas diversas razões macro e microeconômicas que serão explanadas a seguir.

I.4. Causas da crise

A BECHARA passa a expor as causas que motivaram a crise econômico-financeira que atravessa, destacando-se que quando do ajuizamento do pedido de Recuperação Judicial tais razões foram expostas, mas não foi possível adentrar amiúde nas verdadeiras causas que levaram a derrocada financeira da empresa, dado ao tempo que o ajuizamento do processo não pode esperar, em virtude do risco de decretação da falência.

Como será demonstrado a seguir, a um conjunto de fatores e fatos, ocorridos ao longo da história recente da BECHARA, fizeram com que o pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL fosse necessário, para que a empresa não viesse a entrar em *banca* no segundo semestre do ano de 2017.

De se destacar que se credita grande parte da origem da crise financeira da BECHARA no excesso de imobilizações e investimento, com o chamado efeito de “imobilização do capital de giro”, na inadimplência de negócios feitos no exterior (na Angola), ambos combinados a grave crise econômica que o Brasil vem enfrentando.

Pois bem.

A BECHARA investiu muito no seu parque fabril, mas, do ponto de vista econômico, com os demais fatores mencionados alhures, a empresa enfrentou escassez de capital de giro, o que obviamente,

Plano de Recuperação Judicial

fez com que esta dependesse de capital de terceiros, prejudicando, e muito, as margens operacionais da empresa, destacando-se que os investimentos foram milionários, e a escassez de capital de giro em plena CRISE, sem sombra de dúvidas, foi com destaque um dos principais fatores de crise da BECHARA.

Apenas para esclarecer, a questão do equilíbrio do capital investido na BECHARA, especialmente na concepção de Schrickel (1999, p.164), capital de giro “[...] *é o montante ou conjunto de recursos que não está imobilizado. Estes recursos estão em constante movimentação no dia-a-dia da empresa*”, ou seja, *mutatis mutandis*, tudo aquilo que está imobilizado, no caso presente, milhões de reais, **está fazendo falta ao capital de giro da BECHARA.**

Ora, é fato inequívoco, que o empresário, em geral e principalmente no Brasil, é bastante intuitivo com relação aos riscos envolvendo seu negócio. Em todas as suas decisões há sempre, em algum grau, considerações sobre as probabilidades de acerto ou de erro de seus resultados, sendo que, logicamente, os resultados esperados são traduzidos pelo lucro das operações em cada período medido, que, em última análise, representa o autofinanciamento da sobrevivência de sua empresa.

Na maioria das empresas, as saídas de caixa ocorrem antes das entradas de caixa, e, essa situação cria uma necessidade de aplicação permanente de fundos, que se evidencia no balanço por uma diferença positiva entre o valor das contas cíclicas do ativo e das contas do passivo. Na verdade, tem-se que se o capital de giro for insuficiente para financiar a necessidade de capital de giro, o Saldo de Tesouraria será negativo.

Assim é de suma importância acompanhar a evolução do Saldo de Tesouraria, a fim de evitar que permaneça constantemente negativo e crescente. Caso o autofinanciamento (lucros) de uma empresa não seja suficiente para financiar o aumento de sua necessidade de capital de giro, seus dirigentes serão forçados a recorrer a fundos externos, que podem ser empréstimos de curto ou longo prazo e/ou aumento de capital social em dinheiro.

Plano de Recuperação Judicial

No caso da BECHARA, a imobilização do capital de giro; a constante crescente necessidade de cobrir a conta dos juros culminou em uma quebra de caixa. Assim, o crescimento do faturamento da BECHARA, fez com que este aumentasse sua necessidade de capital de giro, posto que, seu aumento tanto pode ocorrer em períodos de rápido crescimento como também em períodos de queda nas vendas, vez que, o saldo de tesouraria se tornará cada vez mais negativo com o crescimento das vendas, caso a empresa não consiga que seu autofinanciamento cresça nas mesmas proporções da Necessidade de Capital de Giro, o que ocorreu.

Esse crescimento negativo do saldo de tesouraria, ou seja, esta “quebra de caixa”, é chamada de "efeito tesoura".

Desta forma, à medida que o grau de alavancagem de uma empresa não é medido pelos empresários, ocorre uma das armadilhas mais intrigantes do meio empresarial, que atende pelo nome de "efeito tesoura". (A Dinâmica Financeira das Empresas Brasileiras, em co-edição da Consultoria Editorial Ltda. e da Fundação Dom Cabral, Belo Horizonte, 1980).

Na maioria das empresas, as saídas de caixa ocorrem antes das entradas de caixa, e, essa situação cria uma necessidade de aplicação permanente de fundos, que se evidencia no balanço por uma diferença positiva entre o valor das contas cíclicas do ativo e das contas do passivo. Na verdade, tem-se que se o capital de giro for insuficiente para financiar a necessidade de capital de giro, o Saldo de Tesouraria será negativo.

Assim, é de suma importância acompanhar a evolução do Saldo de Tesouraria, a fim de evitar que permaneça constantemente negativo e crescente. Caso o autofinanciamento (lucros) de uma empresa não seja suficiente para financiar o aumento de sua necessidade de capital de giro, seus dirigentes serão forçados a recorrer a fundos externos, que podem ser empréstimos de curto ou longo prazo e/ou aumento de capital social em dinheiro.

No caso da BECHARA, a imobilização do capital de giro; a constante crescente necessidade de cobrir a conta dos juros; a grande inadimplência com negócios feitos no exterior; todos aliados a fatores econômicos no setor moveleiro brasileiro culminaram em uma quebra de caixa no ano de 2017.

Plano de Recuperação Judicial

Assim, sem dúvida alguma, com o crescimento do faturamento da BECHARA, com a dificuldade de administrar tal crescimento, somada à necessidade de aumentar seu capital de giro, altíssima “conta” dos juros, e o consequente efeito tesoura, foram fatores fundamentais para sua crise, sendo que, não foi possível reverter este ciclo negativo sem mesmo a necessidade da RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Tal fato ocorreu ao longo dos anos, com a capitalização dos juros que foram sendo repactuados como fonte de financiamento do capital de giro.

Isto se confirma quando se nota que na relação de credores da BECHARA, as instituições financeiras representam nada menos que 78% (setenta e oito por cento) do total do passivo e, se de um lado é certo que os juros aumentam em virtude de sua capitalização (em progressão geométrica); de outro, certamente, a margem líquida da empresa não aumenta com a mesma intensidade e velocidade, causando, assim, o já mencionado efeito tesoura, “travando o caixa”.

Assim, resta nítido que a conjuntura de fatores econômicos, internos e externos, resultaram no “overtrading”, e assim, na derrocada financeira da BECHARA. Neste passo, de se destacar a brilhante lição do Prof. Dr. ALBERTO POSSETTI, que cita as inúmeras as causas de “OVERTRADING”:

- a) **EXCESSO DE IMOBILIZAÇÕES** em A I, com prejuízo da liberação de capitais para desenvolver o AC;
- b) Composição extemporânea do Ativo de IMOBILIZAÇÕES FINANCEIRAS (AF);
- c) Produção que não se livrou ainda do ponto morto de diluição dos GASTOS FIXOS, ou PRODUÇÃO INVENDÁVEL;
- d) **EXCESSO DE ESTOCAGEM**, por deliberação própria, ou por falta de mercado para o escoamento da produção ou do estoque;

e) **PREJUÍZOS** que concorrem para a perda da substância do Ativo Circulante, em decorrência das causas anteriores (c e d);

f) **EXCESSO DE PAGAMENTO DE JUROS** em conseqüência de ABUSOS NA OBTENÇÃO DE EMPRÉSTIMOS;

(...)

h) **Má orientação no EQUILÍBRIO DO CICLO PRODUÇÃO/ ESTOQUES/ VENDAS**, dando como resultado ou excesso de valores em produção e estoques que tencionam a mobilidade do AC ou excesso de valores no grupamento AC-DIREITOS (vendas com prazos muito dilatados, ou excesso de vendas à prazo) que tencionam também a conversibilidade do AC.

i) Empresa operando sob efeito “**sanduíche**”, ou seja, adquire insumos/produtos de grandes fornecedores que ditam os preços e, na outra ponta, vende para poucos clientes de alto poder de barganha (ES = F ? E ? C).

j) **INFLAÇÃO E ALTA DE PREÇOS;**

l) **AUMENTO DE IMPOSTOS.**

Assim, restou evidenciado pelos resultados apresentados que a BECHARA investiu todo seu capital em ativos, e, acabou ocorrendo um fenômeno denominado “imobilização de capital de giro”, sendo que, com todo seu capital “ativado”, precisou de capital de terceiros para suas operações correntes.

Este efeito tesoura leva ao chamado “overtrading”, de fato ocorreu com a BECHARA.

Plano de Recuperação Judicial

Na verdade, certamente não tendo seus administradores conseguido evitar o “efeito tesoura” nas finanças, tal efeito agravou-se ao longo dos anos, com a “capitalização dos juros” que foram sendo repactuados como fonte de financiamento do capital de giro.

Aqui está um dos principais fatores da crise enfrentada pela BECHARA, qual seja falta de capital de giro para custear todos os gastos gerados, ocorrido pelo excesso de imobilizações.

Para piorar ainda mais a falta de capital de giro, A BECHARA sofreu grande impacto de inadimplência, com as dificuldades em receber suas exportações e repatriar os recursos advindos dos negócios feitos na Angola, haja vista a crise advinda da forte queda do preço do petróleo nos mercados internacionais (a commodity representa 90% das exportações de Angola), o país ficou sem reservas em dólares para pagar seus compromissos e sem moeda disponível para pagamentos de empresas privadas com o exterior, neste caso, com a BECHARA.

Isto, sem dúvidas, impactou de forma devastadora o caixa da empresa, podendo ser claramente notado pelos balanços colacionados ao pedido inicial do processo de recuperação judicial, haja vista que nos anos de 2014, 2015 e 2016 a BECHARA possuía na conta “previsão de devedores duvidosos” a média de R\$221.000,00 (duzentos e vinte e um mil reais).

No entanto, devido ao não repasse dos negócios feitos na Angola, nota-se que à previsão para devedores duvidosos no balanço especial (2017) passou a ser de R\$7.378.750,93 (sete milhões trezentos e setenta e oito mil setecentos e cinquenta reais e noventa e três centavos), justificados pela inadimplência advinda dos negócios feitos neste país nos anos de 2015 e 2016, sendo que em 2017 com remotas chances de ser solvido foi provisionado como devedor duvidoso. Ou seja, o denominado “PDD” (provisão de devedores duvidosos) aumentou cerca de 350 vezes comparado aos outros anos.

Com isso, o impacto no caixa da BECHARA foi avassalador, tornando ainda mais escasso o capital de giro, prejudicando ainda mais as margens operacionais da empresa, destacando-se que a escassez de capital de giro, sem sombra de dúvidas, foi com destaque um dos principais fatores de crise da BECHARA.

Plano de Recuperação Judicial

Mas não é só. Além dos problemas acima mencionados, outros fatores externos agravaram a crise financeira da BECHARA.

O mercado brasileiro de móveis ocupa o quinto lugar no ranking mundial desse setor, com um faturamento de R\$ 38 bilhões por ano, de acordo com um levantamento da Associação Brasileira da Indústria Moveleira (ABIMOVEL). A produção nacional origina-se essencialmente nas pequenas fábricas presentes em 11 pólos espalhados pelas regiões Sul e Sudeste. O país reúne atualmente 17 mil companhias dedicadas à confecção de móveis.

Fatores como o aquecimento da construção civil, impulsionado pelos eventos esportivos sediados no Brasil e a ascensão da nova classe média, renderam ao setor moveleiro anos de glória na venda para o mercado interno, especialmente de 2005 a 2012. Bem por isto, a BECHARA investiu muito neste período, o que é bom do ponto de vista empresarial, mas, na visão da gestão do caixa, a fez imobilizar o capital de giro, conforme acima explanado.

Em virtude da crise no Brasil, o setor moveleiro se viu obrigado a deixar de investir na indústria, devido à crise na construção civil, dificuldade de acesso ao crédito, desvalorização do real e insegurança com relação à economia, conseqüentemente, a produção e as vendas da BECHARA começaram a cair.

Ora, o mercado brasileiro de construção civil vive uma crise sem precedentes. Segundo levantamento de MELHORES E MAIORES, a rentabilidade do setor caiu de 11,2% em 2013 para 2,3% em 2014. Apenas três das 23 empresas de construção classificadas entre as 500 maiores do país conseguiram crescer no último ano. A Odebrecht, a maior delas, teve queda de 32% nas vendas.

Com isso, o setor moveleiro sofreu com retração de 15% nas vendas, advindo de uma nefasta combinação de inflação perigosamente alta, desemprego crescente, aumento dos juros, restrição no crédito e a falta de confiança no governo.

Outro enorme problema, como bem se sabe, é o estouro do escândalo de corrupção flagrado pela Operação Lava-Jato. Mas o lado mais particular — e perverso — da crise da construção é o potencial que ela tem de piorar ainda mais a economia brasileira. A começar pelo seu tamanho —

Plano de Recuperação Judicial

o setor é responsável por cerca de 6,5% do produto interno bruto do país e emprega, diretamente, mais de 3 milhões de pessoas.

Uma crise setorial, portanto, provoca um efeito dominó em toda a economia, e afeta diretamente os ramos correlatos, como o moveleiro, visto que com a redução das construções, vendas e alugueis de imóveis, reduziram-se drasticamente os pedidos de móveis novos, ou seja, caiu o número de vendas da BECHARA.

O Indicador de Nível de Atividade (INA) da indústria paulista caiu 8,9% em 2016, registrando a terceira queda anual consecutiva, resultado inédito para a série histórica. Em 2015 e 2014, o recuo foi de 6,2% e 6%, respectivamente, sem ajuste sazonal. Os resultados foram divulgados em 31/1, pela FIESP e pelo CIESP. Com o dado negativo de 2016, o INA acumulou queda de 19,7% entre 2014 e o ano passado. “Essas quedas consecutivas foram uma surpresa para mim. Vimos uma trajetória ruim para a indústria de transformação”, destaca Paulo Francini, diretor do Departamento de Pesquisas e Estudos Econômicos da FIESP e do CIESP (Depecon).

Além disso, evidente que em detrimento da grave crise econômica que atravessa o Brasil, que se agravou severamente nos anos de 2015 e ainda mais no ano de 2016 e 2017, a BECHARA sofreu impacto significativo em suas vendas, que o levou ao caos financeiro que hoje se encontra.

Assim, a deterioração do cenário macroeconômico em 2016 e 2017, impactou negativamente nos resultados da empresa, em razão da queda de consumo das famílias brasileiras, o que acarretou na considerável diminuição do volume de vendas da BECHARA.

É de suma importância entender que os desafios da BECHARA já mostraram sinais no ano 2015, visto que foi caracterizado pelo pé no freio dos consumidores, principalmente pela desconfiança na economia e na condução da política.

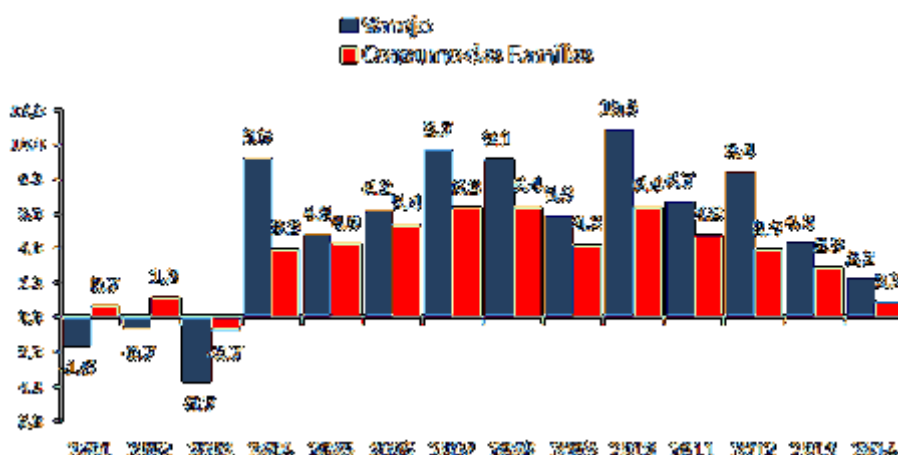
Os termos “recessão técnica”, “crise” e “retração da economia” pipocam nas manchetes de sites de notícias há meses, a inflação bate recordes, assim como o câmbio que mostra que o dólar e o euro dispararam, deixando a nossa moeda mais desvalorizada.

Plano de Recuperação Judicial

É notório que o atual cenário político e econômico não nos deixam dúvidas de que enfrentamos um razoável período desafiador para todas as áreas empresariais, e o setor de moveleiro não é exceção.

O consumo das famílias caiu ao nível mais baixo desde 1996, o que significa que a maioria da população está se privando de coisas básicas. Segundo divulgação de março deste ano (2016) do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, houve queda de 4% em 2015 do consumo das famílias, tendo desempenho negativo - assim como a economia brasileira (medida pelo Produto Interno Bruto), em comparação com o ano de 2014.

A gráfico abaixo, divulgado pelo Instituto para Desenvolvimento do Varejo (IDV) demonstra de forma clara a queda das vendas e do consumo das famílias nos últimos anos:



Nesse cenário, é impossível evitar que as consequências chegassem à BECHARA, sentindo diretamente no caixa, com evidente queda nas vendas. O impacto da crise político-econômica é evidente, sendo que a PMC (Pesquisa Mensal do Comércio do IBGE) apontou diminuição do varejo no acumulado do ano de 2016, queda real de -7,3%, ou seja, já descontada a inflação.

Este resultado, sem dúvidas, é espelho da continuidade da deterioração dos principais indicadores econômicos, na análise do acumulado dos últimos 12 meses a queda é de -6,5%, pior desempenho desde 2004.

Plano de Recuperação Judicial

Com isso, no ano de 2016 todas as dez atividades monitoradas pelo IBGE, tiveram resultados negativos na comparação anual, influenciadas negativamente pelo menor poder de compra das famílias e alta desconfiança dos consumidores, sendo que o índice do mercado moveleiro apresentou queda de (-17,1%).

Descrição das Atividades	Índice de preços no atacado			Índice de preços no varejo			Desenvolvimento em pontos percentuais	
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015/16	2016/17
Atividade de comércio varejista	-0,2%	1,1%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
1 - Comércio varejista de alimentos e bebidas	-0,2%	0,2%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
2 - Loja de variedades, mercearias, supermercados, hipermercado e similares	-0,2%	0,2%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
3 - Comércio varejista de artigos de papelaria	-0,2%	0,2%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
4 - Comércio varejista de materiais de construção	-0,2%	0,2%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
5 - Comércio	-	-	-	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
6 - Comércio	-	-	-	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
7 - Comércio varejista de livros, jornais, revistas e papelaria	0,0%	0,1%	0,0%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
8 - Ótica, farmácia, loja de cosméticos	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
9 - Loja de artigos de vestuário, têxtil, calçados, acessórios	0,0%	-0,2%	0,0%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
10 - Comércio varejista de outros produtos de consumo	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
Atividade de comércio atacadista	-0,2%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
11 - Comércio varejista de alimentos e bebidas	-0,2%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
12 - Comércio varejista de outros produtos de consumo	-0,2%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%

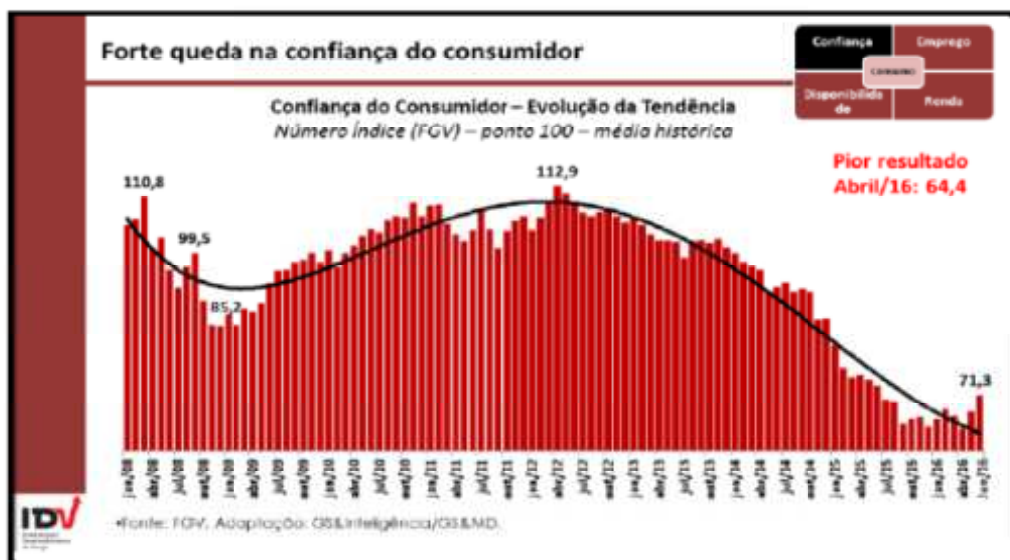
Fonte: PMC (Pesquisa Mensal do Comércio do IBGE)

Sem dúvidas dos motivos que levaram a este crítico cenário foram: (i) a aceleração dos indicadores de inflação que corroeram parte do crescimento real da massa salarial, (ii) da ligeira elevação do endividamento das famílias, (iii) encarecimento do crédito, (iv) aumento do nível de desemprego e a desvalorização do real frente ao dólar (dados extraídos do PMC - Pesquisa Mensal do Comércio do IBGE).



Fonte: PMC (Pesquisa Mensal do Comércio do IBGE)

Ademais, o índice de confiança, indicador que possui forte correlação com comportamento de consumo, vem atingindo os piores patamares dos últimos anos, veja-se:



Fonte: PMC (Pesquisa Mensal do Comércio do IBGE)

Sendo assim, a BECHARA (e o mercado nacional como um todo) teve que sobreviver neste cenário de graves reflexos da atual crise e as empresas do grupo sofreram com a queda do faturamento, dificuldade de obtenção de crédito, redução de oportunidades de vendas e das margens em si.

Plano de Recuperação Judicial

O setor de móveis é extremamente sensível à crise econômica, pois é o primeiro a ser impactado nos cortes de orçamentos das famílias na busca por uma economia doméstica mais equilibrada.

Ora, nos últimos dez anos o varejo no Brasil cresceu em número de vendas e de lojas, no entanto com a atual crise só em 2015 foram 95 mil lojas fechadas, as empresas experimentaram maiores custos das mercadorias vendidas, margens menores e total desaceleração econômica sendo que poucos sobreviveram (ainda estão sobrevivendo) a atual realidade devastadora da economia.

Como já mencionado, o público alvo da marca BECHARA são as classes econômicas “C” e “D”, um público que na última década, apoiados por programas sociais, com crédito farto e juros mais baixos, agora encontra-se envidados, com a renda corroída pela inflação e pelo desemprego –, essas pessoas veem-se obrigadas a refazer as contas, cortar gastos e adiar sonhos para não serem levadas à força de volta à base da pirâmide, diminuindo-se, assim, a aquisição de novos móveis.

A escassez de capital de giro, combinada a inadimplência das exportações ao mercado angolano, bem com o quadro de crise nacional ora apresentado, causou um nefasto efeito ao caixa da empresa.

Inevitavelmente, todos os fatores acima explanados trouxeram um prejuízo a BECHARA que, gerando enorme dificuldade de administrar seu fluxo de caixa, não poderia ocasionar em algo diferente do que uma crise, que deu a contribuição final para estrangular as atividades das empresas.

Entretanto, não será a primeira nem a última vez que fatos como esses acontecem no Brasil e no mundo. Neste caso, a questão principal não é a ocorrência, mas como lidamos com ela. É inequívoco que será buscado pela BECHARA um desempenho superior, a eficácia operacional (via benchmark, GQT, reengenharia, terceirização, etc.), mas isto não é suficiente. Só é possível superar o desempenho dos concorrentes quando se obtém uma diferença preservável, ou seja, “o posicionamento estratégico significa desempenhar atividades diferentes das exercidas pelos rivais ou desempenhar as mesmas atividades de maneira diferente” (Porter, 1999:48).

Esta será a essência da recuperação da BECHARA, buscar um “posicionamento estratégico” no seu mercado. A melhoria da eficácia operacional desloca a empresa em direção à fronteira da

Plano de Recuperação Judicial

produtividade (estado da melhor prática), mas não cria diferencial em relação aos concorrentes, pois estes também podem, em curto prazo, imitar as melhores práticas.

Todos os aspectos, acima alinhados, foram responsáveis de forma conjunta pela crise financeira que a BECHARA atualmente se encontra.

Portanto, expostos os motivos da reversível crise econômica da BECHARA, passa-se a mostrar a sua viabilidade, especialmente do ponto de vista mercadológico, para, depois, expor a estratégia de recuperação.

II. VIABILIDADE ECONÔMICA DA BECHARA (Art. 53, II, da LRE)

A nova lei de recuperação de empresas, interpretada à luz do princípio da preservação envolve, além das importantes reestruturações operacionais e mercadológicas, o raciocínio lógico-científico do consultor contábil na análise e avaliação criteriosa dos resultados financeiros a serem alcançados através das medidas propostas.

No presente Plano a análise financeira dos resultados projetados foi feita, como pede o rigor, sob a perspectiva tridimensional da ciência e política contábeis, da moderna gestão no mercado globalizado, bem como a valorimetria do patrimônio líquido da empresa.

Os consultores da empresa cuidaram desde o primeiro momento desta fase, em reiterar políticas e implantar relatórios de acompanhamento que permitirão a constante verificação do andamento das operações para a necessária análise de alternativas e correção de rumos.

Entretanto, a melhor contribuição destes foi na elaboração de um modelo de relatório que primou pela qualidade da projeção dos resultados a serem alcançados via a implementação deste Plano, feita a partir da captação das medidas de salvamento estudadas pela direção da BECHARA.

O modelo foi acoplado a um fluxo de caixa que reflete, em bases anuais, o cumprimento dos compromissos assumidos: a liquidação do seu passivo.

Assim, todo o estudo trazido, laudos e relatórios anexos ao presente plano demonstram de forma

Plano de Recuperação Judicial

inequívoca que BECHARA é empresa plenamente viável, posto que, poderá manter-se no mercado, bem ainda, gerar recursos em longo prazo para pagar seus credores, e manter, assim, o negócio em bom funcionamento.

II.1. O negócio da BECHARA

O mercado de móveis, apesar das recentes quedas, é um mercado rentável e que movimentou e movimentará a economia, ou seja, seu negócio e “goodwill” são altamente autorizativos de reestruturação, sendo a empresa viável.

Atuante no mercado há 92 anos, a BECHARA é referência no segmento, atendendo a todo o Brasil, sendo nacionalmente conhecida e referência em seu segmento, se diferencia por sua constante evolução, estando sempre em harmonia com o seu mercado, sempre atenta às novidades no setor moveleiro.

Com qualidade e design diferenciado de seus produtos, a BECHARA fabrica possui mais de 40 produtos modernos, entre eles estantes, home, racks, painéis, móveis complementares, dormitórios e roupeiros:



Plano de Recuperação Judicial



Sempre atenta às mudanças do mercado, para a criação de seus produtos a BECHARA possui um departamento exclusivo para desenvolvimento e criação dos móveis que, além do visual das peças, preocupa-se em oferecer móveis com alta qualidade e fácil giro.

Os móveis produzidos pela BECHARA são comercializados por grandes redes físicas e virtuais, atendendo, portanto, a todos os tipos de públicos.

Plano de Recuperação Judicial

Neste norte, a BECHARA é considerada uma das melhores empresas no setor de móveis, pelo seu comprometimento com prazos de entregas, com formas de pagamento, logística, atendimento diferenciado, equipe qualificada, produtos altamente modernos, confortáveis e com tecnologia de ponta.

Importante destacar a importância a BECHARA, pois emprega nada menos que 183 pessoas de forma direta, outras centenas de forma indireta, como prestadores de serviços locais, afetando toda a macroeconomia e microeconomia, pela geração de riqueza e movimentação da economia em geral.

Sendo referência em seu segmento, a BECHARA se diferencia por sua constante evolução, sempre atenta às novidades no setor moveleiro, estando sempre em harmonia com o seu mercado. Investe em equipamentos de ponta, tecnologia de produção e permanente atualização dos seus processos produtivos.

Assim, a BECHARA atende os mais exigentes e diferenciados segmentos do mercado, associados à excelência em qualidade, pontualidade na entrega, dinamismo e percepção para tomadas de decisão, suprimindo assim as necessidades de seus clientes.

Este é o NEGÓCIO DA BECHARA! Sempre trabalhando com muita seriedade no mercado, respeitando prazos, prezando pelo bom atendimento, pelo preço justo e pela confiança na relação empresa – cliente, sendo este um dos seus maiores diferenciais, seus clientes!

Apesar disso, não há como dissociar o futuro econômico da BECHARA, a análise setorial do mercado que atua, como será feito a seguir.

Como já dito, os últimos quatro anos foi caracterizado pelo pé no freio dos consumidores, todavia o setor de móveis no Brasil modernizou-se e, hoje, é reconhecido como uma das mais bem conceituadas do mundo.

Como já foi dito alhures, os anos que se passaram e o atual, em virtude de prolemas político-econômicos, foram péssimos para a Economia Brasileira. Com o devido respeito, 2016, foi um

Plano de Recuperação Judicial

estorvo político econômico, a LAVA JATO é indispensável, mas trouxe com ela, de uma só vez, todo o preço da corrupção, roubalheira, e traquinagem política de nosso País, houve uma recessão histórica, retração econômica, e uma crise nunca vista antes neste País.

Contudo, importa consignar que, a “Harvard Business Review”, em 2010, publicou um artigo em que mais de 2.000 empresas foram analisadas no mundo durante a crise de 2008 e 2009. Esse estudo apontou que a imensa maioria das empresas sofreram impactos negativos e até quebraram. Por outro lado muitas empresas aumentaram sua lucratividade e ganharam mercado mesmo com crise nos seus países.

Afirma o aludido artigo que *“em momentos de crise as pessoas não deixam de consumir, elas apenas escolhem melhor de quem vão comprar, isso porque as pessoas não podem errar e a segurança passa a ser um grande fator de relevância.”*

Segundo o artigo, o resultado surpreendente das empresas que venceram a crise foi devido a ações inteligentes e eficazes, ações essas que já faz parte do dia-a-dia da BECHARA.

Esse será o plano da BECHARA, apesar das barreiras que a crise a impõe, serão aproveitadas todas as oportunidades do seu setor, usando-as no momento correto, assegurando acima de tudo a sobrevivência da empresa, seu soerguimento e o retorno no seu merecido lugar no mercado.

Fato é que apesar do momento de grave crise que o Brasil atravessa, que vem freando o ânimo dos consumidores, o mercado interno em longo prazo é altamente promissor para o ramo que o BECHARA atua.

Assim, como dito, a BECHARA é uma forte marca que tem como público alvo as classes “B” e “C”, mas com a total desconfiança na economia e no governo da presidente afastada deixaram de consumir, o que ensejou a retração no mercado de móveis.

Fato é que mesmo que ainda timidamente já se notou melhora na profunda crise que se encontra o país, reflexos das ações do novo governo em exercício e, com isso, do retorno da confiança da recuperação da economia do Brasil, resulta em uma evidente melhora nas expectativas.

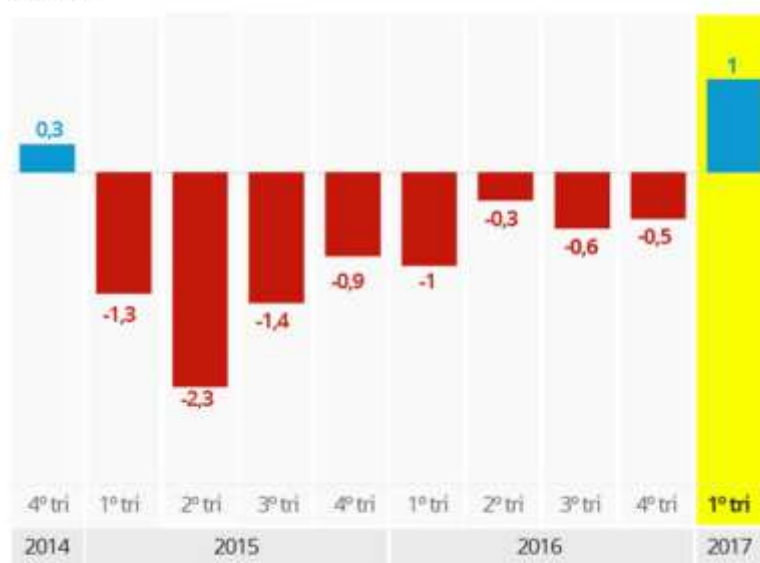
Plano de Recuperação Judicial

Segundo dados da IEMI, a produção física de móveis cresceu 12,2% em março de 2017, ante uma queda de 3,2% em fevereiro. Em relação ao mês de março de 2016 houve queda de 4,7%. No ano, houve queda de 5,6% e no acumulado nos últimos 12 meses, (-) 8,2%, de acordo com o IBGE. (resultados sem ajustes sazonais).

Em 01 de junho de 2017, o IBGE divulgou o resultado do Produto Interno Bruto brasileiro referente ao 1º trimestre do ano. De acordo com o IBGE, o PIB brasileiro apresentou crescimento de 1,0% no período (em relação ao 4º trimestre de 2016), foi a primeira elevação após oito trimestres consecutivos de queda.

VARIAÇÃO TRIMESTRAL DO PIB BRASILEIRO

(em %)



FONTE: IBGE

De acordo com muitos economistas, o dado é positivo e aponta para uma recuperação, embora lenta e com possibilidade de queda no 2º trimestre, da economia brasileira neste ano. Na análise da variação por setor, a maior participação no resultado do PIB foi o agronegócio (com 13,4%), contudo a INDÚSTRIA (setor que está inserida a BECHARA) representou crescimento de 0,9%, senão veja-se:

VARIAÇÃO DA ATIVIDADE POR SETOR

em % ao trimestre



Os analistas do mercado financeiro voltaram a reduzir suas expectativas para a inflação deste ano e mantiveram as projeções para a taxa básica de juros ao fim de 2017, conforme o Boletim Focus, divulgado pelo Banco Central (BC) (fonte <http://www.valor.com.br/brasil/4992374/mercado-preve-inflacao-menor-e-mantem-aposta-de-juro-em-85-em-2017>).

Ainda de acordo com economistas, a queda na taxa de juros (SELIC) e a provável retomada do emprego no 2º semestre poderão melhorar o desempenho do PIB em 2017. Por outro lado, a crise política poderá afetar negativamente este potencial crescimento. Para muitos destes economistas, o PIB brasileiro deverá fechar 2017 com leve crescimento (entre 0,5% e 1%).

Isto já é sentido, por exemplo, pelos recentes dados, como o Índice de Confiança do Consumidor (ICC) da Fundação Getulio Vargas (FGV) subiu 3,4 pontos, passando de 67,9 pontos em maio para 71,3 pontos em junho deste ano (2016), maior patamar desde junho de 2015.

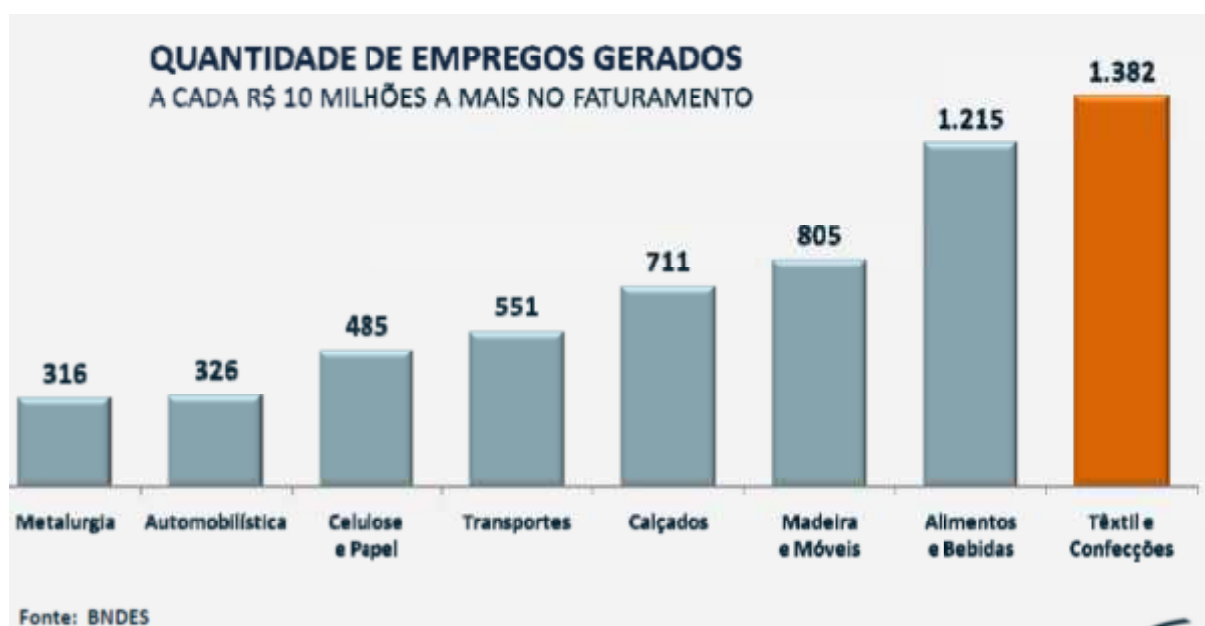
Ademais, com melhores perspectivas sobre as finanças familiares, os consumidores também responderam de forma mais favorável ao quesito que mede o ímpeto por compras de bens duráveis (onde se enquadra a compra de móveis – setor que atua a BECHARA) foi que exerceu maior influência no Índice de Confiança do Consumidor (ICC), sendo que somente no mês de maio teve alta de 7,4 pontos (dados extraídos do Jornal Valor Econômicos – publicados em 24/05/2017).

Sem dúvidas, tratar do processo RECUPERACIONAL e do PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL de uma empresa compõe a complexa indústria de móveis, é abordar a dimensão dos processos

Plano de Recuperação Judicial

envolvidos, fornecedores, centenas trabalhadores, dos insumos, recursos, produtos e materiais usados vão de especificidades, um dos mais importantes da indústria de transformação do País.

Segundo dados do BNDES, no setor da indústria de transformação o setor de móveis está 3º lugar, estando a frente, inclusive, do setor de calçados e transportes, conforme se verifica por meio do gráfico abaixo:



Assim, no viés de fatores macroeconômicos favoráveis, aliados aos fatores específicos da BECHARA como modernas instalações, excelência nos produtos e atendimentos, e, ainda, o próprio pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL e consequente ajuste adequado de seu passivo, certamente, contribuirão e muito para a recuperação da empresa.

Por todos os motivos acima alinhados, pode-se dizer que bem estruturada, a BECHARA é viável e está inserida em um mercado que tende a crescer vertiginosamente nos próximos meses e anos, motivo pelo qual é plenamente cabível sua reestruturação através do presente procedimento.

Todos os fatos econômicos acima alinhados, sem exceção, comprovam a VIABILIDADE ECONOMICA da BECHARA, que exerce relevante papel no setor de móveis, tem produtos de alta qualidade, e, poderá, dentro de sua reestruturação, utilizar estes fatores como uma alavanca para

Plano de Recuperação Judicial

a sua RECUPERAÇÃO JUDICIAL, de acordo com as premissas expostas neste Plano de Recuperação Judicial.

Sendo assim, demonstrada a viabilidade econômica financeira através do laudo anexo, o presente PLANO traz á baila, para credores, JUÍZO, e sociedade em geral, que seu negócio tem ampla possibilidade de se reerguer, reestruturar, mantendo vivo o espírito norteador da lei de recuperação de empresas.

III. DA REESTRUTURAÇÃO DA EMPRESA (Art. 53, I da LRE)

III.1. Objetivos Básicos do PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A RECUPERAÇÃO JUDICIAL da BECHARA terá o objetivo de reestruturar a empresa, com a finalidade de gerar o necessário fluxo de caixa positivo para cumprir o plano de recuperação judicial, através das seguintes premissas:

- Cumprimento do espírito norteador da Lei 11.101 de 2005, qual seja, a manutenção de empresas viáveis e a continuidade da atividade empresarial;
- Superação da momentânea dificuldade econômico-financeira;
- Os interesses das partes envolvidas sejam tratados de forma justa, razoável e equilibrada;
- A BECHARA, com as suas operações, seja viável, permitindo equacionar suas dívidas, atingindo a finalidade precípua da Lei 11.101/05;
- Os problemas enfrentados pela BECHARA sejam suplantados, para que exerça atividade empresarial rentável objetivando a manutenção de sua atividade, gerando o caixa suficiente para pagamento de seus credores.

Vale, assim, trazer, como introdução ao PLANO, e a tudo que será aqui demonstrado, uma

Plano de Recuperação Judicial

espetacular definição do que é PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, do advogado e Economista Aristides Malheiros (in RECUPERAÇÃO JUDICIAL: Temas Polêmicos – Revista do Advogado AASP, ano XXIX), abaixo transcrito:

“É uma ponte, que nos leva do local onde estamos para o local onde pretendemos chegar. É preciso ter a noção exata de onde estamos e entender por qual razão viemos parar nesse ponto indesejado.

Em que ponto nos perdemos, como isso aconteceu, o que poderíamos ter feito para evitar? São questões sem as quais se corre o risco de arquitetar-se uma solução equivocada, pois a ponte estará sendo projetada para sair de outro local, que não é aquele onde nos encontramos. Em segundo lugar, deve-se considerar para onde queremos ir e avaliar como poderemos efetuar nossa travessia, com quais recursos podemos contar.”

Importante lembrar, que o PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL é um cruzamento de interesses (função social da empresa, interesses dos credores, estímulo à atividade econômica), que não pode ser apenas quantitativo (considerados sob o enfoque de valor em dinheiro a ser satisfeito no curso da recuperação), mas sim, qualitativo, inclusive, porque a Lei de Recuperação Judicial não criou ou inovou qualquer direito, mas simplesmente, consagrou princípios já insculpidos no artigo 170 da Constituição Federal de 1988.

Desta forma, todo o Plano de Recuperação foi idealizado com base em discussões sobre erros e acertos da Gestão e Administração até o pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL. Foi realizada uma detalhada análise “SWOT” da empresa identificando suas FORÇAS, OPORTUNIDADES, FRAQUEZAS e AMEAÇAS, e, esta análise foi o ponto de partida de elaboração do presente PLANO DE RECUPERAÇÃO.

A análise “SWOT” representa a avaliação global das forças, fraquezas, oportunidades e Ameaças, vem das iniciais das palavras inglesas Strengths (forças), Weaknesses (fraquezas), Opportunities (oportunidades) e Threats (ameaças), tem o escopo analisar justamente estes pontos, confrontando, AMEAÇAS X OPORTUNIDADES, e FORÇAS X FRAQUEZAS, da seguinte forma:

Matriz SWOT



- ✓ **Ameaças e oportunidades** – Análise do ambiente externo à organização em busca de ameaças e oportunidades. Trata-se do estudo do que está fora do controle da empresa, mas que afeta diretamente o negócio. Entre as forças a serem consideradas estão os fatores demográficos, econômicos, históricos, políticos, sociais, tecnológicos, sindicais, legais, tributários, fatos princípios, etc.
- ✓ **Forças e fraquezas** - Trata dos pontos fortes e fracos da empresa. A Análise “SWOT” é um sistema simples para posicionar ou verificar a posição estratégica da empresa no ambiente em questão. A técnica é creditada a Albert Humphrey, que liderou um projeto de pesquisa na Universidade de Stanford nas décadas de 1960 e 1970, usando dados da revista Fortune das 500 maiores corporações.

Neste compasso, nota-se que esta análise permite identificar as oportunidades e ameaças dentro das empresas, sendo totalmente oportuno que no momento de reestruturação e readequação de seu passivo, a BECHARA olhe para fora (ambiente externo) e note as oportunidades existentes e, por meio delas, obviamente obtenha lucro suficiente para saldar seu passivo ao longo do tempo.

Assim, as oportunidades podem ser avaliadas e classificadas de acordo com a sua atratividade e a probabilidade de sucesso. No caso em tela, conforme já mencionado em tópico próprio demonstrado, as oportunidades da BECHARA são muitas, tais como: a qualidade e exclusividade

Plano de Recuperação Judicial

dos produtos comercializados pela empresa; o parque fabril moderno com agilidade e redução de tempo na produção dos móveis com produtos de qualidade, o aumento do índice de confiança dos consumidores; melhora nas perspectivas para a economia que reflete na retomada do consumo nas classes “B” e “C”.

Por outro lado, a ameaça é representada por um desafio imposto por uma tendência do mercado ou desenvolvimento desfavorável que possa deteriorar as vendas ou os lucros de uma empresa, caso ações não sejam desenvolvidas para combatê-la.

Ademais, é necessário que seja feita também uma análise do ambiente interno da empresa, sendo fundamental que a BECHARA avalie suas forças e fraquezas internas. Com isso, deve se auto avaliar, enxergando suas forças e fraquezas para poder determinar quais oportunidades podem e devem ser seguidas e para melhor se preparar para enfrentar as possíveis ameaças.

A análise das quatro variáveis da análise “SWOT” são de extrema importância para a recuperação da empresa, e para a elaboração do PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, posto que, sem este estudo, dificilmente, será atingindo o objetivo de reconhecer as fraquezas e defeitos da empresa, e, corrigi-los, preparando-a para os eventos externos, seja para o seu benefício ou para evitar que atrapalhem o bom andamento das atividades empresariais.

Veja-se que as decisões devem ser tomadas de forma a realçar as forças e deve-se tentar minimizar ao máximo as fraquezas, sendo assim a análise “SWOT” produz uma capacidade de visualização clara e transparente, tanto externa como interna da organização. Essencialmente, ela objetiva possibilitar ao gestor maximizar os pontos fortes, minimizar os pontos fracos, tirar proveito das oportunidades e se proteger das ameaças.

Neste sentido, foi traçada a seguinte análise “SWOT” da BECHARA:

Plano de Recuperação Judicial

ANÁLISE SWOT

FORÇAS	Nota	Peso	Geral
Marca reconhecida	Concordo Totalmente	Muito Importante	
Diferencial inovador	Concordo Parcialmente	Importante	
Tecnologia própria	Concordo Totalmente	Importante	
Qualidade do produto	Concordo Totalmente	Muito Importante	
Portfólio de produtos/serviços variado	Concordo Totalmente	Muito Importante	
Baixo custo	Discordo Parcialmente	Muito Importante	
Colaboradores com competências singulares	Concordo Parcialmente	Importante	
Localização privilegiada	Concordo Totalmente	Muito Importante	
Infra estrutura adequada	Concordo Totalmente	Importante	
Canais de venda diversos	Concordo Parcialmente	Muito Importante	
Eficiência operacional	Concordo Totalmente	Muito Importante	
Turnover de colaboradores	Não Concordo e nem Discordo	Sem Importância	
Base de clientes	Concordo Parcialmente	Muito Importante	
Recursos financeiros	Discordo Parcialmente	Muito Importante	
Escalabilidade	Discordo Parcialmente	Importante	
Responsabilidade Socioambiental	Concordo Parcialmente	Sem Importância	
			111

FRACUZEZAS	Nota	Peso	Geral
Marca desconhecida	Discordo Totalmente	Muito Importante	
Sem diferencial competitivo	Discordo Parcialmente	Importante	
Tecnologia compartilhada ou copiada	Discordo Totalmente	Importante	
Baixa qualidade do produto	Discordo Totalmente	Muito Importante	
Ausência de novos produtos/serviços	Discordo Totalmente	Muito Importante	
Alto custo	Concordo Parcialmente	Muito Importante	
Colaboradores com competências singulares	Discordo Parcialmente	Importante	
Dependente de conhecimentos específicos	Discordo Parcialmente	Importante	
Pouca variedade de produtos/serviços	Discordo Totalmente	Muito Importante	
Poucos canais de venda	Discordo Parcialmente	Muito Importante	
Atendimento ao cliente deficitário	Discordo Totalmente	Importante	
Má gestão	Discordo Parcialmente	Muito Importante	
Dependente de poucos clientes	Discordo Parcialmente	Muito Importante	
Recursos financeiros escassos	Concordo Parcialmente	Muito Importante	
Trabalha homem hora	Concordo Parcialmente	Importante	
Frajudicial social ou ambiental	Discordo Parcialmente	Sem Importância	
			56

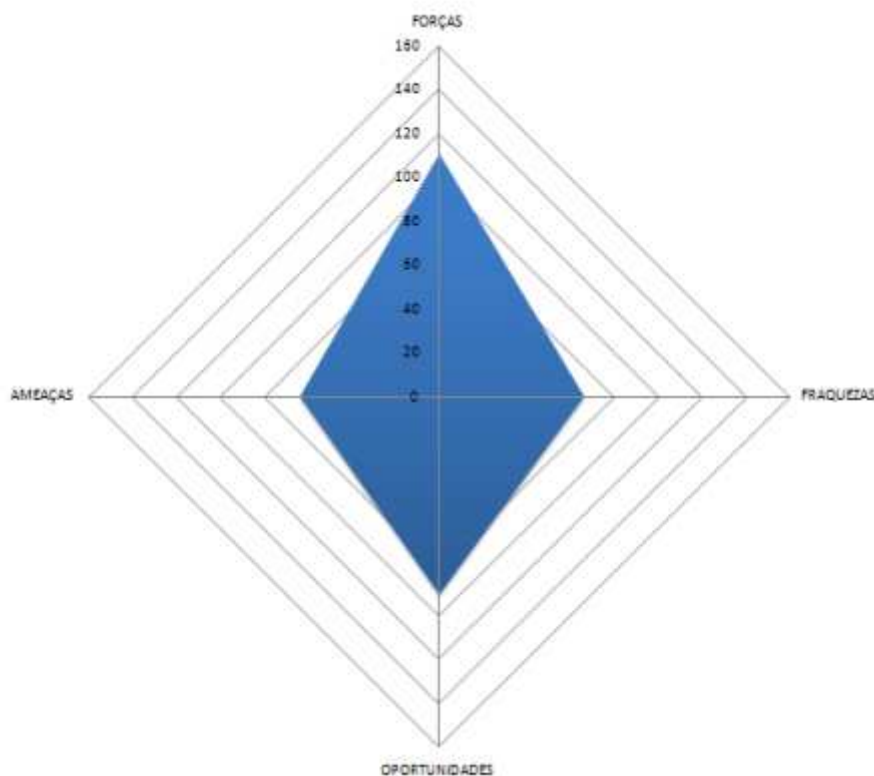
OPORTUNIDADES	Nota	Peso	Geral
Mercado não saturado	Discordo Parcialmente	Importante	
Parcerias estratégicas	Concordo Totalmente	Muito importante	
Poucos concorrentes	Discordo Totalmente	Muito importante	
Políticas governamentais favoráveis	Discordo Parcialmente	Muito importante	
Avanço tecnológico	Concordo Totalmente	Muito importante	
Redução de taxas	Concordo Parcialmente	Importante	
Ambiente colaborativo	Concordo Parcialmente	Muito importante	
Grandes sobreteamentos	Discordo Parcialmente	Importante	
Interesse geral por iniciativas socioambientais	Discordo Totalmente	Sem Importância	
Novo linha de produtos	Concordo Totalmente	Muito importante	
Recursos essenciais abundantes	Discordo Parcialmente	Importante	
Novos segmentos de clientes entrando no mercado	Concordo Totalmente	Importante	
Crescimento do mercado	Concordo Parcialmente	Muito importante	
Direita para mercados emergentes	Discordo Parcialmente	Sem Importância	
Poucas barreiras para desenvolvimento	Discordo Parcialmente	Importante	
Facilidade de conseguir informações de público alvo	Concordo Totalmente	Muito importante	
			90,5

AMEAÇAS	Nota	Peso	Geral
Mercado saturado	Concordo Parcialmente	Importante	
Poucos parceiros	Discordo Totalmente	Muito importante	
Novos concorrentes	Discordo Parcialmente	Importante	
Políticas públicas / leis prejudiciais	Concordo Parcialmente	Muito importante	
Substituição tecnológica	Discordo Totalmente	Muito importante	
Entrada de multinacionais no país	Discordo Totalmente	Importante	
Aumento do custo de mão de obra	Concordo Totalmente	Muito importante	
Flutuação do dólar	Discordo Totalmente	Importante	
Desinteresse geral pelo setor de atuação da empresa	Discordo Totalmente	Muito importante	
Dificuldade de inovar	Discordo Totalmente	Muito importante	
Recursos essenciais escassos e caros	Concordo Parcialmente	Importante	
Segmento de clientes reduzindo	Discordo Totalmente	Importante	
Esagnação do mercado	Discordo Parcialmente	Muito importante	
Impossibilidade de oferta para alguns mercados	Concordo Parcialmente	Importante	
Muitas barreiras para desenvolvimento	Concordo Parcialmente	Importante	
Dificuldade de conseguir informações de público alvo	Discordo Totalmente	Muito importante	
			63,5

Discordo Totalmente	Sem importância
Discordo Parcialmente	Importante
Não Concordo e nem Discordo	Muito Importante
Concordo Parcialmente	
Concordo Totalmente	

Plano de Recuperação Judicial

A seguir segue o resultado gráfico da análise, indicando que as FORÇAS e OPORTUNIDADES da BECHARA realmente viabilizam sua RECUPERAÇÃO, sendo que, suas ameaças deverão ser administradas a ponto de não anular suas forças, veja-se:



Resta muito claro, pelo resultado acima, que a BECHARA é muito viável, possui respeitável vantagem em forças e oportunidades, poucas fraquezas, sendo que, na verdade, a conclusão que se chegou é que a crise financeira pela qual ela atravessou foi em virtude das AMEAÇAS, pontos estes que estão sendo revistos e aplicados no presente PLANO, para total reestruturação da empresa.

Assim, os estudos, e a série de medidas aqui propostas, terão o condão de anular ou diminuir as ameaças, e, de outra parte, fazer com que a BECHARA consiga exaurir suas forças e oportunidades, destacando, que o presente se trata de uma concatenação de ideias, princípios jurídicos, financeiros e econômicos, com um único objetivo: atingir a essência da Lei nº 11.101/05, que sem sombra de dúvidas está muito bem formalizada no seu artigo 47.

Identificar os ERROS, visualizar os ACERTOS e OPORTUNIDADES, e trabalhar com eficácia e

Plano de Recuperação Judicial

eficiência para o futuro é a ESSÊNCIA de um Plano de Recuperação Judicial.

Assim, a construção do presente PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL tem como premissa sua capacidade (operacional, econômica e financeira) de atendimento dos interesses que vêm priorizados pela norma legal e constitucional, nomeadamente os interesses do trabalhador, de consumidores, de agentes econômicos com os quais o empresário se relaciona, incluindo-se no último a comunhão de seus credores (principalmente aqueles considerados estratégicos para a atividade empresarial, como credores financeiros e comerciais, incluindo-se fornecedores de produtos e serviços) e, enfim, de interesses da própria coletividade, dentre os quais se destacam aqueles relacionados ao meio ambiente.

Por tais motivos, a Lei nº 11.101/05, no seu artigo 50, exemplificou, mas não exauriu, os meios de RECUPERAÇÃO de uma empresa, sendo que a BECHARA utilizar-se-á de algumas premissas e alternativas do aludido artigo, mas também, inovará em outros campos, haja vista ser o rol de meios de recuperação meramente exemplificativo.

Evidente que, o que realmente importa, é a consecução dos objetivos, atendendo aos interesses que vêm priorizados pela norma legal e constitucional, nomeadamente os interesses do trabalhador, de consumidores, de agentes econômicos com os quais o empresário se relaciona, incluindo-se no último a comunhão de seus credores e a sociedade em geral, atingindo assim o objetivo da Lei de Recuperação de Empresas (art. 47).

A relação completa das medidas recomendadas está descrita nos itens seguintes deste documento. No entanto, todas as medidas para uma bem-sucedida implantação do Plano de Negócios, terão as seguintes premissas:

- Imediata e Rigorosa intervenção do Ciclo de Caixa da empresa, para que deixe de ser deficitária;
- Gerenciamento das margens operacionais, concentrando seu foco nos melhores conceitos de precificação de produtos e “mix” de vendas;

Plano de Recuperação Judicial

- Reorganização Administrativa, em especial, com planejamento em recursos humanos;

- Na medida da progressão do plano, e de reconquista da confiança econômica, baratear o custo financeiro da empresa, negociando com instituições financeiras parcerias, taxas de juros mais atraentes;

- RECONQUISTA DA CONFIANÇA DO MERCADO, vendendo com margens saudáveis e tendo condições de entregar os produtos vendidos no volume e prazo avençados;

- Reerguer a BECHARA no mercado, tornando-a uma das líderes do ramo no Brasil.

As medidas acima, se bem aplicadas e gerenciadas, certamente influenciarão positivamente no giro empresarial das empresas e, com o esforço de seus sócios e de todos os seus “stakeholders”, recuperarão a empresa, retomando-se seu crescimento, pagando seu passivo, e, ainda, mantendo-a no mercado gerando empregos, recolhendo tributos, movimentando a economia local, enfim, cumprindo, assim, na íntegra, o espírito norteador da Lei nº 11.101/05.

III.2. Premissas Básicas

A recuperação da BECHARA tem como premissa corrigir suas FRAQUEZAS, tais quais detectadas na análise “SWOT” apresentada alhures, objetivando, assim, trabalhar e aprimorar a eficácia operacional da empresa, para pagamento dos credores, que se traduz em prover resultado suficiente, ao longo dos anos, para quitar suas obrigações.

Em resumo, ela será realizada em duas FASES, a PRIMEIRA, é a fase de sobrevivência, do recomeço, das suspensões dos pagamentos em virtude da recuperação judicial; da utilização de capital de terceiros como descontos bancários ou cessões de títulos e contratos de fomento mercantil, da parceria com fornecedores, da inversão do ciclo de caixa; e, a SEGUNDA, que será a fase mais da plena atividade empresarial, desalanvancagem, de incremento de avanços, produtos e valor.

Estas fases serão descritas no próximo item, mas serão nada menos que as etapas, o ritmo e a cadência das premissas e conceitos aqui propostos, de forma organizada e estruturada,

Plano de Recuperação Judicial

objetivando, assim, uma retomada em um crescimento saudável da BECHARA.

Assim, elabora-se uma estratégia empresarial que melhora muito sua eficácia operacional, objetivando, assim, ser viável e gerar caixa, como premissa básica de valer o esforço de todos, credores, empregados, Poder Judiciário e a sociedade em geral, dentro da RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

De se frisar que, a principal FRAQUEZA encontrada foi escassez de capital de giro, que conceitualmente, será usado como principal premissa do PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, que consistirá na correção destas FRAQUEZAS sendo este o ponto chave de sucesso da implementação da recuperação judicial.

Assim, a REESTRUTURAÇÃO e RECUPERAÇÃO da empresa atenderá todos os requisitos legais, e, especialmente, aqueles previstos no artigo 50 da LRE, abaixo transcrito:

Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros:

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

II - cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;

III - alteração do controle societário;

IV - substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos;

V - concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o plano

Plano de Recuperação Judicial

especificar;

VI - aumento de capital social;

VII - trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;

VIII - redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva;

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

X - constituição de sociedade de credores;

XI - venda parcial dos bens;

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

XIII - usufruto da empresa;

XIV - administração compartilhada;

XV - emissão de valores mobiliários;

XVI - constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor

Plano de Recuperação Judicial

De se destacar que o artigo 50 da LRE não exaure os meios de RECUPERAÇÃO DA EMPRESA, até porque, por exemplo, não elenca os meios administrativos da recuperação, reestruturação e gestão da empresa, que se mostram de fundamental importância para a RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Assim, neste plano, serão apresentados os meios de **REESTRUTURAÇÃO** e **RECUPERAÇÃO**, em conjunto, cumprindo na íntegra o espírito norteador da Lei 11.101/05, equilibrando os interesses dos sócios, dos credores e da sociedade em geral.

Deste modo, aplicar-se-ão as conceitos e medidas básicas para a REESTRUTURAÇÃO da empresa, que certamente trarão resultados positivos imediatos, de médio e longo prazos, subdivididos em duas fases, quais sejam:

III.3. FASE 1

Nesta primeira etapa, utilizar-se-ão saídas imediatas para evitar problemas com a necessidade de capital de giro, bem como para extirpar os nefastos efeitos creditícios após o ajuizamento da RECUPERAÇÃO JUDICIAL, ou seja, evitar-se-á ao máximo socorrer-se de capital de terceiros para o giro empresarial, em busca de parcerias para o giro das atividades empresariais da BECHARA.

Assim sendo, de modo a minimizar a premente necessidade de capital de giro, seja pela necessidade de desalavancagem, seja ainda pela escassez de crédito para empresas em RECUPERAÇÃO JUDICIAL, isto tudo aliado à atual crise de liquidez que afunda a economia do Brasil, de rigor a implementação da presente FASE I, que se trata de saídas buscadas na própria Lei nº 11.101/2005, especialmente, a concessão de prazos diferenciados para pagamentos e equalização dos encargos a partir do pedido de recuperação judicial, nos termos do previsto no artigo 50, I e XII supra.

Assim, nesta FASE I, inicial e concomitante ao pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL, haverá uma proteção do capital de giro da empresa, que será realizada da seguinte forma:

- ❖ O pedido de Recuperação Judicial bloqueará e suspenderá, por força da LRE, todas as ações e execuções que venham a atacar o caixa da empresa, dando assim, um fôlego para as finanças da empresa;

Plano de Recuperação Judicial

- ❖ A impossibilidade jurídica de pagamento das dívidas da empresa, certamente, aliviará o caixa, cuja geração não mais será direcionada para o passado, mas sim projetada para o futuro e ciclo de caixa da empresa;
- ❖ Os estoques serão repostos com o capital da própria venda dos mesmos, ou seja, como não haverá direcionamento de recursos para pagamentos do passivo, o estoque vai automaticamente se renovando, sem necessidade de capital de terceiros;
- ❖ Serão priorizados os móveis com maior margem e menor prazo de venda, se o caso, inclusive, firmando-se parcerias vantajosas;
- ❖ O equacionamento dos juros, nos termos do artigo 50, XII da LRE, fará com que a BECHARA diminua o que era um elevadíssimo custo financeiro de carregamento da dívida, ou seja, as finanças das empresas do grupo serão menos impactadas pela alavancagem, e, seu capital direcionado ao pagamento de insumos, salários, matérias primas e o que mais for necessário para a atividade empresarial.

Em resumo, a FASE I é um período de sobrevivência, no qual o atual momento de crise econômica somado ao da empresa, faz com que seja necessário um esforço conjunto, de credores, parceiros, trabalhadores e empresa.

III.4. FASE 2

Com maior saudabilidade financeira e após a implementação da FASE I, a BECHARA passará a desenvolver a expansão da sua área comercial, ampliando os campos de atuação do cenário nacional e internacional, abrindo eventuais BROKER'S para seus produtos, objetivando, assim, atingir todo o mercado do MERCOSUL e eventualmente GLOBAL.

De se frisar que não há um prazo específico para a expansão da área comercial, nem tampouco, há obrigatoriedade de cessação dos contratos previstos na FASE I para a implementação da FASE II, o

Plano de Recuperação Judicial

que se espera, com esta cadência negocial, é que a BECHARA apenas inicie a expansão de suas vendas (aumentando a necessidade de capital de giro, bem ainda, aumentando o risco de inadimplência), no momento em que seu fluxo de caixa esteja estável e seguro, permitindo, assim, o aumento dos estoques, vendas e investimentos na área comercial.

Segundo Michael Porter, o maior Professor de Estratégia Empresarial, a opção da empresa por uma especialização ou foco em uma parcela da indústria define um escopo estreito para seus produtos e serviços em termos de: tipos de clientes, linha de produtos, canais de distribuição, área de cobertura de vendas, entre outras dimensões.

Destaca-se que Porter, em seu artigo “O que É Estratégia” (What’s Strategy), defende o uso e aplicação de ferramentas de eficácia operacional, a exemplo da reengenharia, da gestão da qualidade total, da terceirização, do “benchmarking”, de alianças, entre outras ferramentas, como forma de buscar a produtividade, a qualidade e o desempenho superior da empresa frente aos concorrentes.

Bem por isto, somente melhorar a eficácia da empresa, como acima mencionado na política administrativa de redução de custos, pode não redundar, no longo prazo, na continuidade de viabilidade da empresa, até porque, os concorrentes também vão aprimorar suas capacidades.

Assim, a lição que se traz de Porter, é a de que a empresa deve ter meios, produtos e serviços que a tornem única, especial, e este será o foco da BECHARA.

Na obra “Competição, on competition, estratégias competitivas essenciais” (Campus, 1999), Porter destaca lições de suas obras anteriores, em especial que a intensidade da competição e a rentabilidade de um setor não advêm de coincidência ou má sorte, mas sim de cinco forças competitivas:

o poder dos clientes

o poder dos fornecedores

a ameaça de novos entrantes

a ameaça de produtos substitutos

o grau de rivalidade entre os atuais concorrentes

São estas cinco forças que formam o famoso “diamante de Porter”, retratando que a chave do crescimento, e mesmo da sobrevivência das organizações, é a demarcação de uma posição que seja menos vulnerável ao ataque dos adversários, já estabelecidos ou novos, e menos exposta ao desgaste decorrente da atuação dos clientes, fornecedores e produtos substitutos.

Além disto, de se destacar que a busca deste novo mercado, obviamente, se faz pelo alto valor agregado destes produtos, muitas das vezes, com custo até mesmo inferior ao dos produtos tradicionais, sendo esta, certamente, uma das saídas previstas nesta fase, para a EXPANSÃO da BECHARA no cenário nacional e internacional.

III.5. MEDIDAS IMEDIATAS

A estratégia de RECUPERAÇÃO prevê algumas medidas a serem tomadas imediatamente, e outras, que já foram tomadas desde a decisão do pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL, sendo que profissionalização, diminuição dos custos e geração de caixa, estas são as metas administrativas.

Esta estratégia exige uma grande perseguição na redução dos custos através de funcionários qualificados, um controle rígido nas despesas gerais e administrativas, e, especialmente, na aquisição do estoque.

Diversas medidas administrativas serão tomadas para a melhora da eficácia da BECHARA, dentre elas, pode-se especificar as abaixo descritas:

- ✧ Contratação de profissionais especializados em gestão de empresas em dificuldades financeiras;

- ✧ Utilização cuidadosa dos estoques fazendo com que a seleção das operações propicie

Plano de Recuperação Judicial

paulatinamente uma redução parcial destes com vistas a suprir necessidades de capital de giro, garantindo sempre recursos para reposição dos mesmos nas operações que passarão a ser as prioritárias;

- ✧ Trabalho de informação, conscientização e união de toda a equipe, baseado no aprendizado decorrente das recentes análises citadas, combinadas com a experiência dos profissionais recém contratados (advogados e gestor administrativo-financeiro) e escolha de ações e oportunidades ligadas a otimização da aplicação do fluxo de caixa, destinando-o estritamente àquelas operações do atual ciclo de atividades que se enquadram no gabarito técnico e situação financeira da BECHARA e que geram exclusivamente resultados positivos e imediatos. A análise das atividades que renderam o enxugamento do capital de giro e nossa recente curva de aprendizado, propiciou rico material para desenvolver este passo. Aplicação de análise combinatória das atividades escolhidas como acima, como a forma de compra, volume, redução de estoques que não são mais essenciais e logística ideal para suprir o faturamento com o mínimo de absorção de capital de giro na compra de materiais visando a maximização do uso do atual capital de giro;
- ✧ Reorganização dos recursos humanos da empresa, com adequação do quadro de funcionários ao atual nível de atividades da BECHARA assegurando aos colaboradores afastados prioridade na recontração, na medida em que houver ampliação das atividades;
- ✧ Busca de parceria com instituições financeiras para viabilizar a recomposição do capital de giro estritamente necessário à consecução das atividades primárias;
- ✧ Aprimoramento do sistema de gestão, melhorando a qualidade e quantidade de informações do controle do estoque, viabilizando a tomada de decisões acertadas e rápidas;

A BECHARA expõe que diversas destas medidas já foram tomadas, e que o resultado destas ações, em pouco mais de três meses pôde ser percebido, apesar do pedido de recuperação judicial, cujos

Plano de Recuperação Judicial

efeitos imediatos costumam ser de descrédito, a empresa já iniciou novas parcerias com clientes, e manteve faturamento acima do esperado para o imediato período pós-recuperação judicial.

Além do acima exposto, a melhora do sistema de gestão da empresa será fundamental para sua recuperação. É inequívoco, conforme preceitua Campos Filho, que o Sistema de gestão - do ponto de vista do seu gerenciamento – deve ser uma combinação estruturada do componente práticas de trabalho (os métodos usados pelos recursos humanos para desempenhar suas atividades) com outros três componentes: informação (o conjunto de dados com forma e conteúdo adequados para um determinado uso); recursos humanos (quem coleta, processa, recupera e utiliza os dados); e tecnologias de informação (o conjunto de hardware e software que executa as tarefas de processamento das informações dos SI's).

Em suma, estas são as medidas administrativas que já se iniciaram, para a RECUPERAÇÃO e VIABILIDADE da BECHARA.

III.6. Desalavancagem

A premissa financeira da BECHARA é gerir seu caixa de maneira a otimizar ao máximo os recursos e fazer frente aos compromissos de curto prazo. É inequívoco que em um momento de escassez do crédito, a gestão de caixa torna-se um ponto crítico para as empresas em dificuldades financeiras ou com desempenho deficitário.

Como já foi explicitado, os Diretores da BECHARA, quando da expansão das vendas, optaram por escolher uma estrutura de capital de alavancagem financeira, até porque a capacidade em gerar lucros do MERCADO, naquele momento estratégico, parecia ser superior às taxas emprestadas, ou seja, o “spread” era considerado como o resultado da alavancagem.

Não foi, naquele momento, um erro estratégico. Os economistas FAMA e MELHER concluíram haver fortes indícios de que o nível de endividamento se constitui num fator que potencializa os resultados das empresas com tendência a gerar lucro, aumentando, conseqüentemente, seu valor, e age negativamente sobre aquelas com tendência a gerar prejuízo. Neste sentido, de se transcrever o seguinte trecho do estudo:

“O capital de terceiros tem diversas vantagens. Primeiro, os juros são dedutíveis para fins de imposto, o que reduz o custo efetivo da dívida. Segundo, como os portadores de títulos de dívidas obtêm um retorno fixo, os acionistas não precisam partilhar seus lucros se os negócios forem extremamente bem-sucedidos. No entanto, o capital de terceiros também tem desvantagens. Primeiro, quanto mais alto for o grau de endividamento, mais alta será a taxa de juros. Segundo, se uma empresa enfrenta tempos difíceis e o lucro operacional não é suficiente para cobrir os pagamentos de juros, os acionistas terão de cobrir a diferença e, se não puderem fazê-lo, a empresa irá à falência. Épocas boas podem estar logo adiante, mas o excesso de dívidas ainda pode impedir a empresa de chegar lá e ainda arruinar os acionistas nesse meio-tempo.”

O custo financeiro fez com que a estratégia de alavancagem financeira tivesse um revés, ou seja, a BECHARA não conseguiu honrar seus compromissos com as instituições financeiras, bem ainda, teve um prejuízo operacional.

Neste passo, urge trazer à baila mais um trecho do já citado estudo de FAMA e MELHER sobre alavancagem financeira onde concluem que “os resultados das empresas são de extrema importância, uma vez que apenas as empresas geradoras de lucros operacionais se beneficiariam da alavancagem”, e, conforme visto na prática **“a alavanca age como impulsionador para cima ou para baixo”**.

Assim, a estratégia financeira deste plano deverá ser a de reverter a direção desta “alavanca”, fazendo com que a BECHARA utilize parte de sua geração de caixa, para, gradativamente, minorar seu custo financeiro.

O princípio básico será o da negociação com clientes e fornecedores, “antecipando receitas e aumentando o prazo para saídas de recursos”.

Uma das saídas encontradas para este fim é a apresentada neste plano como “DIP financing”, outorgando assim uma parte do resultado operacional da empresa para aqueles credores

Plano de Recuperação Judicial

parceiros que mesmo sujeitos aos efeitos da RECUPERAÇÃO JUDICIAL, continuarem fornecendo para a BECHARA, com crédito, haja vista que hoje as compras são efetivadas essencialmente à vista.

A saída do “DIP financing”, caso aceita pelos credores, dá resultados ao giro empresarial do MERCADO, e, ainda, diminui a necessidade de utilização de capital de terceiros, descontos ou faturização, impactando positivamente no resultado pela diminuição dos custos financeiros.

De se citar neste momento a brilhante lição de André Schwartzman, diretor da KPMG no Brasil na área de *Restructuring*: “Essa tem sido a lição da crise, a gestão de caixa deve ser uma ferramenta auxiliar no processo de decisões das empresas. Um processo eficiente de cash management pode otimizar a liquidez, intensificar as medidas de economia e abrir novas oportunidades de geração de caixa”.

Ora, é inequívoco que para o MERCADO estabilizar a sua situação, terá que promover uma fortíssima gestão de caixa, evitando que a empresa fique totalmente dependente de linhas externas ou de novos capitais, desde que consiga uma gestão mais eficiente do capital de giro, com uma melhor gestão de recebíveis, contas a pagar e estoques, por exemplo.

Com a utilização do DIP FINANCING, e melhorando suas margens operacionais, a MERCADO deverá exercitar-se para, ao longo do tempo, com início a curto/médio prazo, desalavancar-se, dependendo menos do capital de terceiros.

III.7. Diminuição dos custos

Diminuição dos Custos é a meta administrativa. Esta estratégia exige uma grande perseguição na redução dos custos por meio de funcionários qualificados, controle rígido nas despesas gerais, administrativas e principalmente do estoque.

III.10. Reestruturação do mix de vendas

A BECHARA iniciará um processo de vender produtos de maior valor agregado, e margem de contribuição, talvez diminuindo seu faturamento, mas qualificando-o.

Plano de Recuperação Judicial

Buscará vender seus produtos de maiores margens de contribuição e de menor volume e necessidade de capital de giro.

IV. SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DE LIQUIDEZ

A BECHARA tem um patrimônio e um “goodwill” plenamente autorizativo de sua recuperação judicial. O laudo de avaliação anexo, que cumpre o artigo 53, III da Lei 11.101/05 demonstra a atual situação patrimonial das empresas.

V. DO PAGAMENTO DOS CREDITORES

A presente Recuperação Judicial possui as quatro classes de credores, os credores TRABALHISTAS, os credores com GARANTIA REAL, os credores QUIROGRAFÁRIOS e os credores enquadrados como MICROEMPRESAS ou EMPRESAS DE PEQUENO PORTE, que serão pagos da seguinte forma:

VI.1. Credores Trabalhistas

Inexistem créditos de natureza salarial não adimplido, referentes aos três meses anteriores ao protocolo da recuperação judicial, contudo, caso a Justiça especializada venha a deferir tais verbas, com ressalvas em certidão de habilitação, estas serão pagas no prazo máximo de 30 dias da intimação da habilitação, haja vista o prazo previsto no artigo 54, parágrafo único da LRE.

Para o pagamento das demais verbas trabalhistas que não sejam aquelas previstas no artigo 54 parágrafo único da LRE, tendo em vista que a Lei nº 11.101/05, não prevê o “dies a quo” para a contagem do aludido prazo de um ano, e, enquanto muitos doutrinadores entendem que este conta-se da aprovação do Plano pela Assembleia Geral de credores, outros ilustres doutrinadores, acreditam que a contagem do aludido prazo inicia-se do protocolo do pedido, seguindo a coerência legal.

Assim, a BECHARA pagará os créditos de natureza trabalhista, corrigidos de acordo com a Tabela de Correções do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, na proporção de 1/12 (um doze avos) do passivo total por mês, a partir da homologação deste plano em Juízo, ficando desde já aberta a possibilidade de início a qualquer momento (visto a falta de previsão legal para o *dies a quo*), inclusive podendo solver em uma única parcela, desde que haja recursos para tanto.

Plano de Recuperação Judicial

Além disso, a BECHARA poderá optar pela continuidade dos pagamentos aos credores nos termos do acordo trabalhista já firmado, se tal medida significar ser financeiramente mais vantajosa ao caixa da empresa do que sua suspensão, o que conseqüentemente será vantajosa a toda coletividade de credores (exemplo disso à incidência de multas de até cem por cento em caso de inadimplemento/suspensão dos pagamentos dos acordos celebrados). Neste caso, não haverá o direito a voto pelo credor, nos termos da Lei 11.101/05.

Todos os valores devidos aos trabalhadores serão corrigidos de acordo com a tabela do TRT da 15ª Região, a partir da habilitação na RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Tendo em vista que existem processos trabalhistas em trâmite, em que se discutem verbas controversas e alheias ao parágrafo único do artigo 54 da Lei, tomando-se por base o princípio legal, e evitando privilegiar credores da mesma classe, a BECHARA pagará aludidas verbas, caso deferidas pela Justiça do Trabalho, nas mesmas condições anteriores e em 12 (doze) meses, através de parcelas mensais, a partir da publicação da decisão que homologa o presente Plano de Recuperação Judicial, desde que devidamente habilitado o crédito através de certidão emitida pela Justiça especializada, salvo acordo mais vantajoso à empresa livremente pactuado pelo credor.

As medidas de pagamento para os CREDITORES TRABALHISTAS acima previstas, não são apenas adequadas à literalidade da Lei, mas, especialmente, aos princípios norteadores da LRE, motivo pelo qual a BECHARA assume os compromissos acima como sérios e incondicionais, respeitando, assim, a essência da lei 11.101/05.

VI.2. Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores enquadrados como Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

Primeiramente, expõe-se que a forma de pagamento para os CREDITORES com GARANTIA REAL, QUIROGRAFÁRIOS e aqueles enquadrados como MICROEMPRESAS e EMPRESAS DE PEQUENO PORTE, será semelhante, motivo pelo qual, tratar-se do pagamento destes credores em uma única cláusula.

Plano de Recuperação Judicial

Para a obtenção da forma correta e possível de pagamento aos credores, foi elaborado um detalhado e conservador fluxo de caixa, já prevendo os resultados financeiros decorrentes das ações do Plano de Recuperação Judicial, as estimativas de resultados futuros, tudo feito dentro do exíguo prazo de tempo havido até o momento, foram considerados juntamente com a utilização dos fluxos de 2016, projetando-os.

Essas projeções foram incluídas todas as economias possíveis decorrentes das ações já tomadas, a redução do faturamento via criteriosa seleção das operações rentáveis, bem como considerou-se um crescimento mínimo, totalmente possível em face das medidas tomadas, do conhecimento do mercado, das possibilidades da atual estrutura e ainda da forte crise econômica que o País atravessa.

Foi, portanto, projetado um fluxo de caixa criterioso, considerando qualidade das margens, compras bem negociadas, compatibilizadas com as vendas e pagamentos, todas as oportunidades de redução de custos e eliminação de ativos dispensáveis, tudo objetivando economias pontuais totalmente obteníveis ao longo do tempo.

Essas avaliações juntadas a uma perspectiva conservadora no aumento do faturamento durante 2016 e 2017 projetam a ocorrência de caixa médio mensal livre, do qual destina-se, para o pagamento aos credores constantes nas Classes II, III e IV da Recuperação Judicial o valor fixo de R\$330.750,00 (trezentos e trinta mil setecentos e cinquenta reais) por trimestre, para o pagamento de todos os credores, a partir do escoamento da carência. Esse valor trimestral será corrigido anualmente por 5% (cinco por cento), fixos. Os pagamentos serão feitos sempre no décimo dia útil do mês subsequente ao trimestre vencido.

Ainda, é necessário um período de carência para aprimorar e estabilizar as operações e controles, e recompor parcialmente o capital de giro na metodologia descrita acima. Nesse período, o caixa livre será utilizado para os acertos necessários na estrutura financeira, bem como aprimoramentos na área comercial. Portanto, faz-se necessário um período de carência de 09 (nove) meses para o início dos pagamentos aos credores parceiros e de 18 (dezoito) meses para os demais credores, ambos contados após a publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial, aprovado em assembleia.

Plano de Recuperação Judicial

Após escoamento da carência dos credores parceiros a parcela trimestral de R\$330.750,00 (trezentos e trinta mil setecentos e cinquenta reais) será destinada de forma exclusiva para esses credores, sendo que ao se iniciar os pagamentos dos credores não parceiros a distribuição da parcela trimestral terá a seguinte divisão:

- a) Parcela trimestral exclusiva para os credores parceiros: R\$ 252.000 (duzentos e cinquenta e dois mil reais);
- b) Parcela trimestral a ser dividida proporcionalmente entre os credores parceiros e demais credores: R\$ 95.290 (noventa e cinco mil duzentos e noventa reais);
- c) Uma vez concluídos os pagamentos dos saldos devidos aos credores parceiros, a totalidade dos valores descritos nos itens “a” e “b” acima serão destinadas aos demais credores.

Haverá também a possibilidade de realizar-se um leilão reverso a partir do ANO 4 quando será ofertado o valor fixo de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil), o qual será corrigido nos anos seguintes por 5% ao ano até o final dos pagamentos. Os arrematantes receberão o valor ofertado em troca de um deságio proporcional, mínimo, de 25% do montante ofertado. Esses leilões serão promovidos caso haja recursos disponíveis em cada data proposta, adicionalmente e sendo possível a empresa pretende aumentar o valor desses leilões, tendo em vista encurtar o prazo de pagamentos aos credores. O primeiro leilão será oferecido integralmente aos credores parceiros e os demais serão destinados proporcionalmente a cada categoria de credores (parceiros e não parceiros).

E é esta a principal premissa do Plano de Pagamento, de um lado, elaborar uma fórmula que comprove a viabilidade financeira da empresa, e, de outro, pagar seus credores no menor prazo possível, destacando-se que os pagamentos respeitarão o princípio da proporcionalidade, ou seja, cada credor participará do recebimento deste pagamento, na mesma proporção/participação de seu crédito no quadro geral de credores (excluídos aí os credores de verba trabalhista).

Haverá, também, um prêmio por pontualidade, sendo este importantíssimo incentivo que leva em consideração a pontualidade da BECHARA no cumprimento dos compromissos aqui firmados com seus credores.

Plano de Recuperação Judicial

Assim, caso a BECHARA pague pontualmente as parcelas trimestrais a que se comprometem, haverá um prêmio de desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da dívida aos credores não parceiros e 13% (treze por cento) sobre o valor da dívida aos Credores Parceiros, a ser concedido, apenas e tão somente, quando totalmente pagos os remanescentes 50% (cinquenta por cento) dos não parceiros e os 87% (oitenta e sete por cento) dos parceiros, desde que pontualmente, considerando-se, contudo, justo, um atraso máximo de 30 (trinta) dias em cada parcela trimestral.

Havendo a aplicação do prêmio por pontualidade acima proposto, todo o saldo remanescente será corrigido mensalmente desde o deferimento do pedido da Recuperação Judicial (em 27 de março de 2017) até o pagamento da última parcela, pelo percentual correspondente à Taxa Referencial (TR) média mensal de 0,1175% (com base na TR acumulada de janeiro a março de 2017) mais juros mais juros mensais de 0,2992%, perfazendo 5% ao ano, que ficarão fixos até a conclusão dos pagamentos dos credores parceiros, bem como à Taxa Referencial (TR) média mensal de 0,1175% mais juros mensais de 0,1667%, perfazendo 3,41% ao ano que ficarão fixos até o final dos pagamentos aos credores não parceiros.

Considerados os fatores apresentados acima estimamos que contado do início do processo recuperacional (Ano 1) até o último pagamento trimestral, transcorrerão, sendo possíveis os leilões, 5 anos para os credores parceiros e 10 anos para os demais credores.

Em resumo, a BECHARA pretende pagar seus credores sujeitos ao presente procedimento, nos seguintes termos:

- Haverá carência de 09 (nove) meses para os credores parceiros e 18 (dezoito) meses os credores não parceiros para início dos pagamentos, a contar da publicação da decisão que homologa o presente Plano de Recuperação Judicial;
- Utilização do caixa trimestral de R\$330.750,00 (trezentos e trinta mil setecentos e cinquenta reais), esse valor trimestral será corrigido anualmente por 5% (cinco por cento) fixos, sendo distribuído da seguinte

forma: (i) após escoamento da carência dos credores parceiros a parcela trimestral de R\$330.750,00 (trezentos e trinta mil setecentos e cinquenta reais) será destinada de forma exclusiva para esses credores; (ii) após o escoamento da carência dos credores não parceiros a distribuição da parcela trimestral terá a seguinte divisão: a) Parcela trimestral exclusiva para os credores parceiros: R\$ 252.000 (duzentos e cinquenta e dois mil reais); b) Parcela trimestral a ser dividida proporcionalmente entre os credores parceiros e demais credores: R\$ 95.290 (noventa e cinco mil duzentos e noventa reais); c) Uma vez concluídos os pagamentos dos saldos devidos aos credores parceiros, a totalidade dos valores descritos nos itens “a” e “b” acima serão destinadas aos demais credores.

- Haverá um prêmio por pontualidade para os credores das classes II, III e IV no percentual de 13% (treze por cento) aos Credores Parceiros e 50% (cinquenta por cento) aos demais credores;
- Os créditos dos credores com garantia real, quirografários, microempresas e empresas de pequeno porte serão corrigidos pelo percentual correspondente à Taxa Referencial (TR) média mensal de 0,1175% (com base na TR acumulada de janeiro a março de 2017) mais juros mensais de 0,2992%, perfazendo 5% ao ano, que ficarão fixos até a conclusão dos pagamentos dos credores parceiros, bem como à Taxa Referencial (TR) média mensal de 0,1175% mais juros mensais de 0,1667%, perfazendo 3,41% ao ano que ficarão fixos até o final dos pagamentos aos credores não parceiros.
- Haverá possibilidade de leilão reverso a partir do ANO 4, no valor fixo o de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), o qual será corrigido nos anos seguintes por 5% ao ano até o final dos pagamentos, sendo que o lance mínimo para recebimento será de 25% (vinte e cinco por cento) de deságio do valor líquido dos pagamentos, qual seja, o valor total menos o

bônus por adimplemento.

V.3. Leilão Reverso

A premissa dos pagamentos do presente PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL é de que após a implantação das melhorias, administrativas, comerciais e financeiras, a BECHARA gere minimamente um caixa mensal apto a liquidar as verbas previstas na PLANILHA DE PAGAMENTO já transcritas aqui, e anexada com detalhes minuciosos ao presente PLANO.

Obviamente, o planejamento é para que este não seja o teto de geração de caixa buscado pela empresa e seu Sócio, espera-se que, com a implantação de todas as medidas, a BECHARA se recupere, aumentando seu faturamento de forma saudável, gerando caixa ainda maior que o compromisso de pagamento do presente PRJ.

Por estes motivos, caso haja um excedente de caixa, ou seja, caso a empresa gere caixa superior ao valor do compromisso mensal, poderá realizar, a seu critério, leilões reversos de pagamentos, semestrais ou anuais, objetivando maior rapidez na liquidação de seu passivo.

Frise-se, a critério da BECHARA na medida em que o excedente de caixa, a partir dos pagamentos, pode ser necessário para recomposição do capital de giro, para investimentos ou atualização do parque fabril, bem por isto, não há a obrigatoriedade dos leilões, mas sim a, possibilidade deles ocorrerem.

O LEILÃO REVERSO ocorrerá desde que haja prévia informação na RECUPERAÇÃO JUDICIAL (até sua extinção), bem ainda, após publicação e jornal de circulação no Estado de São Paulo, com prévio prazo de 15 (quinze) dias.

Desde já, expõe-se que o LEILÃO REVERSO será aberto a todos os credores da categoria, com um lance de deságio mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do saldo existente na data, incluindo o desconto do bônus de inadimplência, atualizado até o final do mês anterior. Caso o valor apregoado seja inferior à soma dos saldos dos lances vencedores, a liquidação será feita de forma proporcional a todos os ganhadores.

Plano de Recuperação Judicial

Haverá possibilidade de leilão reverso a partir do ANO 4, no valor fixo o de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), o qual será corrigido nos anos seguintes por 5% ao ano até o final dos pagamentos. Os arrematantes receberão o valor ofertado em troca de um deságio proporcional, mínimo, de 25% do montante ofertado. Esses leilões serão promovidos caso haja recursos disponíveis em cada data proposta e os valores serão destinados proporcionalmente a cada categoria de credores.

Esta possibilidade respeita não somente o princípio da isonomia, como também dá ao credor a possibilidade de receber antecipadamente seus valores, desde que com um deságio, e, ainda, não altera a forma de pagamento daqueles que não quiserem participar, haja vista que será utilizado apenas o excedente, ou seja, trata-se de uma forma justa de antecipação de pagamentos.

VI.4. DIP FINANCING – Pagamento aos credores que acreditam na BECHARA

Inequivocamente, um dos grandes desafios de uma empresa em RECUPERAÇÃO JUDICIAL, é a obtenção de capital, ou crédito com seus fornecedores. Ainda há uma desconfiança das instituições financeiras, grandes empresas e conglomerados, em suma, das empresas em geral, de dar crédito á empresas em recuperação judicial.

Sem dúvida alguma, crédito e dinheiro são elementos chave para o sucesso de uma RECUPERAÇÃO JUDICIAL, contudo, mesmo após quase 12 (doze) anos de vigência da lei, é certo afirmar que as empresas em RECUPERAÇÃO JUDICIAL ainda andam em descrédito.

Além disto, tendo em vista que as empresas em RECUPERAÇÃO JUDICIAL não podem dar garantias aos financiadores sem autorização judicial, e lembrando ainda que a autorização judicial deve ser precedida de uma análise favorável do Comitê de Credores, fica claro que a missão de obtenção de crédito fica ainda mais difícil, na medida em que a urgência da necessidade de capital ou crédito, certamente não coaduna com o tempo do deferimento do provimento judicial.

Muitos consultores, advogados e doutrinadores, chamam atenção para o que se chama de “espiral da morte”, como efeito do pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL, e da conseqüente falta de crédito.

Ora, o conceito que vem sendo adotado para empresas em recuperação judicial é o de que

Plano de Recuperação Judicial

“investir é arriscado, fornecer é ainda pior”. A falta de um programa de benefícios exclusivos a fornecedores torna a sobrevivência durante o período de recuperação algo heroico.

Conforme dito alhures, o renomado Consultor André Schwartzman, conselheiro da Turnaround Management Association do Brasil, entidade que reúne cabeças pensantes da prática de reestruturação empresarial no país afirma que em levantamento feito pela TMA com 64 grandes fornecedores mostrou que 88% das empresas não tem qualquer regulamento que discipline o comércio com recuperandas, bem ainda, “apenas 12% preveem o que fazer: cortar qualquer crédito”.

Diante dos fatos acima narrados, a BECHARA neste plano se valerá do chamado “dip finance” (debtor in possession financing) para sua reestruturação, ou seja, será tomadora de créditos novos junto aos seus próprios credores, dando a eles atrativos para a concessão de créditos, e potencialização da recuperação da empresa.

A saída prevista neste plano, é albergada pela legislação (debtor-in-possession financing), tem risco mínimo para investidores. Protocolado o pedido de recuperação judicial na Justiça, esses financiamentos de vulto têm prioridade de quitação, inclusive no caso de tudo ir por água abaixo e a empresa falir. Os DIP financing têm privilégio sobre direitos reais já existentes. Extremamente caros, são vantajosos também para credores da fase pré-recuperação, e são vistos com bons olhos por fornecedores, por emprestarem segurança ao negócio.

De se destacar, que já no bojo do artigo 67 da LRE, há um exemplo claro que o espírito norteador do Legislador, em possibilitar a utilização do DIP finance, trazendo aludido instituto do Direito Falimentar Norte Americano como meio de recuperação judicial, ao determinar:

“Os créditos quirografários sujeitos à recuperação judicial pertencentes a fornecedores de bens ou serviços que continuarem a provê-los normalmente após o pedido de recuperação judicial terão privilégio geral de recebimento em caso de decretação de falência, no limite do valor dos bens ou serviços fornecidos durante o período da recuperação.”

Plano de Recuperação Judicial

Este artigo de Lei, ainda pouco conhecido no Brasil, e desprezado pelas instituições financeiras, será uma das premissas deste plano de RECUPERAÇÃO JUDICIAL, na medida em que, a possibilidade de obtenção de crédito principalmente juntos aos fornecedores, equilibrará o ciclo de caixa da empresa, especialmente no que se refere à recebíveis e contas a pagar.

O conceito do DIP FINANCING a ser utilizado neste plano, a ser utilizado perante os credores da classe com garantia real, da classe dos quirografários e da classe de microempresas e empresas de pequeno porte, será o de que todo e qualquer credor destas três classes poderá se habilitar para continuar o fornecimento de produtos ou serviços, em condições reais de mercado, no que se refere a preço e prazos de entrega, ou seja, o DIP FINANCING, para fins não somente de paridade, mas de respeito com os credores da RECUPERAÇÃO JUDICIAL, será aberto para toda a coletividade de credores das classes acima mencionadas, enquanto a BECHARA se encontrar em RECUPERAÇÃO JUDICIAL, sem exceção.

Para habilitação, bastará com que o CREDOR ora chamado de CREDOR PARCEIRO faça uma oferta por escrito a BECHARA, que, se em condições de mercado, será aceita e documentada na RECUPERAÇÃO JUDICIAL, para publicidade a toda coletividade de credores.

O CREDOR será beneficiado na RECUPERAÇÃO JUDICIAL, na proporção creditícia entre o novo crédito concedido, e aquele sujeito á RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Assim sendo, para os CREDORES PARCEIROS terão período de carência reduzido em relação aos demais credores, perfazendo 09 (nove) meses após a publicação da decisão que homologar o plano de recuperação judicial. Após o escoamento desta carência será revertido exclusivamente aos credores parceiros e na medida proporcional de seus créditos, a parcela de R\$330.750,00 (trezentos e trinta mil, setecentos e cinquenta reais) e até o término do período de carência dos credores não parceiros.

Ao se iniciar os pagamentos dos credores não parceiros a distribuição da parcela trimestral terá a seguinte divisão:

Plano de Recuperação Judicial

- a) Parcela trimestral exclusiva para os credores parceiros: R\$ 252.000 (duzentos e cinquenta e dois mil reais);
- b) Parcela trimestral a ser dividida proporcionalmente entre os credores parceiros e demais credores: R\$ 95.290 (noventa e cinco mil duzentos e noventa reais);
- c) Uma vez concluídos os pagamentos dos saldos devidos aos credores parceiros, a totalidade dos valores descritos nos itens “a” e “b” acima serão destinadas aos demais credores.

Conforme já mencionado no item V.3 acima, o primeiro leilão reverso será oferecido integralmente aos credores parceiros e os demais serão destinados proporcionalmente a cada categoria de credores (parceiros e não parceiros), sendo que poderá ocorrer a partir do ANO 4 quando será ofertado o valor fixo de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil), o qual será corrigido nos anos seguintes por 5% ao ano até o final dos pagamentos. Os arrematantes receberão o valor ofertado em troca de um deságio proporcional, mínimo, de 25% do montante ofertado. Esses leilões serão promovidos caso haja recursos disponíveis em cada data proposta, adicionalmente e sendo possível a empresa pretende aumentar o valor desses leilões, tendo em vista encurtar o prazo de pagamentos aos credores.

As aludidas parcelas serão corrigidas por 5% ao ano, após o escoamento da carência, sendo que os pagamentos dessas parcelas serão feitos sempre no décimo dia útil do mês subsequente ao trimestre vencido.

Por óbvio, caso nenhum credor se interesse em ser parceiro da BECHARA, nos moldes deste PLANO, o valor será utilizado exclusivamente como capital de giro, até porque, sem os prazos e condições dos credores parceiros, dependera a empresa do seu caixa para custeio de suas operações.

O que se espera, com esta cláusula do plano, é dar a oportunidade do benefício do DIP FINANCING a todos os credores, bem ainda, com isto, equalizar o ciclo de caixa da BECHARA, trazendo assim uma ferramenta eficaz para sua RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

VI. DISPOSIÇÕES GERAIS QUANTO AO PAGAMENTO DOS CREDORES

VI.1. Novação

Todos os Créditos são novados por este Plano, nos termos do art. 59 da Lei de Falências, e serão pagos na forma por ele estabelecida. Com a ocorrência da referida novação, todos os covenants, índices financeiros, encargos, juros hipóteses de vencimento antecipado e multas que sejam incompatíveis com as condições deste Plano deixarão de ser aplicáveis.

VI.2. Anuência dos Credores

Os Credores têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e/ou condições de satisfação de seus Créditos são alterados por este Plano. Os Credores, no exercício de sua autonomia de vontade, declaram que concordam expressamente com as referidas alterações, nos termos previstos neste Plano, abrindo mão do recebimento de quaisquer valores adicionais da BECHARA ainda que previstos nos instrumentos e/ou decisões judiciais que deram origem aos seus respectivos Créditos.

VI.3. Melhor interesse dos Credores

Os Credores estão convencidos que este Plano reflete condições econômicas e financeiras que lhes são favoráveis, tendo em vista que (i) o pagamento integral de alguns Créditos, nas condições originalmente contratadas, levaria necessariamente à insuficiência de valores para pagamento dos demais Créditos e (ii) a alteração dos valores, prazos, termos e/ou condições de satisfação dos Créditos, nos termos do Plano, é a única forma possível de permitir que todos os Credores recebam algum valor, ainda que parcialmente.

VI.4. Distribuições

As distribuições aos Credores serão feitas exclusivamente nos valores, prazos, forma e demais condições previstas no Plano para cada Classe de Credores.

VI.5. Regras de Distribuição

Os Credores pertencentes a cada um dos grupos terão seus Créditos pagos de forma proporcional à participação do crédito em cada classe, a não ser que optem pelo DIP FINANCING.

VI.6. Pagamento Máximo

Os Credores não receberão, em hipótese alguma, quaisquer valores nos termos deste Plano em desacordo com o quanto estabelecido para pagamento de seus respectivos Créditos.

VI.7. Forma de Pagamento

Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED). O comprovante de depósito do valor em benefício do Credor servirá de prova da realização do pagamento.

VI.8. Informação das Contas Bancárias

A BECHARA notificará seus Credores, com 30 (trinta) dias de antecedência da data do primeiro pagamento, para que esses informem, por meio de comunicação por escrito endereçada a empresa recuperanda, suas respectivas contas bancárias para a finalidade da realização de pagamentos. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado tempestivamente suas contas bancárias.

VI.9. Início dos Pagamentos

Os pagamentos dos Créditos somente terão início a partir da data da publicação da decisão de Homologação Judicial do Plano, bem como terão início a partir desta mesma data os períodos de carência estabelecidos neste Plano.

VI.10. Data do Pagamento

Os pagamentos deverão ser realizados dentro do mês de seus respectivos vencimentos, contudo, não haverá dia específico, em virtude da elevada quantidade de credores, e da complexidade dos pagamentos.

VI.11. Valores

Os valores considerados para o pagamento dos créditos são os constantes da Lista de Credores e

Plano de Recuperação Judicial

de suas modificações subsequentes em decorrência das decisões judiciais proferidas em impugnações de crédito. Sobre esses valores não incidirão juros e nem correção monetária, ainda que previstos nos contratos que deram origem a tais Créditos, salvo previsão em contrário no Plano.

VI.12. Créditos Ilíquidos

Todos os Créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de contratos celebrados anteriormente à Data do Pedido, ou de atos praticados ou fatos ocorridos antes da Data do Pedido, ainda que não vencidos ou que sejam objeto de litígio, são abrangidos pelas cláusulas e condições deste Plano, nos termos do art. 49 da Lei de Falências.

VI.13. Contingências

Na hipótese de haver eventuais contingências que possam levar à responsabilização da BECHARA, decorrentes de contratos sujeitos à recuperação judicial celebrados em momento anterior à Data do Pedido, ou de atos praticados ou fatos ocorridos antes da Data do Pedido, tais obrigações, ainda que não materializadas até a Homologação Judicial do Plano, serão abrangidas pelas cláusulas e condições deste Plano, nos termos do art. 49 da Lei de Falências.

VI.14. Alocação dos Valores

As projeções de pagamento aqui previstas foram baseadas no valor dos Créditos constantes da Lista de Credores e na capacidade de geração de caixa da empresa. Dessa forma, qualquer diferença entre a Lista de Credores e o quadro-geral de credores finalmente homologado, inclusive por meio da alteração, inclusão ou reclassificação de Créditos, não poderá alterar o fluxo de pagamentos previsto neste Plano e nem o valor total a ser distribuído entre os Credores. Não haverá, em nenhuma hipótese, majoração do fluxo de pagamentos e nem do valor total a ser distribuído entre os Credores, aplicando-se as normas previstas nas cláusulas seguintes.

VI.15. Novos Créditos

Na hipótese de serem reconhecidos, por decisão judicial, Créditos que não constam da Lista de Credores, tais Créditos novos serão pagos na forma prevista neste Plano, de acordo com as disposições aplicáveis para a classe em que tais Créditos foram classificados. Será, porém, alterado o percentual de pagamento dos Credores da mesma classe, de modo a comportar o pagamento do

Plano de Recuperação Judicial

valor dos Créditos novos. Em qualquer hipótese, o valor total dos recursos destinados ao pagamento da classe de Credores não será alterado em razão da inclusão de um Crédito. O valor do Crédito reconhecido será considerado somente a partir da data em que a decisão judicial determinando sua inclusão passar a produzir efeitos. O Credor cujo crédito tiver sido reconhecido não terá direito a receber o valor das distribuições que tiverem sido eventualmente realizadas anteriormente a esse reconhecimento.

VI.16. Créditos Majorados

Na hipótese de acréscimo ao valor dos Créditos constantes da Lista de Credores, os Créditos continuarão a ser pagos na forma prevista neste Plano, alterando-se, porém, o percentual de pagamento dos Credores da mesma classe para comportar o pagamento do valor do Crédito majorado. Em qualquer hipótese, valor total dos recursos destinados ao pagamento da classe de Credores não será alterado em razão da majoração do valor do Crédito. O Credor cujo Crédito tiver sido majorado não terá direito a receber o valor das distribuições que tiverem sido eventualmente realizadas anteriormente a essa majoração.

VI.17. Créditos Reclassificados

Na hipótese de reclassificação dos Créditos constantes da Lista de Credores, os Créditos serão pagos de acordo com as normas, previstas neste Plano, para pagamento da classe de Credores em que tais Créditos forem enquadrados. O Crédito reclassificado passará a ser considerado como tal a partir da data em que a decisão judicial reconhecendo a reclassificação passar a produzir efeitos. O Credor titular do Crédito reclassificado não fará jus a eventuais diferenças de pagamento relativas a distribuições que tiverem sido efetuadas em data anterior à sua reclassificação.

VI.18. Créditos em Moeda Estrangeira

Os Credores em moeda estrangeira poderão optar pela conversão dos seus Créditos para a moeda corrente nacional ou pela manutenção dos seus Créditos em moeda estrangeira. Aqueles Credores que optarem por manter os seus créditos em moeda estrangeira, para o fim de determinação da taxa de câmbio aplicável, terão seus Créditos convertidos para a moeda corrente nacional de acordo com o PTAX 800, opção “Venda”, divulgado pelo Banco Central do Brasil na véspera do dia do pagamento.

VI.19. Quitação

Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra a empresa BECHARA, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado a todos os Créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra a BECHARA, os Controladores, suas controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, e seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores e cessionários, ressalvadas eventuais garantias por eles prestadas e com exceção daqueles que compareceram como coobrigados, conforme § 1º do art. 49 da Lei de Falências.

VII - EFEITOS DO PLANO

VII.1. Vinculação do Plano

As disposições do Plano vinculam a BECHARA e seus Credores, e os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação Judicial do Plano.

VII.2. Modificação do Plano na Assembleia de Credores

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, vinculando a BECHARA e todos os Credores, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações seja aprovado pela BECHARA e sejam submetidos à votação na Assembleia de Credores, e que seja atingido o quórum requerido pelo art. 45 e 58, caput ou §1º, da Lei de Falências.

VII.3. Descumprimento do Plano

Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento deste Plano, e caso tal descumprimento não seja sanado no prazo de 5 (cinco) dias, a BECHARA deverá requerer ao Juízo da Recuperação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação do descumprimento, a convocação de uma Assembleia de Credores para deliberar a respeito de eventual emenda, alteração ou modificação ao Plano que saneie ou supra tal descumprimento. Não haverá a decretação da falência da BECHARA antes da realização da referida Assembleia de Credores.

IX- DISPOSIÇÕES GERAIS

IX.1. Contratos Existentes

Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações da BECHARA previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à Data do Pedido, o Plano prevalecerá.

IX.2. Divisibilidade das Previsões do Plano

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasaram sejam mantidas.

IX.3. Encerramento da Recuperação Judicial

O processo de recuperação judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, a requerimento da BECHARA, desde que todas as obrigações do Plano que se vencerem até 2 (dois) anos após a Homologação do Plano sejam cumpridas.

IX.4. Cessões de Créditos

Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores ou a terceiros, e a respectiva cessão produzirá efeitos a partir da notificação da BECHARA, nos termos do Código Civil, e na forma estabelecida neste Plano.

IX.5. Sub-Rogações

Créditos relativos ao direito de regresso contra a BECHARA, e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de créditos e/ou obrigações de qualquer natureza existentes, na Data do Pedido, contra a BECHARA, serão pagos nos termos estabelecidos neste Plano para os referidos Credores, desde que obtido o provimento judicial nos termos do § 6º do art. 10 da Lei de Falências.

IX.6. Lei Aplicável

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

IX.7. Eleição de Foro

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas (i) pelo Juízo da Recuperação, até o encerramento do processo de recuperação judicial; e (ii) pelos juízos competentes, no Brasil ou no exterior, conforme estabelecido nos contratos originais firmados entre a BECHARA e os respectivos Credores, após o encerramento do processo de recuperação judicial.

O Plano é firmado pelos representantes legais devidamente constituídos da BECHARA.

X. CONCLUSÃO

O Plano de Recuperação Judicial como ora proposto atende cabalmente os princípios da Lei 11.101/2005, no sentido da tomada de medidas aptas à recuperação financeira, econômica e comercial da BECHARA.

O presente, cumpre a finalidade da lei de forma detalhada e minuciosa, sendo instruído com planilhas financeiras de pagamentos, bem ainda, com laudo avaliatório rigorosamente formulado.

Saliente-se ainda que o plano de recuperação ora apresentado demonstra a viabilidade econômica da BECHARA através de diferentes projeções financeiras (DRE), que explicitam a cabal viabilidade financeira e econômica, desde que conferidos novos prazos e condições de pagamentos aos credores.

Desta forma, considerando que a recuperação financeira da BECHARA são medidas que trarão benefícios a sociedade como um todo, através da geração de empregos e riqueza ao País, somado ao fato de que as medidas financeiras, de marketing e de reestruturação interna, em conjunto com o parcelamento de débitos são condições que possibilitarão a efetiva retomada dos negócios, temos que, ao teor da Lei 11.101/2005 e de seus princípios norteadores, que prevê a possibilidade de concessões judiciais e de credores para a efetiva recuperação Judicial de Empresas, temos o presente plano como a cabal solução para a continuidade da empresa.

Otto Willy Gübel Júnior**OAB/SP 172.47****Camila C. Facio Serrano****OAB/SP 329.487**

ANEXO I

PLANILHA DE DEMONSTRAÇÃO DA APLICAÇÃO DO PLANO

INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA

Plano de Recuperação Judicial - Proposta de pagamento

Expresso em milhares de reais

Credores da Recuperação Judicial (extraído de Premissas e Aplicabilidade)

Credores da Recuperação Judicial menos Prêmio por Pontualidade(*)	15.606
Aplicação do Fator de Atualização (desde a publicação da homologação da RJ)	130
Valores atualizados até junho de 2017.	<u>15.736</u>

Pagamentos e atualizações dos saldos de credores - modelo proposto

ANO	PARCEIROS					NÃO PARCEIROS				TOTAL
	SALDO INICIAL	ATUALIZ.	PAGAMENTOS		SALDO FINAL	SALDO INICIAL	ATUALIZ.	PAGAS	SALDO FINAL	
			NORMAIS	ADICIONAIS						
										15.736
1 (6 meses)	4.211	105			4.316	11.525	196		11.721	16.037
2	4.316	216			4.532	11.721	400		12.121	16.653
3 - 1o. Trim.	4.532	57			4.589	12.121	103		12.224	16.813
3 - 2o. Trim.	4.589	57	91	240	4.315	12.224	104		12.328	16.644
3 - 3o. Trim.	4.315	54	91	240	4.038	12.328	105		12.433	16.472
3 - 4o. Trim.	4.038	50	91	240	3.758	12.433	106		12.539	16.298
	4.532	218	272	720	3.758	12.121	419	0	12.539	16.298
4	3.758	188	102	1.008	2.836	12.539	428	279	12.688	15.524
Leilão 1	2.836			1.400	1.436	12.688		0	12.688	14.124
Deságio de 25%	1.436			350	1.086	12.688		0	12.688	13.774
5	1.086	54	107	1.033	-0	12.688	433	318	12.802	12.802
6						12.802	437	1.532	11.707	11.707
Leilão 2						11.707		1.544	10.164	10.164
Deságio de 25%						10.164		386	9.778	9.778
7						9.778	333	1.608	8.503	8.503
8						8.503	290	1.689	7.105	7.105
Leilão 3						7.105		1.702	5.403	5.403
Deságio de 25%						5.403		425	4.977	4.977
9						4.977	170	1.773	3.374	3.374
10						3.374	115	1.862	1.628	1.628
Leilão 4						1.628		1.302	326	326
Deságio de 25%						326		326	0	0

Esclarecimentos:

- Detalhes sobre todas informações contidas nesta planilha, incluindo metodologia de cálculo estão nos Fundamentos do Plano de Recuperação Judicial
- Os pagamentos serão trimestrais e a **todos** os credores, em parcela fixa, que é corrigida anualmente por 5% para os Credores Parceiros e 3,41% para os demais. Os Credores Parceiros tem parcela adicional de pagamento.
- Aos saldos originais devidos aos fornecedores foi aplicado um (*) **Prêmio por Pontualidade no Pagamento**, descrito nos Fundamentos anexo a este documento. Os saldos remanescentes a esse ajuste serão atualizados até sua liquidação conforme metodologia descrita no documento acima.

Jorge Nassar Frange Filho
 CPF - 974.024.868-34
 Sócio Proprietário

Francisco Barbon
 CPF - 019.161.918-62
 Gerente Administrativo

ANEXO II

PREMISSAS E APLICABILIDADE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA

FUNDAMENTOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Visando facilitar o entendimento das soluções propostas, elencadas neste documento, resumimos a seguir os motivos que trouxeram a Indústria de Móveis Bechara Nassar Ltda. à crise financeira, os quais estão descritos em detalhes na Inicial que abriu este processo:

- Nos seus 92 anos de atividade a empresa sempre experimentou o crescimento das operações, mas foi entre 2005 e 2012 que ocorreu sua maior expansão, ocasionando:
 - Grande investimento em imobilizado para atender ao aumento do faturamento e à conquista de novos mercados, que implicou na aquisição de maquinário especializado;
 - O aumento no faturamento, decorrente da maior variedade de produtos a ser elaborada e estocada, bem como do custo adicional relativo ao aprendizado para a entrada nesses mercados.
 - Os dois fatores resumidos acima causaram grande absorção do Capital de Giro próprio da empresa, aquele gerado pelas suas atividades e que mantém a operação em andamento sem custo a ser pago a terceiros.
- A crise econômica iniciada em 2014 somada aos efeitos da apuração da corrupção que assolava o país e passou a ser averiguada e reprimida, resultaram, entre outros impactos, em:
 - Redução das atividades do setor de construção civil, fortemente implicado nos fatos sob investigação, e que respondia por cerca de 6% do PIB brasileiro até então;
 - Grande aumento na inflação e nas taxas de juros;
 - Redução geral no nível de atividade e de emprego;
 - Total falta de credibilidade no governo nacional;
 - O INA, índice que mede a atividade econômica no Estado de São Paulo, apontou uma redução de 19,7% na atividade, entre os anos de 2014 e 2016;
 - Esses fatores, e outros de menor impacto, causaram o aumento na inadimplência dos clientes da empresa e redução brusca no faturamento, tudo resultando, como no bloco anterior, em necessidade da captação de recursos de terceiros para a manutenção das atividades.
- A macro análise da combinação dos fatores acima e de como impactaram a empresa, pode ser resumida como segue:
 - Houve um longo período com a crescente necessidade de captação de capital de terceiros para manutenção das atividades da empresa,
 - Conseqüentemente, ocorreu a evolução da conta de juros a serem pagos;
 - Os vencimentos de financiamentos ou de suas parcelas, bem como o pagamento dos juros acabaram por corroer totalmente o caixa da empresa.

Como consequência do resumo acima a empresa entrou numa crise financeira sem precedentes, que resultou na adoção do instituto da Recuperação Judicial como única via segura para permitir a implantação do processo de sua salvação. Da aplicação desse instituto apresentamos a seguir, resumidamente, as medidas já implementadas, as que estão em fase de introdução, os resultados já alcançados, os projetados, e, finalmente, nossa proposta de pagamento aos credores envolvidos no processo recuperacional.

As ações já colocadas em prática desde o momento em que optamos pelo regime da Recuperação Judicial são as seguintes:

- Contratação de escritório de advocacia especializado no assunto para:
 - agilizar a implantação do regime recuperacional,

- dar suporte jurídico nas demandas que surgem naturalmente no processo,
 - suplantar os obstáculos eventualmente colocados por partes despreparadas para enfrentar esta nova situação,
 - orientar sobre a nova postura a ser assumida visando a um só tempo cumprir o regime recuperacional e utilizar todas as oportunidades no intuito de solidificar a empresa, viabilizar e estabilizar o processo.
- Contratação de consultoria especializada em administração e finanças, e em lidar com empresas em dificuldades financeiras.
 - Utilização criteriosa dos estoques fazendo com que a seleção das operações propicie paulatinamente uma redução parcial destes com vistas a adequá-los às necessidades de capital de giro, garantindo sempre recursos para reposição dos mesmos nas operações que passarão a ser prioritárias.
 - Trabalho de informação, conscientização e união de toda a equipe (dirigentes e colaboradores), baseado no aprendizado decorrente das recentes análises citadas, combinadas com a experiência dos profissionais recém contratados (advogados e consultoria administrativo-financeira) na escolha de ações e oportunidades ligadas a otimização da aplicação do fluxo de caixa, destinando-o estritamente àquelas operações do atual ciclo de atividades que se enquadram no gabarito técnico e situação financeira da empresa, e que geram exclusivamente resultados positivos e imediatos.
 - Adequação do quadro de funcionários ao atual nível de atividades da empresa assegurando aos colaboradores afastados prioridade na recontração, na medida em que houver ampliação das atividades.
 - Busca de parceria com instituições financeiras para viabilizar, através de metodologia apropriada, a recomposição do capital de giro necessário à consecução das atividades primárias.

Dado o curto período havido para análise e implementação de todas as medidas necessárias, apresentamos agora as ações planejadas para implementação imediata:

- Fazer avaliação dos prestadores de serviços e fornecedores através de contatos específicos e dirigidos, procurando convergir interesses no sentido de tornar as compras mais ágeis, baratas, sob medida e interessantes para as partes. Buscar aproximação a novos fornecedores com perfil compatível com as necessidades estratégicas da empresa.
- Manter constante incentivo ao trabalho conjunto da equipe na identificação e foco em operações rentáveis, mas de baixo risco creditício.

As medidas operacionais descritas, frutos da reflexão sobre a crise e da análise criteriosa na escolha de atividades que se enquadrem na atual situação operacional da empresa, e a redução de todos os tipos de custos que já foi implementada, começam a surtir resultados positivos neste curto período de prática, embora que ainda limitados uma vez que o processo de análise e crítica continua, pois os 60 dias concedidos pela lei para a apresentação do Plano de Recuperação Judicial não permitiram a revisão completa dos processos, a avaliação definitiva dos resultados a serem obtidos e a eventual implementação de novos ajustes cuja necessidade ainda venha ser detectada.



Também acreditamos até esta data, que, pelos fatos que vinham sendo divulgados, a economia do país reagiria a partir do final de 2017, tudo contribuindo para a recomposição paulatina de nosso faturamento; os novos fatos políticos surgidos em 17 de maio de 2017 não foram incluídos neste estudo dado o pouco tempo para avaliações, havido entre sua divulgação e o momento de conclusão deste estudo.

As medidas citadas e projeções do faturamento juntamente com a contenção temporária dos pagamentos, mostraram forte possibilidade de geração de caixa livre (sobra após os pagamentos da **operação corrente**) a médio prazo, o que permitiu desenvolver e apresentar com segurança nossa proposta de liquidação do passivo recuperacional em um âmbito positivo e realista, calcada exclusivamente na continuidade das atividades, como descrito a seguir.

Aos Credores Classe I – Créditos Trabalhistas, cujo valor original é de R\$ 158 mil, serão pagos em doze parcelas mensais a partir da publicação do plano aprovado em assembleia e homologado pelo juízo, corrigidos de acordo com a tabela do TRT da 15ª Região, salvo acordo mais vantajoso a empresa livremente pactuado pelo credor, através de parcelas mensais, bem como ficando desde já aberta a possibilidade do início dos pagamentos qualquer momento (visto a falta de previsão legal para o *dies a quo*), inclusive podendo solver em uma única parcela, desde que haja recursos para tanto.

As demais categorias de credores envolvidas no processo, em valores originais, são como segue (em milhares de reais):

Credores Classe II - Garantia Real	3.199
Credores Classe III – Quirografários	24.343
Credores Classe IV – ME e EPP	<u>117</u>
Total	<u>27.659</u>

A empresa necessita de um período de carência para aprimorar e estabilizar as operações e controles, e recompor parcialmente o capital de giro com base nas ações descritas acima. Nesse período, o caixa livre será utilizado para os acertos necessários na estrutura financeira, bem como aprimoramentos na área comercial. Portanto, solicitamos um período de carência de 09 (nove) meses para o início dos pagamentos aos credores parceiros e de 18 (dezoito) meses para os demais credores, ambos contados após a publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial, aprovado em assembleia.

Será destinado o valor de R\$330.750,00 (trezentos mil reais) por trimestre, para o pagamento de todos os credores, a partir do escoamento da carência. Esse valor trimestral será corrigido anualmente por 5%. Os pagamentos serão feitos sempre no décimo dia útil do mês subsequente ao trimestre vencido.

Ao iniciarem os pagamentos dos credores não parceiros, a distribuição da parcela trimestral terá a seguinte divisão:

- Parcela exclusiva para os credores parceiros: R\$ 252.000 (duzentos e cinquenta e dois mil reais)
- Parcela a ser dividida proporcionalmente entre os credores parceiros e demais credores: R\$ 95.290 (noventa e cinco mil duzentos e noventa reais).
- Uma vez concluídos os pagamentos dos saldos devidos aos credores parceiros, a totalidade dos valores descritos nos itens “a” e “b” acima serão destinadas aos demais credores.

Serão considerados credores parceiros todos aqueles credores que continuarem fornecendo ou prestando seus serviços a preços e condições reais de mercado.

Poderá haver um leilão reverso a cada dois anos a partir do Ano 4, quando será ofertado o valor fixo de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil), o qual será corrigido por 5% ao ano até o final dos pagamentos. Os arrematantes receberão o valor ofertado em troca de um deságio proporcional, mínimo, de 25% do montante ofertado. Esses leilões serão promovidos caso haja recursos disponíveis em cada data proposta, adicionalmente e sendo possível a empresa pretende aumentar o valor desses leilões, tendo em vista encurtar o prazo de pagamentos aos credores. O primeiro leilão será oferecido integralmente aos credores parceiros e os demais serão destinados proporcionalmente a cada categoria de credores (parceiros e não parceiros).

Outro ponto de apoio importantíssimo para a empresa é o incentivo do Prêmio por Pontualidade no Pagamento, que leva em consideração a pontualidade no cumprimento de seus compromissos com os credores. Está sendo pleiteado o prêmio de 13% para os Credores Parceiros e 50 % para os demais Credores.

Uma vez aplicado o Prêmio por Pontualidade proposto aos valores originais devidos, o saldo a ser pago será corrigido mensalmente desde o pedido da Recuperação Judicial (27 de março de 2017) pelo percentual correspondente à Taxa Referencial (TR) média mensal de 0,1175% (com base na TR acumulada de janeiro a março de 2017) mais juros mensais de 0,2992%, perfazendo 5% ao ano, que ficarão fixos até a conclusão dos pagamentos dos credores preferenciais, e à Taxa Referencial (TR) média mensal de 0,1175% mais juros mensais de 0,1667%, perfazendo 3,41% ao ano que ficarão fixos até o final dos pagamentos aos demais credores.

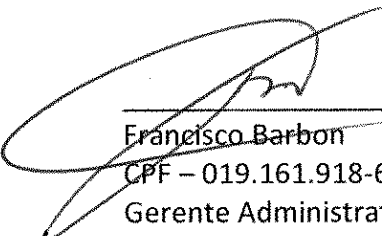
Considerados os fatores apresentados acima estimamos que contado do início do processo recuperacional (Ano 1) até o último pagamento trimestral, transcorrerão, sendo possíveis os leilões, 5 anos para os credores parceiros e 10 anos para os demais credores.

Este o resumo da proposta formulada pela empresa, entretanto, no texto de encaminhamento deste há hipóteses de alternativas adicionais de pagamento, visando antecipar a conclusão da liquidação da dívida, se concretizadas.

Acreditamos na viabilidade do aqui apresentado, dada a experiência já vivenciada, o direcionamento de novas ações com forte potencial de acerto e ao conservadorismo que utilizamos na formulação dos cálculos, motivos que servem de base para solicitarmos a aprovação do ora proposto como forma de liquidar o passivo existente e da plena recuperação da Indústria de Móveis Bechara Nassar Ltda.

Tanabi, 1 de junho de 2017.


 Jorge Nassar Frange Filho
 CPF - 974.024.868-34
 Sócio Proprietário


 Francisco Barbon
 CPF - 019.161.918-62
 Gerente Administrativo

ANEXO III

LAUDO ECONÔMICO FINANCEIRO

INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA

Laudo Econômico – Financeiro

Estão detalhados na INICIAL deste processo, no documento anexo emitido pela Indústria de Móveis Bechara Nassar Ltda. denominado FUNDAMENTOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL e no PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL que capitaneia este processo, os motivos que a trouxeram a requerer a Recuperação Judicial, que podem ser resumidos como segue:

- i. Empresa com 92 anos de trajetória, sempre buscou o crescimento através da qualidade dos produtos, atendimento, design etc. No *boom* havido na área moveleira, e principalmente entre 2005 e 2012, a empresa investiu muito no aumento e diversificação da produção, sacrificando, com isso, seu capital de giro.
- ii. Importante destacar que tanto o aumento na produção quanto a diversificação da linha, para conquista de novos mercados, requerem investimento não só na produção, estocagem e logística, quanto no aprendizado envolvido em atender novas áreas.
- iii. Já a partir de 2014 a situação se inverteu totalmente em decorrência da qualidade catastrófica da governança do país, pelo começo das investigações da corrupção, que envolveu de forma brutal o setor da construção civil e, por fim, pelo grande aumento da inflação e das taxas de juros, acompanhados do desemprego e da recessão.
- iv. Durante os acontecimentos citados em i e ii acima a empresa foi obrigada a mergulhar na contratação de capital de terceiros para suprir a falta do capital de giro próprio que havia sido absorvido nas imobilizações, financiamento do aumento de produção, do estoque e no custeio do aprendizado para lidar com novos mercados.
Já quando do citado no item iii, a situação foi inversa à do crescimento: com a grande recessão e o desemprego, o índice de inadimplência aumentou enormemente, ao contrário do faturamento, que despencou.
- v. Resumo: citados acontecimentos obrigaram a empresa, em cada etapa, a contrair empréstimos para reposição do capital de giro, implicando a um só tempo em aumento nas despesas com juros e acúmulo de pagamentos de parcelas ao cabo das carências. Esses dois fatores ligados com a queda no faturamento e aumento da inadimplência resultaram na crise financeira: a empresa ficou sem caixa para fazer face aos pagamentos das dívidas contraídas.

Ao decidir pelo pedido da Recuperação Judicial como forma de reerguer a empresa, foi efetuada análise emergencial da gestão, da qual foi extraído o conjunto de medidas administrativas, operacionais e financeiras voltadas à sua reconstrução.

Essas medidas também estão detalhadas nos documentos já citados, das quais parte foi implementada e parte está em fase de implementação, como ali explicado.

As melhorias na qualidade da gestão somadas às estimativas do que vai ocorrer em resposta às novas ações em fase de implantação, tudo listado nos documentos anexos e,

em certa medida, visualizável na operação, juntamente com a contenção temporária dos pagamentos propiciada pelo regime da Recuperação Judicial, e com a perspectiva de que o faturamento comece a ser recomposto a partir do segundo semestre de 2017, criaram a possibilidade de geração de caixa livre a médio prazo.

A partir das projeções desse caixa livre, executadas com o apropriado conservadorismo, foi desenvolvido pela empresa o plano de pagamento resumido a seguir:

- a. Os Credores Classe I – Créditos Trabalhistas, cujo valor original é de R\$ 158 mil, serão liquidados conforme determinado pela lei, nos 12 meses seguintes ao da publicação do plano homologado em juízo, corrigidos de acordo com a tabela do TRT da 15ª Região, salvo acordo mais vantajoso a empresa livremente pactuado pelo credor.
- b. Demais credores (Classes II, III e IV): para estes foi desenvolvido um plano de pagamento baseado em parcelas trimestrais fixas de R\$ 91 mil a serem distribuídos proporcionalmente a todos os credores levando em consideração determinadas estimativas de tempo para aprovação do plano e de carência. Os pagamentos terão início no Ano III, definido adiante, e serão efetuados no décimo dia útil seguinte ao cabo de cada trimestre calendário. As parcelas serão corrigidas anualmente por 5 % até o final dos pagamentos.

Foi criada a categoria dos Credores Parceiros, representada pelos credores determinados a continuar fornecendo em condições normais de mercado até o final da Recuperação Judicial. A estes a empresa pretende destinar adicional e exclusivamente, R\$ 240 mil por trimestre. Esse valor também é fixo, e será corrigido por 5% ao ano, tudo de forma idêntica ao descrito no parágrafo anterior.

Terminado o pagamento dos credores preferenciais toda a verba será destinada aos demais credores.

Deve ser destacado o fato de que as notícias de corrupção divulgadas em 17 de maio ainda estão sob análise, não se sabendo, no momento, se e como afetarão a economia do país e, conseqüentemente, a recuperação da empresa.

A empresa vai procurar fazer leilões reversos, abertos a todos os credores abrangidos no item b acima. Se isso for possível a quantia a ser leiloada será de R\$ 1.400.000,00 a valores do Ano 4, época do primeiro leilão. Esse valor será reajustado em 5% ao ano até o final dos pagamentos. O desconto mínimo será de 25% do valor a ser leiloado.

Para viabilizar a realização dos pagamentos aos credores envolvidos no item b com segurança e num prazo razoável a empresa solicita a aplicação de um Prêmio por Pontualidade sobre o saldo da dívida inscrita, e uma carência de 9 meses para iniciar os pagamentos dos credores parceiros e de 18 meses para os demais credores, que seria contada a partir da homologação em juízo do plano aprovado pela Assembleia de Credores.

Portanto e para maior clareza, vale frisar que está sendo considerado um período de tempo no qual será proposto, discutido, aprovado em assembleia de credores e homologado em juízo, o presente Plano de Recuperação Judicial, período que será seguido

de carência de 9 meses para os credores preferenciais e 18 meses para os demais credores, o que implica em que os pagamentos aos credores abrangidos pelo item b iniciem no segundo trimestre do denominado Ano 3 para os credores preferenciais e no primeiro trimestre do Ano 4 para os demais credores.

Ainda no que se refere ao item b acima, o Prêmio por Pontualidade será de 13% para os Credores Parceiros e 50% para os demais credores, a ser aplicado sobre o saldo inicial devido na Recuperação Judicial.

É também proposta da empresa que o saldo a ser liquidado, abrangido pelo item b e resultante dos cálculos acima, passe a ser remunerado desde o pedido da Recuperação Judicial (abril de 2017) até o término dos pagamentos, por 5% ao ano para os credores preferenciais e 3,41% para os demais credores.

Todos os itens abordados neste laudo estão detalhados nos documentos denominados *INICIAL*, *PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL*, *FUNDAMENTOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL* e na planilha denominada *PROPOSTA DE PAGAMENTO*, anexos a este processo, e foram por nós examinados, estando corretamente calculados, baseados em dados históricos da empresa, em fontes adequadas de dados do mercado e da economia do país, bem como nas projeções possíveis, feitas de modo cuidadoso e conservador que consideram também, até onde isso é viável, o momento político que o país atravessa.

Sendo praticado na forma em que foi desenvolvido, apresentado e como está sendo proposto, conforme resumido neste Laudo e detalhado nos documentos aqui citados, o plano apresenta viabilidade na liquidação da dívida e na recuperação da empresa.

Recomendamos, entretanto, que este laudo não seja utilizado como base exclusiva para decisões uma vez que se trata de revisão do material desenvolvido pela empresa, que deve também ser considerado por cada interessado à luz de sua experiência.

Jundiaí, 07 de junho de 2017.



Otto Willy Gübel
Contador
CRC 1PA004178/T-6

ANEXO IV

LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS



Data / Vistoria: 03/05/2017

Cliente:

Referência: Imóvel Urbano Galpão Industrial

Proprietário: Indústria de Móveis Bechara Nassar LTDA (conforme Matrícula nº19.460 datada 10/04/2017)

Dados do Imóvel:

Endereço: Avenida Bechara Nassa Frange, nº 113

Bairro : Jardim Brasília

Município: Tanabi / SP

Características:

Terreno (m x m):	Área (m²)	Observações:
Irregular	19.547,44 m² *	*Área extraída da Matrícula nº 19.460
Edificações:	Área (m²)	Observações:
Galpões - Averbados	5.010,00 m² *	* Área extraída da Matrícula nº 19.460
Galpões - Não Averbados	11.398,32 m² **	** Área extraída estimada in loco
Total	16.408,32 m²	

Observações: 1) o imóvel avaliando encontra-se ocupado pela Indústria de Móveis Bechara NASSAR LTDA; 2) foi realizada a vistoria interna do imóvel avaliando; 3) para efeito de cálculo utilizamos a área do terreno conforme descrito na Matrícula; 4) a área construída "16.408,32 m²" utilizada para cálculo foi esimada in loco e está compatível com o croqui enviado pela empresa; 5) apenas parte da edificação "5.010,00 m²" encontra-se em averbada na Matrícula

Documentação Fornecida: Matrícula nº 19.460 do Cartório do Registro de Imóveis de Tanabi/SP

Metodologia: Tratamento por Fatores: Método Evolutivo – Conjugação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Terreno) e do Custo de Reedição (Edificações), formando assim o Método Evolutivo; a adoção do Método Evolutivo se justifica por se tratar de imóvel atípico onde a comparação de direta entre galpões comerciais não é possível de se viabilizar pelo método comparativo direto.

Especificação: Terreno Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão; Construção Grau II de Fundamentação; Laudo Completo Grau II de Fundamentação; segundo a NBR 14653-2:2011 da ABNT



Vista Aproximada da Implantação do imóvel



Fachada do Imóvel

	Valor de Mercado
Valor do Terreno:	R\$ 4.100.000,00
Valor das Edificações averbadas:	R\$ 3.820.000,00
Valor das Edificações não averbadas:	R\$ 8.220.000,00
Valor Total do Imóvel arredondado:	R\$ 16.140.000,00

Data Base: MAIO/17

[Handwritten Signature]
 Kledson de Cunha Rodrigues
 CREA 06009776/20
 Eng.º Responsável



Ribeirão Preto, quarta-feira, 3 de maio de 2017

Ao
Indústria de Móveis Bechara Nassar LTDA

REFERÊNCIA: Imóvel Urbano Galpão Industrial
Avenida Bechara Nassa Frange, nº 113
Jardim Brasília
Tanabi / SP

GLOBAL Serviços Técnicos de Engenharia Ltda – Divisão de Avaliações e Perícias de Engenharia, conforme solicitado, vem apresentar, após levantamentos, vistorias, estudos e pesquisas, o Valor de Mercado e demais conclusões sobre o imóvel em referência, transcritas e fundamentadas no presente...

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

01	- ENDEREÇO DO IMÓVEL	PG	03
02	- FINALIDADE	PG	03
03	- SOLICITANTE	PG	03
04	- PROPRIETÁRIO	PG	03
05	- DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS	PG	03
06	- VALOR APURADO / DATA BASE	PG	04
07	- CONSIDERAÇÕES INICIAIS	PG	06
08	- VISTORIA	PG	07
09	- METODOLOGIA	PG	11
10	- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	PG	15
11	- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	PG	16
12	- AVALIAÇÃO	PG	24
13	- ENCERRAMENTO	PG	27

ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO

ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DE VENDA

ANEXO IV - TABELAS

ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL

Endereço	Avenida Bechara Nassa Frange, nº 113
Bairro	Jardim Brasília
Município	Tanabi / SP

02 - FINALIDADE

Avaliação de Imóvel para determinar o valor de mercado para venda e liquidação forçada.

03 - SOLICITANTE

Indústria de Móveis Bechara Nassar LTDA

04 - PROPRIETÁRIO

Indústria de Móveis Bechara Nassar LTDA (conforme Matrícula nº19.460 datada 10/04/2017)

05 - DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS

Matrícula nº 19.460 do Cartório do Registro de Imóveis de Tanabi/SP

06 - VALOR APURADO / DATA BASE

VALOR TOTAL APURADO / DATA BASE	
VALOR DE MERCADO	R\$ 16.140.000,00
EXTENSO	DEZESSEIS MILHÕES, CENTO E QUARENTA MIL REAIS
DATA-BASE	MAIO/17

VALOR DO TERRENO APURADO / DATA BASE	
VALOR DE MERCADO	R\$ 4.100.000,00
EXTENSO	QUATRO MILHÕES E CEM MIL REAIS
DATA-BASE	MAIO/17

VALOR DA CONSTRUÇÃO APURADO / DATA BASE ÁREA AVERBADA NA MATRÍCULA	
VALOR DE MERCADO	R\$ 3.820.000,00
EXTENSO	TRÊS MILHÕES, OITOCENTOS E VINTE MIL REAIS
DATA-BASE	MAIO/17

VALOR DA CONSTRUÇÃO APURADO / DATA BASE ÁREA NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA	
VALOR DE MERCADO	R\$ 8.220.000,00
EXTENSO	OITO MILHÕES, DUZENTOS E VINTE MIL REAIS
DATA-BASE	MAIO/17

07 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado do imóvel em referência.

O imóvel objeto deste trabalho foi inspecionado pessoalmente pelo técnico avaliador.

Não há qualquer envolvimento e / ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação.

Seguimos os critérios e as normas preconizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o trabalho é enquadrado como:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II, segundo a NBR-14653-2:2011, da ABNT.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não são realizadas medições de campo, tampouco análise sob o aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não se entra no mérito do imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução etc.

A finalidade deste é determinar o mais provável valor de venda desse imóvel, nas atuais condições de mercado, dentro das características de padrão e conservação encontradas, quando da sua vistoria

08 - VISTORIA

Data:	03/05/17	Contato:	Sr. Francisco Barbon - Tel.: (17) 3272-9900
-------	----------	----------	---

8.1. – INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL

Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		ENERGIA DOMICILIAR		X	COMÉRCIO
X		ILUMINAÇÃO PÚBLICA		X	ESCOLA
X		PAVIMENTAÇÃO		X	CORREIO
X		GUIAS E SARJETAS		X	IGREJA
X		ARBORIZAÇÃO		X	ASSISTÊNCIA MÉDICO-HOSPITALAR
	X	GÁS ENCANADO		X	RECREAÇÃO
X		REDE TELEFÔNICA		X	BANCOS
X		REDE DE ÁGUA		X	FEIRAS
X		REDE DE ESGOTO			
X		REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS			
X		CONDUÇÃO COLETIVA			
X		COLETA DE LIXO			

ZONA

	Residencial		Comercial	X	Industrial		Mista
X	Urbana		Suburbana		Rural		

Características gerais:

O imóvel avaliando está localizado na Avenida Bechara Nassa Frange, nº113 no bairro Jardim Brasília na cidade de Tanabi/SP. Imóvel situado a marginal da Rodovia Euclides da Cunha, com fácil acesso e uma boa localização.

Tanabi é um município da Mesorregião de São José do Rio Preto, no estado de São Paulo, no Brasil. Possui uma população de 24 055 habitantes.

E também tem uma grande força na indústria, destacando-se principalmente na produção de alumínio, móveis e calçados, conta também com uma usina que produz açúcar e álcool. Além da indústria, a pecuária, a agricultura e o comércio movimentam a economia do município.

Equipamentos urbanos:

Infraestrutura urbana:

A região é dotada de toda a infra-estrutura de serviços e melhorias urbanas existentes na cidade.

Transportes:

Servido por linhas de ônibus urbanos e interurbanos.

Serviços urbanos:

A região possui média densidade, com todos os serviços urbanos.

8.2. – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O avaliando trata-se de escritórios, Barracões e Coberturas com as seguintes características:

8.2.1. – TERRENO

Áreas (m ²)	Testada (m)	Prof. Equivalente (m)	Observações		
19.547,44	120,00	162,90	*		
FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
	Retangular		Nivelado	1	N. ° de testadas.
	Trapezoidal		Declive acentuado		Esquina
X	Irregular	X	Em aclave	X	Meio de quadra

*Área extraída da Matrícula nº 19.460

8.2.2. – CONSTRUÇÕES

Pavimento	Área Construída (m ²)	Peso	Área Homogeneizada (m ²)
Galpões - Averbados	5.010,00	1,00	5.010,00
Galpões - Não Averbados	11.398,32	1,00	11.398,32
Total	16.408,32	1,00	16.408,32

SITUAÇÃO					
<input type="checkbox"/>	Isolada	<input type="checkbox"/>	Semi-isolada	<input checked="" type="checkbox"/>	Não isolada
<input type="checkbox"/>	Germinada	<input checked="" type="checkbox"/>	Sem recuo de fundos	<input type="checkbox"/>	Condomínio
<input type="checkbox"/>	Com recuo de frente	<input type="checkbox"/>	Com recuo de fundos	<input type="checkbox"/>	Isolada
<input checked="" type="checkbox"/>	Sem recuo de frente	<input type="checkbox"/>	Em aclave	<input type="checkbox"/>	

8.2.2.1. - Características das Edificações

Número de Pavimentos	1	Número de subsolos	0	Garagem	SIM	<input checked="" type="checkbox"/>	NÃO	<input type="checkbox"/>
----------------------	---	--------------------	---	---------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Idade aparente das Construções: 18 anos

Estado de Conservação: "C" estado regular

Instalações elétricas: aparentemente em bom estado de conservação

Instalações hidráulicas e sanitárias: aparentemente em bom estado de conservação

8.2.2.2. - Acabamentos internos do imóvel

CÔMODO		PAREDES	PISOS	TETO
Escritório		pintura	ceramico	Laje
Galpões		pintura	cimentado	telha laminada
Cobertura				

8.3. - FATORES DESVALORIZANTES NA REGIÃO:

Este item visa determinar se há no entorno do avaliando características incompatíveis com o uso do imóvel, ou que possam provocar a desvalorização do mesmo.

FATORES NATURAIS

Risco de Deslizamento: não

Risco de Alagamento: não

Risco de Erosão: não

Outros: não

FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS

Favela: não

Penitenciária: não

Indústria Poluente: não

Usina de Lixo: não

Matadouro: não

Clube Noturno: não

Cemitério: não

Feira Livre: não

Oficinas: não

Hospital: não

Via Expressa: não

Outros: não há

9 – METODOLOGIA

9.1. – Metodologia (s) Para Cálculo do Valor de Venda

MÉTODO EVOLUTIVO

Terreno: Comparativo de Dados do Mercado

Construção: Custo de Reedição

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

O Custo de Reedição permite aferir o Valor das Edificações e Benfeitorias, praticadas pelo mercado local.

Foram selecionados para pesquisa 05 imóveis, todos na região do avaliando, isto é: **compararam-se imóveis na região com o imóvel avaliando.**

9.2. – Justificativa da utilização do (s) método (s) acima

Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método

9.3. – Condições de Homogeneização

Como a identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

9.3.1. – TERRENO

Fator de Oferta ou de Fonte:

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,90, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por este fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

Transposição:

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador:

Local	Notas Localização
Av. Gildo Savatin, nº 380 (marginal da Rodovia Euclides da Cunha)	100
Av. Francisco Antônio Maxímiano - (Marginal da Rodovia Euclides da Cunha)	80
Av. Francisco Antônio Maxímiano - (Marginal da Rod. Euclides da Cunha) Próx. d	80
Frente para Rodovia Euclides da Cunha - (Marginal)	60
Avenida Gildo Savatin, 184 (Marginal da Rod. Euclides da Cunha)	100
Avaliando	100

Correção de Área:

Constatado através de pesquisa de mercado que áreas maiores têm valor unitário menor, corrigiremos esta discrepância com a aplicação do Fator de Correção de Área conforme estudos do Engenheiro Sérgio Abunahman, que estabelece:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^{0,25} *$$

* quando a razão for inferior a 30%

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^{0,125} *$$

* quando a razão for superior a 30%

Avaliando: 19.547,44 m²

Topografia:

Índices estabelecidos conforme o item 10.5.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape / SP :2011:

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma Terreno Plano	-	1,00
Declive para os fundos até 5%	5,00%	0,95
Declive para os fundos de 5% até 10%	10,00%	0,90
Declive para os fundos de 10% até 20%	20,00%	0,80
Declive para os fundos mais de 20%	30,00%	0,70
Em aclave até 10%	5,00%	0,95
Em aclave até 20%	10,00%	0,90
Em aclave acima de 20%	15,00%	0,80
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10,00%	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	20,00%	0,80
Acima do nível da rua até 2,00	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00 m	10,00%	0,90
Fatores Aplicáveis às expressões previstas em 10.6		



9.3.2 – CONSTRUÇÕES:

Padrão Construtivo:

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Ajuste de Mercado: 0,70

Depreciação

Método: através da tabela de Ross-Heidecke - DEPRECIACÃO Física.

VC1 -

Galpão Padrão Médio - Limite Mínimo 0,672 x R8-N x Ajuste de Mercado

Galpão Padrão Médio - Limite Mínimo R\$ 870,62 /m²

Escritório Médio - Limite Mínimo R\$ 1.316,81 /m²

Ajuste de Mercado	0,70
CUB - R8N - SP - Abril / 2017	R\$ 1.295,56



Depreciação

A determinação dos fatores de depreciação é obtida através do "Método de Ross-Heidecke". Apresentamos a seguir as formulas de cálculo do "Metodo de Ross-Heidecke".

$$kd = (100 - k) / 100$$

onde:

kd = coeficiente de depreciação procurado

k: (fator relativo ao coeficiente de depreciação, constante no Anexo V - Tabela de "Ross-Heideche")

Fator de Adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (Foc):

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

R = Valor Residual em %

Avaliando: 18 anos - KD = 0,828
Vida Útil: 60 anos



10 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, está ocupado e apresenta regular liquidez.

Desempenho do Mercado	:	<input checked="" type="checkbox"/> recessivo	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> aquecido
Absorção Pelo Mercado	:	<input type="checkbox"/> rápida	<input checked="" type="checkbox"/> demorada*	<input type="checkbox"/> difícil
Número de Ofertas	:	<input type="checkbox"/> alto	<input checked="" type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> baixo
Liquidez	:	<input type="checkbox"/> alta	<input checked="" type="checkbox"/> média	<input type="checkbox"/> baixa

*Estimada em 36 meses

PONTOS NEGATIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

MERCADO RECESSIVO DEVIDO A ATUAL SITUAÇÃO DO MERCADO BRASILEIRO

PONTOS POSITIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

11 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. – QUANTO AO VALOR DO TERRENO

11.1.1. – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** para o presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.3 DA NORMA:

Item	Descrição	III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto à todos os fatores analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 8 – Descrição do Imóvel

Item	Descrição	III	II	I
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
Pontos		3	2	1

Item	Descrição	III	II	I
3	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
Pontos		3	2	1

Item	Descrição	III	II	I
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
Pontos		3	2	1
	^a No Caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			



Fatores Utilizados:

1) Fator Oferta:

Ajuste máximo de 10,00% - nível 3

2) Tranposição:

Ajuste máximo de 66,67% - nível 2

3) Topografia:

Ajuste máximo de 0,00% - nível 3

4) Fator de Correção de Área:

Ajuste máximo de 33,81% - nível 2

Conjunto de fatores

Média Aritmética Simples – sem utilização de fatores: R\$ 221,24 /m²

Média Aritmética Final – com a utilização de fatores: R\$ 209,67 /m²

Diferença percentual: 5,52% - Nivel 3

TOTAL	9
--------------	----------



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DE VALOR DO TERRENO

Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
TOTAL	9		

ENQUADRAMENTO NO GRAU III:

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU III: NÃO

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU III: NÃO

ENQUADRAMENTO NO GRAU II:

ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU II: SIM

ENQUADRAMENTO NO GRAU I:

ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU I: SIM

COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUÍMOS QUE O PRESENTE TRABALHO POSSUI GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II



11.1.2. – GRAU DE PRECISÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte GRAU DE PRECISÃO para o presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.4 DA NORMA:

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Através da Estatística Descritiva, com a Distribuição “t” de Student, calcularemos o intervalo de confiança:

X mínimo = Média Saneada – tc . s / n ^ ½	média saneada = 209,67
X mínimo = R\$ 194,78	tc = 1,533
	s = 21,73
X máximo = Média Saneada + tc . s / n ^ ½	n = 5,00
X máximo = R\$ 224,56	

Calculo da Amplitude: A = R\$ 224,56 - R\$ 194,78 = R\$ 29,79 /m²
 Amplitude / Média Aritmética = 29,79 / 209,67 = 14,21%

COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUÍMOS QUE O PRESENTE TRABALHO POSSUI GRAU DE PRECISÃO III

**RESUMO GERAL DA ESPECIFICAÇÃO DO TERRENO
 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
 GRAU DE PRECISÃO III**

Este documento foi protocolado em 08/06/2017 às 12:16, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e OTTO WILLY GUBEL JUNIOR. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000790-72.2017.8.26.0615 e código 166D1AC.



11.2. – QUANTO AO VALOR DA CONSTRUÇÃO

11.2.1. – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** para o presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.3 DA NORMA:

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico parra projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 9.3 – Descrição do Imóvel

Item	Descrição	III	II	I
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 9.3 – Descrição do Imóvel

Item	Descrição	III	II	I
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo Ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 9.3 – Descrição do Imóvel

Este documento foi protocolado em 08/06/2017 às 12:16, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo e OTTO WILLY GUBEL JUNIOR. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000790-72.2017.8.26.0615 e código 166D1AC.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Item 1 com os demais no mínimo no grau II	Itens 1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
TOTAL DE PONTOS	5		

COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUI-SE QUE O VALOR DA CONSTRUÇÃO POSSUI GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II.

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO COM
A UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

Item	Descrição	III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO
CASO DO MÉTODO EVOLUTIVO**

1	Graus	III	II	I
2	Pontos Mínimos	8	5	3
3	Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

**COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUÍMOS QUE A AVALIAÇÃO POSSUI
GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**

12 - AVALIAÇÃO

12.1. - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO PARA VENDA

Tabela Resumo dos Unitários (com fator área)

Elemento n°	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	3.000,00	253,03	200,18	200,18
2	1.080,00	236,11	223,43	223,43
3	2.880,00	188,89	195,90	195,90
4	720,00	141,67	188,21	188,21
5	4.838,62	286,51	240,63	240,63
Resultado preliminar da pesquisa				
Média aritmética		221,24	209,67	
Desvio padrão		56,72	21,73	
Coef. de variação		25,64%	10,36%	
Limite inferior			146,77	
Limite superior			272,57	
Resultado final após saneamento da pesquisa				
Média saneada			209,67	
Desvio padrão			21,73	
Coef. de variação			10,36%	
Vu =		209,67	/ m²	

12.2. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

12.2.1. – VALOR DO TERRENO (VT)

ÁREA DE TERRENO (M ²)	VU (R\$ / m ²)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
19.547,44	209,67	R\$ 4.098.511,74	R\$ 4.100.000,00
R\$ 4.100.000,00 QUATRO MILHÕES E CEM MIL REAIS			

12.2.2. – VALOR DA CONSTRUÇÃO

ÁREA DAS CONSTRUÇÕES (M ²)	VU (R\$ / m ²)	COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO (KD)	VALOR TOTAL (R\$)
4.510,00	870,62	0,83	R\$ 3.251.138,85
11.398,32	870,62	0,83	R\$ 8.216.745,24
500,00	1.316,81	0,86	R\$ 564.911,49
R\$ 12.040.000,00 DOZE MILHÕES E QUARENTA MIL REAIS			

12.2.3. – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VALOR DO TERRENO	VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R\$ 4.100.000,00	R\$ 12.032.795,58	R\$ 16.132.795,58
R\$ 16.140.000,00 DEZESSEIS MILHÕES, CENTO E QUARENTA MIL REAIS		

13 - ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 26 folhas numeradas, timbradas e impressas por computador, de um só lado, contendo 08 Anexos (Fotos do Avaliando, Mapa de Localização do avaliando e comparativos; Memória de Cálculo do Valor de Venda; Tabela (Vida Útil, Residual e Ross-Heidecke); Questionário Ambiental, Documentação Apresentada e ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).



Kledson de Cunha Rodrigues
CREA 0600977620
Eng.º Responsável

ANEXO I – FOTOS DO AVALIANDO



FACHADA



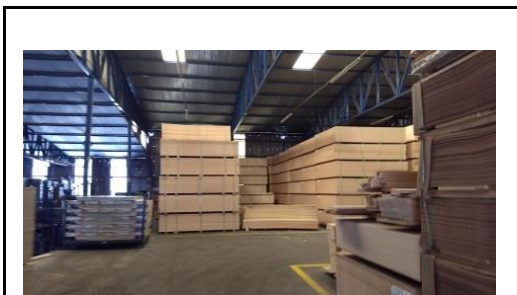
FACHADA



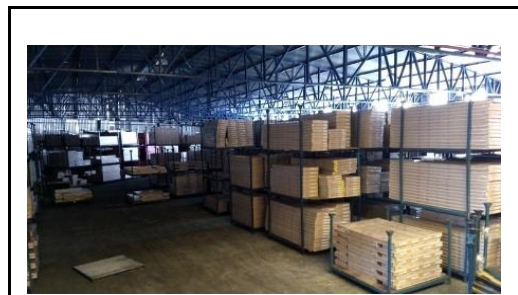
LOGRADOURO



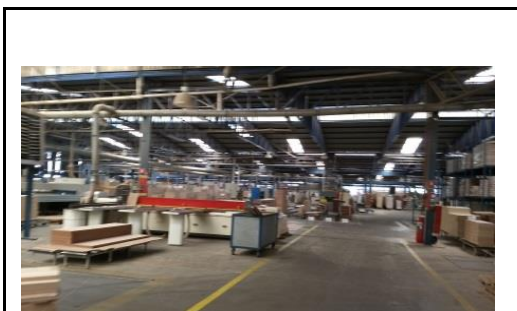
LOGRADOURO



Vista Do Galpão



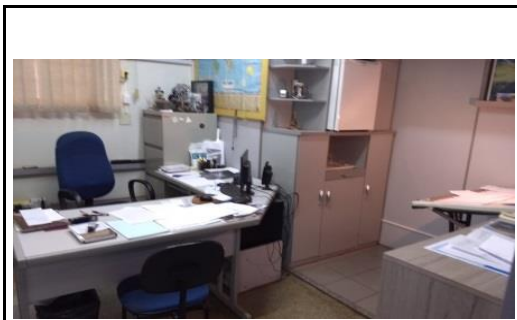
Vista do Galpão



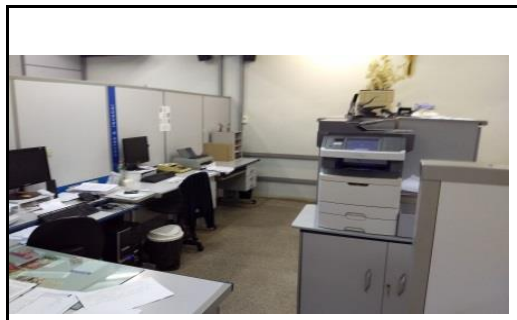
Vista do Galpão



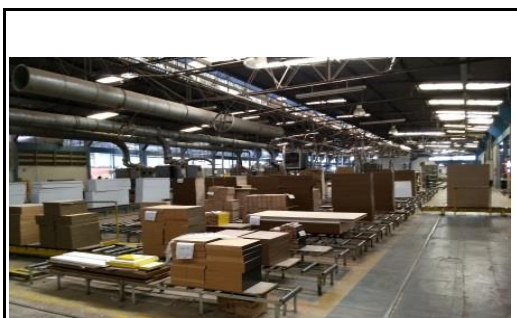
Vista do Galpão



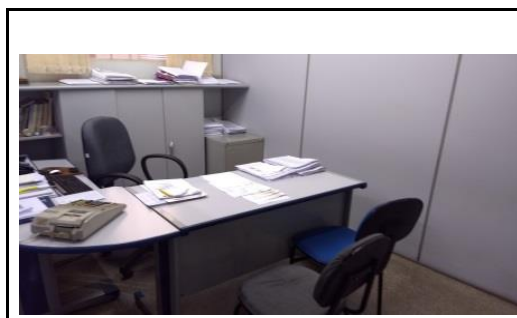
ESCRITORIO



ESCRITORIO



Vista do Galpão



ESCRITORIO



Vista do Galpão



Vista do Galpão

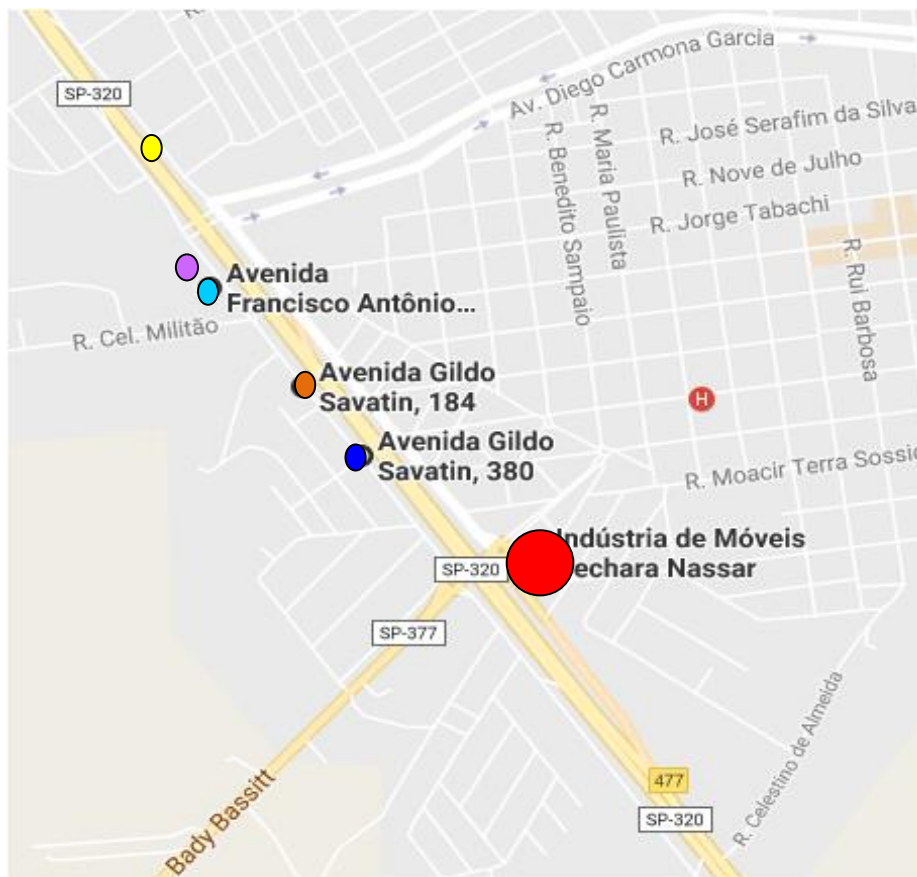


Vista do Galpão



Vista do Galpão

ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



	Avenida Bechara Nassa Frange, nº 113
1	Av. Gildo Savatin, nº 380 (marginal da Rodovia Euclides da Cunha)
2	Av. Francisco Antônio Maxímiano - (Marginal da Rodovia Euclides da Cunha)
3	Av. Francisco Antônio Maxímiano - (Marginal da Rod. Euclides da Cunha) Próx. da Torre
4	Frente para Rodovia Euclides da Cunha - (Marginal)
5	Avenida Gildo Savatin, 184 (Marginal da Rod. Euclides da Cunha)

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO VALORES DE VENDA

PARÂMETROS DO AVALIANDO							
Índice Local (Test. Ppal)	Índice Local (Secund. 1)	Índice Local (Secund. 2)	Índice Local (Secund. 3)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3
100	100			120,00			
Testadas Limites p/ cálc. Fator Múlt. Frentes(F _{esq})				120,00	0,00	0,00	0,00
Test. Limite (F _{frente})		165,30		Prof.Lim.(F. prof)		80,00	
Área Ter.	Prof. Equiv.	Zona (uso)	Topogr.	Superfície	AC "1"	AC "2"	AC "3"
19.547,44	162,90	1	p	seca	4.510,00	11.398,32	500,00
LOTE PADRÃO			Zona	Test.ref.	Coef.		
Testada	Prof. Mín.	Prof. Máx.	Cálc.F _{esq}	Cálc.F _{esq}	Fator _{esq}		
10,00	20,00	40,00	2	100,00	2		
FATORES - AVALIANDO							
Fator Zona	Fator Topogr.	Fator Superfície	Fator frentes múlt.		Fator Porte	Fator Frente	Fator Prof.
0,80	1,00	1,00	Calculado	Limitado	0,6398	1,0000	1,0000

162,8953333

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

80,00

FATOR DE ZONA					FATOR Fr. x Pr.	FATOR ÁREA	FATOR PORTE
Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5			
0,80	1,00	1,30	1,50	1,70	0%	100%	0%

FATOR TOPOGRAFIA

Plana (P)	Declive				Active		
	D<5%	D=5 a 10 %	D=10 a 20 %	D>20%	A<10%	A=10 a 20%	A>20%
1,00	0,95	0,90	0,80	0,70	0,95	0,90	0,8

Obs:Abaixo do nível da rua até 1,00 m e acima até 2,00 m = Plano (P)
 Abaixo do nível da rua de 1,00 a 2,50 m e acima de 2,00 até 4,00 m = Declive de 5 a 10% (D=5 a 10%)
 Abaixo do nível da rua de 2,50 a 4,00 m = Declive > 10% (D>10%)

FATORES ATUALIZ. (IGPM/FGV)	
	0,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
mai/17	1,0000

FATORES DE SUPERFÍCIE			
Seca	Brejosa	Alagadiça	Inundável
1,00	0,60	0,70	0,50

FATOR OFERTA	Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
0,85	1	1,10	1,00
	2	1,15	1,00
TAXA ATUAL DE MERCADO	3	1,10	1,00
	4	1,10	1,00
	5	1,15	1,00
	6	1,10	1,00
	3B	1,25	1,00

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - Escritório - Galpão - Residência						
Escritório	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Escritório Padrão - Econômico	0,600	R\$ 544,14	0,780	R\$ 707,38	0,960	R\$ 870,62
Escritório Padrão - Simples	0,972	R\$ 881,50	1,206	R\$ 1.093,71	1,440	R\$ 1.305,92
Com elevador	1,200	R\$ 1.088,27	1,410	R\$ 1.278,72	1,620	R\$ 1.469,17
Escritório Padrão - Médio	1,452	R\$ 1.316,81	1,656	R\$ 1.501,81	1,860	R\$ 1.686,82
Com elevador	1,632	R\$ 1.480,05	1,836	R\$ 1.665,05	2,040	R\$ 1.850,06
Escritório Padrão - Superior	1,872	R\$ 1.697,70	2,046	R\$ 1.855,50	2,220	R\$ 2.013,30
Com elevador	2,052	R\$ 1.860,94	2,286	R\$ 2.073,16	2,520	R\$ 2.285,37
Escritório Padrão - Fino	2,532	R\$ 2.296,25	3,066	R\$ 2.780,53	3,600	R\$ 3.264,81
Escritório Padrão - Luxo	3,610	R\$ 3.273,88				

Galpão	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Galpão Padrão - Econômico	0,240	R\$ 217,65	0,360	R\$ 326,48	0,480	R\$ 435,31
Galpão Padrão - Simples	0,492	R\$ 446,19	0,726	R\$ 658,40	0,960	R\$ 870,62
Galpão Padrão - Médio	0,972	R\$ 881,50	1,326	R\$ 1.202,54	1,680	R\$ 1.523,58
Galpão Padrão - Superior	1,690	R\$ 1.532,65				

Casa	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Casa Padrão - Rústico	0,360	R\$ 326,48	0,420	R\$ 380,89	0,480	R\$ 435,31
Casa Padrão - Proletário	0,492	R\$ 446,19	0,576	R\$ 522,37	0,660	R\$ 598,55
Casa Padrão - Econômico	0,672	R\$ 609,43	0,786	R\$ 712,82	0,900	R\$ 816,20
Casa Padrão - Simples	0,912	R\$ 827,09	1,056	R\$ 957,68	1,200	R\$ 1.088,27
Casa Padrão - Médio	1,212	R\$ 1.099,15	1,386	R\$ 1.256,95	1,560	R\$ 1.414,75
Casa Padrão - Superior	1,572	R\$ 1.425,63	1,776	R\$ 1.610,64	1,980	R\$ 1.795,65
Casa Padrão - Fino	1,992	R\$ 1.806,53	2,436	R\$ 2.209,19	2,880	R\$ 2.611,85
Casa Padrão - Luxo	3,490	R\$ 3.165,05				

Cobertura	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Cobertura Padrão - Simples	0,060	R\$ 54,41	0,120	R\$ 108,83	0,180	R\$ 163,24
Cobertura Padrão - Médio	0,192	R\$ 174,12	0,246	R\$ 223,10	0,300	R\$ 272,07
Cobertura Padrão - Superior	0,312	R\$ 282,95	0,456	R\$ 413,54	0,600	R\$ 544,14

Barraco	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Barraco Padrão - Rústico	0,060	R\$ 54,41	0,090	R\$ 81,62	0,120	R\$ 108,83
Barraco Padrão - Simples	0,192	R\$ 174,12	0,246	R\$ 223,10	0,300	R\$ 272,07

Terreno nu ou constr. s/ valor comercial	R\$ 0,00
--	----------

CUB - R8N - SP - Abril / 2017	R\$ 1.295,56
Ajuste de Mercado	0,70

ELEMENTO 01

Endereço | Av. Gildo Savatin, nº 380 (marginal da Rodovia Euclides da Cunha)

Modalidade | oferta | **Fator of.** | 0,85

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}	
					Ppal.	50,00
Índice(s) local(is)	100				Secund.1	0,00
Testada(s)	50,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{frente})	110,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	60,00				Prof.Lim.(F. prof)	60,00

Zona (Cálculo F _{esq})	2	Coefficiente F _{esq.}	2
Fator _{esq.} (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	3.000,00	m²	Expoente "F _{Área} "	0,125
Área construção "1"	700,00	m²	Fator Porte	0,9645
Área construção "2"		m²		
Área construção "3"		m²		

Padrão "1"	Galpão Simples - Limite Mínimo				Vuc =	658,40
Padrão "2"					Vuc =	
Padrão "3"					Vuc =	

Idade aparente "1"	25	anos	Estado =	C	Kd=	0,75056
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd=	1
Superfície	seca			F _{sup} =	1,00	
Topografia	P			F _{top} =	1,00	
Zona (uso)	2			F _{zona} =	1,00	

Valor (a vista) R\$	1.300.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	1.300.000,00
Data referência	mai/17	Ka =	1,0000
Fonte	Marcos Cardoso - Tel.: (17) 3353 4286 / (17) 9 8810 1000		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 345.918,00 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de Partida	253,0273
Fator Oferta	0,0000
Fator transposição	0,0000
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000
Fator Área	-52,8470



Vub (c/ Fator área)	200,18	/m²
---------------------	--------	-----

ELEMENTO 02

Endereço | Av. Francisco Antônio Maximiano - (Marginal da Rodovia Euclides da Cunha)

Modalidade | oferta | **Fator of.** | 0,85

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}	
					Ppal.	130,00
Índice(s) local(is)	80				Secund.1	0,00
Testada(s)	130,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{frente})	130,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	8,31				Prof.Lim.(F. prof)	10,00

Zona (Cálculo F _{esq})	2	Coefficiente F _{esq.}	2
Fator _{esq.} (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	1.080,00	m ²	Expoente "F _{Área} "	0,125
Área construção "1"		m ²	Fator Porte	1,2063
Área construção "2"		m ²		
Área construção "3"		m ²		

Padrão "1"	Vuc =				
Padrão "2"	Vuc =				
Padrão "3"	Vuc =				

Idade aparente "1"		anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd=	1
Superfície	seca			F _{sup} =	1,00	
Topografia	p			F _{top} =	1,00	
Zona (uso)	2			F _{zona} =	1,00	

Valor (a vista) R\$	300.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	300.000,00
Data referência	mai/17	Ka =	1,0000
Fonte	Zé Roberto - Tel.: (17) 99775 5461		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ **0,00** VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida **236,1111** **[(R\$300.000,00 x 0,90) - VC] / At = R\$ 250,00/ m²**

Fator oferta 0,0000 fator oferta já incluso no unitário de partida

Fator transposição	59,0278		
Fator "esquina"	0,0000		
Fator Zona	0,0000		
Fator Topografia	0,0000		
Fator Superfície	0,0000		
Fator atualização	0,0000		

Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
1	1,10	1,00
2	1,15	1,00
3	1,10	1,00
4	1,10	1,00
5	1,15	1,00
6	1,10	1,00
3B	1,25	1,00

Fator Área **-71,7087**

Vub (c/ Fator área) **223,43 /m²**

ELEMENTO 03

Endereço | Av. Francisco Antônio Maximiano - (Marginal da Rod. Euclides da Cunha) Próx. da Torre

Modalidade | oferta | **Fator of.** | 0,85

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}	
					Ppal.	
Índice(s) local(is)	80				Secund.1	60,00
Testada(s)	60,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{frente})	60,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	48,00				Prof.Lim.(F. prof)	48,00

Zona (Cálculo F_{esq}) | 2
Fator_{esq.} (calculado) | 1,00

Coefficiente F_{esq.} | 2
Fat.esq. Limitado | 1,00

Área Terreno | 2.880,00 m²
Área construção "1" | m²
Área construção "2" | m²
Área construção "3" | m²

Expoente "F_{Área}" | 0,125
Fator Porte | 0,9731

Padrão "1" | Vuc =
Padrão "2" | Vuc =
Padrão "3" | Vuc =

Idade aparente	anos	Estado =	Kd=
"1"			1
"2"			1
"3"			1

Superfície	seca	F _{sup} =	1,00
Topografia	P	F _{top} =	1,00
Zona (uso)	2	F _{zona} =	1,00

Valor (a vista) R\$	640.000,00
Sugerido proposta	não Valor considerado R\$ 640.000,00
Data referência	mai/17 Ka = 1,0000
Fonte	Zé Roberto - Tel.: (17) 99775 5461

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 0,00 | VC "2" = R\$ 0,00 | VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida | **188,8889**
Fator oferta | 0,0000
Fator transposição | 47,2222
Fator "esquina" | 0,0000
Fator Zona | 0,0000
Fator Topografia | 0,0000
Fator Superfície | 0,0000
Fator atualização | 0,0000



Fator Área | **-40,2117**

Vub (c/ Fator área)	195,90 /m²
----------------------------	------------------------------

ELEMENTO 04

Endereço Frente para Rodovia Euclides da Cunha - (Marginal)

Modalidade oferta **Fator of.** 0,85

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}	
					Ppal.	50,00
Índice(s) local(is)	60				Secund.1	0,00
Testada(s)	50,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{frente})	110,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	14,40				Prof.Lim.(F. prof)	14,40

Zona (Cálculo F _{esq})	2	Coefficiente F _{esq.}	2
Fator _{esq.} (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	720,00	m ²	Expoente "F _{Área} "	0,125
Área construção "1"	0,00	m ²	Fator Porte	1,3183
Área construção "2"		m ²		
Área construção "3"		m ²		

Padrão "1"	SEM VALOR COMERCIAL				Vuc =
Padrão "2"					Vuc =
Padrão "3"					Vuc =

Idade aparente "1"		anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd=	1
Superfície	seca			F _{sup} =	1,00	
Topografia	P			F _{top} =	1,00	
Zona (uso)	2			F _{zona} =	1,00	

Valor (a vista) R\$	120.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	120.000,00
Data referência	mai/17	Ka =	1,0000
Fonte	Sr. Carlos - Tel.: 17 99747-0460		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd
 VC "1" = R\$ 0,00 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida	141,6667
Fator oferta	0,0000
Fator transposição	94,4445
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000
Fator Área	-47,9001



Vub (c/ Fator área)	188,21 /m ²
---------------------	-------------------------------

ELEMENTO 05

Endereço Avenida Gildo Savatin, 184 (Marginal da Rod. Euclides da Cunha)

Modalidade oferta **Fator of.** 0,85

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}	
Índice(s) local(is)	100				Ppal.	20,00
Testada(s)	20,00				Secund.1	0,00
Test. Limite (F _{frente})	350,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	241,93				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	80,00

Zona (Cálculo F _{esq})	2	Coefficiente F _{esq.}	2
Fator _{esq.} (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	4.838,62	m ²	Expoente "F _{Área} "	0,125
Área construção "1"	5.500,00	m ²	Fator Porte	0,8686
Área construção "2"		m ²		
Área construção "3"		m ²		

Padrão "1"	Vuc = 446,19				
Padrão "2"	Vuc =				
Padrão "3"	Vuc =				

Idade aparente "1"	30	anos	Estado =	C	Kd=	0,6872
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd=	1
Superfície	seca			F _{sup} =	1,00	
Topografia	p			F _{top} =	1,00	
Zona (uso)	2			F _{zona} =	1,00	

Valor (a vista) R\$	3.615.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	3.615.000,00
Data referência	mai/17	Ka =	1,0000
Fonte	Metodo Imobiliária - Tel.: (11) 973793133 / (11)972134132		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd
 VC "1" = R\$ 1.686.419,72 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida	286,5136
Fator oferta	0,0000
Fator transposição	0,0000
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000
Fator Área	-45,8839



Vub (c/ Fator área)	240,63 /m ²
---------------------	------------------------

Tabela Resumo dos Unitários (com fator área)

Elemento N°	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	3.000,00	253,03	200,18	200,18
2	1.080,00	236,11	223,43	223,43
3	2.880,00	188,89	195,90	195,90
4	720,00	141,67	188,21	188,21
5	4.838,62	286,51	240,63	240,63
Resultado preliminar da pesquisa				
Média aritmética		221,24	209,67	
Desvio padrão		56,72	21,73	
Coef. de variação		25,64%	10,36%	
Limite inferior			146,77	
Limite superior			272,57	
Resultado final após saneamento da pesquisa				
		Média saneada	209,67	
		Desvio padrão	21,73	
		Coef. de variação	10,36%	

Vu = R\$ 209,67 / m²

AVALIAÇÃO

ÁREA TERRENO	19.547,44 m ²
---------------------	--------------------------

TESTADAS	
Principal	120,00 m
Secundária 1	0,00 m
Secundária 2	0,00 m
Secundária 3	0,00 m

ZONA (Fator_{esq})	2	COEFICIENTE FATOR_{esq}	2
-----------------------------------	---	--	---

FATOR_{esq} (limitado)	1,00
---------------------------------------	------

SUPERFÍCIE	seca	Fator_{sup}	1,00
-------------------	------	----------------------------	------

VALOR UNIT. BÁSICO TERRENO R\$	209,67 /m ²
---------------------------------------	------------------------

ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)			
AC "1" =	4.510,00	AC "2" =	11.398,32
		AC "3" =	500,00

PADRÃO	
AC "1" =	Galpão Padrão Médio - Limite Mínimo
AC "2" =	Galpão Padrão Médio - Limite Mínimo
AC "3" =	Escritório Médio - Limite Mínimo

VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO		
AC"1"=R\$	870,62	/m ²
AC"2"=R\$	870,62	/m ²
AC"3"=R\$	1.316,81	/m ²

IDADE APARENTE					
AC "1" =	18	anos	Kd =	0,8280	Estado = C
AC "2" =	18	anos	Kd =	0,8280	Estado = C
AC "3" =	15	anos	Kd =	0,8580	Estado = C

CÁLCULO VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO

VC 1 = R\$	3.251.138,85	VC 2 = R\$	8.216.745,24	VC 3 = R\$	564.911,49
------------	--------------	------------	--------------	------------	------------

Valor Total das Edificações	
	R\$ 12.032.795,58
	R\$ 12.030.000,00

CÁLCULO VALOR TERRENO	
VT =	At x Vub x F _{esq} x F _{sup} x F _{frente} x F _{prof}
	1,00 1,00 1,00 1,00
VT = R\$	4.098.511,74
	Fator esq. Fator sup. F. frente F. profund.
	4.100.000,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	
	VI = VC + VT

VI = R\$	16.140.000,00	ou, em números redondos:
----------	---------------	--------------------------

VI = R\$	16.140.000,00
-----------------	----------------------

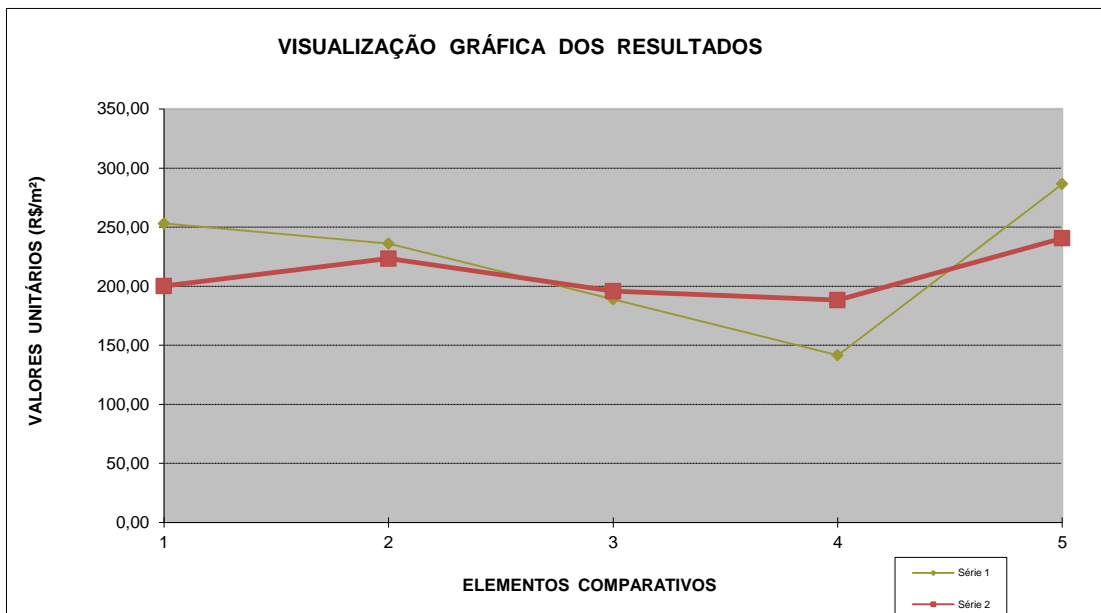
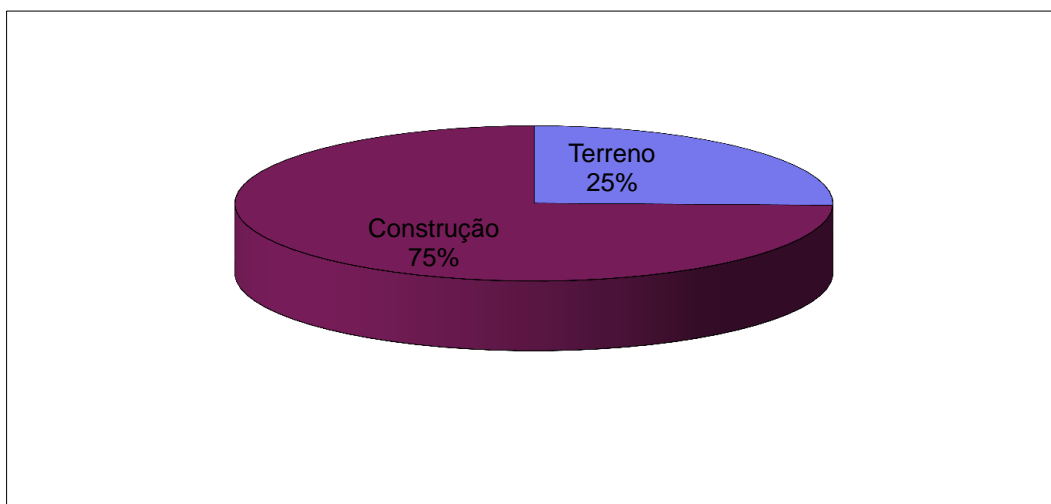


TABELA RESUMO		
ELEM. COMP.	UNIT. PART.	UNIT. FINAL
1	253,03	200,18
2	236,11	223,43
3	188,89	195,90
4	141,67	188,21
5	286,51	240,63
MÉDIA	221,24	221,24

Tabela Gráfico 2

Terreno R\$ 4.098.511,74
 Construção R\$ 12.032.795,58
 Total R\$ 16.131.307,00

GRÁFICO 2 - RELAÇÃO TERRENO X CONSTRUÇÃO



ANEXO IV - TABELAS

Sendo:

- 1 = a) novo
- 1,5 = b) entre novo e regular
- 2 = c) regular
- 2,5 = d) entre regular e reparos simples
- 3 = e) reparos simples
- 3,5 = f) entre reparos simples e importantes
- 4 = g) reparos importantes
- 4,5 = h) entre reparos importantes e sem valor
- 5 = i) sem valor

Tabela de Vida útil e residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SINPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

TABELA DE ROSS-HEIDECHE - Depreciação Física - Fator "k" e Vida Útil e res.

%	a	b	c	d	e	f	g	h
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
2,50	1,29	1,32	3,77	9,27	19,13	38,13	53,23	75,48



3,00	1,55	1,58	4,03	9,52	19,35	36,95	53,35	75,55
3,50	1,82	1,85	4,29	9,76	19,58	35,78	53,48	75,63
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
4,50	2,36	2,39	4,82	10,25	20,03	34,78	53,73	75,78
5,00	2,63	2,66	5,09	10,50	20,25	34,95	53,85	75,85
5,50	2,91	2,94	5,35	10,75	20,48	35,13	53,98	75,93
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
6,50	3,47	3,50	5,90	11,28	20,93	35,50	54,23	76,08
7,00	3,75	3,78	6,18	11,55	21,15	35,70	54,35	76,15
7,50	4,04	4,07	6,45	11,83	21,38	35,90	54,48	76,23
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
8,50	4,62	4,65	7,02	12,38	21,85	36,30	54,75	76,38
9,00	4,91	4,94	7,31	12,65	22,10	36,50	54,90	76,45
9,50	5,21	5,24	7,59	12,93	22,35	36,70	55,05	76,53
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
10,50	5,81	5,84	8,18	13,48	22,85	37,10	55,35	76,68
11,00	6,11	6,14	8,48	13,75	23,10	37,30	55,50	76,75
11,50	6,42	6,45	8,77	14,03	23,35	37,50	55,65	76,83
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
12,50	7,04	7,07	9,38	14,58	23,85	37,90	55,95	76,98
13,00	7,35	7,38	9,69	14,85	24,10	38,10	56,10	77,05
13,50	7,67	7,70	9,99	15,13	24,35	38,30	56,25	77,13
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
14,50	8,31	8,34	10,63	15,70	24,88	38,73	56,55	77,28
15,00	8,63	8,66	10,95	16,00	25,15	38,95	56,70	77,35
15,50	8,96	8,99	11,28	16,30	25,43	39,18	56,85	77,43
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
16,50	9,61	9,63	11,93	16,90	25,98	39,63	57,15	77,58
17,00	9,94	9,96	12,25	17,20	26,25	39,85	57,30	77,65
17,50	10,27	10,28	12,58	17,50	26,53	40,08	57,45	77,73
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
18,50	10,95	10,95	13,23	18,13	27,08	40,68	57,78	77,90
19,00	11,30	11,30	13,55	18,45	27,35	41,05	57,95	78,00
19,50	11,65	11,65	13,88	18,78	27,63	41,43	58,13	78,10
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
20,50	12,35	12,35	14,55	19,43	28,20	41,90	58,48	78,28
21,00	12,70	12,70	14,90	19,75	28,50	42,00	58,65	78,35
21,50	13,05	13,05	15,25	20,08	28,80	42,10	58,83	78,43
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
22,50	13,78	13,78	15,95	20,75	29,40	42,43	59,15	78,60
23,00	14,15	14,15	16,30	21,10	29,70	42,65	59,30	78,70
23,50	14,53	14,53	16,65	21,45	30,00	42,88	59,45	78,80
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
24,50	15,28	15,28	17,38	22,13	30,60	43,35	59,80	79,00
25,00	15,65	15,65	17,75	22,45	30,90	43,60	60,00	79,10
25,50	16,03	16,03	18,13	22,78	31,20	43,85	60,20	79,20
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
26,50	16,78	16,78	18,88	23,48	31,83	44,38	60,58	79,38
27,00	17,15	17,15	19,25	23,85	32,15	44,65	60,75	79,45
27,50	17,53	17,53	19,63	24,23	32,48	44,93	60,93	79,53
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
28,50	18,30	18,30	20,38	24,95	33,13	45,45	61,28	79,70
29,00	18,70	18,70	20,75	25,30	33,45	45,70	61,45	79,80



29,50	19,10	19,10	21,13	25,65	33,78	45,95	61,63	79,90
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
30,50	19,90	19,90	21,90	26,38	34,43	46,48	62,00	80,10
31,00	20,30	20,30	22,30	26,75	34,75	46,75	62,20	80,20
31,50	20,70	20,70	22,70	27,13	35,08	47,03	62,40	80,30
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
32,50	21,53	21,53	23,50	27,88	35,75	47,58	62,80	80,50
33,00	21,95	21,95	23,90	28,25	36,10	47,85	63,00	80,60
33,50	22,38	22,38	24,30	28,63	36,45	48,13	63,20	80,70
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
34,50	23,23	23,23	25,13	29,38	37,13	48,68	63,60	80,93
35,00	23,65	23,65	25,55	29,75	37,45	48,95	63,80	81,05
35,50	24,08	24,08	25,98	30,13	37,78	49,23	64,00	81,18
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
36,50	24,93	24,93	26,83	30,93	38,48	49,80	64,40	81,40
37,00	25,35	25,35	27,25	31,35	38,85	50,10	64,60	81,50
37,50	25,78	25,78	27,68	31,78	39,23	50,40	64,80	81,60
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
38,50	26,85	26,85	28,55	32,60	39,95	51,00	65,23	81,80
39,00	27,50	27,50	29,00	33,00	40,30	51,30	65,45	81,90
39,50	28,15	28,15	29,45	33,40	40,65	51,60	65,68	82,00
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
40,50	29,08	29,05	30,33	34,23	41,38	52,20	66,10	82,23
41,00	29,35	29,30	30,75	34,65	41,75	52,50	66,30	82,35
41,50	29,63	29,55	31,18	35,08	42,13	52,80	66,50	82,48
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
42,50	30,35	30,28	32,05	35,93	42,88	53,43	66,93	82,73
43,00	30,80	30,75	32,50	36,35	43,25	53,75	67,15	82,85
43,50	31,25	31,23	32,95	36,78	43,63	54,08	67,38	82,98
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
44,50	32,18	32,18	33,85	37,63	44,40	54,70	67,83	83,20
45,00	32,65	32,65	34,30	38,05	44,80	55,00	68,05	83,30
45,50	33,13	33,13	34,75	38,48	45,20	55,30	68,28	83,40
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
46,50	34,10	34,08	35,68	39,35	46,00	55,93	68,73	83,63
47,00	34,60	34,55	36,15	39,80	46,40	56,25	68,95	83,75
47,50	35,10	35,03	36,63	40,25	46,80	56,58	69,18	83,88
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
48,50	36,08	36,00	37,60	41,18	47,60	57,23	69,65	84,13
49,00	36,55	36,50	38,10	41,65	48,00	57,55	69,90	84,25
49,50	37,03	37,00	38,60	42,13	48,40	57,88	70,15	84,38
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
50,50	38,00	38,00	39,80	42,95	49,23	58,55	70,63	84,63
51,00	38,50	38,50	40,50	43,30	49,65	58,90	70,85	84,75
51,50	39,00	39,00	41,20	43,65	50,08	59,25	71,08	84,88
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
52,50	40,03	40,03	42,18	44,58	50,90	59,95	71,55	85,13
53,00	40,55	40,55	42,45	45,15	51,30	60,30	71,80	85,25
53,50	41,08	41,08	42,73	45,73	51,70	60,65	72,05	85,38
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
54,50	42,13	42,13	43,53	46,78	52,55	61,35	72,55	85,63
55,00	42,65	42,65	44,05	47,25	53,00	61,70	72,80	85,75
55,50	43,18	43,18	44,58	47,73	53,45	62,05	73,05	85,88



56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
56,50	44,23	44,23	45,63	48,70	54,33	62,75	73,55	86,15
57,00	44,75	44,75	46,15	49,20	54,75	63,10	73,80	86,30
57,50	45,28	45,28	46,68	49,70	55,18	63,45	74,05	86,45
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
58,50	46,55	46,55	47,73	50,70	56,05	64,18	74,55	86,73
59,00	47,30	47,30	48,25	51,20	56,50	64,55	74,80	86,85
59,50	48,05	48,05	48,78	51,70	56,95	64,93	75,05	86,98
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
60,50	49,15	49,15	49,85	52,70	57,85	65,65	75,33	87,25
61,00	49,50	49,50	50,40	53,20	58,30	66,00	75,35	87,40
61,50	49,85	49,85	50,95	53,70	58,75	66,35	75,38	87,55
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
62,50	50,78	50,78	52,05	54,73	59,68	67,10	75,93	87,83
63,00	51,35	51,35	52,60	55,25	60,15	67,50	76,45	87,95
63,50	51,93	51,93	53,15	55,78	60,63	67,90	76,98	88,08
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
64,50	53,08	53,08	54,25	56,83	63,08	68,68	77,78	88,35
65,00	53,65	53,65	54,80	57,35	65,05	69,05	78,05	88,50
65,50	54,23	54,23	55,35	57,88	67,03	69,43	78,33	88,65
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
66,50	55,38	55,38	56,48	58,95	67,98	70,20	78,88	88,95
67,00	55,95	55,95	57,05	59,50	66,95	70,60	79,15	89,10
67,50	56,53	56,53	57,63	60,05	65,93	71,00	79,43	89,25
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
68,50	57,70	57,70	58,78	61,15	65,38	71,78	79,98	89,65
69,00	58,30	58,30	59,35	61,70	65,85	72,15	80,25	89,90
69,50	58,90	58,90	59,93	62,25	66,33	72,53	80,53	90,15
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
70,50	60,18	60,18	61,10	63,35	67,30	73,33	81,08	90,53
71,00	60,85	60,85	61,70	63,90	67,80	73,75	81,35	90,65
71,50	61,53	61,53	62,30	64,45	68,30	74,18	81,63	90,78
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
72,50	62,75	62,75	63,50	65,58	69,30	75,00	82,20	90,98
73,00	63,30	63,30	64,10	66,15	69,80	75,40	82,50	91,05
73,50	63,85	63,85	64,70	66,73	70,30	75,80	82,80	91,13
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20



74,50	65,03	65,03	65,90	67,88	71,33	76,63	83,40	91,35
75,00	65,65	65,65	66,50	68,45	71,85	77,05	83,70	91,50
75,50	66,28	66,28	67,10	69,03	72,38	77,48	84,00	91,65
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
76,50	67,53	67,53	68,83	70,18	73,40	80,83	84,60	91,95
77,00	68,15	68,15	69,95	70,75	73,90	83,75	84,90	92,10
77,50	68,78	68,78	71,08	71,33	74,40	86,68	85,20	92,25
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
78,50	70,05	70,05	72,33	72,50	75,45	87,53	85,80	92,58
79,00	70,70	70,70	72,45	73,10	76,00	85,45	86,10	92,75
79,50	71,35	71,35	72,58	73,70	76,55	83,38	86,40	92,93
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
80,50	72,65	72,65	73,35	74,90	77,63	81,73	87,03	93,25
81,00	73,30	73,30	74,00	75,50	78,15	82,15	87,35	93,40
81,50	73,95	73,95	74,65	76,10	78,68	82,58	87,68	93,55
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
82,50	75,28	75,28	75,93	77,30	79,75	83,38	88,30	93,88
83,00	75,95	75,95	76,55	77,90	80,30	83,75	88,60	94,05
83,50	76,63	76,63	77,18	78,50	80,85	84,13	88,90	94,23
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
84,50	77,98	77,98	78,48	79,73	81,95	85,03	89,53	94,55
85,00	78,65	78,65	79,15	80,35	82,50	85,55	89,85	94,70
85,50	79,33	79,33	79,83	80,98	83,05	86,08	90,18	94,85
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
86,50	80,68	80,68	81,18	82,23	84,15	87,08	90,83	95,18
87,00	81,35	81,35	81,85	82,85	84,70	87,55	91,15	95,35
87,50	82,03	82,03	82,53	83,48	85,25	88,03	91,48	95,53
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
88,50	83,40	83,40	83,88	84,75	86,38	88,95	92,13	95,88
89,00	84,10	84,10	84,55	85,40	86,95	89,40	92,45	96,05
89,50	84,80	84,80	85,23	86,05	87,53	89,85	92,78	96,23
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
90,50	86,20	86,20	86,58	87,35	88,68	90,78	93,45	96,58
91,00	86,90	86,90	87,25	88,00	89,25	91,25	93,80	96,75
91,50	87,60	87,60	87,93	88,65	89,83	91,73	94,15	96,93
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
92,50	89,03	89,03	89,30	89,95	91,00	92,68	94,83	97,28
93,00	89,75	89,75	90,00	90,60	91,60	93,15	95,15	97,45
93,50	90,48	90,48	90,70	91,25	92,20	93,63	95,48	97,63
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
94,50	91,93	91,93	92,10	92,58	93,38	94,58	96,15	97,98
95,00	92,65	92,65	92,80	93,25	93,95	95,05	96,50	98,15
95,50	93,38	93,38	93,50	93,93	94,53	95,53	96,85	98,33
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
96,50	94,83	94,83	94,93	95,28	95,73	96,50	97,40	98,83
97,00	95,55	95,55	95,65	95,95	96,35	97,00	97,60	99,15
97,50	96,28	96,28	96,38	96,63	96,98	97,50	97,80	99,48
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
98,50	97,75	97,75	97,83	97,98	98,20	98,50	98,50	99,85
99,00	98,50	98,50	98,55	98,65	98,80	99,00	99,00	99,90
99,50	99,25	99,25	99,28	99,33	99,40	99,50	99,50	99,95
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00



ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Rui José Corrêa Pontes
TITULAR

Oficial de Registro de Imóveis

TANABI - S. P.

Rui José Corrêa Pontes - Oficial

14 de JUNHO de 2007



LIVRO n.º 2 REGISTRO GERAL -

MATRÍCULA

19.460

FICHA

01

IMÓVEL: Imóvel urbano constante de um terreno, com a área de 19.547,44 metros quadrados, situado na AVENIDA BECHARA NASSAR FRANGE, constante de 06 lotes da Quadra "D", n.ºs. 1, 2, 3, 4, 5 e 6; 18 lotes da Quadra "C", n.ºs. 01 a 18 e, 28 lotes da quadra "P", n.ºs. 08 a 35, do JARDIM BRASÍLIA, deste distrito, município e Comarca de TANABI, Estado de São Paulo, com seguintes medidas e confrontações: Frente: 68,30 metros mais 95,70 metros em curva, confrontando com a Avenida Bechara Nassar Frange; Lado esquerdo: 54,80 metros, mais 17,45 metros, mais 61,25 metros, mais 3,00 metros, confrontando-se com a Rua Verginild Mendes Caetano; Fundos: 203,40 metros, confrontando-se com a Rua Nelson Dias e, Lado Direito: 95,15 metros confrontando-se com a Avenida Paulo Sergio Rodrigues Archilla, até alcançar a divisa com os fundos, perfazendo a área total supra de 19.547,44 metros quadrados, ficando esclarecido que as medidas e confrontantes são de quem da Avenida Bechara Nassar Frange olha para o imóvel, existindo construído no terreno, um PRÉDIO PRÓPRIO para indústria, com alvenaria de tijolos, concreto armado e cobertura de estrutura metálica, telhas de alumínio e laje, cujo prédio foi construído em seu interior tres sanitários, uma estufa para secagem de madeira, cabinas de força, sistema de combate a incêndio completo, almoxarifado e sistema hidráulico composto de um poço semi-artesiano e caixa d'água elevada, possuindo ainda sistema elétrico com caixa de força e transformador e uma guriá onde funciona o controle de entrada e saída da fábrica, cuja construção é toda cercada de muros de tijolos e alambrado com estacas de cimento pré-fabricado, com a área de 5.010,00 metros quadrados de construção, e que no empacamento municipal tomou o n.º "113" PROPRIETARIA: INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.077.738/0001-68, com sede na Avenida Bechara Nassar Frange, n.º 113, Jardim Brasília, em Tanabi, SP. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n.º 6.662, de 29 de Março de 1.984, deste ofício de Registro de Imóveis. CADASTRO: Número 00334700 na Prefeitura Municipal de Tanabi. A presente matrícula foi aberta em virtude da retificação administrativa da Matrícula n.º 6662, a requerimento da proprietária. Protocolo n.º 072997 (06/06/2007).

O Escrevente Autorizado

Marcos Alvanir da Silveira Ventura

O Oficial Substituto

Daulio José Ferreira Pontes

R.01/19.460 - Tanabi-SP, 15 de junho de 2007 - Emitente: INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA., já qualificada.- Avalista: MARCOS NASSAR FRANGE, R.G. n.º 7.659.129-3-SSP/SP, CPF/MF n.º 018.792.258-67, residente e domiciliado na Rua Maria Paulista, n.º 364, Tanabi, SP; JORGE NASSAR FRANGE FILHO, R.G. n.º 4.844.895-SSP/SP, CPF/MF n.º 974.024.868-34, residente e domiciliado na Praça João de Melo Macedo, n.º 33, Tanabi, SP, ambos casados no regime da comunhão universal de bens; e, JORGE NASSAR FRANGE, R.G. n.º 4.719.876-SSP/SP, CPF/MF n.º 012.320.618-91, viúvo, residente e domiciliado na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, n.º 382, Tanabi, SP, todos brasileiros, empresários.- Ajuizes: TARCILIA DE SOUZA NASSAR FRANGE, R.G. n.º 9.641.267-SSP/SP, CPF/MF n.º 025.876.478-35, residente e domiciliada na Rua Maria Paulista, n.º 364, Tanabi, SP e APARECIDA DONIZETE MACIEL FRANGE, R.G. n.º 7.292.706-SSP/SP, CPF/MF n.º 029.393.888-14, residente e domiciliada na Praça João de Melo Macedo, n.º 33, Tanabi, SP, brasileiras, empresárias, casadas no regime de comunhão universal de bens.- Financiador: BANCO SANTANDER BANESPA S/A, CNPJ/MF n.º 90.400.888/0001-42, agência de Tanabi, SP.- Título: Cédula Crédito Industrial emitida em Tanabi, no dia 31/05/2007, sob número 85488.- Valor: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).- Vencimento: Em 15 de Junho de 2010, pago em Tanabi.- Forma de Pagamento: Em trinta e seis (36) meses, sendo 12 parcelas de

MATRÍCULA
19.460

FICHA
01
VERSO

carência e 24 parcelas de amortização, vencendo a 1ª em 15/06/2007 e a última em 15/06/2010, com juros a taxa efetiva de 6,3% ao ano. - Objeto da Garantia: Em hipoteca cedular de Primeiro (1º) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel urbano, objeto desta matrícula. - OBS: A presente cédula também foi registrada sob número 16.632, Lº 3-auxiliar, neste Registro Imobiliário. - Protocolo nº 73.014 - Emols.: R\$ 3.491,60, Estado: R\$ 992,35, Ipeesp.: R\$ 735,08, R.Civil: R\$ 183,77, T.Just: R\$ 183,77, TOTAL.: R\$ 5.386,57

O Oficial Substituto
Daniilo José Ferreira Pontes
Daniilo José Ferreira Pontes

REG.02/19.460. Tanabi, 31 de Julho de 2009. Pela Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada em 22/07/2009 (Livro nº 48, fls. 32/33) no Tabelião de Notas de Ruitândia, Comarca de Mirassol - SP, a proprietária INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA., já qualificada anteriormente, representada por Jorge Nassar Frange Filho, R.G. nº 4.844.895-SSP/SP, CPF/MF nº 974.024.868/34 e Marcos Nassar Frange, R.G. nº 7.659.129-SSP/SP, CPF/MF nº 018.792.258/67, brasileiros, casados, empresários, deu o imóvel objeto desta matrícula em HIPOTECA de SEGUNDO (2º) GRAU, em favor BANCO SANTANDER S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Rua Amador Bueno, nº 474, Santo Amaro, em São Paulo, SP, neste ato representado por seus procuradores DINORVAL JOSE POI GONÇALVES, R.G. nº 19.246.343-SSP/SP, CPF/MF nº 058.319.488/54, brasileiro, solteiro, maior, bancário, e ULISSES SAVERIO, R.G. nº 10.490.315-SSP/SP, CPF/MF nº 044.156.178/08, brasileiro, casado, bancário, para garantia da dívida de quinhentos mil dólares, equivalente a R\$ 1.148.750,00 (um milhão, cento e quarenta e oito mil e setecentos e cinquenta reais), decorrente do contrato de Câmbio de Compra - tipo 01 Exportação nº 09/023981, de 18/05/2009, pelo prazo de 360 dias, com vencimento para 13/05/2010, firmado entre a proprietária INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA LTDA. e o BANCO SANTANDER S.A. Protocolo nº 074939 (23/07/2009). Emols.: R\$ 1.705,76, Estado: R\$ 484,80, Ipeesp.: R\$ 359,11, R.Civil: R\$ 89,78, T.Just.: R\$ 89,78, TOTAL.: R\$ 2.729,23. *Daniilo José Ferreira Pontes* (Rui José Corrêa Pontes). Autorizado, o digitel. O Oficial.

REG.03/19.460. Tanabi, 06 de Abril de 2010. Pela Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada em 01/03/2010 (Livro nº 222, fls. 305/309) no Tabelião de Notas de Tanabi - SP, a proprietária INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA., já qualificada anteriormente, representada por Jorge Nassar Frange Filho, R.G. nº 4.844.895-SSP/SP, CPF/MF nº 974.024.868/34, brasileiro, casado, industrial, Jorge Nassar Frange, R.G. nº 4.719.876-SSP/SP, CPF/MF nº 012.320.618/91, brasileiro, viúvo, industrial, e Marcos Nassar Frange, R.G. nº 7.659.129-SSP/SP, CPF/MF nº 018.792.258/67, brasileiro, casado, industrial, deu o imóvel objeto desta matrícula em HIPOTECA de TERCEIRO (3º) GRAU, em favor BANCO SANTANDER BRASIL S.A., GRAND CAYMAN BRANCH, inscrito no CNPJ/MF sob nº 93.400.888/1291-88, banco organizado segundo as leis da República Federativa do Brasil, agindo através de sua Filial Grand Cayman, localizada em Waterfront Centre Building, 28, North Church Street, 2nd floor, P.O. Box 10444, KY1-1004, Grand Cayman, figurando como AGENTE DE GARANTIA o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na Rua Amador Bueno, nº 474, em São Paulo, SP, neste ato representado por seus procuradores ROGÉRIO SANTA FE ZACARIAS, R.G. nº 11.498.512-SSP/SP, CPF/MF nº 086.769.648/66, brasileiro, casado,

SEGUIE NA FICHA Nº 02

LIVRO n.º 2 REGISTRO GERAL -

MATRÍCULA

19.460

FICHA

02

**Oficial de Registro de Imóveis**

TANABI

Rui José Corrêa Pontes - Oficial

06 de ABRIL de 2010.

bancário, e ROBERTO TEODORO FRANCO NETO, R.G. nº 18.862.889-7-SSP/SP, CPF/MF nº 131.472.948/97, brasileiro, casado, para garantia da dívida de três milhões de dólares, equivalente a R\$ 5.455.800,00 (cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil e oitocentos reais), decorrente do Contrato denominado Contrato de Pré Pagamento de Exportação nº cay-4032097, pelo prazo de cinco (5) anos, firmado em 22/02/2010, entre a proprietária INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA LTDA. e o BANCO SANTANDER BRASIL S.A., GRAND CAYMAN BRANCH. Protocolo nº 080/09/2010, Emols.: R\$ 5.588,87, Estado: R\$ 1.588,42, Ipeesp.: R\$ 1.176,60, RCivil: R\$ 294,16, Taxa: R\$ 294,15, TOTAL.: R\$ 8.942,19. Eu, [assinatura] (Marcos Alvanir da Silveira Ventura), Escrevente Autorizado, o digitei. O Oficial, [assinatura] (Rui José Corrêa Pontes).

R.04/19.460. Tanabi, SP, 10 de Setembro de 2014. Pela Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada em 08/09/2014 (Livro nº 258, fls. 063/067) no Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos deste município e Comarca de Tanabi, SP, a proprietária **INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA.**, já qualificada anteriormente, representada por Jorge Nassar Frange Filho, R.G. nº 4.844.895-SSP/SP, CPF/MF nº 974.024.868/54, brasileiro, casado, industrial, deu o imóvel objeto desta matrícula em **HIPOTECA de QUARTO (4º) GRAU**, em favor **BANCO SANTANDER BRASIL S.A., GRAND CAYMAN BRANCH**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/1291-88, banco organizado segundo as leis da República Federativa do Brasil, agindo através de sua Filial Grand Cayman, localizada em Waterfront Centre Building, 28, North Church Street, 2nd floor, P.O. Box 10444, KY1-1004, Grand Cayman, figurando como **AGENTE DE GARANTIA** o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Rua Amador Bueno, nº 474, em São Paulo, SP, neste ato representado por seus procuradores **CAMILA ROSSI LOPES**, R.G. nº 28.670.935-1-SSP/SP, CPF/MF nº 312.933.988-45, brasileira, bancária, divorciada; e **LIDIA ARAUJO MARTINS**, R.G. nº 21.718.098-X-SSP/SP, CPF/MF nº 129.361.748-21, brasileira, bancária, casada, para garantia da dívida de seiscentos e sessenta dólares, equivalente a R\$ 1.484.934,00 (Hum milhão, quatrocentos e oitenta e quatro mil, novecentos e trinta e quatro reais), decorrente do Contrato nº 4058916, denominado "Off Shore Pré Pagamento", pelo prazo de mil, setecentos e noventa e oito (1798) dias, firmado em 24/04/2014, entre a proprietária **INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA LTDA.** e o **BANCO SANTANDER BRASIL S.A., GRAND CAYMAN BRANCH**. Protocolo nº 05/209/09/2014. Emols.:R\$ 2.167,45, Estado:R\$ 616,01, Ipeesp.:R\$ 456,31, R. Civil:R\$ 114,08, T. Just:R\$ 114,08, TOTAL.:R\$ 3.467,93. Eu, [assinatura] (Danilo José Ferreira Pontes), Oficial Substituto, a digitei e subscrevo.

R.05/19.460. Tanabi, SP, 12 de Setembro de 2014. Emitente: **INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA.**, já qualificada. Avalista: **JORGE NASSAR FRANGE FILHO**, já qualificado. Autorização Cônjuge: **APARECIDA DONIZETE MACIEL FRANGE**, já qualificada. Financiador: **BANCO SANTANDER BRASIL S.A., CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42**, agência de Tanabi, SP. Título: Cédula de Crédito Bancário, emitida em Tanabi, SP, no dia 25 de Agosto de 2014, sob número 640778012; e, Instrumento Aditivo de Cédula de Crédito Bancário, emitido em Tanabi, SP, no dia 25 de agosto de 2014. Valor: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). Vencimento: 15 de Setembro de 2017, pago em Tanabi, SP. Forma de Pagamento: Em trinta e seis (36) meses, vencendo a 1ª em 15/10/2015 e a última em 15/09/2017, com juros a taxa SELIC + 4,30% ~~ao ano~~. Objeto da Garantia: Em hipoteca cedular de quinto (5º) grau, e sem concorrência de terceiros, o **IMÓVEL URBANO**, objeto desta matrícula, Emols.:R\$ 2.167,45, Estado:R\$ 616,01, Ipeesp.:R\$ 456,31, R. Civil:R\$ 114,08, T. Just:R\$ 114,08, TOTAL.:R\$ 3.467,93. Eu, [assinatura] (Danilo José Ferreira Pontes), Oficial Substituto, o digitei e subscrevo.

"segue no verso"

TITULAR

Rua Barão do Rio Branco, 346 - Centro - CEP: 15170-000 - Tanabi/SP

MATRICULA 19.460 FICHA 02

AV.06/19.460. Tanabi, 02 de Março de 2015. Pela Escritura Pública de Aditamento de Hipoteca, lavrada em 11 de Fevereiro de 2.015 (Livro nº 260, fls 165/167) no Tabelião de Notas de Tanabi, procede-se a esta averbação para constar que foi alterada a Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária registrada sob nº 03/19.460, que, em razão de novos pactos firmados entre as partes, passou a ter o vencimento em 31 de março de 2.015, no valor de US\$300.000,00 (trezentos mil dólares norte americanos), correspondente, apenas para efeito de lavratura da Escritura, a R\$ 774.270,00, sendo que as cláusulas e condições estão previstas no Contrato de Pré Pagamento de Exportação nº cay-4032097 de 22/02/2010, ficando inalterada a hipoteca de 3º grau e ratificadas todos o demais termos e condições da Escritura aditada nº 090663 (13/02/2015). Errois: R\$ 13,28, Estado: R\$ 3,77, Ipeps: R\$ 2,80, RCivil: R\$ 0,70, J. Jus: R\$ 0,78. TOTAL: R\$ 21,25. Eu, Marcos Alvanir da Silveira Ventura (Marcos Alvanir da Silveira Ventura), Escrevente Autorizado, a digitei. O Oficial Substituto, Daniilo José Ferreira Pontes.

REG.07/19.460. Tanabi, 30 de Junho de 2015. Pela Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada em 22 de Maio de 2015 (Livro nº 262, fls 103/107) no Tabelião de Notas de Tanabi, a proprietária INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA., já qualificada anteriormente, representada pelo sócio administrador JORGE NASSAR FRANGE FILHO, R.G. nº 4.844.895-SSP/SP, CPF/MF nº 974.024.868-34, brasileiro, industrial, casado, residente e domiciliado na Praça João de Melo Macedo, nº 33, em Tanabi, SP, deu o imóvel objeto desta matrícula em HIPOTECA de SEXTO (6º) GRAU, em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., (GRAND CAYMAN BRANCH), organizado e existente segundo as leis da República Federativa do Brasil, agindo através de sua Filial Grand Cayman, localizada em Waterfront Centre Building, 28, North Church Street - 2nd floor, P.O. Box 10444 - KY1-1004, Grand Cayman, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/1291-88, figurando como AGENTE DE GARANTIA o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na Av.venida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs. 2041 e 2235 Bloco A, Vila Olímpica, em São Paulo - SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, neste ato representados por seus procuradores CAMILA ROSSILOPES, RG. nº 28.670.935-1-SSP/SP, CPF/MF nº 312.933.988-45, brasileira, bancária, divorciada, e LÍDIA ARAÚJO MARTINS, RG. nº 21.718.098-X-SSP/SP, CPF/MF nº 129.361.748-21, brasileira, bancária, casada, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas no Contrato 4067333 denominado "Off Shore Pré Pagamento", no valor de US\$616.840,00 (seiscentos e dezesseis mil e oitocentos e quarenta dólares norte americanos), correspondente, na data da lavratura da escritura, ao valor de R\$ 1.866.989,63 (um milhão, oitocentos e sessenta e seis mil, novecentos e oitenta e nove reais e três centavos), pelo prazo de 1.440 dias com vencimento em 06 de Março de 2.019, firmado em 23 de Março de 2.015 entre o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (GRAND CAYMAN BRANCH) e a INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA. Protocolo nº 097736 (16/06/2015). Ipeps: R\$ 2.286,91, Estado: R\$ 649,97, Ipeps: R\$ 481,46, RCivil: R\$ 120,36, J. Jus: R\$ 120,36. TOTAL: R\$ 3.727,66. Eu, Marcos Alvanir da Silveira Ventura (Marcos Alvanir da Silveira Ventura), Escrevente Autorizado, a digitei. O Oficial, Rui José Corrêa Pontes.

Requisição 055109 **CERTIDÃO**

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica desta matrícula, extraída nos termos do Artigo n.º 19, parágrafo 1.º da Lei nº 6.015/73, e que, além dos atos constantes na referida matrícula, não consta nenhum outro ônus de transmissão.

Tanabi-SP, 19 abril 2017 (13:26 h)

Daniilo José Ferreira Pontes
 Oficial Substituto Autorizado

Marcos Alvanir da Silveira Ventura
 Escrevente Autorizado

ENCERTE DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE TANABI - SP
 CARTA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TANABI - SP
 VERB. DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TANABI - SP

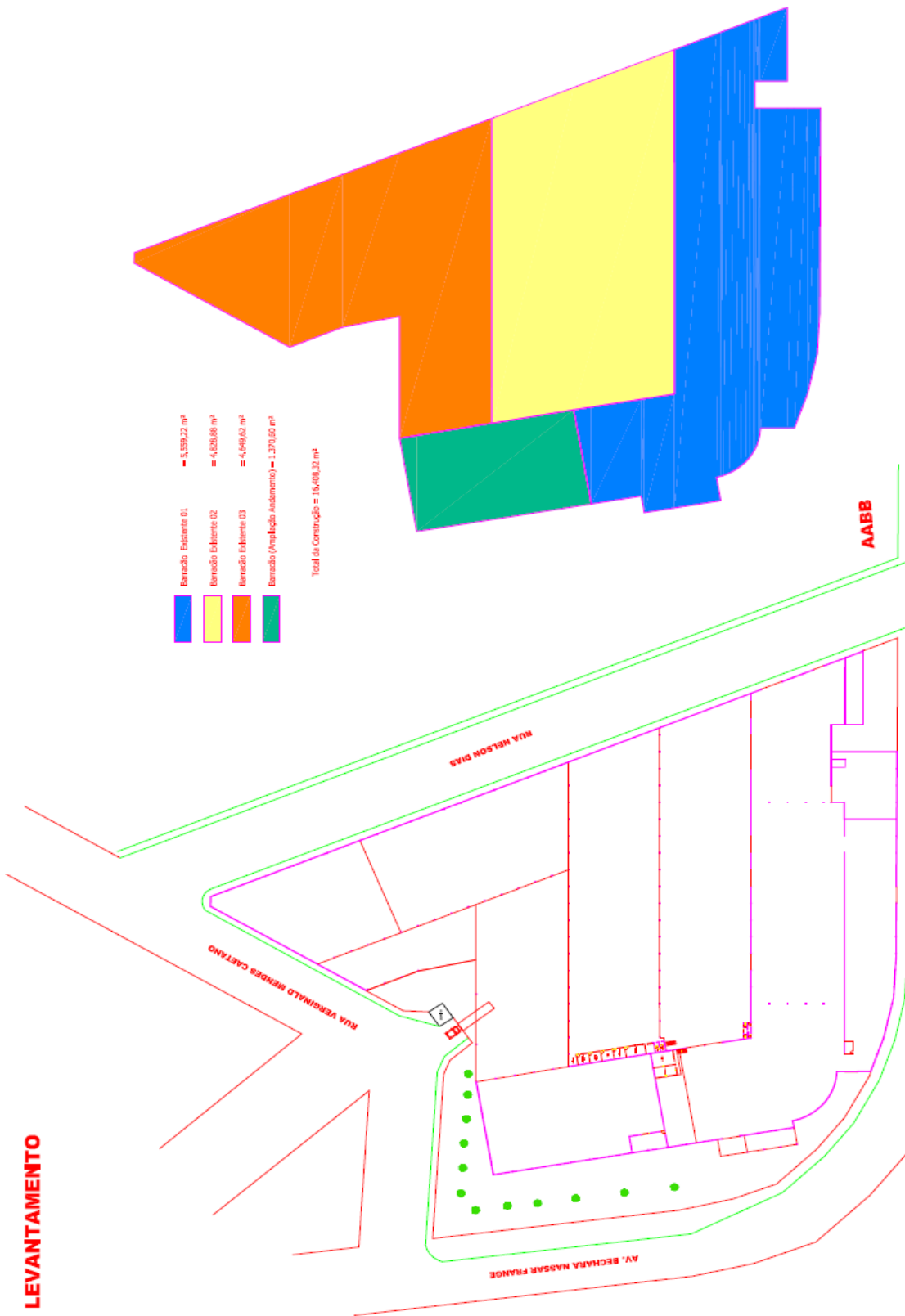
Despacho nº 5/70, 29.12.16, 13:48h
 Tanabi-SP, 29.12.16
 Substituto





REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
 Rui José Corrêa Pontes
 Oficial
 CPF 15170-000-TANABI-SP

Valor cobrado por certidão

ao Serventário.....	R\$ 29,93
ao Estado.....	R\$ 6,51
ao IPESSP.....	R\$ 5,82
Registro Civil.....	R\$ 1,56
Tribunal de Justiça.....	R\$ 2,05
Imposto Municipal.....	R\$ 0,89
Imposto de Registro Público.....	R\$ 1,44
	R\$ 50,22

LEVANTAMENTO

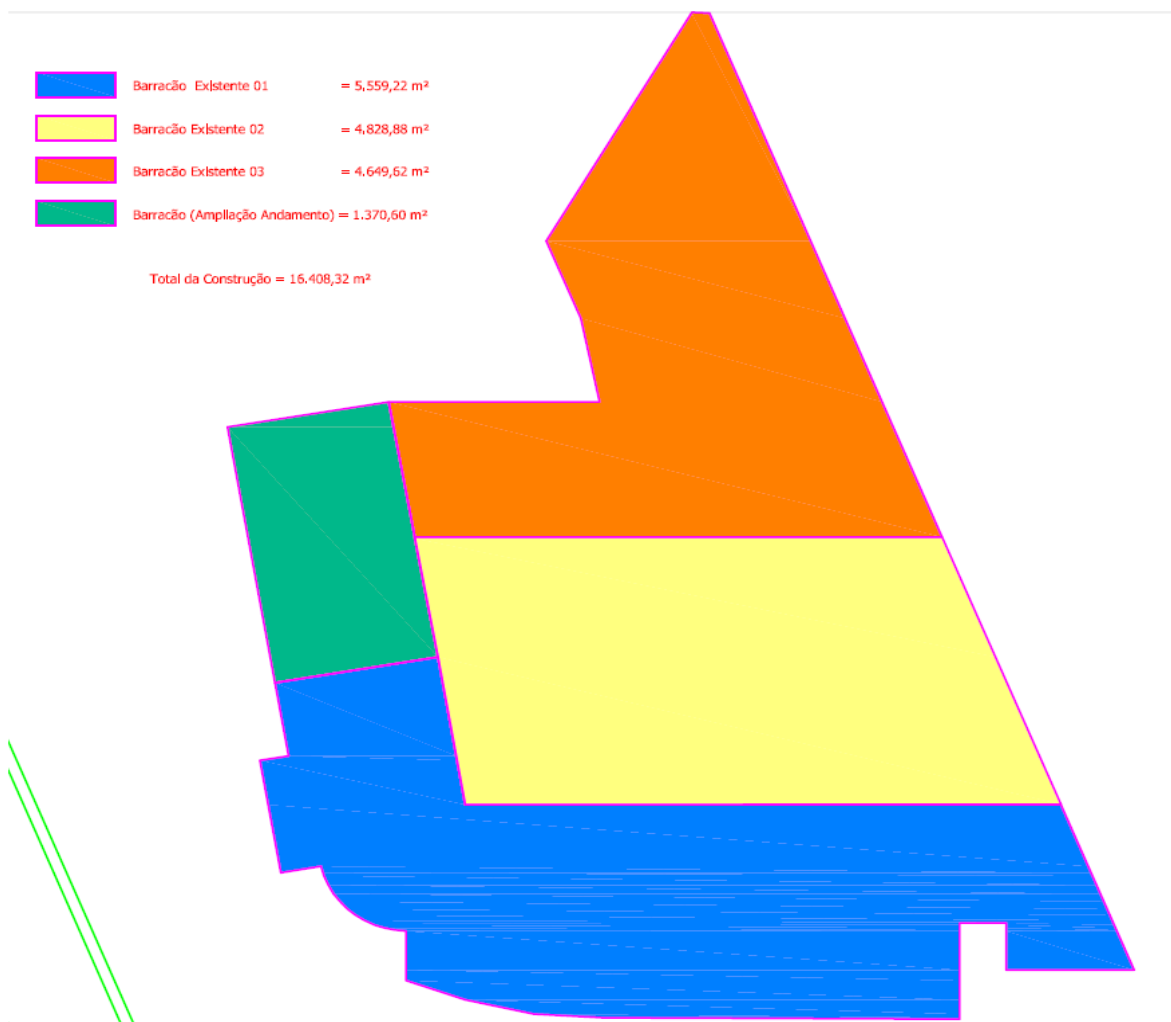


	Barracão Existente 01	= 5.559,22 m ²
	Barracão Existente 02	= 4.828,88 m ²
	Barracão Existente 03	= 4.649,62 m ²
	Barracão (Ampliação Andamento)	= 1.370,60 m ²

Total da Construção = 16.408,32 m²

- Barracão Existente 01 = 5.559,22 m²
- Barracão Existente 02 = 4.828,88 m²
- Barracão Existente 03 = 4.649,62 m²
- Barracão (Ampliação Andamento) = 1.370,60 m²

Total da Construção = 16.408,32 m²

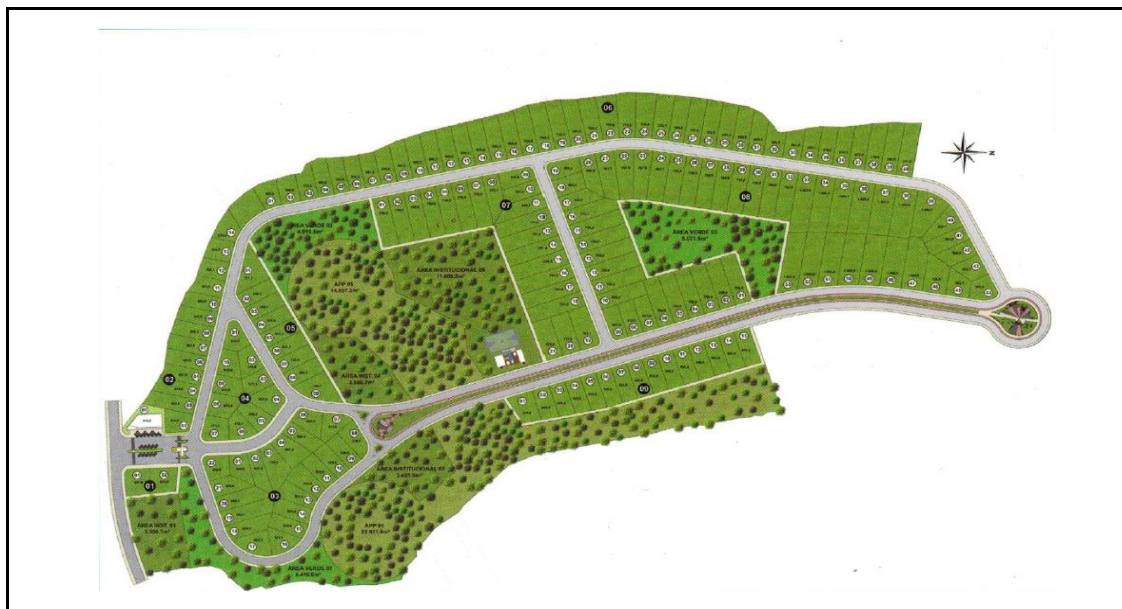




LAUDO DE AVALIAÇÃO

PARECER	Valor de Mercado
Empresa: Global Serv Tec Engenharia	

2 - Cliente		CNPJ	
INDUSTRIAL DE MOVEIS BECHARA NASSAR LTDA		72.077.738/0001-37	
Endereço	nº	Complemento	
Avenida Perimetral		Lote 20 - Quadra 13	
Bairro	Município	UF	CEP
RES. RETIDO DO BAÇÃO	ITABIRITO	MG	35450-000



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Terreno	Médio	bom	0	
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
698,10	100	15,00	irregular	plano
Construção - Unidade Isolada				
Autônoma	Área Construída Averbada	Área Const. Não Averbada	Área total	
Principal			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
Total	0,00	0,00	0,00	

5 - AVALIAÇÃO	6 - VALOR DE COMPRA E VENDA
Valor Adotado	
R\$ 135.000,00	R\$ 135.000,00

Empresa / CREA / Assinatura	
GLOBAL SERVIÇOS TECNICOS DE ENGENHARIA CREA 0798910	 Kledson da Cunha Rodrigues CREA 0600977620 Eng.º Responsável
Data	
09/05/2017	



Este documento foi protocolado em 08/06/2017 às 12:16, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e OTTO WILLY GUBEL JUNIOR. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000790-72.2017.8.26.0615 e código 166D1AF.

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO**Áreas**

Compartimento	Real Averb.	Equiv. Averb.	Real Não Averb.	Equiv. Não Averb.	Real Total	Area p. calculo
Principal	-	-			-	-
					-	-
					-	-
					-	-
Totais					-	-

As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo

Avaliação

Terreno	R\$	193,11	x	698,10	m ²	=	R\$	134.807,71
Construção	R\$	-	x	-	m ²	=	R\$	-
				Total			R\$	135.000,00

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)

Data da vistoria	09/05/17	NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?	
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?	
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?	
4	O imóvel possui vaga de garagem?	
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?	
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?	
8	O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?	
9	O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?	
10	O imóvel possui características uni-familiares?	
11	O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?	
12	O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?	
13	O imóvel apresenta condições de habitabilidade ?	
14	O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?	
15	O imóvel não possui suspeitas de contaminação?	

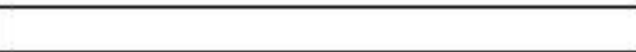
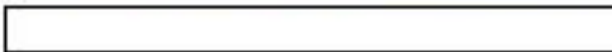
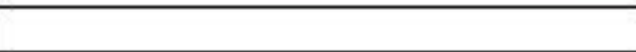
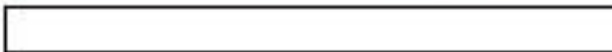
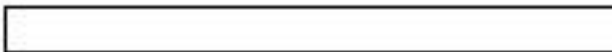
Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

Para efeito de cálculo utilizamos a área de terreno (698,10 m²) conforme descrito na Matrícula.

Matrícula nº. 25.550 - 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itabirito/MG

ANEXO FOTOS

2 - Cliente		CPF	
INDUSTRIAL DE MOVEIS BECHARA NASSAR LTDA		72.077.738/0001-37	
Endereço	nº	Complemento	
Avenida Perimetral		Lote 20 - Quadra 13	
Bairro	Município	UF	CEP
RES. RETIDO DO BAÇÃO	ITABIRITO	MG	35450-000



PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES DE TERRENO

DADOS COMPARATIVOS

LOCAL :- Avenida Perimetral	0	FRENTE:	15,00	Tipo de Imóvel: Terreno
BAIRRO :- RES. RETIDO DO BAÇÃO		PROF.MIN.	25,00	Padrão: Médio
CIDADE :- ITABIRITO	IF: 100	PROF.MAX.	30,00	Zona: RESIDENCIAL

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS									FATORES DE CORREÇÃO											
No.	FONTE	LOCALIZAÇÃO	tipo	VALOR R\$	TERRENO ÁREA (M2)	CONSTR. ÁREA (M2)	FTE. (M)	PROF. (M)	F.TRANS-POSIÇÃO	FATOR FONTE	FATOR TOPOGRAF	CONSTR. P/M2 (R\$)	IDADE IMOVEL	RESIDUO R\$	FATOR ESQ.	C-Fe	C-Pe	Fator Área	VL. UNIT. R\$	
1	Imobiliária Prolar NetImoveis (31) 3303-5555	Avenida Perimetral RES. RETIDO DO BAÇÃO ITABIRITO	terreno	97.560,00	542,00		15,00	36,13	100	1,00	1,00			97.560,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-11,04 0,250	168,96
2	Imobiliária Prolar NetImoveis (31) 3303-5555	Avenida Perimetral RES. RETIDO DO BAÇÃO ITABIRITO	terreno	112.320,00	624,00		15,00	41,60	100	1,00	1,00			112.320,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-4,98 0,250	175,02
3	Imobiliária Prolar NetImoveis (31) 3303-5555	Avenida Perimetral RES. RETIDO DO BAÇÃO ITABIRITO	terreno	94.500,00	525,00		15,00	35,00	75	0,90	1,00			85.050,00	1,00	1,00	1,00	1,33	-5,98 0,250	210,02
4	Imobiliária Geraldo Menes (31) 3055 0333	Avenida Perimetral RES. RETIDO DO BAÇÃO ITABIRITO	terreno	110.000,00	645,00		15,00	43,00	80	0,90	1,00			99.000,00	1,00	1,00	1,00	1,25	-5,31 0,250	186,55
5	Imobiliária Prado (31) 3561-0159	Avenida Perimetral RES. RETIDO DO BAÇÃO ITABIRITO	terreno	100.000,00	525,00		15,00	35,00	80	0,90	1,00			90.000,00	1,00	1,00	1,00	1,25	-5,93 0,250	208,36

CONSIDERAÇÕES

Para efeito de cálculo utilizamos:	
R8-N (ABRIL - 2017)	R\$ 1.321,37
R\$ 1.601,50	Coef. Casa - Padrão Méd. - Lim. Mín.
R\$ 1.831,42	Coef. Casa - Padrão Méd. - Lim. Méd.
R\$ 2.061,34	Coef. Casa - Padrão Méd. - Lim. Máx.
R\$ 2.346,75	Coef. Casa - Padrão Sup. - Lim. Méd.

MÉDIA	R\$	193,11
DESV. PADRÃO	R\$	17,61
LIMITE SUPERIOR	R\$	251,04
LIMITE INFERIOR	R\$	135,17
MÉDIA PONDERADA	R\$	193,11

Adaptado ao mercado Local	1,00	área terreno	698,10	área constr.	0,00	frente	15,00	prof.	46,54	p/m2 terreno	193,11	p/m2 constr.	0,00	idade	0,00	fator idade	1,00	esquina	1,00	C-fe	1,00	C-Pe	1,00	VALORES	R\$	135.000,00
		terreno	698,10	0,00																				R\$	0,00	
		construção																						R\$	0,00	
																								TOTAL	R\$	135.000,00



DOCUMENTAÇÃO

CLIENTE INDUSTRIAL DE MOVEIS BECHARA NASSAR LTDA		CPF 262.024.938-44
ENDEREÇO Avenida Perimetral		nº Complemento Lote 20 - Quadra 13
BAIRRO RES. RETIDO DO BAÇÃO	MUNICÍPIO ITABIRITO	UF MG
		CEP 35450-000

MATRICULA 25.550	Livro Nº 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS ITABIRITO - MEIAS OBRAS FOLHA Nº 1	REGISTRO ANTERIOR Mat. 25.514 Livro 2
DATA 29-01-2015	<p>IMÓVEL: O lote de terreno de nº 20 (vinte), da Quadra 03 (três), com a área de 698,10m² (seiscentos e noventa e oito metros e dez decímetros quadrados), do loteamento denominado "Residencial Retiro do Bação", localizado no lugar denominado Quartéis, distrito do Bação, deste município de Itabirito/MG, com as seguintes divisas e confrontações: pela frente na extensão de 15,00 metros com Avenida Perimetral; pelo lado direito na extensão de 39,54 metros com o Lote 21; pelo lado esquerdo na extensão de 53,54 metros com o Lote 19 e fundos na extensão de 20,51 metros com o Lote 02."</p> <p>PROPRIETARIA: Quartéis Bação Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, CNPJ/MF nº 19.134.284/0001-37, Rua do Cruzeiro, 17, em São Gonçalo do Bação, Itabirito-MG. Dou fé. O Oficial Substituto,</p> <p>Emob.: R\$15,40 - Recivil: R\$0,92 - Tx.Fis.: R\$5,13 - Total: R\$21,45</p> <p>R-1-25550 - 25/04/2016 - Protocolo: 34085 - 29/03/2016</p> <p>TRANSMITENTE: QUARTEIS BAÇÃO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, inscrita no C.N.P.J. sob o nº. 19.134.284/0001-37, sediada na Rua do Cruzeiro, nº. 17, Itabirito/MG.</p> <p>ADQUIRENTE: INDUSTRIA DE MOVEIS BECHARA NASSAR LTDA, inscrita no C.N.P.J. sob o nº. 72.077.738/0001-68, sediada na cidade de Tanabi/SP, à Avenida Bechara Nassar Frango, nº. 1137, Jardim Brasília.</p> <p>COMPRA E VENDA: Escritura Pública de 28 de Janeiro de 2.016, lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas desta Comarca de Itabirito/MG, às fls. 220 à 224 do Livro n.º 199, VALOR: - R\$70.000,00. Consta na escritura que a outorgada compradora, por seu representante legal, dispensa a apresentação das certidões negativas de feitos ajuizados, em nome da outorgante vendedora e se diz conhecer os riscos inerentes à dispensa das mesmas. Demais cláusulas e condições constantes da escritura, ficam fazendo parte integrantes deste registro. Dou fé. O Oficial, Subst.</p> <p style="text-align: right;">Continua no verso</p>	

Ato: 4516, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R\$ 823,90. Recome: R\$ 49,43. Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 336,52. Total: R\$ 1.209,85. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 319040143, atribuição: Imóveis, localidade: Itabirito. Nº selo de consulta: AQN77176, código de segurança: 7245759521954693. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 838,79. Valor Total do Recome: R\$ 50,32. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 342,09. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 1.231,20. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>"



LAUDO DE AVALIAÇÃO

PARECER	Valor de Mercado
Empresa: Global Serv Tec Engenharia	

2 - Cliente		CNPJ
INDUSTRIAL DE MOVEIS BECHARA NASSAR LTDA		72.077.738/0001-37
Endereço	nº	Complemento
RESIDENCIAL PARK JARDINS		LOTES 30 E 31 DA QUADRA 24 LOTE 26 DA QUADRA 38
Bairro	Município	UF
RES. PARK JARDINS	AÇAILÂNDIA	MA
		CEP



4 - IMÓVEL				
Tipo de Imóvel	Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Terreno	Médio	bom	0	
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal (%)	Testada (m)	Formato	Topografia
760,00	100	15,00	irregular	plano
DESCRIÇÃO DOS LOTES				
Matrícula	QUADRA	LOTE	Área total (m²)	
19.894	24	30	255,00	
19.895	24	31	255,00	
20.554	38	26	250,00	
			0,00	
			0,00	
			760,00	

5 - AVALIAÇÃO		6 - VALOR DE COMPRA E VENDA
Valor Adotado		
LOTE 30 - QUADRA 24	R\$ 31.420,32	R\$ 31.000,00
LOTE 31 - QUADRA 24	R\$ 31.420,32	R\$ 31.000,00
LOTE 26 - QUADRA 38	R\$ 30.804,24	R\$ 31.000,00
TOTAL	R\$ 93.644,87	R\$ 94.000,00

Empresa / CREA / Assinatura	
GLOBAL SERVIÇOS TECNICOS DE ENGENHARIA CREA 0798910	 Kledson da Cunha Rodrigues CREA 0600977620 Eng.º Responsável
Data	
09/05/2017	

Este documento foi protocolado em 08/06/2017 às 12:16, é cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e OTTO WILLY GUBEL JUNIOR. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000790-72.2017.8.26.0615 e código 166D1B0.

6 - COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE

CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
Sala de Estar					
Sala de Jantar					
Escritorio					
Lavabo					
Sala de tv					
Suite					
Banheiro Suite					
Dormitório					
Banheiro Social					
Cozinha					
Copa					
Area de serviço					
Área de Churrasqueira					
WC					
Churrasqueira					
dormitorio					
Piscina					
deposito					
Garagem Coberta					
Garagem Descobert					
Uso da unidade avalianda:		residencial		Posição (andar):	
Fechamento das paredes		alvenaria		Nº pvtos unid auto	

Características da Edificação ou Condomínio (preencher o que se enquadre)

	QTDE	Descrição	ESTRUTURA
SUB-SOLO			
TÉRREO			FECHAMENTO
ANDAR TIPO		Numero de unids por andar	
COBERTURA			Nº DE ELEVADORES
Uso do Prédio	residencial	Conserv Áreas Comuns	regular

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")

Piscina		Salão de festas		Sauna		Depósito individual	
Play Ground		Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel

Imóvel residencial , contendo: sala de estar ,sala de jantar, 01 suite,2 dormitorios, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço, área de lazer, garagem coberta para 02 automóveis.

7 - MICRO-REGIÃO

Rede de água	x	Aguas pluviais	x	Rede de gás		Guias e sargetas	x
Rede de esgoto	x	Rede telefônica	x	Asfalto	x	Passeio	x
Rede elétrica	x	Iluminação pública	x	Paralelepípedo		Fossa	
ocupação predominante		padrão construtivo		densidade demográfica		tráfego no trecho	
Residêncial		Médio		Médio		Normal	

Serviços Públicos e Comunitários: Preencher com "x" caso exista na proximidade do avaliando

Coleta de Lixo	x	Centros de Ensino		Shopping Center	
Transporte Coletivo	x	Parque Clube		Rede de Segurança	
Comércio Local		Praia		Lazer	x
Rede Bancária		Rede de Saúde			

8 - PARTICULARIDADES (marcar com "X")

risco ambiental		favela		vista permanente	
vista do mar		histórico de alagamento		rede alta tensão	
córrego		feira livre		parque	

9 - MEMÓRIA DE CÁLCULO						
CARACTERÍSTICAS						
Matrícula	QUADRA	LOTE	ARACTERÍSTICA		Real Total	Area p. calculo
19.894	24	30	255,00		255,00	255,00
19.895	24	31	255,00		255,00	255,00
20.554	38	26	250,00		250,00	250,00
					-	-
					-	-
Totais					760,00	760,00
As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo						
Avaliação						
Terreno	R\$	123,22	x	255,00	m ²	= R\$ 31.420,32
Terreno	R\$	123,22	x	255,00	m ²	= R\$ 31.420,32
Terreno	R\$	123,22	x	250,00	m ²	= R\$ 30.804,24
Construção	R\$	-	x		m ²	= R\$ -
					Total	R\$ 93.644,87

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)			
Data da vistoria	09/05/17		NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		
4	O imóvel possui vaga de garagem?		
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?		
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
8	O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		
9	O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
10	O imóvel possui características uni-familiares?		
11	O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
12	O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		
13	O imóvel apresenta condições de habitabilidade ?		
14	O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		
15	O imóvel não possui suspeitas de contaminação?		

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

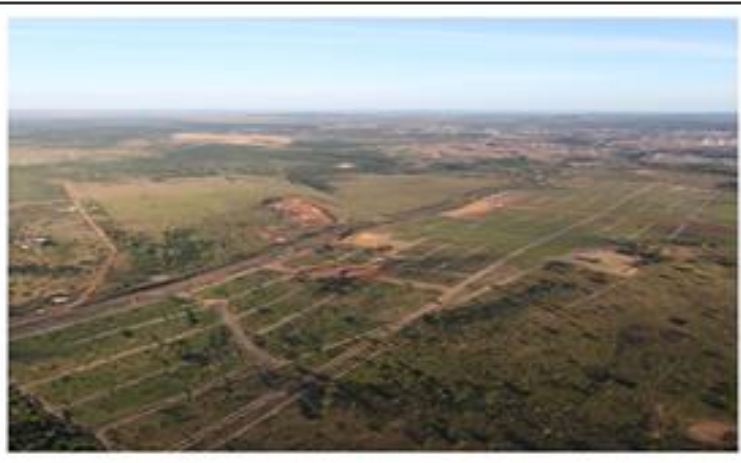
Para efeito de cálculo utilizamos a área de terreno conforme descrito nas Matrículas.
 Matrícula nº. 19.894 - Lote 30 - Quadra 24 - área de terreno 255,00 m²
 Matrícula nº. 19.895 - Lote 31 - Quadra 24 - área de terreno 255,00 m²
 Matrícula nº. 20.554 - Lote 26 - Quadra 38 - área de terreno 250,00 m²

ANEXO FOTOS

2 - Cliente	CPF
INDUSTRIAL DE MOVEIS BECHARA NASSAR LTDA	72.077.738/0001-37

Endereço	nº	Complemento
RESIDENCIAL PARK JARDINS		LOTES 30 E 31 DA QUADRA 24 LOTE 26 DA QUADRA 38

Bairro	Município	UF	CEP
RES. PARK JARDINS	AÇAILÂNDIA	MA	



Este documento foi protocolado em 08/06/2017 as 12:16, e cópia do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e OTTO WILLY GUBEL JUNIOR. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000790-72.2017.8.26.0615 e código 166D1B0.

PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES DE TERRENO

DADOS COMPARATIVOS

LOCAL :- RESIDENCIAL PARK JARDINS	0	FRENTE:	15,00	Tipo de Imóvel:	Terreno
BAIRRO :- RES. PARK JARDINS		PROF.MIN.	25,00	Padrão:	Médio
CIDADE :- AÇAILÂNDIA	IF: 100	PROF.MAX.	30,00	Zona:	RESIDENCIAL

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS									FATORES DE CORREÇÃO											
No.	FONTE	LOCALIZAÇÃO	tipo	VALOR R\$	TERRENO ÁREA (M2)	CONSTR. ÁREA (M2)	FTE. (M)	PROF. (M)	F.TRANS-POSIÇÃO	FATOR FONTE	FATOR TOPOGRAF	CONSTR. P/M2 (R\$)	IDADE IMÓVEL	RESIDUO R\$	FATOR ESQ.	C-Fe	C-Pe	Fator Área	VL. UNIT. R\$	
1	Proprietário Manoel (98) 8489 2814	RESIDENCIAL PARK JARDINS RES. PARK JARDINS AÇAILÂNDIA	terreno	36.000,00	250,00		10,00	25,00	100	1,00	1,00			36.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-18,68 0,125	125,32
2	Imoveis Quintal Tiago (99) 3538 1194	RESIDENCIAL PARK JARDINS RES. PARK JARDINS AÇAILÂNDIA	terreno	36.000,00	255,00		10,00	25,50	100	1,00	1,00			36.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-18,01 0,125	123,16
3	Imoveis Quintal Tiago (99) 3538 1194	RESIDENCIAL PARK JARDINS RES. PARK JARDINS AÇAILÂNDIA	terreno	35.000,00	250,00		10,00	25,00	100	0,90	1,00			31.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-16,08 0,125	109,92
4	Imoveis Quintal Tiago (99) 3538 1194	RESIDENCIAL PARK JARDINS RES. PARK JARDINS AÇAILÂNDIA	terreno	35.000,00	255,00		10,00	25,50	100	0,90	1,00			31.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-15,76 0,125	107,77
5	Imoveis Quintal Tiago (99) 3538 1194	RESIDENCIAL PARK JARDINS RES. PARK JARDINS AÇAILÂNDIA	terreno	35.000,00	255,00		10,00	25,50	100	0,90	1,00			31.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-15,76 0,125	107,77

CONSIDERAÇÕES

Para efeito de cálculo utilizamos:

R8-N (ABRIL - 2017)

R\$ 1.601,50

R\$ 1.831,42

R\$ 2.061,34

R\$ 2.346,75

Coef. Casa - Padrão Méd. - Lim. Mín.

Coef. Casa - Padrão Méd. - Lim. Méd.

Coef. Casa - Padrão Méd. - Lim. Máx.

Coef. Casa - Padrão Sup. - Lim. Méd.

Adaptado ao mercado Local

1,321,37

1,212

1,386

1,560

1,776

1,00

MÉDIA	R\$	123,22
DESV. PADRÃO	R\$	12,57
LIMITE SUPERIOR	R\$	160,18
LIMITE INFERIOR	R\$	86,25
MÉDIA PONDERADA	R\$	123,22

	área terreno	área constr.	frente	prof.	p/m2 terreno	p/m2 constr	idade	fator idade	esquina	C-fe	C-Pe	VALORES
terreno	760,00		10,00	76,00	123,22				1,00	1,00	1,00	R\$ 94.000,00
construção		760,00				0,00	0,00	1,00				R\$ 0,00
TOTAL												R\$ 94.000,00

Cliente		CPF	
INDUSTRIAL DE MOVEIS BECHARA NASSAR LTDA		72.077.738/0001-37	
Endereço		nº	Complemento
RESIDENCIAL PARK JARDINS			LOTES 30 E 31 DA QUADRA 24 LOTE 26 DA QUADRA 38
Bairro	Município	UF	CEP
RES. PARK JARDINS	AÇAILÂNDIA	SP	17050-780



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
DA COMARCA DE AÇAILÂNDIA - MA**



Bel. Mª Ester R. de Sampaio
Titular

Paulo Oliveira Sousa
Esc. Substituto

Antonio Carlos R de Sampaio
Esc. Substituto

CERTIDÃO

CERTIFICADO, a requerimento verbal de parte interessada que, revendo neste Cartório o Livro nº 2-DV. Registro de Imóveis, nele às fls. 17, consta o que me foi requerido por certidão, a qual é do teor seguinte: Registro Geral. **MATRÍCULA Nº 20.554 – R-01/20.554 – Açaílândia/MA., 07 de Junho de 2016. TRANSMITENTE – a Firma: LOTEAMENTO RESIDENCIAL AÇAILÂNDIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 18.080.053/0001-25, com sede na Rodovia BR- 010, Km 1.420, S/Nº, Barra Azul, Açaílândia – Ma, , neste ato representada por sua procuradora Srª. **Maria das Dores Sousa Silva**, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora da CIRG nº 341193941/SSP-MA e do CPF nº 772.266.073-87, residente e domiciliada na Folha 21, Qd. 05, Lt 09- Nova Marabá, na Cidade de Marabá/ PA; conforme **Procuração publica lavrada nas Notas do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial, Comarca de Marabá- PA**, no Livro 283, fls. 62, em data de 09.05.2016. **ADQUIRENTE - INDUSTRIA DE MOVEIS BECHARA NASSAR LTDA**, inscrita no CNPJ nº 72.077.738/0001-68, sediada na Avenida Bechara Nassar Frange, nº 113, Jardim Brasília, Cep: 15.170.000, na Cidade de Tanabi Estado de São Paulo, neste ato representada por seu procurador **Luciano de Assis Waltrich**, brasileiro, casado, representante comercial, portador da CIRG. nº 5.312.731-2, SSP/PR, e do CPF nº 840.094.549-20, residente e domiciliado na TV Paraguai, nº 2677, Estrela, na cidade de Castanhal Estado do Pará, CEP: 68.742-234, conforme a **Procuração publica lavrada do Tabelionato na Notas de Protesto e Títulos da Cidade de Tanabi/SP, no livro de nº 268, Fls. 063.064 em 01.04.2016 TÍTULO – Compra e Venda. IMÓVEL VENDIDO – Todo o imóvel objeto da matrícula supra assim discriminado: UM TERRENO nesta cidade de Açaílândia, Estado do Maranhão, constituído do Lote nº 26 (vinte e seis) da Quadra nº 38 (trinta e oito), do Loteamento denominado “RESIDENCIAL PARK JARDINS”, Com a área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), caracterizado na aludida matrícula. FORMA DO TÍTULO – Escritura Pública de Compra e venda lavrada nestas Notas no Livro nº 077, às fls. 43 e vº em data de 25.05.2016. VALOR - R\$ 34.605,26 (trinta e quatro mil seiscentos e cinco reais e vinte e seis centavos). Açaílândia/MA., 07 de Junho de 2016. (as) **Maria Ester Rodrigues de Sampaio – Oficial**. Era o que se continha no que me foi requerido por certidão, do que dou fé. **Selo 23 379 204 Emolumentos: R\$ 517,80 + Ferc: R\$ 15,50 = Total: R\$ 533,30 >> Ferj: R\$ 62,13. Rem: 16/23.****

Patricia C. de Sampaio
Açaílândia/MA, 07 de Junho de 2016.

Arg. R-01/20.554





**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
DA COMARCA DE AÇAILÂNDIA - MA**



Bel. M^o Ester R. de Sampaio
Titular

Paulo Oliveira Sousa
Esc. Substituto

Antonio Carlos R de Sampaio
Esc. Substituto

CERTIDÃO

CERTIFICO, a requerimento verbal de parte interessada, que, revendo neste Cartório o Livro nº 2-DR. Registro de Imóveis, nele às fls. 157, consta o que me foi requerido por certidão, a qual é do teor seguinte: Registro Geral. **MATRÍCULA Nº 19.894 – R 01/19.894 – Açailândia/MA., 07 de Junho de 2016. TRANSMITENTE – a Firma: LOTEAMENTO RESIDENCIAL AÇAILÂNDIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 18.080.053/0001-25, com sede na Rodovia BR- 010, Km 1.420, S/Nº, Barra Azul, Açailândia – Ma, , neste ato representada por sua procuradora Sr^a. **Maria das Dores Sousa Silva**, brasileira, solteira, administradora de empresas portadora da CIRG nº 341193941/SSP-MA e do CPF nº 772.266.073-87, residente e domiciliada na Folha 21, Qd. 05, Lt 09- Nova Marabá, na Cidade de Marabá/ PA; conforme **Procuração pública lavrada nas Notas do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial, Comarca de Marabá- PA, no Livro 283, fls. 62, em data de 09.05.2016. ADQUIRENTE - INDUSTRIA DE MOVEIS BECHAR/ NASSAR LTDA**, inscrita no CNPJ nº 72.077.738/0001-68, sediada na Avenida Bechara Nassa Frange, nº 113, Jardim Brasília, Cep: 15.170.000, na Cidade de Tanabi Estado de São Paulo, neste ato representada por seu procurador **Luciano de Assis Waltrich**, brasileiro, casado, representant comercial, portador da CIRG. nº 5.312.731-2, SSP/PR, e do CPF nº 840.094.549-20, residente e domiciliado na TV Paraguai, nº 2677, Estrela, na cidade de Castanhal Estado do Pará, CEP: 68.742 234, conforme a **Procuração publica lavrada do Tabelionato na Notas de Protesto e Títulos da Cidade de Tanabi/SP, no livro de nº 268, Fls. 063.064 em 01.04.2016 TÍTULO – Compra e Venda IMÓVEL VENDIDO – Todo o imóvel objeto da matrícula supra assim discriminado: UN TERRENO nesta cidade de Açailândia, Estado do Maranhão, constituído do Lote nº 30 (trinta) d Quadra nº 24 (vinte e quatro) do Loteamento denominado “RESIDENCIAL PARK JARDINS” Com a área de 255,00m² (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados), caracterizado na aludid matrícula. FORMA DO TÍTULO – Escritura Pública de Compra e venda lavrada nestas Notas n Livro nº 077, às fls. 43 e vº em data de 25.05.2016. VALOR - **RS 47.945,44** (quarenta e sete mil novecentos e quarenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos). Açailândia/MA., 07 de Junho d 2016. (as) **Maria Ester Rodrigues de Sampaio – Oficial**, Era o que se continha no que me foi requerid por certidão, do que dou fé. **Selo 23 379 202 Emolumentos: R\$ 646,70 + Ferc: R\$ 19,40 – Total: R 666,10 >> Ferj: R\$ 77,60. Rem: 16/23.****

Patricia C. de Sampaio
Escrivanta Substituta
Açailândia/MA., 07 de Junho de 2016.

Arq. R-01/19.894





CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL
DA COMARCA DE AÇAILÂNDIA - MA



Bel. Mª Ester R. de Sampaio
Titular

Paulo Oliveira Sousa
Esc. Substituto

Antonio Carlos R de Sampaio
Esc. Substituto

CERTIDÃO

CERTIFICADO, a requerimento verbal de parte interessada que, revendo neste Cartório o Livro nº 2-DR. Registro de Imóveis, nele às fls. 158, consta o que me foi requerido por certidão, a qual é do teor seguinte: Registro Geral. **MATRÍCULA Nº 19.895 – R-01/19.895 – Açailândia/MA.**, 07 de Junho de 2016. **TRANSMITENTE – a Firma: LOTEAMENTO RESIDENCIAL AÇAILÂNDIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 18.080.053/0001-25, com sede na Rodovia BR- 010, Km 1.420, S/Nº, Barra Azul, Açailândia – Ma, , neste ato representada por sua procuradora Srª. **Maria das Dores Sousa Silva**, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora da CIRG nº 341193941/SSP-MA e do CPF nº 772.266.073-87, residente e domiciliada na Folha 21, Qd. 05, Lt 09- Nova Marabá, na Cidade de Marabá/ PA; conforme **Procuração publica lavrada nas Notas do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial, Comarca de Marabá- PA**, no Livro 283, fls. 62, em data de 09.05.2016. **ADQUIRENTE - INDUSTRIA DE MOVEIS BECHARA NASSAR LTDA**, inscrita no CNPJ nº 72.077.738/0001-68, sediada na Avenida Bechara Nassar Frange, nº 113, Jardim Brasília, Cep: 15.170.000, na Cidade de Tanabi Estado de São Paulo, neste ato representada por seu procurador **Luciano de Assis Waltrich**, brasileiro, casado, representante comercial, portador da CIRG. nº 5.312.731-2, SSP/PR, e do CPF nº 840.094.549-20, residente e domiciliado na TV Paraguai, nº 2677, Estrela, na cidade de Castanhal Estado do Pará, CEP: 68.742-234, conforme a **Procuração publica lavrada do Tabelionato na Notas de Protesto e Títulos da Cidade de Tanabi/SP, no livro de nº 268, Fls. 063.064 em 01.04.2016 TÍTULO – Compra e Venda. IMÓVEL VENDIDO – Todo o imóvel objeto da matrícula supra assim discriminado: UM TERRENO nesta cidade de Açailândia, Estado do Maranhão, constituído do Lote nº 31 (trinta e um) da Quadra nº 24 (vinte e quatro) do Loteamento denominado “RESIDENCIAL PARK JARDINS”, Com a área de 255,00m² (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados), caracterizado na aludida matrícula. FORMA DO TÍTULO – Escritura Pública de Compra e venda lavrada nestas Notas no Livro nº 077, às fls. 43 e vº em data de 25.05.2016. VALOR - R\$ 47.945,44 (quarenta e sete mil novecentos e quarenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos). Açailândia/MA., 07 de Junho de 2016. (as) Maria Ester Rodrigues de Sampaio – Oficial. Era o que se continha no que me foi requerido por certidão, do que dou fé. Selo 23 379 203 Emolumentos: R\$ 646,70 + Ferc: R\$ 19,40 = Total: R\$ 666,10 >> Ferj: R\$ 77,60. Rem: 16/23.**

Patricia C. de Sampaio
Escritora Substituto

Açailândia/MA., 07 de Junho de 2016.





RELAÇÃO DE VEÍCULOS/AVALIAÇÃO TABELA FIPE

1) HONDA/C100 BIZ ES ano 2001/2001 placa DCT3278 – renavam 768383560

Mês de referência:	maio de 2017
Código Fipe:	811002-6
Marca:	HONDA
Modelo:	C 100 BIZ-ES
Ano Modelo:	2001
Autenticação	mncmkx1p8hq
Data da consulta	sexta-feira, 12 de maio de 2017 15:14
Preço Médio	R\$ 2.465,00

URL: <http://veiculos.fipe.org.br?moto/honda/5-2017/811002-6/2001/g/mncmkx1p8hq>

Acessado em 12/05/2017 às 15:17h.



2) VW/Gol city MC S 2014/2015 placa FJO9009 – renavam 01032770101

Mês de referência:	maio de 2017
Código Fipe:	005228-0
Marca:	VW - VolksWagen
Modelo:	Gol City (Trend) 1.0 Mi Total Flex 8V 4p
Ano Modelo:	2014 Gasolina
Autenticação	m5s7ptws1trl
Data da consulta	sexta-feira, 12 de maio de 2017 15:31
Preço Médio	R\$ 26.054,00

URL: <http://veiculos.fipe.org.br?carro/vw-volkswagen/5-2017/005228-0/2014/g/m5s7ptws1trl>

Acessado em 12/05/2017 às 15:33h.



3) I/M.Bens 312D SPRINTER M 2001/2001 placa CXJ4360 – renavam 771764103

The screenshot shows a browser window with the Fipe website. The search results are as follows:

Mês de referência:	maio de 2017
Código Fipe:	021111-7
Marca:	Mercedes-Benz
Modelo:	Sprinter 312-D Chassi Diesel
Ano Modelo:	2001 Diesel
Autenticação	stztv356nrgk
Data da consulta	sexta-feira, 12 de maio de 2017 15:41
Preço Médio	R\$ 38.351,00

URL: <http://veiculos.fipe.org.br?carro/mercedes-benz/5-2017/021111-7/2001/d/stztv356nrgk>

Acessado em 12/05/2017 às 15:43h.



4) FORD F 4000 1990/1990 placa BQY0216 – renavam 412486440

Mês de referência:	maio de 2017
Código Fipe:	504078-7
Marca:	FORD
Modelo:	F-4000 TURBO(MWM) 2p (diesel)
Ano Modelo:	1990
Autenticação	p9crwqr80dcd
Data da consulta	sexta-feira, 12 de maio de 2017 15:47
Preço Médio	R\$ 31.646,00

URL: <http://veiculos.fipe.org.br?caminhao/ford/5-2017/504078-7/1990/d/p9crwqr80dcd>

Acessado em : 12/05/2016 às 15:50h.



5) HONDA CG 150 TITAN ESD 2006/2006 placa DEO5481 – renavam 87698175

about:blank

Apps WhatsApp Centro Universitário Facebook TRAFIGO Barão de Mauá Google Cloud Print Netflix Site da NET - O mundo Uber Outros favoritos

IMPRIMIR

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

PREÇO MÉDIO DE VEÍCULOS - CONSULTA DE MOTOS - PESQUISA COMUM - FIPE

Mês de referência:	maio de 2017
Código Fipe:	811072-7
Marca:	HONDA
Modelo:	CG 150 TITAN-ESD/ TITAN SPECIAL EDITION
Ano Modelo:	2006
Autenticação	t28sf597rhq
Data da consulta	sexta-feira, 12 de maio de 2017 16:29
Preço Médio	R\$ 4.170,00

URL: <http://veiculos.fipe.org.br?moto/honda/5-2017/811072-7/2006/g/t28sf597rhq>

Acessado em 12/05/2017 às 15:55h.



6) VW/24.250 CNC 6X2 2010/2010 placa DPC2581 – renavam 00200376470

Mês de referência:	maio de 2017
Código Fipe:	515112-0
Marca:	VOLKSWAGEN
Modelo:	24-250 E Constellation 3-Eixos 2p (diese
Ano Modelo:	2010
Autenticação	gt885plzsscdn
Data da consulta	sexta-feira, 12 de maio de 2017 16:00
Preço Médio	R\$ 119.376,00

URL: <http://veiculos.fipe.org.br?caminhao/volkswagen/5-2017/515112-0/2010/d/gt885plzsscdn>

Acessado em 12/05/2017 às 16h.



7) VW/NOVO GOL TL MCV 2016/2017 placa GIM2150 – renavam 01094957272

Mês de referência:	maio de 2017
Código Fipe:	005390-2
Marca:	VW - VolksWagen
Modelo:	Gol Comfortline 1.0 T. Flex 8V 5p
Ano Modelo:	2016 Gasolina
Autenticação	sbz9x43yhvy1
Data da consulta	sexta-feira, 12 de maio de 2017 16:23
Preço Médio	R\$ 37.073,00

URL: <http://veiculos.fipe.org.br?carro/vw-volkswagen/5-2017/005390-2/2016/g/sbz9x43yhvy1>

Acessado em 12/05/2017 às 16:25h.

AVALIAÇÃO DE ATIVO PERMANENTE

1. Objetivo

A seguinte avaliação é aos valores de mercado dos equipamentos industriais da INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR. Este documento apresenta a listagem dos equipamentos contidos na empresa com as respectivas imagens e as informações utilizadas na determinação dos valores e o valor total do maquinário da linha de produção e equipamentos adjacentes. A avaliação visa apresentar o valor do maquinário do ativo permanente da empresa como parte do plano de recuperação da mesma.

2. Considerações gerais

A avaliação foi elaborada e realizada por profissional legalmente habilitado e contém anexa uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Na análise individual dos equipamentos, foram considerados:

- a. A idade de cada equipamento na ocasião da visita
- b. As práticas de manutenção: Manutenção corretiva
- c. O regime de trabalho: a linha de produção é automatizada, de modo que o funcionamento das máquinas é contínuo (dentro do horário comercial) e sem paradas bruscas. Na indústria moveleira, é habitual a presença de bastante poeira e cavacos de madeira, mas a empresa em questão é provida de sistemas de exaustão, que coletam os resíduos diretamente de cada máquina e controlam a qualidade do ar e a quantidade de poeira no ambiente fabril
- d. Valor fornecido pelo proprietário
- e. Possíveis gastos com manutenção

3. Lista dos equipamentos

Os equipamentos da empresa estão classificados na tabela 2. A tabela 1 apresenta a legenda da tabela 2.

Tabela 1: Legenda

Termo/Sigla	Significado	Depreciação
N/D	Informação/dado não disponível	-
Funcional	O equipamento estava em funcionamento normal na ocasião da visita	-
Stand by	O equipamento estava em aparentes condições de funcionamento na ocasião da visita, porém não estava sendo utilizado. Recomenda-se ao interessado em comprar o equipamento solicitar que o mesmo seja testado.	-
Em manutenção	O equipamento estava desmontado ou com peças faltando na ocasião da visita	10%

Tabela 2: Equipamentos Bechara móveis

Número	Item	Marca	Modelo	Ano	nº de série	Condição	Valor (R\$)
1	Furadeira coordenada	Kone	N/D	N/D	1035	Funcional	6.500,00
2	Maquina de afiação	Sant	N/D	N/D	N/D	Funcional	6.000,00
3	Furadeira de bancada	motomil	N/D	N/D	N/D	Em manutenção	100,00
4	Esmeril	N/D	N/D	N/D	N/D	Funcional	100,00
5	Serra	N/D	N/D	N/D	N/D	Funcional	2.000,00
6	Policorte	N/D	N/D	N/D	N/D	Funcional	500,00
7	Torno	Nardini	325-2200	N/D	E0KAU480	Funcional	27.000,00
8	Bebedouro	Refrigeração RA	RA200	N/D	N/D	Funcional	500,00
9	Bebedouro	Refrigeração RA	RA200	N/D	N/D	Funcional	500,00
10	Bebedouro	Refrigeração RA	RA200	N/D	N/D	Funcional	500,00
11	Estufa de secagem de lixa	fabricação propria	N/D	N/D	N/D	Funcional	1.000,00
12	Compressor	Atlas Copco	Ga 55	2008	BRP0639332	Funcional	45.000,00
13	Secador de Ar	Atlas Copco	FD230	2005	FD850645	Funcional	12.000,00
14	Compressor	Atlas Copco	Ga45	N/D	450251	Funcional	25.000,00
15	Compressor	Schulz	N/D	N/D	N/D	Funcional	45.000,00
16	Secador de Ar	Schulz	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
17	Compressor	Atlas Copco	Ga 55	N/D	N/D	Funcional	35.000,00
18	Secador de Ar	Metalplan	SDR 600	2007	9599080	Funcional	8.000,00
19	Sistema de exaustão	Mtk	N/D	N/D	353	Funcional	35.000,00
20	Sistema de exaustão	A.R.M	N/D	2008	N/D	Funcional	35.000,00
21	Sistema de exaustão	Mtk	N/D	N/D	N/D	Funcional	40.000,00
22	Sistema de exaustão	Mtk	N/D	N/D	N/D	Funcional	40.000,00
23	Sistema de exaustão	Mtk	N/D	N/D	2404	Funcional	40.000,00
24	Sistema de exaustão	G-mad	N/D	N/D	N/D	Funcional	50.000,00
25	Sistema de exaustão	Serv Tec.	N/D	N/D	N/D	Funcional	38.000,00
26	Válvula Rotativa	Vent – Tec	N/D	N/D	N/D	Funcional	2.500,00
27	Exaustor	Aspersul	FM300	N/D	N/D	Funcional	800,00
28	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
29	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
30	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
31	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
32	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
33	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
34	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
35	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00

36	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
37	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
38	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
39	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
40	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
41	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
42	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
43	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
44	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
45	Climatizador	Poloclima	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
46	Avanço / Alimentador	N/D	N/D	1993	1829	Operacional	1.500,00
47	Avanço / Alimentador	N/D	N/D	N/D	N/D	Em manutenção	1.000,00
48	Avanço Completo	Invicta	N/D	N/D	N/D	Operacional	3.000,00
49	Coladeira de Bordo	Homag	DKR 32/A	2003	N/D	Funcional	18.000,00
50	Alimentador	Fab.Própria	N/D	N/D	N/D	Funcional	3.000,00
51	Coladeira de Bordo	Maclinea	CBN 47 TSC (CBN 54-8)	2008	287	Funcional	30.000,00
52	Coladeira de Bordo	Homag	DKR 34/A	2001	CKR34A	Funcional	18.000,00
53	Coladeira de Bordo (Fresadora copiadora moldureira)	Dalmaq	F.C. (1600)		344	Funcional	30.000,00
54	Coladeira de Bordo	Maclinea	CBN 47 TSC		276	Funcional	30.000,00
55	EsquadraBordos Automática Dupla	Maclinea	ESB 70-8/T	2012	47	Funcional	350.000,00
56	EsquadraBordos Automática Dupla	Maclinea	ESB 70-8/T	2010	29	Funcional	350.000,00
57	Fresadora (Tupia Giratoria)	Dalmaq	1600	N/D	97	Operacional	18.000,00
58	Fresadora (Tupia Giratoria)	Dalmaq	1600	N/D	N/D	Em manutenção	16.200,00
59	Fresadora Copiadora	Dalmaq	FC 1800	2007	311	Funcional	20.000,00
60	Fresadora Copiadora	Maik Maq	203 – 3G	N/D	N/D	Funcional	20.000,00
61	Furadeira de fundo	Fab.Própria	N/D	N/D	N/D	Funcional	3.000,00
62	Furadeira	Mela	F14		052A05	Funcional	5.000,00
63	Furadeira	Maclinea	6 x 20	1981	67	Funcional	8.000,00
64	Furadeira	Maclinea	Rapid SI	2008	89	Funcional	200.000,00
65	Furadeira Flex c/1 cabeçote	C.R.S	Flex	2011	7	Funcional	12.000,00
66	Furadeira Multipla	C.R.S	Galax III (II)		29	Funcional	50.000,00
67	Furadeira Multipla Bi-Partido	C.R.S	Galax III IB	2007	259	Funcional	180.000,00
68	Furadeira Multipla	CRS	Max II (III)	2011	307	Funcional	80.000,00
69	Furadeira Multipla	C R S	Galax IV	2011	308	Funcional	180.000,00
70	Seccionadora	Giben	Kappa SPT 150		909902	Funcional	250.000,00

70	Seccionadora	Giben	Kappa SPT 150		909902	Funcional	250.000,00
71	Seccionadora Automática	Giben	ICON SP 145	2010	909802	Funcional	250.000,00
72	Seccionadora	C.R.S	Micron 105/1500P	N/D	N/D	Funcional	100.000,00
73	Seccionadora	C.R.S	105/1500 P	N/D	N/D	Funcional	60.000,00
74	Seccionadora	Tecmatic	Stylus (3800)		8002041001	Funcional	18.000,00
75	Seccionadora	Tec Matic	Stylus 3800		8009550303	Funcional	19.000,00
76	Serra Circular	Invicta	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
77	Serra Fita	Invicta	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
78	Serra Esquadrejadeira, c/Riscador c/eixo Inclinavel, c/motorização	Invicta	N/D	2007	535	Funcional	8.000,00
79	Tupia	RockWell Invicta	N/D			Funcional	8.000,00
80	Tupia Superior	Invicta	N/D	1992	585	Funcional	8.000,00
81	Lixadeira	Solimaq	Executiva 600	N/D	N/D	Funcional	14.000,00
82	Cabine de pintura	N/D	N/D	N/D	N/D	Funcional	5.000,00
83	Cabine de pintura	Asper Sul	CP-6D 2000 ESP	N/D	N/D	Funcional	6.000,00
84	Lixadeira de camara	Lidear	N/D	N/D	N/D	Funcional	1.500,00
85	Lixadeira de camara	N/D	N/D	N/D	N/D	Funcional	1.500,00
86	Lixadeira de correia	Fab. Própria	N/D	N/D	N/D	Funcional	800,00
87	Purificador de Ar Comprimido	DMAC	BLP – 25	N/D	N/D	Funcional	1.500,00
88	Purificador de Ar Comprimido	DMAC	BLP – 25	N/D	N/D	Funcional	1.500,00
89	Purificador de Ar Comprimido	DMAC	BLP – 25	N/D	N/D	Funcional	1.500,00
90	Cortina de Ar 1,50 mt 220v	Totaline	Aca155b	N/D	N/D	Funcional	150,00
91	Cortina de Ar 1,50 mt 220v	Totaline	Aca155b	N/D	N/D	Funcional	150,00
92	Cortina de Ar 1,50 mt 220v	Totaline	Aca155b	N/D	N/D	Funcional	150,00
93	Cortina de Ar 1,50 mt 220v	Totaline	Aca155b	N/D	N/D	Funcional	150,00
94	Alimentador	MacLinea	ttm 150 bs	2007	111	Funcional	8.000,00
95	Alimentador	Crippa	cm es	2003	40	Funcional	1.000,00
96	Alimentador	Crippa	cm es	2009	39	Funcional	1.000,00
97	Alimentador	Crippa	cm al	2007	N/D	Funcional	5.000,00
98	Alimentador	Crippa	cm al	2007	41	Funcional	5.000,00
99	Escova	Crippa	cm es	2004	161	Funcional	6.000,00
100	Escova	Crippa	cm es	2004	160	Funcional	6.000,00
101	Escova	MacLinea	est 130/2	2004	16	Em manutenção	5.400,00
102	Escova Quebra Canto	MacLinea	LC 130	2004	5	Funcional	40.000,00
103	Espatuladeira	Crippa	cm ris	2004	73	Funcional	22.000,00
104	Espatuladeira	Crippa	cm ris	2004	133	Funcional	22.000,00
105	Espatuladeira	MacLinea	esp 130 t	2004	59	Funcional	22.000,00

106	Espatuladeira	Maclinea	N/D	2005	62	Em manutenção	19.800,00
107	Espatuladeira	Crippa	cm ris	2004	2014	Funcional	22.000,00
108	Espatuladeira (reformada Maclínea 2006)	Crippa	cm etar/4 (130-3SL se 109	2014	18	Funcional	22.000,00
109	Lixadeira	MacLinea	71 cc 350 (1350)	2001	67	Funcional	40.000,00
110	Lixadeira	MacLinea	71 cc 1350	2001	68	Funcional	40.000,00
111	Lixadeira	MacLinea	71 cc 1350	2002	83	Funcional	40.000,00
112	Lixadeira Calibradora Automática	Maclinea	sp3 1350	2007	79	Em manutenção	36.000,00
113	Lixadeira	MacLinea	ka3(sa3) cct1 1350	1999	2	Funcional	40.000,00
114	Lixadeira	MacLinea	sa2 cc3 1350	2007	80	Funcional	40.000,00
115	recicladora de solvente	Copaza	D60-2sp	2010	35	Funcional	20.000,00
116	Rolo Primer	Crippa	cm ris	2003	35	Funcional	18.000,00
117	Rolo Primer	Crippa	cm etr 3	2002	250	Funcional	18.000,00
118	Rolo Primer	MacLinea	ers 130 t (er 109)	2004	402	Funcional	18.000,00
119	Rolo Primer	Crippa	ris	2001	209	Funcional	18.000,00
120	Rolo Primer	Crippa	cm ris	2004	97	Funcional	18.000,00
121	Rolo Primer	Crippa	ris	2001	208	Funcional	18.000,00
122	Rolo Primer	Crippa	cmr is	2001	210	Funcional	18.000,00
123	Rolo Primer (duplo)	Crippa	ris	2001	63	Funcional	18.000,00
124	Rolo Primer (duplo)	MacLinea	Ers 130 t2 1L	2004	187	Funcional	18.000,00
125	Rolo (Duplo Laser)	Crippa	ris	2001	85	Funcional	18.000,00
126	Rolo (Duplo Laser)	Crippa	(ris)	2001	82	Funcional	18.000,00
127	Rolo (Duplo Laser)	MacLinea	ers 130 t 2L	2002	79	Funcional	18.000,00
128	Rolo-Impressão	Crippa	ris	2002	210	Funcional	18.000,00
129	Rolo-Impressão	MacLinea	ter i 130 t	2002	97	Funcional	18.000,00
130	Rolo-Impressão	Crippa	tir/2	2002	12	Em manutenção	16.200,00
131	Transfer 3mts	Crippa	cm es	2004	164	Funcional	3.000,00
132	Transfer 1,5mts	Maclinea	trm 100 bs	2002	533	Em manutenção	2.500,00
133	Transfer 6 mts	Crippa	cm es	2004	138	Funcional	3.500,00
134	Transfer 6 mts	Crippa	cm es	2004	137	Em manutenção	3.150,00
135	Transfer 2,5mts	MacLinea	trm 200 bs	2004	891	Funcional	3.000,00
136	Tunel Uv 1 Lampada	Crippa	cm es aq	2004	140	Funcional	26.000,00
137	Tunel Uv 1 Lampada	Crippa	cm es aq	2004	143	Funcional	26.000,00
138	Tunel Uv 1 Lampadas	Crippa	CMUV	2015	252	Funcional	26.000,00
139	Tunel Uv 1 Lampada	MacLinea	Tuv 130 1L	2007	879	Funcional	26.000,00
140	Tunel Uv 2 Lampadas	MacLinea	Tuv 130 2L 1g1m	2007	875	Funcional	30.000,00

141	Tunel Uv 2 Lampadas	MacLinea	Tuv 130 2L 1g1m	2007	879	Funcional	30.000,00
142	Tunel Uv 2 Lampadas	Crippa	cm es AO	2004	202	Funcional	30.000,00
143	Tunel Uv 2 Lampadas	Crippa	cm esaq	2004	145	Funcional	30.000,00
144	Tunel Uv 2 Lampadas	Crippa	uv 2	1999		Funcional	30.000,00
145	Tunel Uv 3 Lampadas	MacLinea	uv 130 3L be (tuv 130-3L se	2002	255	Funcional	36.000,00
146	Tunel Uv 3 Lampadas	Crippa	cm es	2004	172	Funcional	36.000,00
147	Tunel Uv 3 Lampadas	Crippa	cm es	2004	172	Funcional	36.000,00
148	Tunel Uv 3 Lampadas	MacLinea	tuv 3L + bs	2004	517	Funcional	36.000,00
149	Tunel Uv 3 Lampadas	Crippa	es aq	2004	202	Funcional	36.000,00
150	Tunel Uv 3 Lampadas	Crippa	es aq	2004	6	Funcional	36.000,00
151	Tunel Uv 3 Lampadas	MacLinea	tuv 130 3L 1g 2m	2007	876	Funcional	36.000,00
152	Tunel Uv 3 Lampadas	MacLinea	tuv 130 3L	2006	720	Funcional	36.000,00
153	Tunel UV 3 – Reformado	Crippa	N/D	N/D	N/D	Em manutenção	32.400,00
154	Impressora Quadrupla	MacLinea	IMP 130/400 T4/S	2012	57	Funcional	280.000,00
155	Tunel Uv 2 Lampadas	Crippa	cm esaq	2004	6	Funcional	30.000,00
156	Impressora Dupla	Crippa	cm ris	N/D	N/D	Funcional	22.000,00
157	Transfer 4 mts	Crippa	cm es	2004	164	Funcional	35.000,00
158	Conjunto termo encolhivel	Projepack	N/D	2008	299	Funcional	60.000,00
159	Maquina de cortar isopor	Fab. Própria	N/D	N/D	N/D	Funcional	700,00
160	Soldadora Pedal	Waig	N/D	N/D	N/D	Funcional	500,00
161	Soldadora Pedal	Waig	N/D	N/D	N/D	Funcional	500,00
162	Esteira p/Carregamento	L A FRANCISCO	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
163	Esteira p/Carregamento	L A FRANCISCO	N/D	N/D	N/D	Funcional	8.000,00
164	Esteira p/Embalagem	Fab. Própria	N/D	N/D	N/D	Funcional	5.000,00
165	passadeira de cola	N/D	N/D	N/D	N/D	Em manutenção	2.500,00
166	Esquadrejadeira	Maquita	N/D	N/D	N/D	Stand by	600,00
167	Triturador	Maik Maq	N/D	2013	146	Em manutenção	16.200,00
168	Triturador	Mecanofar	N/D	N/D	N/D	Funcional	18.000,00
169	Esquadrejadeira	Maquita	N/D	N/D	N/D	Funcional	600,00
170	Bebedor	N/D	N/D	N/D	N/D	Funcional	800,00
						Total:	4.854.950,00

4. Imagens:

Os equipamentos estão apresentados abaixo, numerados por sessões e com as imagens e informações relevantes.

1. Furadeira coordenada:



Fig. 1: Furadeira coordenada



Fig. 2: Furadeira coordenada (placa)

2. Máquina de Afição:



Fig. 3: Máquina de Afição

3. Furadeira de bancada:



Fig. 4: Furadeira de bancada

4. Esmeril:



Fig. 5: Esmeril



Fig. 6: Esmeril (placa)

5. Serra:



Figura 7: Serra

6. Policorte:



Fig. 8: Policorte

7. Torno Mecânico



Fig. 9: Torno Mecânico



Fig. 10: Torno Mecânico (placa)

8. Bebedouro



Fig 10: Bebedouro

9. Bebedouro



Fig. 11: Bebedouro

10. Bebedouro



Fig. 12: Bebedouro

11. Estufa de secagem de lixa



Fig. 13: Estufa de secagem de lixa



Fig. 14: Estufa de secagem de lixa (interior)

12. Compressor



Fig. 15: Compressor

Atlas Copco

COMPRESSOR DE AR

Tipo GA55 AF 125 220V RIF	
Nº de série	BRP069332
Pressão final max (e)	8,85 bar
Desnarga livre efetiva	543,96 m ³ /h
Potência do motor	75 CV
Potência do motor	3582 rpm
Massa	1360 Kg
Ano de Fabricação	08/2008
Produzido por Atlas Copco Brasil	

1028 6223 70

Fig. 16: Compressor (placa)

13. Secador de Ar



Fig. 17: Secador de ar

SECADOR DE AR	
Mod. FD 230	Numero série FD050645
Peso 100 kg	220 x 600 Flz 3.5 kW 1 X-
Ar Comp. Pmax 13 bar(e)	Tmax 65 °C
Temp. Amb. Max 50 °C	Min 0 °C
Refr. Tipo R404A	Peso refr. 1.8 kg
Refr. Pmax Alto 280 bar	Pmax Baixo 80 bar
Ano de Fabricação	2006
Produzido por Alias Copco do Brasil Ltda.	

1028 8004 21

Alias Copco

Fig. 18: Secador de ar (placa)



Fig. 19: Compressor

COMPRESSOR DE AR	
Produto tipo	CA 45-100-F 220/60Hz
Nº de serie	450251
Pressão final max. (e)	bar 7,2
Descarga livre efetiva	m ³ /h 415
Potência do motor	CV 60
Rotação	rpm 3545
Ano de fabricação	1998
Produzido por Atlas Copco Brasil	

1814 5933 01

Atlas Copco

Fig. 20: Compressor (placa)

15. Compressor



Fig. 21: Compressor

16. Secador de Ar



Fig. 22: Secador de ar

17. Compressor



Fig. 23: Compressor

18. Secador de Ar



Fig. 24: Secador de Ar


 Metalplan energy solutions	METALPLAN EQUIPAMENTOS LTDA FONE: (11) 4448-6930 e-mail: sac@metalplan.com.br
SÉRIE: 9500 00 MODELO: SDR-600 PRESSÃO MÁX: 12,3 barg COMPRESSOR: MANEUROP MT-38 EL COALESCENTE PRÉ.: -0- EL COALESCENTE PÓS.: EF-0910/M20 01 PEÇAS EQUIPAMENTO REFORMADO EM 13/11/07	VAZÃO: 1020 m³/h ALIMENTAÇÃO: 220/3/60V/f/hz CONSUMO: 3600 W REFRIGERANTE: R-22 3,0kg

Fig. 25: Secador de ar (placa)

19. Sistema de exaustão



Fig. 26: Sistema de exaustão



Fig. 27: Sistema de exaustão

20. Sistema de exaustão Linha



Fig. 28: Sistema de exaustão

MODELO / TIPO:	ARM 50 E		
Nº DE SÉRIE:	00353	VAZÃO:	39422
POTÊNCIA TOTAL:		CAPACIDADE:	50 CV
ANO DE FABRICAÇÃO:	11 2002		

Fig. 29: Sistema de exaustão Linha UV 3 (placa)

21. Sistema de exaustão



Fig. 30: Sistema de exaustão



Fig. 31: Sistema de exaustão

22. Sistema de exaustão



Fig. 32: Sistema de exaustão



Fig. 33: Sistema de exaustão (tubulação)

23. Sistema de exaustão



Fig. 34: Sistema de exaustão

24. Sistema de exaustão



Fig.35; Sistema de exaustão



Fig. 36: Sistema de exaustão (placa)

25. Sistema de exaustão



Fig. 37: Sistema de exaustão

26. Válvula rotativa



Fig. 38: Válvula rotativa

27. Exaustor



Fig. 39: Exaustor

28. Climatizador



Fig. 40: Climatizador

29. Climatizador



Fig. 41: Climatizador

30. Climatizador



Fig. 42: Climatizador

31. Climatizador



Fig. 43: Climatizador

32. Climatizador



Fig. 44: Climatizador

33. Climatizador



Fig. 45: Climatizador

34. Climatizador



Fig. 46: Climatizador

35. Climatizador



Fig. 47: Climatizador

36. Climatizador



Fig. 48: Climatizador

37. Climatizador



Fig. 49: Climatizador

38. Climatizador



Fig. 50: Climatizador

39. Climatizador



Fig. 51: Climatizador

40. Climatizador



Fig. 52: Climatizador

41. Climatizador



Fig. 53: Climatizador

42. Climatizador



Fig. 54: Climatizador

43. Climatizador



Fig. 55: Climatizador

44. Climatizador



Fig. 56: Climatizador

45. Climatizador



Fig. 57: Climatizador

46. Avanço / Alimentador



Fig. 58: Avanço/Alimentador



Fig. 59: Avanço/Alimentador (placa)

47. Avanço / Alimentador



Fig. 60: Avanço/Alimentador

48. Avanço Completo



Fig. 61: Avanço completo

49. Coladeira de Bordo



Fig. 62: Coladeira de bordo



Fig. 63: Coladeira de bordo (placa)

50. Alimentador



Fig. 64: Alimentador

51. Coladeira de Bordo



Fig. 65: Coladeira de bordo



Fig. 66: Coladeira de bordo

52. Coladeira de Bordo



Fig. 67: Coladeira de bordo



Fig. 68: Coladeira de bordo (placa)

53. Coladeira de Bordo (Fresadora copiadora moldureira)



Fig. 69: Coladeira de Bordo (Fresadora copiadora moldureira)



Fig. 70: Coladeira de Bordo (Fresadora, copiadora e moldureira) (placa)

54. Coladeira de Bordo



Fig. 71: Coladeira de bordo



Fig. 72: Coladeira de bordo (placa)

55. Esquadra Bordos Automática Dupla



Fig. 73: EsquadraBordos Automática Dupla



Fig. 74: EsquadraBordos Automática Dupla (placa)

56. EsquadraBordos Automática Dupla



Fig. 75: EsquadraBordos Automática Dupla



Fig. 76: EsquadraBordos Automática Dupla (placa)

57. Fresadora (Tupia Giratória)



Fig. 77: Fresadora (Tupia Giratória)



Fig. 78: Fresadora (Tupia Giratória) (placa)

58. Fresadora (Tupia Giratória)



Fig. 79: Fresadora (Tupia Giratória)

59. Fresadora Copiadora



Fig. 80: Fresadora Copiadora



Fig. 81: Fresadora Copiadora (cópia)

60. Fresadora Copiadora



Fig. 82: Fresadora Copiadora

61. Furadeira de fundo



Fig. 83: Furadeira de fundo

62. Furadeira



Fig. 84: Furadeira



Fig. 85: Furadeira (placa)

63. Furadeira



Fig. 86: Furadeira 6x20

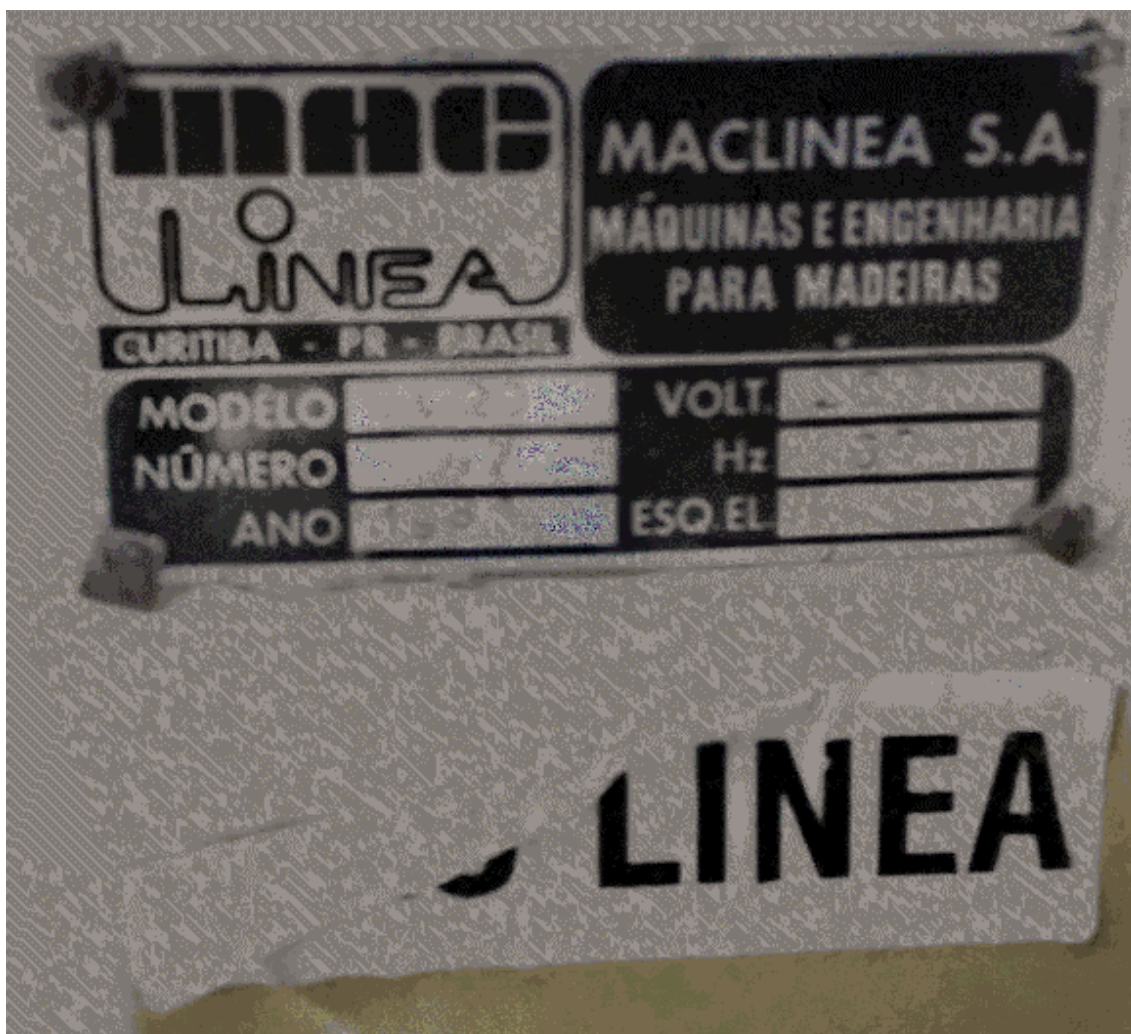


Fig. 87: Furadeira 6x20 (placa)

64. Furadeira



Fig. 88: Furadeira

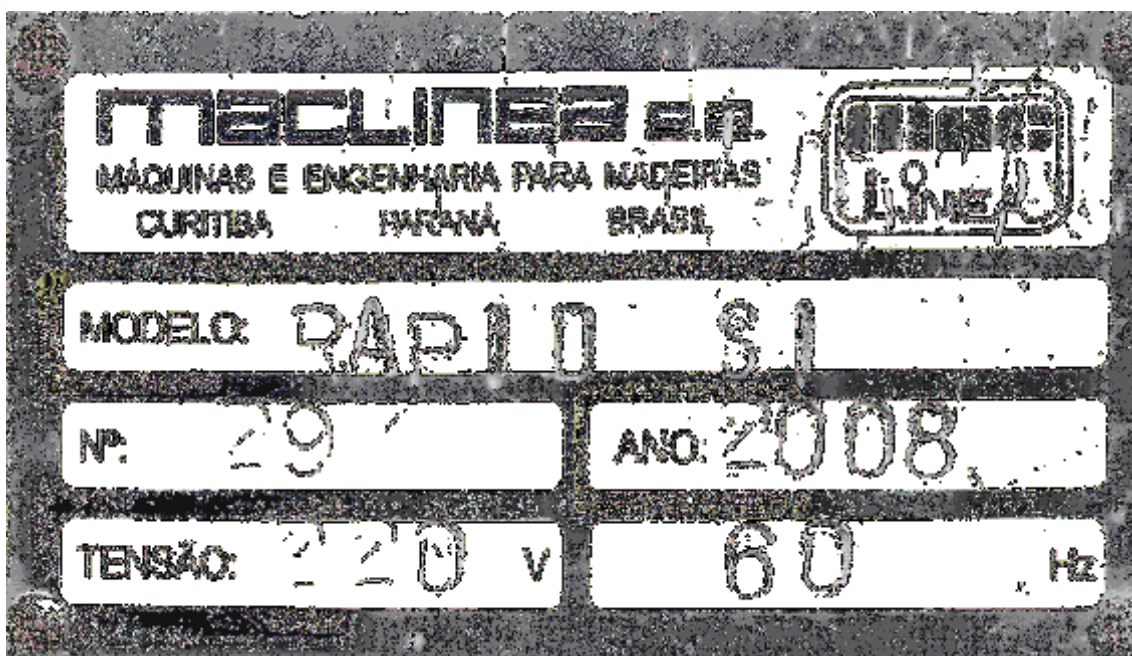


Fig. 89: Furadeira (placa)

65. Furadeira Flex c/1 cabeçote



Fig. 90: radeira Flex c/1 cabeçote

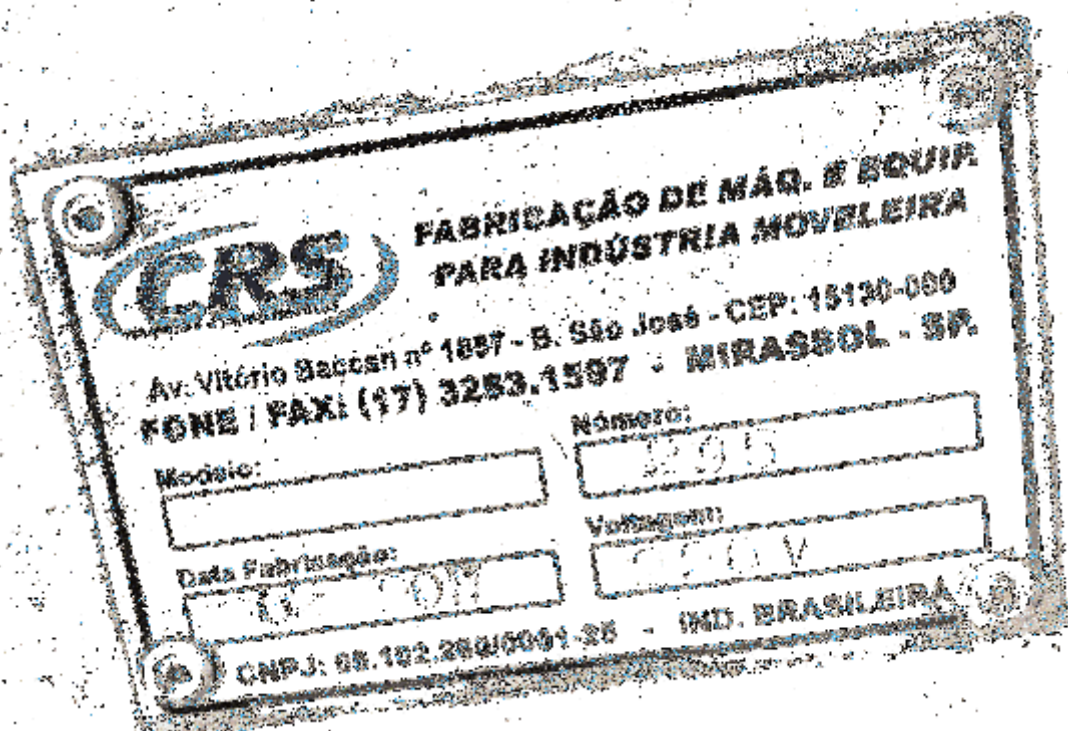
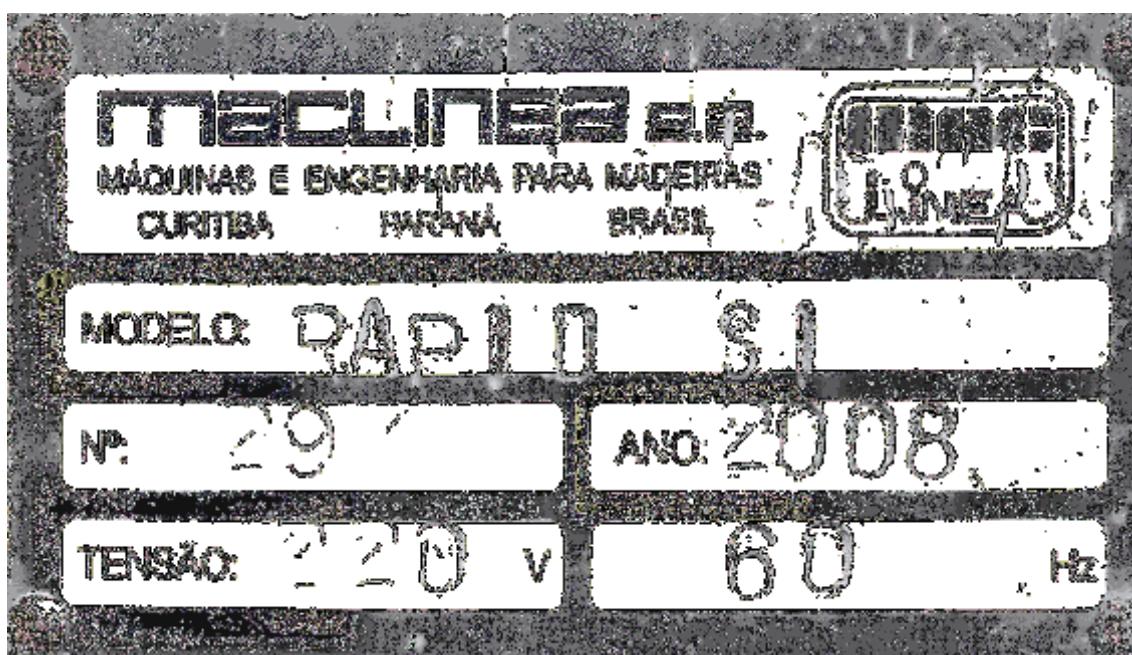


Fig. 91: Furadeira Flex c/1 cabeçote (placa)

66. Furadeira Multipla



Fig. 92: Furadeira Multipla



67. Furadeira Multipla Bi-Partido



Fig. 93: Furadeira Multipla Bi-Partido



Fig. 94: Furadeira Multipla Bi-Partido (placa)

68. Furadeira Multipla



Fig. 95: Furadeira Múltipla



Fig. 96: Furadeira Múltipla (placa)

69. Furadeira Multipla



Fig. 97: Furadeira Múltipla

 FABRICAÇÃO DE MÁQ. E EQUIP. PARA INDÚSTRIA MOVELEIRA	
PHONE / FAX: (17) 3253.1597 - MIRASSOL - SP	
Modelo: <input type="text"/>	Número: <input type="text" value="308"/>
Data Fabricação: <input type="text" value="07 2011"/>	Voltagem: <input type="text" value="220 v"/>
CNPJ: 06.102.280/0001-25 - IND. BRASILEIRA	

Fig. 98: Furadeira Múltipla (placa)

70. Seccionadora



Fig. 99: Seccionadora



Fig. 100: Seccionadora (placa)

71. Seccionadora Automática



Fig. 101: Seccionadora Automática



Fig. 102: Seccionadora Automática (placa)

72. Seccionadora



Fig. 103: Seccionadora

73. Seccionadora



Fig. 104: Seccionadora

74. Seccionadora



Fig. 105: Seccionadora



Fig. 106: Seccionadora (placa)

75. Seccionadora



Fig. 107: Seccionadora

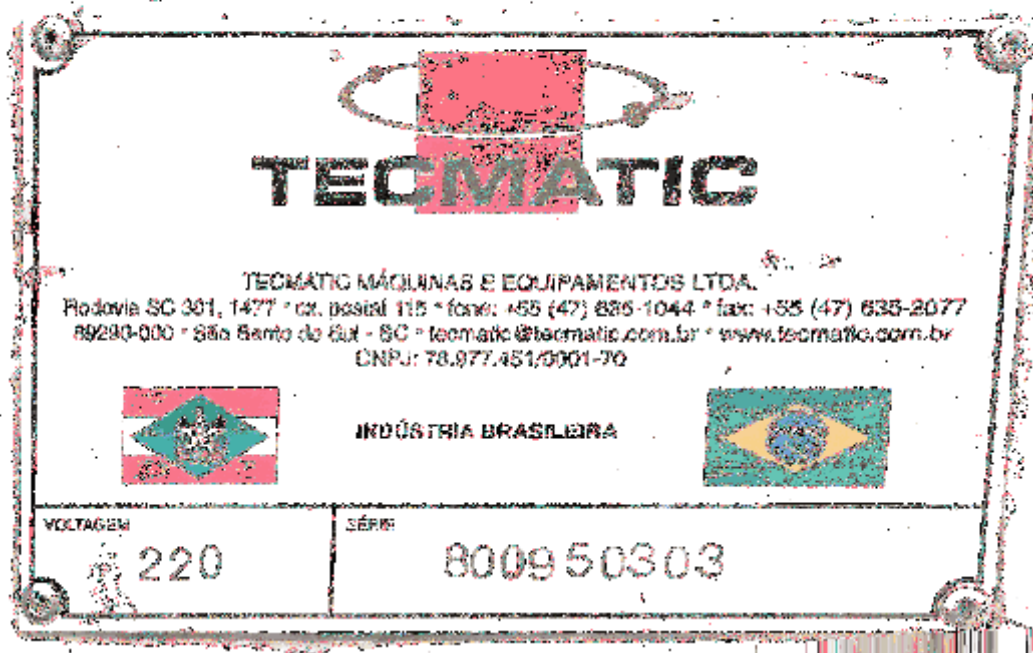


Fig. 108: Seccionadora (placa)

76. Serra Circular



Fig. 109: Serra Circular

77. Serra Fita



Fig 110: Serra Fita

78. Serra Esquadrejadeira, com Riscador, eixo Inclínável e motorização



Fig. 111: Serra Esquadrejadeira, Riscador, eixo Inclínável e motor



Fig. 112: Serra Esquadrejadeira, com Riscador, eixo Inclínável e motorização (placa)

79. Tupia



Fig. 113: Tupía

80. Tupia Superior



Fig. 114: Tupia Superior



Fig. 115: Tupia Superior (placa)

81. Lixadeira



Fig. 116: Lixadeira

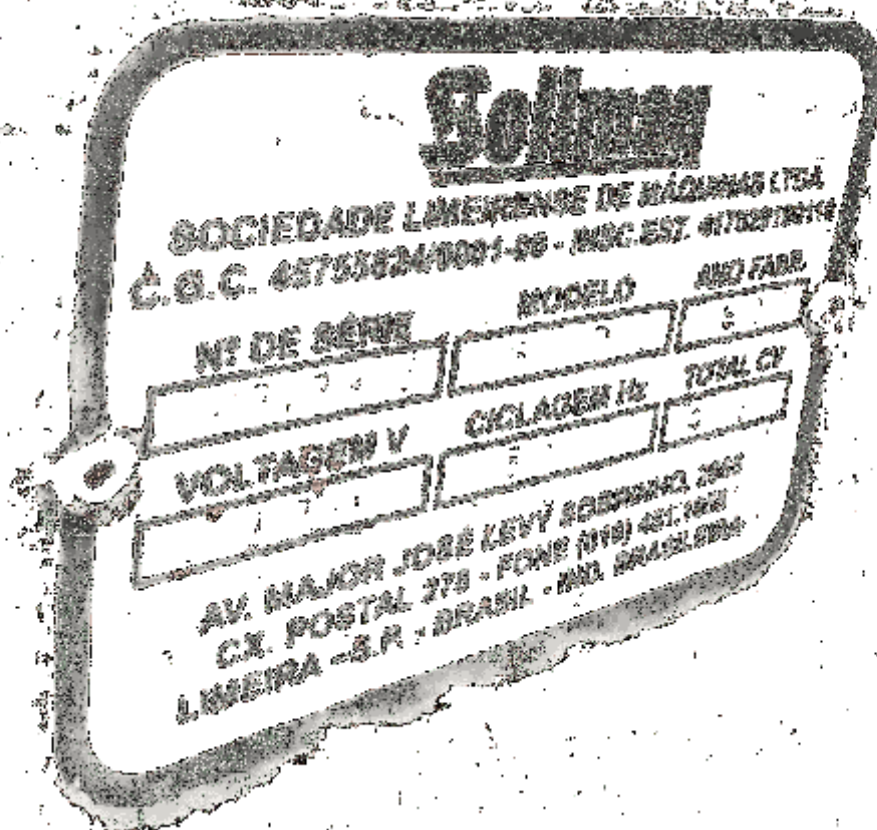


Fig. 117: Lixadeira (placa)

82. Cabine de pintura



Fig. 118: Cabine de pintura

83. Cabine de pintura



Fig. 119: Cabine de pintura

84. Lixadeira de câmara



Fig. 120: Lixadeira de câmara

85. Lixadeira de câmara



Fig. 121: Lixadeira de câmara

86. Lixadeira de correia



Fig. 122: Lixadeira de correia

87. Purificador de Ar Comprimido



Fig. 123: Purificador de Ar comprimido

88. Purificador de Ar Comprimido



Fig. 124: Purificador de Ar comprimido

89. Purificador de Ar Comprimido



Fig. 125: Purificador de Ar comprimido

90. Cortina de Ar 1,50 m (220 V)



Fig. 126: Cortina de Ar 1,5 m (220 V)

91. Cortina de Ar 1,50 m (220 V)



Fig. 127: Cortina de Ar 1,5 m (220 V)

92. Cortina de Ar 1,50 m (220 V)



Fig. 128: Cortina de Ar 1,5 m (220 V)

93. Cortina de Ar 1,50 m (220 V)



Fig. 129: Cortina de Ar 1,5 m (220 V)

94. Alimentador



Fig. 130: Alimentador



Fig. 131: Alimentador (placa)

95. Alimentador



Fig. 132: Alimentador



Fig. 133: Alimentador (placa)

96. Alimentador



Fig. 134: Alimentador



Fig. 135: Alimentador (placa)

97. Alimentador



Fig. 136: Alimentador

98. Alimentador



Fig. 137: Alimentador



Fig. 138: Alimentador (placa)

99. Escova



Fig. 139: Escova



Fig. 140: Escova (placa)

100. Escova



Fig. 141: Escova



Fig. 142: Escova (placa)

101. Escova



Fig. 143: Escova

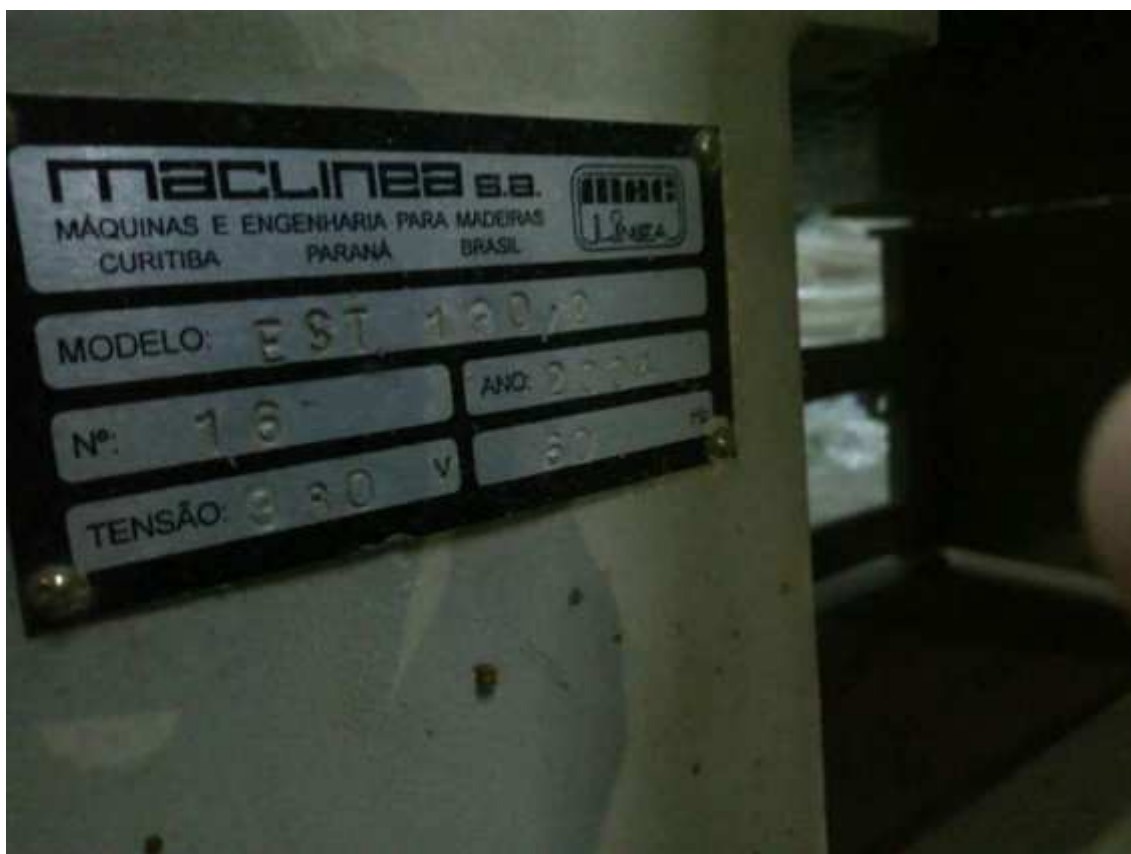


Fig. 144: Escova (placa)

102. Escova quebra canto



Fig. 145: Escova quebra canto



Fig. 146: Escova quebra canto (placa)

103. Espatuladeira



Fig. 147: Espatuladeira



Fig. 148: Espatuladeira (placa)

104. Espatuladeira



Fig. 149: Espatuladeira



Fig. 150: Espatuladeira (placa)

105. Espatuladeira



Fig. 151: Espatuladeira



Fig. 152: Espatuladeira (placa)

106. Espatuladeira



Fig. 153: Espatuladeira



Fig. 154:Espatuladeira (placa)

107. Espatuladeira



Fig. 155: Espatuladeira



Fig. 156: Espatuladeira (placa)

108. Espatuladeira



Fig. 157: Espatuladeira



Fig. 158: Espatuladeira (placa)

109. Lixadeira



Fig. 159: Lixadeira



Fig. 160: Lixadeira (placa)

110. Lixadeira



Fig. 161: Lixadeira



Fig. 162: Lixadeira (placa)

111. Lixadeira



Fig. 163: Lixadeira



Fig. 164: Lixadeira (placa)

112. Lixadeira Calibradora Automática



Fig. 165: Lixadeira Calibradora Automática



Fig. 166: Lixadeira Calibradora Automática (placa)

113. Lixadeira



Fig. 167: Lixadeira



Fig. 168: Lixadeira (placa)

114. Lixadeira



Fig. 169: Lixadeira



Fig. 170: Lixadeira (placa)

115. Recicladora de solvente



Fig. 171: Recicladora de solvente



Fig. 172: Recicladora de solvente (placa)

116. Rolo Primer



Fig.174: Rolo Primer (placa)

117. Rolo Primer



Fig.175: Rolo Primer



Fig.176: Rolo Primer (placa)

118. Rolo Primer



Fig.177: Rolo Primer



Fig.178: Rolo Primer (placa)

119. Rolo Primer



Fig.179: Rolo Primer



Fig.180: Rolo Primer (placa)

120. Rolo Primer



Fig.181: Rolo Primer



Fig.182: Rolo Primer (placa)

121. Rolo Primer



Fig.183: Rolo Primer



Fig.184: Rolo Primer (placa)

122. Rolo Primer



Fig.185: Rolo Primer



Fig.186: Rolo Primer (placa)

123. Rolo Primer Duplo



Fig.187: Rolo Primer Duplo



Fig.188: Rolo Primer Duplo (placa)

124. Rolo Primer Duplo



Fig.189: Rolo Primer Duplo



Fig.190: Rolo Primer Duplo (placa)

125. Rolo Duplo Laser



Fig. 191: Rolo Duplo Laser



Fig. 192: Rolo Duplo Laser (placa)

126. Rolo Duplo Laser



Fig. 193: Rolo Duplo Laser



Fig. 194: Rolo Duplo Laser (placa)

127. Rolo Duplo Laser



Fig. 195: Rolo Duplo Laser

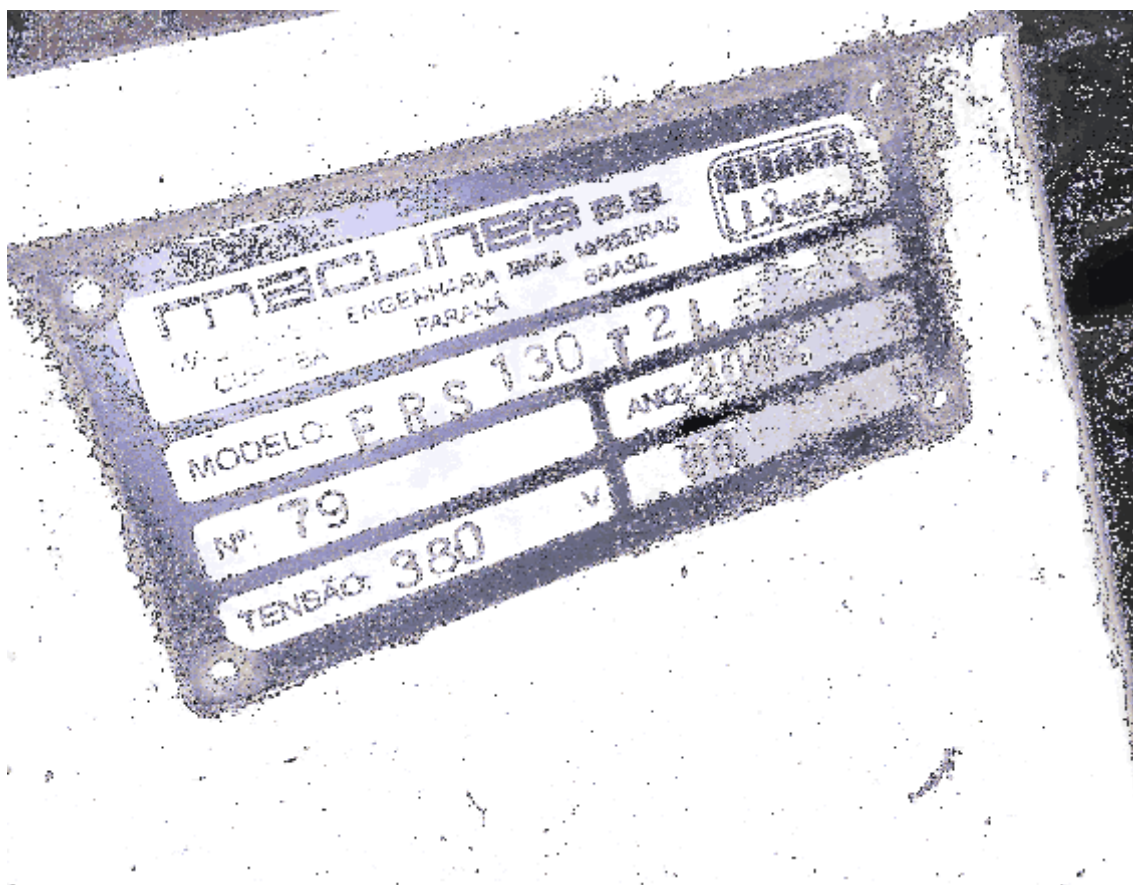


Fig. 196: Rolo Duplo Laser (placa)

128. Rolo-Impressão



Fig. 197: Rolo Impressão



Fig. 198: Rolo Impressão (placa)

129. Rolo-Impressão



Fig. 199: Rolo-Impressão



Fig. 200: Rolo-Impressão (placa)

130. Rolo-Impressão



Fig. 201: Rolo-Impressão



Fig. 1202: Rolo-Impressão (placa)

131. Transfer 3 m



Fig. 203: Transfer 3 m



Fig. 204: Transfer 3 m (placa)

132. Transfer 1,5 m



Fig. 205: Transfer 1,5 m



Fig. 206: Transfer 1,5 m (placa)

133. Transfer 6 m



Fig. 209: Transfer 6 m



Fig. 210: Transfer 6 m (placa)

134. Transfer 6 m



Fig. 211: Transfer 6 m



Fig. 212: Transfer 6 m (placa)

135. Transfer 2,5 m



Fig. 213: Transfer 2,5 m



Fig. 214: Transfer 2,5 m (placa)

136. Túnel UV 1 Lâmpada



Fig. 215: Túnel UV 1 Lâmpada



Fig. 216: Túnel UV 1 Lâmpada (placa)

137. Túnel UV 1 Lâmpada



Fig. 217: Túnel UV 1 Lâmpada



Fig. 218: Túnel UV 1 Lâmpada (placa)

138. Túnel UV 1 Lâmpada



Fig. 219: Túnel UV 1 Lâmpada



Fig. 220: Túnel UV 1 Lâmpada (placa)

139. Túnel UV 1 Lâmpada



Fig. 221: Túnel UV 1 Lâmpada



Fig. 222: Túnel UV 1 Lâmpada (placa)

140. Túnel UV 2 Lâmpadas



Fig. 223: Túnel UV 2 Lâmpadas



Fig. 224: Túnel UV 2 Lâmpadas (placa)

141. Túnel UV 2 Lâmpadas



Fig. 225: Túnel UV 2 Lâmpadas



Fig. 226: Túnel UV 2 Lâmpadas (placa)

142. Túnel UV 2 Lâmpadas



Fig. 227: Túnel UV 2 Lâmpadas



Fig. 228: Túnel UV 2 Lâmpadas (placa)

143. Túnel UV 2 Lâmpadas



Fig. 229: Túnel UV 1 Lâmpada



Fig. 230: Túnel UV 2 Lâmpada (placa)

144. Túnel UV 2 Lâmpadas



Fig. 231: Túnel UV 1 Lâmpada



Fig. 232: Túnel UV 2 Lâmpada (placa)

145. Túnel UV 3 Lâmpadas



Fig. 233: Túnel UV 3 Lâmpadas



Fig. 234: Túnel UV 3 Lâmpadas (placa)

146. Túnel UV 3 Lâmpada



Fig. 235: Túnel UV 3 Lâmpadas

www.crippa.caquinas.com.br





(0xx17)
242-7055

Crippa
Máquinas e
Equipamentos Ltda.

TIPO	SÉRIE	NÚMERO	DATA
CM	006	172	06
ES	006	172	2004

Rua Sta Cruz, 23-35 - Mirassol - SP - CEP. 15.130-000

Fig. 236: Túnel UV 3 Lâmpadas (placa)

147. Túnel UV 3 Lâmpadas



Fig. 237: Túnel UV 3 Lâmpadas

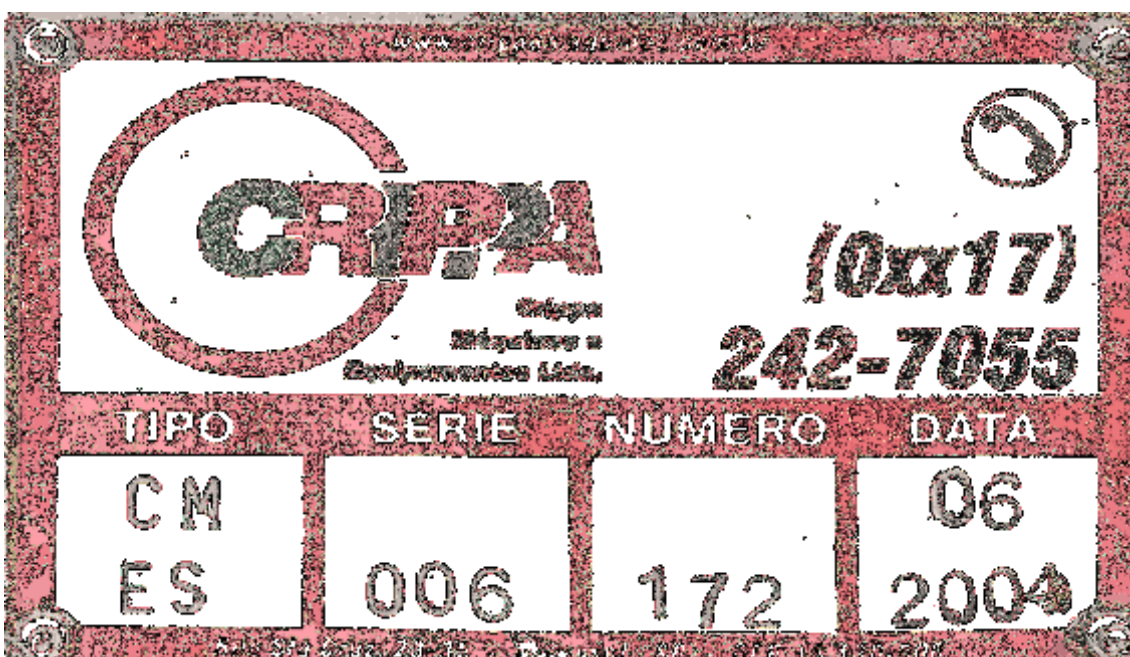


Fig. 238: Túnel UV 1 Lâmpada (placa)

148. Túnel UV 3 Lâmpadas



Fig. 239: Túnel UV 3 Lâmpadas



Fig. 240: Túnel UV 1 Lâmpada (placa)

149. Túnel UV 3 Lâmpadas



Fig. 241: Túnel UV 3 Lâmpadas



Fig. 242: Túnel UV 3 Lâmpadas (placa)

150. Túnel UV 3 Lâmpadas



Fig. 243: Túnel UV 3 Lâmpadas



Fig. 244: Túnel UV 3 Lâmpadas (placa)

151. Túnel UV 3 Lâmpadas



Fig. 245: Túnel UV 3 Lâmpadas



Fig. 246: Túnel UV 3 Lâmpadas (placa)

152. Túnel UV 3 Lâmpadas

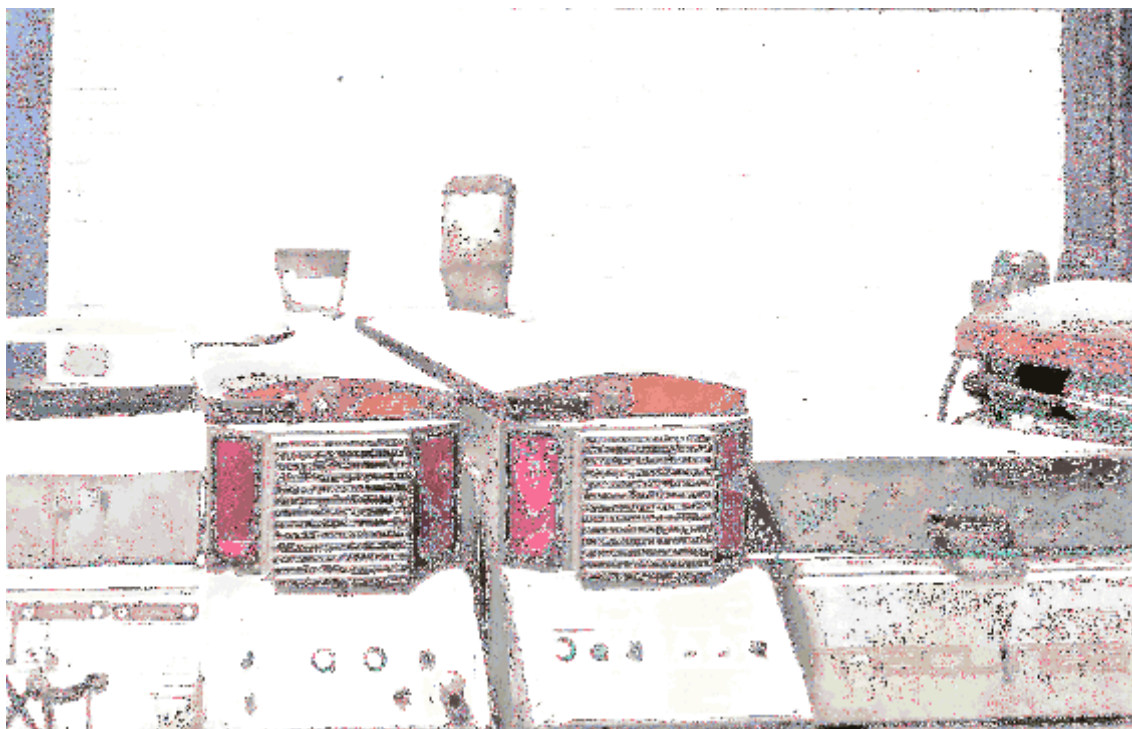


Fig. 247: Túnel UV 3 Lâmpadas



Fig. 248: Túnel UV 3 Lâmpadas (placa)

153. Túnel UV 3 Lâmpadas



Fig. 249: Túnel UV 3 Lâmpadas

154. Impressora Quadrupla



Fig. 250: Impressora Quádrupla



Fig. 251: Impressora Quádrupla (placa)

155. Tunel Uv 2 Lampadas



Fig. 252: Tunel Uv 2 Lampadas



Fig. 253: Tunel Uv 2 Lampadas (placa)

156. Impressora Dupla



Fig. 254: Impressora Dupla

157. Transfer 4 m



Fig. 255: Transfer 4m



Fig. 256: Transfer 4 m (placa)

158. Conjunto termo encolhível



Fig. 257: Conjunto termo encolhivel



Fig. 258: Conjunto termo encolhível (placa)

159. Máquina de cortar isopor



Fig. 259: Máquina de cortar isopor

160. Soldadora Pedal



Fig. 260: Soldadora pedal

161. Soldadora Pedal



Fig. 261: Soldadora Pedal

162. Esteira para carregamento



Fig. 262: Esteira para carregamento

163. Esteira para carregamento



Fig. 263: Esteira para carregamento

164. Esteira para embalagem



Fig. 264: Esteira para embalagem

165. Passadeira de cola



Fig. 265: Passadeira de cola

166. Esquadrejadeira



Fig. 267: Esquadrejadeira

167. Triturador



Fig. 268: Triturador

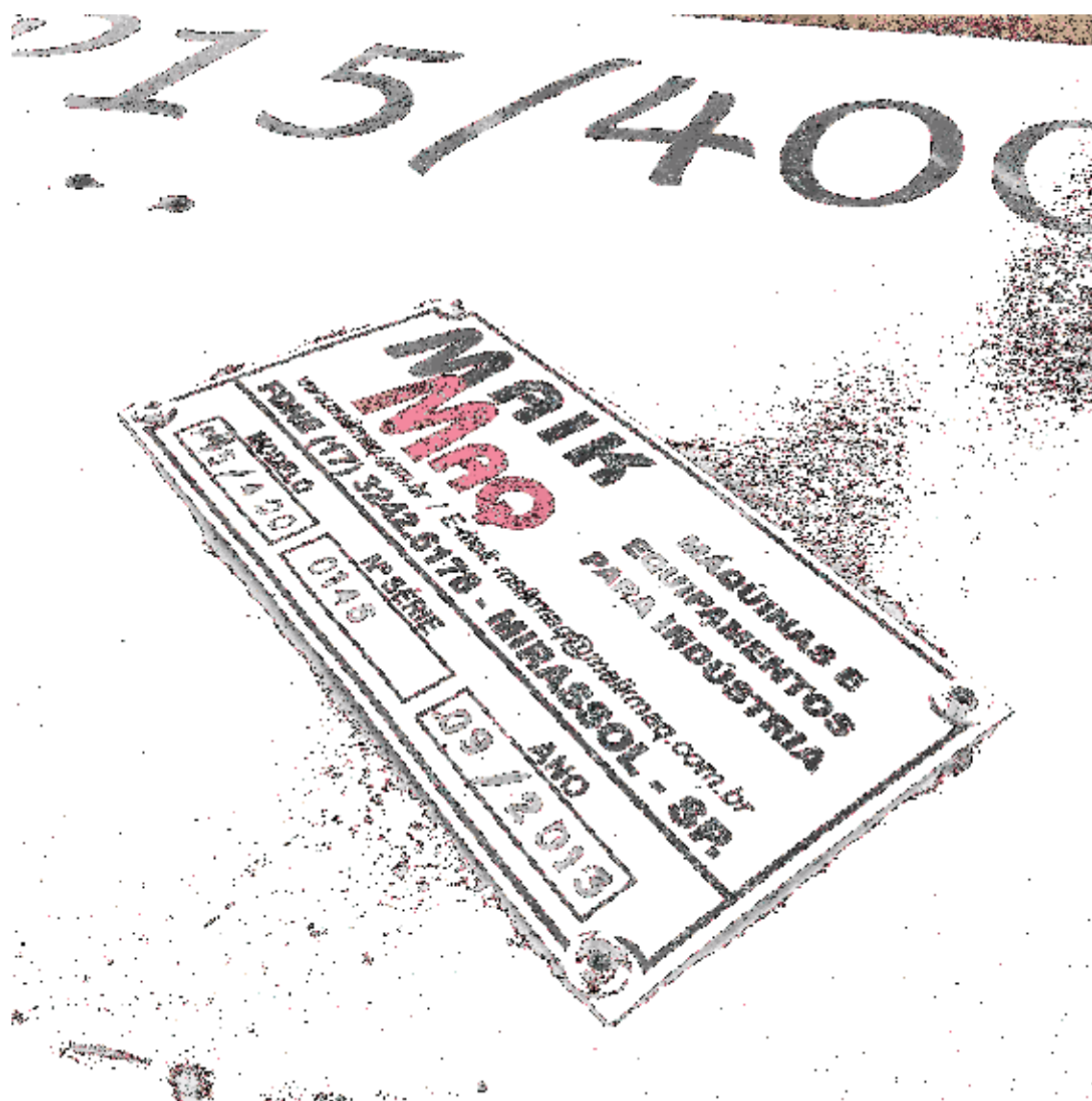


Fig. 269: Triturador (placa)

168. Triturador



Fig. 270: Triturador

169. Esquadrejadeira



Fig. 271: Esquadrejadeira

170. Bebedouro



Fig. 272: Bebedouro

4. Encerramento

A presente AVALIAÇÃO DE ATIVO PERMANENTE, sendo esta mesmo, consta de 241 páginas digitadas no anverso, devidamente numeradas e rubricadas, com a ART devidamente recolhida (Anexo).

Tanabi, Estado de São Paulo, 12 de Maio de 2017.



Eng. Guilherme de Souza Augusto

Reg. no CREASP: 5069667640

5. Referências Bibliográficas

SILVA, Eng. Marcos Augusto da. Novos conceitos de depreciações para máquinas e equipamentos. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE). <http://www.ibape-sp.org.br/util/arquivos/depreciacao-ibape-nacional-final.pdf>

DECRETO Nº 3.000, DE 26 DE MARÇO DE 1999 [EXCERTO] INSTRUÇÃO NORMATIVA SRF Nº 257, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2002 .

SANTOS, CLEÔNIMO DOS. Depreciação de Bens do Ativo Imobilizado: ASPECTOS PRÁTICOS. 6ª. ed. [S.l.]: IOB, 2010. 20 p. Disponível em: <<http://www.iob.com.br/newsletterimages/iobstore/sumarios/2014/dez/LIV21231.pdf>>. Acesso em: 13 abr. 2017.



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

28027230171880139

1. Responsável Técnico

GUILHERME DE SOUZA AUGUSTO

Título Profissional: **Engenheiro Mecânico**

RNP: **2614914401**

Registro: **5069667640-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA.**

CPF/CNPJ: **72.077.738/0001-68**

Endereço: **Avenida BECHARA NASSAR FRANGE**

Nº: **113**

Complemento:

Bairro: **JD. BRASÍLIA**

Cidade: **Tanabi**

UF: **SP**

CEP: **15170-000**

Contrato:

Celebrado em: **03/05/2017**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 1.500,00**

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida Bechara Nassar Frange**

Nº: **113**

Complemento:

Bairro: **Jd. Brasília**

Cidade: **Tanabi**

UF: **SP**

CEP: **15170-000**

Data de Início: **03/05/2017**

Previsão de Término: **12/05/2017**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração			Quantidade	Unidade
1	Avaliação	Equipamentos / Máquinas em Geral	1,00000	unidade

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

5. Observações

A seguinte ART é relativa à **Avaliação de Ativos Permanentes (máquinas e equipamentos)** da **INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA**, localizada à **Av. Bechara Nassar Frange, 113 Jd. Brasília Tanabi/SP.**

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.

7. Entidade de Classe

54 - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQS E AGRÔNOMOS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Sorocaba 12 de maio de 2017

Local data

Guilherme de Souza Augusto

GUILHERME DE SOUZA AUGUSTO - CPF: 412.022.318-37

INDÚSTRIA DE MÓVEIS BECHARA NASSAR LTDA. - CPF/CNPJ: 22.077.738/0001-66

Valor ART R\$ 81,53

Registrada em: 04/05/2017

Valor Pago R\$ 81,53

Impresso em: 12/05/2017 14:28:25

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.confes.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: 0600-17-18-11



Nosso Número: 28027230171880139 Versão do sistema