Corporate Consulting

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DINI TÊXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

Plano de Recuperação Judicial elaborado em atendimento ao artigo 53 da Lei 11.101/2005, e reformada pela Lei 14.112 de 24 de dezembro de 2020 para apresentação nos autos do processo nº. 10001188620228260260 em trâmite perante o Poder Judiciário do Foro Especializado - 1ª. RAJ - SP

Ferraz de Vasconcelos, 15 de abril de 2022

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

Fundamentos, base Legal e resumo da apresentação da lei 11.101/2005 e da Lei 14.112 de 24 de dezembro de 2020

Artigo 47. *"A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica".*

Discriminação resumida dos meios de recuperação a serem utilizados:

- ✓ Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
- ✓ Venda parcial dos bens;
- ✓ Será considerada a possibilidade de investimentos externos na sociedade, por meio da venda de participação acionária;
- ✓ Possibilidade obtenção de recursos financeiros e/ou capital de giro de fornecedores e Instituições Financeiras parceiras;
- ✓ Equalização dos encargos financeiros relativos a débito de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido da recuperação judicial;
- ✓ Outros meios previstos no artigo 51 da Lei de Falências e recuperação de Empresas – LFRE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

Definições: Para fins de melhor compreensão e análise do presente Plano de Recuperação Judicial, os seguintes termos, quando utilizados neste documento, devem ser entendidos consoantes as seguintes definições:

"**Administrador judicial**": Laspro Consultores Ltda - CNPJ 22.223.371/0001-75, situado a Rua Major Quedinho, 111 - 18º andar – Centro - São Paulo- SP - CEP 01050-030, e-mail: dini@laspro.com.br;

"AGC" - Assembleia Geral de Credores;

"Ativos não operacionais": todo e qualquer ativo imobilizado da **Dini Têxtil** que não possua, precipuamente, a finalidade produtiva;

"CCB" - Cédula de crédito bancário: título de crédito emitido por pessoa física ou jurídica em favor de uma instituição financeira, que representa uma promessa de pagamento decorrente de uma operação de crédito;

"Crédito": Crédito existente à época do ajuizamento da recuperação judicial, ainda que não vencido ou que seja reconhecido como líquido por sentença posterior à data do pedido de recuperação judicial;

"Crédito líquido": significa crédito constante na relação de credores ou no quadro geral de credores, que não seja objeto de ação, impugnação e habilitação em andamento, retardatária ou não, sem trânsito em julgado;

"Crédito ilíquido": crédito constante ou não na relação de credores, ou no quadro geral de credores, que seja objeto de ação, impugnação ou habilitação em andamento, retardatária ou não, sem trânsito em julgado;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

Credores aderentes: credores não sujeitos que aderirem ao Plano de Recuperação Judicial;

"Credores não sujeitos": credores que em princípio, não se sujeitam aos efeitos da recuperação judicial e do Plano de Recuperação;

"Credores Sujeitos": créditos sujeitos aos efeitos do processo de recuperação judicial e existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial, por força de operações celebradas com a **Dini Têxtil**, sejam estes já incluídos na relação de credores do Administrador Judicial ou que venham a ser reconhecidos por qualquer outra lista ou quadro geral de credores. Também é considerado sujeito ao processo de recuperação judicial o crédito reconhecido por sentença posterior à data da distribuição da recuperação, e que se funda em fatos anteriores a esta;

"Credores classe I": titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;

"Credores classe II": titulares de créditos garantidos com garantia real, sujeitos a recuperação judicial;

"Credores classe III": titulares de créditos quirografários privilegiados e subordinados, sujeitos à recuperação judicial;

"Credores classe IV": titulares de créditos de micro e pequenas empresas;

"Data do Pedido": significa a data de impetração do pedido de Recuperação Judicial pelas Recuperandas, ou seja, 13.fevereiro.2022;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

"**Demonstração da viabilidade econômica**": processo de viabilidade da **Dini Têxtil**;

"Laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor": demonstrativo da avaliação dos bens imóveis e de equipamentos;

"Corporate Consulting ou Consultoria": **Corporate Consulting Estratégias Ltda.**, empresa de consultoria especializada em reestruturação empresarial, contratada pela **Dini Têxtil** para o fim específico de assessorá-las no processo de recuperação judicial;

"Advogados": **Mange Advogados,** escritório de advocacia com serviços de excelência nas diversas áreas do direito relacionadas à atividade empresarial e de recuperação judicial;

"Dini têxtil, "Organização" ou **"Recuperanda"**: conjuntamente denominada **Dini Têxtil.**;

"LFRE": Lei de Falências e recuperação de Empresas - LFRE ou Lei nº 11.101 de 09.02.2005 e reformada pela Lei 14.112 de 24 de dezembro de 2020;

"Relação de credores": compreende-se como relação de credores o quadro elaborado pelo Administrador Judicial, nos termos do artigo 7º, § 2º da Lei de Falências e recuperação de Empresas - LFRE;

"Quadro geral de credores": quadro ou relação de credores consolidado e homologado, nos termos do artigo 18º da Lei de Falências e recuperação de Empresas – LFRE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

Índice

1. **Escopo do plano**

2. **Sumário executivo**
   2.1. Constituição da Dini Têxtil

3. **Histórico da Dini Têxtil**
   3.1. Sustentabilidade, Desenvolvimento e Inovação

4. **Crise Econômica e suas Causas**

5. **Reestruturação organizacional**
   5.1. Medidas de ajustes
   5.2. Controladoria
   5.3. Financiamento das operações

6. **Composição do passivo**
   6.1. Carência

7. **Projeções econômicas e financeiras**
   7.1. Principais informações e indicadores financeiros
   7.2. Premissas econômicas e financeiras
   7.3. Metodologia utilizada

8. **Passivo Concursal**
   8.1. Premissas e procedimentos para pagamentos dos credores
   8.2. Pagamento de credores trabalhistas
   8.3. Pagamento aos credores com garantia real

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

8.4. Pagamento a credores quirografários
8.5. Pagamento a credores de Micro ou Empresas de Pequeno Porte
8.6. Valores fixos
8.7. Observação geral para os créditos Trabalhistas, Garantia Real, Quirografários e de Micro e Pequenas Empresas (Classes I, II, III e IV
8.8. Credor Fornecedor Parceiro
8.9. Credor Parceiro Financeiro
8.10. Constituição e Venda de Unidade Produtiva Isolada – UPI
8.10.1. UPI
8.10.2. Destinação dos Recursos Oriundos da Venda de Unidade Produtiva Isolada – UPI
8.11. Novação da dívida
8.12. Sentença concessiva da Recuperação Judicial
8.13. Observações gerais da proposta de pagamentos aos credores
8.14. Premissas de projeção

9. Dos meios alternativos de recuperação

9.1. Venda do imóvel e/ou equipamentos ociosos

10. Considerações finais

10.1. Disposições Gerais
10.2. Cessões e Sub-Rogações
10.3. Lei e Foro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

1. Escopo do plano

- ✓ Apresentação da **Recuperanda**;
- ✓ Ações de reestruturação;
- ✓ Informações financeiras;
- ✓ Demonstração da viabilidade econômico-financeira da **Recuperanda** de que trata o artigo 53º, inciso II da Lei nº 11.101/2005;
- ✓ Condições de pagamento das obrigações vencidas e vincendas da **Recuperanda**;
- ✓ Avaliação de bens e ativos do devedor de forma a atender o disposto no inciso III do artigo 53 da Lei nº. 11.101/2005 foi realizada pelas pessoas jurídicas de direito privado, as quais são:
- ✓ Monaco Fontes Avaliações e Perícias de Engenharia
  Rua Augusta, 1939 – Conjunto 91 – Cerqueira Cesar – SP
  CEP 01413-000
  Responsável: Marcio Monaco Fontes – Engenheiro Civil – RPN 2.605.427.536 – SP.

2. Sumário executivo

Este documento foi elaborado com a intenção de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial proposto, sob a égide da Lei de Recuperação Judicial e Extrajudicial e Falência do Empresário e da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

Sociedade Empresarial - LFRE, Lei nº. 11.101 de 9 de fevereiro de 2005 e reformada pela Lei 14.112 de 24 de dezembro de 2020.

O Plano de Recuperação Judicial é o documento que espelha o histórico da **Recuperanda** os motivos de sua crise e as ações em implementação para sua reestruturação econômica e financeira.

O Plano de Recuperação Judicial ora apresentado foi elaborado pela **Corporate Consulting Estratégias Ltda.**, especializada em reestruturação de empresas, atuante desde 2001 no mercado, contratada para condução do programa de reestruturação, bem como para a condução econômico da Recuperação Judicial, englobando inclusive a estruturação e implementação do Plano de Recuperação Judicial.

2.1. A **Recuperanda** está assim constituida:

Quadro 01: Constituição da Dini Têxtil Indústria e Comércio Ltda.

DINI TÊXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA	
CNPJ	65.538.209/0001-59
Endereço	Rua Masato Sakai nº 323 - Jardim Triângulo
Cidade - Estado - CEP	Ferras de Vasconcelos - SP CEP 08538-300
Capital Social	R$ 12.000.000,00
CNAE Principal	13.59-6-00 - Fabricação de Outros Produtos Têxteis
CNAE Secundário	29.49-2-01 - Fabricação de bancos e Estofados para Veículos

Quadro 02: Composição acionária da Dini Têxtil - Indústria e Comércio Ltda.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA - DINI TÊXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA			
CPF	Acionista	Cotas	Capital
642.987.958-53	Claudio Rogério Dini	100,00%	12.000.000,00
TOTAL DO CAPITAL SOCIAL			12.000.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

A organização acima descrita vem pelo presente Plano de Recuperação Judicial, apresentar aos seus credores os termos de sua recuperação econômico-financeira.

Caso haja objeção dos credores, a aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial se dará em Assembleia Geral de Credores – ACG ou por termos de adesão pelos credores, após o que se aguardará por sua respectiva homologação pelo processo de nº. 10001188620228260260 em trâmite perante o Poder Judiciário do Foro Especializado - 1ª. RAJ – SP, nos termos dispostos pelos artigos 53 e 56 da Lei nº 11.101/2005.

3. Histórico da Dini Têxtil

A **Dini Têxtil** foi constituída no ano de 1991 e, com mais de 30 (trinta) anos de existência, tornou-se uma das principais empresas do setor têxtil do país voltada a inovação e sustentabilidade, oferecendo soluções tecnológicas de vanguarda aos seus parceiros e clientes, na produção de fios e tecidos tecnológicos destinados principalmente ao mercado industrial, destacando-se: automotivo, aeroespacial, coletes de segurança, médico e móveis de escritório, além de ser referência no setor e produção de fiação, tecelagem e confecção, em processo integrado.

Ao longo dos anos a **Dini Têxtil** se tornou líder no fornecimento de tecidos tecnológicos para os segmentos de ônibus e *"aftermarket"* automotivo.

Na produção dos produtos, há destaque do fio tinto na massa, sem uso de água, que possui alta resistência a luz e a lavagem, tendo maior durabilidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

Além disso nas novas tecnologias desenvolvidas na produção de fios coloridos, fazem com que a **Dini Têxtil** economize água em sua produção, bem como produtos químicos, energia e emissão de dióxido de carbono na atmosfera, demonstrando sua visão voltada para o futuro, e o compromisso com a preservação do meio ambiente.

Em 2020 a **Dini Têxtil** construiu nova planta na cidade de Ferraz de Vasconcelos-SP, com localização estratégica, com facilidade de acesso às principais rodovias, aos aeroportos internacionais, bem como ao Porto de Santos, maior complexo portuário da América Latina.

O parque fabril da **Dini Têxtil** está situado em terreno de aproximadamente 60.000m² (sessenta mil metros quadrados), possuindo 22.355m² (vinte e dois mil, trezentos cinquenta e cinco metros quadrados) de área construída no qual estão os prédios administrativos, produção, laminação, confecção, fiação e texturização

Foto 01:Vista aérea das instalações industriais da Dini Têxtil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

Na constante busca por inovação, em 2002 a qualidade de seus produtos foi reconhecida pelo mercado internacional, tendo se iniciado a exportação dos seus produtos para o México e Argentina.

Em 2006, por meio de parcerias, a **Dini Têxtil** passou a atuar no mercado global têxtil, certificando-se pelas normas ISO/TS 16949/2009, para a divisão automobilística e a ISO 9001/2008 para as demais divisões e a ISO 14001/2004 para o sistema de gestão ambiental.

As normas acima descritas se destacam pela:

✓ Definição de objetivos e metas da empresa em relação a ISO são:

- Economia de tempo e custos;
- Transparência dos processos internos;
- Prevenção de erros ao invés de esperar que ocorram para serem corrigidos;
- Valorização da empresa mundialmente;
- Melhoria de qualidade em produtos e serviços;
- Satisfação de clientes, funcionários e acionistas;
- Credenciamento da empresa junto à comunidade internacional de empresas certificadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

Foto 02 – Produção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

Os pontos de competências gerados pela **Dini Textil** são embasados em:

- ✓ Inovação em produtos e processos para atender as demandas de mercado;
- ✓ Flexibilidade personalização em um mercado padronizado sem perder a agilidade e competividade;
- ✓ Qualidade e padrão internacional constantemente audita por organismos independentes e clientes;
- ✓ Processos produtivos seguem os princípios de *Lean Manufecturer*, atrelados a redução de emissões e resíduos.

3.1. Sustentabilidade, Desenvolvimento e Inovação

O design da **Dini Têxtil** tem orientação pela Economia Circular, ou seja desde a concepção do produto existe a preocupação com emissões de compostos orgânicos voláteis e de geração de resíduos.

O produto e formatado para que no fim de seu ciclo de vida, seja reciclado, pois os resíduos gerados pela área fabril sejam reaproveitados por um novo processo de extrusão, é utilizado como matéria prima e revendidos para outras indústrias como insumo.

Na fábrica e nos seus Laboratórios já foram desenvolvidos diversos tecidos com alta tecnologia, dentre os quais o *vittagraphe* que utiliza grafeno na sua composição.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

✓ **Grafeno**: Cristal atômico bidimensional formato por átomos de carbono dispostos em uma estrutura hexagonal, fazendo ser inovador pois ele é:

- 200 (duzentas) vezes mais forte que o aço, porém e flexível;
- Sua condutividade térmica e 10 (dez) vezes maior que o cobre;
- Melhor condutor de eletricidade que se tem conhecimento;
- Um 1(um) milhão mais fino que o cabelo do ser humano;
- Incrivelmente leve.

A pesquisa do grafeno foi realizada nos últimos anos em parceria da **Dini Têxtil** com universidades e institutos especializados nesta matéria-prima. O desenvolvimento de fios com grafeno dá nova funcionalidade aos tecidos como condutividade elétrica, ultra resistência, maior condutividade térmica e leveza.

Com os resultados obtidos foi possível o registro de patentes, já requeridas, bem como se constatou que o produto poderia ser utilizado para proteger tecidos e inativar o vírus da COVID-19 e todos os demais vírus e bactérias conhecidos.

Este produto foi testado em diversos laboratórios que seguiram a norma ISO 18184/2019 e todos eles certificaram que o produto é eficaz para a inativação de partículas virais, em particular o Coronavírus.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

Os fios com grafeno possuem eficácia antiviral, antibacteriana e antifúngica com propriedades permanentes e, mesmo com tingimento, não perdem essas qualidades.

O *vittagraphe* é um novo fio, feito de poliéster e grafeno, que une resistência mecânica, durabilidade, solidez à luz, efeito antiviral, antimicrobiano e antifúngico permanentes. Essas características não são afetadas pela lavagem, oferecendo mais segurança e higiene para diferentes segmentos de atuação, como saúde, hotelaria e vestuário.

Nos laboratórios localizados na Comarca de Ferraz de Vasconcelos/SP, são desenvolvidos soluções e produtos especialmente elaborados para a necessidade dos clientes, dentre os quais destacam-se os abaixo mencionados.

Preocupada com a sustentabilidade, a **Dini Têxtil** possui galpão exclusivo destinado a reciclagem dos seus produtos.

Foto 03 – Clientes da Dini Têxtil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Atualmente, a **Dini Têxtil** possuí aproximadamente 200 (duzentos) colaboradores diretos comprometidos com a busca pela inovação constante, alinhada com a sustentabilidade e com seus valores.

4. Crise Econômica e suas Causas

A **Dini Têxtil** sempre realizou intensos investimentos buscando inovação. Esses investimentos são financiados por meio de crédito bancário, com exigibilidade de curto e longo prazo, sendo grande parte em dólares norte-americanos.

Apesar dos contínuos processos de investimentos buscando inovação, a queda expressiva das receitas impactou negativamente o modelo de negócios da **Dini Têxtil**, razão pela qual o endividamento bancário está em desequilíbrio econômico-financeiro, com elevada exigibilidade de recursos no curto e longo prazo. Importante consignar, ainda, que alguns dos contratos celebrados estão indexados em dólar norte-americano e a desvalorização da moeda nacional ocasionou acréscimo substancial na dívida, eis que não há hedge, pois seu custo inviabilizaria a operação.

Ao longo dos 30 (trinta) anos de atividade, a **Dini Têxtil**, deparou-se superou com sucesso todos os tipos de crise, entre a quais destacamos as recessões econômicas, em nível nacional e mundial, até a história recente, não foram suficientes para abalar a sua solidez.

Mas em 2020, sobrevém a pandemia do coronavírus, atingindo duramente toda a economia mundial, um impacto ainda em processo de absorção, mesmo entrando no 3º. (terceiro) ano de pandemia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Dessa forma, o Produto Interno Bruto - PIB do Brasil e do mundo, tiveram o pior desempenho da década em 120 (cento e vinte) anos, possível constatar o início da recessão econômica no país a partir do 2º. (segundo) trimestre de 2020. Ocorre também que o setor têxtil, em geral, teve uma queda abrupta de 22,7% (vinte e dois vírgula sete por cento) nas vendas no mercado, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no qual o afetou a redução da receita da **Dini Têxtil** em 42,8% (quarenta e dois virgula oito por cento) na sua receita.

Visando evitar o contágio em massa da população e o colapso do sistema de saúde, os governos estaduais instituíram quarentenas determinando o fechamento de quaisquer estabelecimentos tidos por não essenciais. Com isso tanto os clientes diretos dos produtos da **Dini Têxtil** e os clientes finais foram afetados de imediato.

As vendas e o caixa foram afetados. Vários pedidos foram cancelados, e alguns, faturados, foram devolvidos. Além da queda da receita, diversos clientes pediram alongamento de prazos, ou reprogramação de pagamentos, o que gerou imediato desgaste com instituições financeiras que possuíam garantias estabelecidas sobre estes recebíveis. Algumas delas chegaram a compreender tal quadro, mas o cenário abalou severamente o relacionamento da **Dini Têxtil** com o setor financeiro.

Houve programas de auxílio por parte do Governo Federal, em especial no momento mais agudo da pandemia, quando as restrições de circulação de pessoas se encontravam em seus níveis mais severos. Porém, tais programas de incentivo às empresas não foram renovados nas "ondas" posteriores de agravamento da pandemia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

A instabilidade da economia em caráter mundial afetou também o preço dos insumos. Com a paralisação de diversas atividades industriais e agrícolas, toda a cadeia de produção restou afetada, e até hoje, não se encontra normalizada. Isso gerou uma carência de matérias primas em todos os setores, resultando em acelerada alta de preços.

Exemplos de processos e/ou Lockdown que afetaram o **Dini Têxtil**:

✓ **Primeiro lockdown**: ocorrido em março/abril de 2020, tivemos:

- **Alta exagerada**, para não dizer especulativa, de vários insumos, prorrogação de pedidos de venda, e a alta inadimplência por parte de clientes;

- **Ajuda governamental**: prorrogação do vencimento de tributos, criação do Benefício Emergencial de Preservação do Emprego e da Renda para os colaboradores, prorrogação de todos os financiamentos e de capital de giro, voltados a pessoa jurídica.

✓ **Segundo lockdown**: quando a situação começou a se normalizar, a Empresa foi surpreendida pela maioria dos clientes suspendendo pedidos ou inadimplindo pagamentos.

Além dos principais insumos da **Dini Têxtil** os quais acumularam alta nos preços superior a 105% (cento e cinco por cento), os materiais de embalagem, dada a inesperada demanda oriunda da migração do varejo presencial para as vendas *on line,* fizeram com que o preço de itens como plástico e papelão também disparasse.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

O grande impacto da pandemia na economia nacional colaborou também com a desvalorização do real perante o dólar, fazendo com que o preço final de insumos importados sofresse aumentos sem precedentes.

A situação absolutamente anômala abalou o fluxo de caixa da **Dini Têxtil**, que precisou recorrer ao sistema financeiro em posição de fragilidade, algo inédito em sua história.

Os financiamentos bancários também se tornaram mais onerosos devido à alta da SELIC, impactando o custo de carregamento dos contratos.

No mais, dentro do contexto de crise econômica mundial, e medidas de ajustes necessárias, aumento de desemprego e perda de poder de compra do assalariado, o consumo das famílias diminuiu. Assim, enquanto não houver uma recuperação do poder aquisitivo, as empresas recorreram à Recuperação Judicial visando reestabelecer seu equilíbrio financeiro.
Como reflexo direto da queda de vendas, a **Dini Têxtil** enfrentou dificuldades para realizar exportações no mercado têxtil global reduzindo 42,8% do seu faturamento.

Apesar dos contínuos processos de investimentos buscando inovação, a queda expressiva das receitas impactou negativamente o modelo de negócios da **Dini Têxtil**, razão pela qual o endividamento bancário está em desequilíbrio econômico-financeiro, com elevada exigibilidade de recursos no curto e longo prazo.

Importante consignar, ainda, que alguns dos contratos celebrados pela **Dini Têxtil** estão indexados em dólar norte-americano e a desvalorização da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

moeda nacional ocasionou acréscimo substancial na dívida, eis que não há hedge, pois seu custo inviabilizaria a operação.

Ao mesmo passo, no âmbito tributário, suas atividades enfrentam um grande e dispendioso arsenal de obrigações, exigindo da **Dini Têxtil** grandes esforços para manter sua regularidade fiscal, sem prejuízo do questionamento judicial de lançamentos considerados indevidos.

Em consequência de tal cadeia de fatos, a **Dini Têxtil** encontra-se em episódica crise econômico-financeira, apesar dos mais diligentes esforços de seus administradores para vencê-la, como a busca de novos investidores e de recursos no mercado financeiro para formação de capital de giro, e um necessário corte de custos.

Infelizmente, alguns credores optaram por não apoiar a **Dini Têxtil** neste momento difícil, chegando a ingressar com execuções, arrestos, enviando também títulos a cartório, agravando a situação e obviamente a necessidade de recorrer a recuperação judicial.

Apesar de todo o exposto, a **Dini Têxtil** acredita ser transitória sua atual situação, visto já terem sido tomadas as medidas administrativas e financeiras necessárias para equilibrar a sua receita, com a diminuição de custos e despesas para sanar a crise.

A participação da **Dini Têxtil** no setor têxtil brasileiro e sua importância econômica e social para a região são um importante combustível para que os seus administradores recorram a todas as medidas necessárias para superar a crise e voltar a crescer.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

5. Reestruturação organizacional

5.1. Medidas de ajustes: as oportunidades e ameaças para uma organização, bem como as medidas que sejam necessárias para melhorar o desempenho organizacional e um lucro operacional sustentável, podem ser alcançados baseados em 4 (quatro) pontos, os quais são essenciais para o seu desenvolvimento:

- ✓ **Capital humano** — envolve as habilidades técnicas, o relacionamento interpessoal e a cultura que a empresa pretende inspirar em seus colaboradores;

- ✓ **Objetivos e estratégias políticas** — são as metas do negócio e como elas impactam na atuação da equipe;

- ✓ **Infraestrutura e tecnologia** — compreende a tecnologia incorporada pela companhia e os recursos que participam do processo produtivo;

- ✓ **Fatores externos** — são todos os elementos que estão fora da organização e que não podem ser controlados, mas precisam ser considerados.

Assim, a reestruturação organizacional é uma mudança global, visando atender os seus objetivos e lucro, devido a esses pontos, identificamos os processos e as medidas necessárias que estão em fase de desenvolvimento e implantação, dentre elas destacamos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

- ✓ Mudança dos processos de controles gerenciais para mapeamento e controle das margens;

- ✓ Adequação, reduções e treinamento dos colaboradores;

- ✓ Redução de custos em todas as áreas da organização, com foco nas despesas administrativas, comerciais e operacionais;

- ✓ Implantação de controles e mapeamento de despesas, custos, resultados, controle sobre origens e aplicações de recursos, caixa, investimentos, e acompanhamento de todas as etapas e processos de vendas, logística, produção, expedição, compras, e demais áreas, opera hoje com projeções, orçamento, *budget x forecast*, análise de resultados por clientes, por linhas, por família de produtos e lotes econômicos de vendas;

- ✓ Manutenção de linhas de crédito que permitem o sequenciamento produtivo sem rupturas e perdas técnicas;

- ✓ Redução de custos fixos;

- ✓ Gestão de estoques com foco em giro de produtos e conversão de rentabilidade;

- ✓ Reestabelecimento da margem bruta;

- ✓ Redução das despesas com juros pagos a bancos e fornecedores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

- ✓ Implantação de ações de inteligência de mercado com ênfase nas análises de mercado, rentabilidade, canais de marketing, ações comerciais efetivas e estruturadas;

- ✓ Possibilidade de liquidação antecipada dos passivos para credores concursais apoiarem a empresa através de adesão para fornecimento em condições diferenciadas;

- ✓ Garantir a pontualidade nos pagamentos a partir da adoção das medidas protetivas amparadas pela Lei de Recuperação Judicial;

- ✓ Garantir o Fluxo de Pagamento dos passivos concursais proposto no Plano de Recuperação Judicial - PRJ;

- ✓ Contínuo acompanhamento de custos, despesas e formação de preços de venda;

- ✓ Rigoroso controle do Staff e prestadores de serviço, de acordo com as necessidades e resultados acompanhados pontualmente;

- ✓ Otimização das rotinas administrativas com implantação de novas práticas e processos;

- ✓ Foco na formação de capital de giro próprio, ou operações com menores custos de captação;

- ✓ Reporte mensal das atividades, com demonstrações financeiras auditadas de maneira a praticar e real transparência dos resultados, riscos e oportunidades do negócio;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

- ✓ Controle de nível de estoque e compras analisando as tendências do mercado, giro, margens e sazonalidade;

- ✓ Acompanhamento e ajustes nos processos de fábrica, possibilitando agilidade nas correções necessárias.

5.2. Controladoria: dentro das mudanças organizacionais, os controles estão sendo aprimorados, cujo objetivo é a coordenação e manutenção de um plano integrado para identificar a evolução do negócio, bem como as correções necessárias, medindo a performance dos padrões estabelecidos em orçamento, controle de estoques, interpretação e análise dos resultados nos diversos níveis gerenciais e operacionais, bem como a eficiência dos objetivos do negócio e a estratégia de longo prazo dentro do plano de expansão comercial e estratégico.

5.3. Financiamento das operações: as operações de crédito compatíveis com as necessidades de financiamento das atividades da **Recuperanda** serão elegíveis e destinadas exclusivamente à aquisição de produtos e/ou mercadorias e de prestação de serviços.

Esses processos têm papel muito importante no desenvolvimento das atividades administrativas, comerciais e operacionais, sendo responsável pela obtenção dos recursos necessários e, pela formulação de uma estratégia voltada para a otimização da aplicação desses recursos e sua liquidação, contribuindo significativamente para o sucesso do empreendimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

6. Composição do passivo

No intuído de conjugar interesses das partes relacionadas, bem como a garantia de uma recuperação econômica e financeira sadia, estabeleceu-se as premissas básicas para garantia do crescimento e perpetuação dos resultados.

O presente Plano de Recuperação Judicial foi elaborado sob a égide da Lei 11.101/05, que determina a classificação dos credores da **Recuperanda** em 4 (quatro) classes:

- ✓ **Credores da classe I**: titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;
- ✓ **Credores da Classe II**: titulares de créditos com garantia real de bens imóveis e/ou móveis;
- ✓ **Credores da classe III**: titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinado; e
- ✓ **"Credores classe IV"**: titulares de créditos enquadrados como microempresas e empresas de pequeno porte.

Há ainda restrições que devem necessariamente ser observadas, notadamente no que diz respeito a:

- ✓ **Créditos trabalhistas em geral**: os existentes até a data do pedido de recuperação judicial serão pagos no prazo de 12 (doze) meses, conforme ***artigo 54 da LREF***, contados da Data da Homologação. No caso de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

créditos habilitados após a Data da Homologação, ou para o caso daqueles que venham a sofrer impugnação de crédito, os pagamentos ocorrerão no mesmo prazo acima, tendo como início da contagem do prazo a data do trânsito em julgado da respectiva habilitação/impugnação de crédito. Referido prazo pode ser alongado de comum acordo com os credores laborais, conforme previsão expressa na LREF.

- ✓ **Créditos trabalhistas de natureza salarial**: os constituídos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, deverão ser pagos em um prazo inferior a 30 (trinta) dias, também contados da Data da Homologação.

- ✓ **Créditos trabalhistas objeto de acordos**: os créditos trabalhistas constituídos até a data do pedido de recuperação judicial que forem objeto de acordo antes da Assembleia Geral de Credores – AGC, e após a homologação do Plano de Recuperação Judicial, serão pagos nos termos das negociações firmadas com os Sindicatos da Categoria ou advogados dos credores. O cumprimento de tais acordos será interpretado como cumprimento do presente plano, em relação a tal classe;

- ✓ **Créditos não sujeitos a Recuperação Judicial**

  - **Impostos**: os tributos devidos na esfera Federal, Estadual ou Municipal estão sendo quitados de acordo com os parcelamentos realizados;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

- **Alienação fiduciária**: linhas de financiamento intermediada por Bancos em alienação fiduciária, estão sendo regularizados e honrados nas condições pactuadas entre a Dini Têxtil e os credores.

- Outros que pelas características de suas garantias, também não se sujeitam como crédito concursais.

Todos os créditos, de qualquer natureza e classificação, que porventura venham ser habilitados, seja porque não foram arrolados ou porque foram reconhecidos e/ou apurados no curso ou após a sentença de encerramento da Recuperação Judicial, por deliberação administrativa ou decisão judicial, deverão ser incluídos na classe respectiva e se sujeitarão às condições do Plano de Recuperação previstas para a referida classe.

6.1. Carência: período de carência, aplicável às Classes, III e IV, será de 12 (doze) meses a partir da aprovação e homologação do Plano de Recuperação Judicial - PRJ, prazo este de suma importância para que se possa reestabelecer:

✓ A formação de capital de giro, pagamento dos créditos trabalhistas e créditos extraconcursais;

7. Projeções econômicas e financeiras

7.1. Principais informações e indicadores financeiros: os resultados e fluxos de caixa foram projetados para os próximos 15 (quinze) anos, a partir do primeiro ano após a homologação e publicação da concessão da Recuperação Judicial. Essas projeções estão alinhadas com o histórico e expectativas da administração da **Recuperanda**,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

contextualizadas de acordo com o cenário das atividades de mercado e do processo de recuperação judicial e demonstrado conforme projeções detalhadas abaixo:

- ✓ **Faturamento bruto**: projeções com evolução e constantes a partir do 1º. (primeiro) ano após a homologação da recuperação judicial;

- ✓ **Impostos e deduções de venda**: compostas de acordo com a participação das vendas no mercado interno e externo;

- ✓ **Custos das mercadorias vendidas**: representa os níveis atuais praticados pela **Recuperanda**, e base futura em projeções de insumos possíveis de serem alcançados no setor que representa;

- ✓ **Despesas administrativas e comerciais**: está adaptado ao atual nível de atividade da **Recuperanda** e com pequenas variações durante o seu crescimento;

- ✓ **Despesas financeiras e da Recuperação Judicial**: para a reorganização das atividades a **Recuperanda** foram alocadas as despesas originarias de captação, com base no atual perfil de Empresas com o mesmo rating;

- ✓ **Fluxo de caixa**: embasado nos Demonstrativos de Resultados do Exercício – DRE da **Recuperanda**, compactuado com o resultado, capital de giro, dias de estoque, entre outros;

Nota[01]:***Resultados e fluxo de caixa estão anexos a esse Plano de Recuperação Judicial, sendo assim sua parte integrante.***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

7.2. Premissas econômicas e financeiras: A **Recuperanda** demonstra plena capacidade de recuperar seus resultados e adequar seus passivos conforme suas projeções de Resultados Econômicos e Financeiros desde que atendidas as bases da respectiva proposta de pagamentos dos créditos concursais e não concursais.

As premissas utilizadas demonstram os resultados que serão alcançados com as correções em implementação, de maneira clara, com facilidade de acompanhamento. As premissas econômicas e financeiras utilizadas na simulação das projeções são as seguintes:

- ✓ Projeção realista das metas relativas a vendas de produtos, aos custos operacionais e administrativos;
- ✓ As medidas previstas neste Plano de Recuperação Judicial, que estão em fase de desenvolvimento e implantação, dependerão dos fatores externos, tais como a política cambial e monetária, alterações da carga tributária.

7.3. Metodologia utilizada: para a formação do fluxo de caixa econômico e financeiro foram utilizadas as seguintes premissas, compatíveis com os padrões da atividade industrial e varejista, adaptáveis a situação da **Recuperanda**.

O fluxo de caixa permite avaliar as alternativas de investimentos e as razões que provocam as mudanças da situação financeira da **Recuperanda**, que compõem as formas de aplicação do lucro gerado pelas vendas e até mesmo os motivos das eventuais variações do capital de giro, tudo dentro de um determinado período.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

O fluxo de caixa prevê uma visão geral sobre todas as características da **Recuperanda** como: pagamentos, recebimentos, compras de mercadoria e produtos, compras de materiais secundários, salários e outros, pois é necessário prever o que se poderá gastar no futuro dependendo do que se consome hoje.

O fluxo de caixa será dividido em três ciclos financeiros principais: o ciclo de investimento, o ciclo operacional e o ciclo das operações financeiras, sendo este composto por operações de capital e operações de tesouraria.

O fluxo de caixa da **Recuperanda** está composto pela geração de caixa das atividades operacionais, de investimentos, com eventual venda de imobilizado.

As premissas utilizadas foram as propostas de pagamentos presentes no presente Plano de Recuperação, com as características para cada uma das classes de credores, e a composição dos passivos dos créditos sujeitos, pela necessidade de pagamento dos créditos não sujeitos, o passivo tributário e a implementação de práticas implantadas, as quais buscam a melhoria da performance administrativa, financeira e operacional.

.

8. Passivo Concursal

Na data do requerimento de sua recuperação judicial (13.fev.22), o passivo da **Recuperanda** totalizava R$ **50.276.846,06** (cinquenta milhões, duzentos setenta e seis, oitocentos e quarenta seis reais e seis centavos), distribuídos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

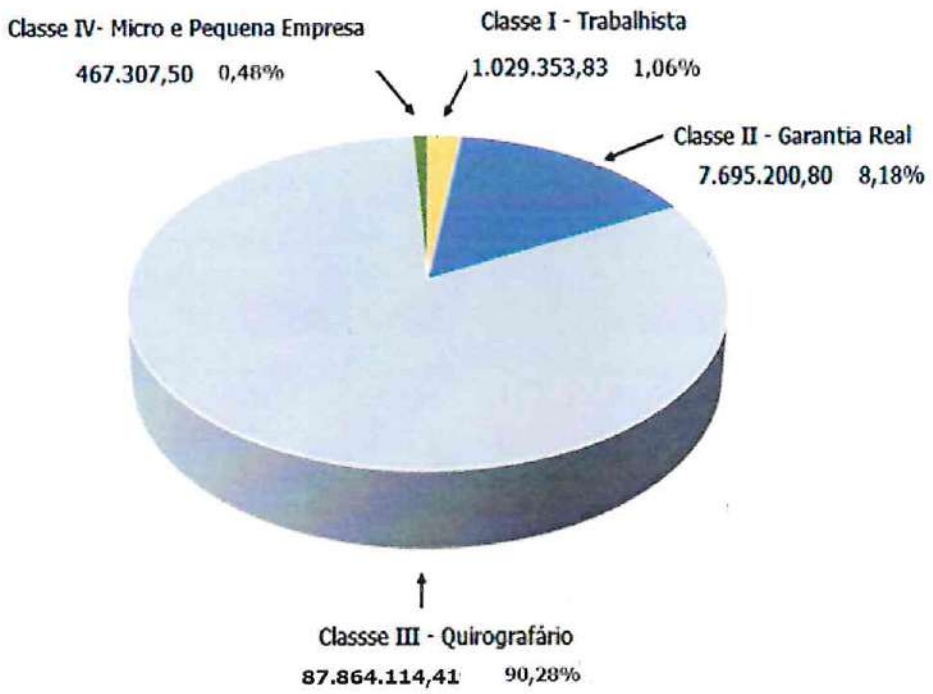
em créditos trabalhistas, garantia real, quirografários, pequenas e microempresas:

Quadro 03: Composição do endividamento por Classe e Moeda Estrangeira da Dini Têxtil

Classe	Valor
Classe I - Trabalhista	1.029.353,83
Classe II - Garantia Real	7.965.200,80
Classe III - Quirografário *1	87.864.114,41
Classe IV- Micro e Pequena Empresa	467.307,50
Total da Lista de Credores	97.325.976,54

*1 Composição da Classe III Quirografário	Valor - Moeda
Em Real	R$ 41.084.983,93
Em Dólar	US$ 8,104,882.84
Em Euro	£$ 783,368.09

Gráfico 01: Composição do endividamento em percentual



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

8.1. Premissas e procedimentos para pagamentos dos credores: os créditos ainda não reconhecidos ou ilíquidos até o momento da impetração do pedido de recuperação, cujos fatos geradores são anteriores a este, deverão ser liquidados considerando-se todos os parâmetros do Plano de Recuperação, descontando-se ainda os valores eventualmente adimplidos.

Na hipótese acima, o prazo de carência, nas classes aplicáveis, será contado a partir do trânsito em julgado da habilitação do crédito. Na hipótese de o crédito existente antes da data do pedido ser reconhecido e liquidado em data posterior a do encerramento da recuperação judicial, o prazo de carência, nas classes aplicáveis, será contado a partir do trânsito em julgado da decisão que liquidar o crédito.

Todos os pagamentos serão realizados, preferencialmente por depósitos bancários.

Para fins de recebimento os credores deverão informar com antecedência mínima 30 (trinta) dias às empresas os seus dados completos e a conta bancária, com domicílio no Brasil, de titularidade do credor, pelo e-mail rj@dinitextil.com.br e/ou carta dirigida ao endereço Rua Masato Sakai, 323 – Jardim Triângulo – Ferraz de Vasconcelos – SP - CEP 08538-300, aos cuidados da Diretoria.

Caso haja atraso no fornecimento dos dados, o pagamento será prorrogado por até 30 (trinta), a contar da data do fornecimento dos dados bancários, sem a incidência de juros, correção monetária ou multas. Mesmo após o encerramento da recuperação judicial, permanecerá a obrigação da empresa na realização dos respectivos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

pagamentos das parcelas não adimplidas pela falta de informação dos credores.

Os créditos líquidos de todas as classes serão corrigidos monetariamente, conforme detalhamento do PRJ, e incidirão desde a Data de Homologação do Plano de Recuperação Judicial.

A **Dini Têxtil** ressalta que em hipótese nenhuma realizará depósitos judiciais para cumprimento das obrigações atinentes a esse Plano de Recuperação, sendo de inteira obrigação dos credores apresentar os dados bancários, conforme acima expostos, por questão de segurança e *compliance*, de forma que não serão realizados pagamentos em conta de procuradores ou de terceiros, exceto se obtida autorização judicial específica.

A inobservância dos credores quando da apresentação da conta bancária dos pagamentos não será considerado descumprimento do Plano de Recuperação, tão pouco óbice para encerramento da Recuperação Judicial.

8.2. Pagamento de credores trabalhistas: os credores da Classe I – Trabalhistas serão pagos no prazo máximo de até 12 (doze) meses, contados a partir da Data da Homologação, ou do trânsito em julgado da sentença de habilitação/impugnação do respectivo crédito, com a incidência de correção monetária pela Taxa de Referência – TR a partir da Data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Serão pagos os créditos constantes na relação de credores ou no quadro geral de credores e que sobre os quais não haja pendência de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

julgamento de ações trabalhistas, habilitações, divergências, ações de impugnações e ações trabalhistas em trâmite, em liquidação, relativas aos créditos com fatos geradores anteriores ao pedido de recuperação Judicial.

Os créditos de natureza estritamente salarial que integram a Lista de Credores, até o limite de 05 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, vencidos nos 03 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a Data da Homologação, sem a incidência de multas, mediante a quitação integral do contrato de trabalho e de todas as dívidas dele decorrente, ressalvadas eventuais diferenças em verbas e valores ainda *sub judice*.

8.3. **Pagamento aos credores com garantia real**: os credores integrantes da Classe de Garantia Real não sofrerão deságio e, cumulativamente:

- ✓ Não serão aplicadas multas contratuais de qualquer espécie;
- ✓ Os pagamentos serão iniciados após o período de carência de 1 (ano), cuja contagem de prazos se dará, a partir da publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial;
- ✓ Os passivos constantes na lista de credores serão adimplidos em 30 (trinta) parcelas semestrais;
- ✓ Os passivos serão corrigidos monetariamente através da Taxa de Referência – TR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

- ✓ Possibilidade de pagamento através de dação e ou venda dos ativos das respectivas garantias.

8.4. Pagamento a credores quirografários: aos credores integrantes da Classe Quirografário, propõe-se um deságio de 70% (setenta por cento) sobre o crédito relacionado na recuperação judicial, com carência de juros e principal de 12 (doze) meses, contados da Data da Homologação do Plano de Recuperação Judicial.

O pagamento ocorrerá em 18 (dezoito) parcelas anuais, contados a partir do término do prazo de carência, em parcelas semestrais, sendo a primeira delas com vencimento para o mês subsequente ao término do período de carência.

Para primeiro e segundo ano de pagamento serão realizados pagamentos com parcelas fixas nos termos do item 8.6. Para os demais anos, ao saldo (Pro-rata) será aplicado pelo período restante, com incidência de correção da Taxa de Referência – TR, contada a partir do término do prazo de carência.

8.5. Pagamento a credores de Micro ou Empresas de Pequeno Porte: aos credores integrantes da Classe IV - Micro ou Pequenas Empresa de Pequeno Porte propõe-se um deságio de 70% (setenta por cento) sobre o crédito relacionado na recuperação judicial, com carência de juros e principal de 12 (doze) meses, contados da Data da Homologação.

O pagamento ocorrerá 36 (trinta e seis) parcelas semestrais, sendo a primeira delas com vencimento para o mês subsequente ao término do período de carência. Para todos os pagamentos acima ajustados, haverá

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

a correção da Taxa de Referência – TR, contada a partir do término do prazo de carência.

8.6. Valores fixos: visando otimizar o pagamento dos créditos de menor valor alocado nas classes III – Quirografário, na Classe IV- Pequena e Média Empresa, para que o custo administrativo e taxas bancarias (e eventualmente um novo imposto sobre pagamento) não seja demais oneroso em relação ao valor da parcela em rateio, bem como a não penalizar os credores na verificação e acompanhamento do cumprimento do plano, é proposto o seguinte critério de pagamento linear a todos os credores das referidas classes:

- ✓ **1ª. Parcela**: no final do 12º (decimo segundo) mês, a contar da Data da Homologação, serão pagos a todos os credores parcela semestral de até R$ 3.000,00 (três mil reais), salvo se o valor do crédito, aplicando-se o deságio, for inferior a este, oportunidade em que haverá a quitação do crédito devido ao credor;

- ✓ **2ª. Parcela**: No final do 24º (vigésimo quarto) mês, a contar da Data da Homologação, será paga parcela na mesma forma da cláusula anterior;

- ✓ **Demais parcelas**: os saldos de créditos de todos os credores, considerando os dois pagamentos acima descritos, serão pagos em parcelas fixas nos prazos e condições estabelecidas nesse plano de recuperação judicial nos itens 8.4. e 8.5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

8.7. Observação geral para os créditos Trabalhistas, Garantia Real, Quirografários e de Micro e Pequenas Empresas (Classes I, II, III e IV): os créditos Trabalhistas, Garantia Real, Quirografários e de Micro e Pequenas Empresas (Classe I, II, III e IV) reconhecidos, julgados, e/ou liquidados durante o processo da recuperação judicial poderão ser informados ao juízo pelo **Recuperanda**, ou habilitados retardariamente pelo credor, nos termos previstos no art. 10, *caput e* §5º, da Lei de Falências e Recuperação de Empresas - LFRE.

Os pagamentos desses créditos serão realizados nas mesmas condições e prazos definidos por tipo de classe neste Plano de Recuperação Judicial, contados a partir do trânsito em julgado da habilitação retardatária promovida pelo credor.

8.8. Credor Fornecedor Parceiro

- ✓ **Critérios de qualificação**: o fornecedor de produtos ou serviços que vender para a **Recuperanda** na condição de "Fornecedor Parceiro" terá o pagamento do seu crédito acelerado com um percentual do valor total do novo fornecimento, de acordo com a quadro 04. Além disso, o Fornecedor Parceiro receberá o seu crédito com deságio de 30% (trinta por cento) de previsto para a respectiva classe, mantendo-se as demais condições de prazo, correção monetária e juros.

  O volume de fornecimento deverá atender às necessidades da **Recuperanda** e o percentual do crédito na condição de "Fornecedor Parceiro" será proporcional aos percentuais listados na tabela no Quadro 04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

O fornecedor deverá se habilitar na categoria "Fornecedor Parceiro", em até 07 (sete) dias após a Data da Homologação do Plano de Recuperação, por meio de notificação formal à **Recuperanda**.

Contudo, para a concretização desta forma diferenciada de pagamento deverá haver consenso entre a devedora e o respectivo credor, podendo a **Recuperanda** recusá-la caso entenda que a oferta não lhe traga vantagem econômica, ou fique caracterizado algum problema de qualidade, prazo de validade, atrasos de entrega, condições não competitivas ou alguma outra característica que prejudique o produto ou possa colocar em risco os consumidores da **Recuperanda**.

Caso o Credor "Fornecedor Parceiro", por qualquer motivo, suspenda ou interrompa o fornecimento de produtos e serviços, os pagamentos nas condições aqui previstas serão igualmente interrompidos, voltando-se à condição original de recebimento, nos termos previstos para a respectiva classe do credor.

- ✓ **Aceleração do Pagamento**: haverá a aceleração do pagamento do crédito sujeito à recuperação judicial, mediante a apuração mensal do volume e prazo do fornecimento, de acordo com o Quadro 04 e com pagamento no mês subsequente, após a homologação do Plano de Recuperação Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Quadro 04: Prazo e percentual para aceleração de pagamento

Prazo de Pagamento	Percentual
30 dias	1,5% (um vírgula cinco por cento)
60 dias	3,0% (três por cento)
90 dias ou mais	6,0% (seis por cento)

8.9. Credor Parceiro Financeiro: qualificam-se como Credor "Parceiro Financeiro" as instituições financeiras que oferecerem novas linhas de crédito para a **Recuperanda** no equivalente a pelo menos 30% (trinta por cento) do valor do seu crédito sujeito à Recuperação Judicial, com taxa de juros, incluindo correção monetária, igual ou inferior à taxa média publicada pelo Banco Central do Brasil para operações de capital de giro da referida instituição, referente ao mês anterior àquele do início do prazo do crédito.

Ainda, é necessário que a linha de crédito seja concedida e efetivamente utilizada pela **Recuperanda**, dentro do prazo de até 90 (noventa) dias após a Data da Homologação.

Para a concretização desta forma diferenciada de pagamento deverá haver consenso entre a devedora e o respectivo credor, podendo a **Recuperanda** recusá-la caso entenda que a oferta não lhe trará vantagem econômica.

Nota[02]: ***Tabela publicada pelo Banco Central do Brasil: "Pessoa Jurídica Capital de Giro com Prazo até 365 dias – Pós Fixada".***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

- ✓ Os credores que cumprirem todos as exigências acima, receberão o seu crédito sem deságio, em 72 (setenta e duas) parcelas mensais, corrigidas a 70% (setenta por cento) do Certificado de Depósito Bancário – CDI, cujo vencimento da primeira parcela dar-se-á em 30 (trinta) dias após efetivação da utilização do crédito pela **Recuperanda**.

8.10. Caso o credor "**Parceiro Financeiro**", por qualquer motivo, suspenda, interrompa ou não renove a oferta de crédito, os pagamentos nas condições aqui previstas serão igualmente interrompidos, voltando-se à condição original de recebimento, nos termos previstos para a respectiva classe do credor. **Constituição e Venda de Unidade Produtiva Isolada – UPI**: com o objetivo de superar a crise, a Recuperanda poderá constituir Unidade Produtiva Isolada - UPI, nos termos do artigo 60 c/c 141 c/c 142 da LRF, a serem estruturadas da seguinte forma, as quais serão descritas nos respectivos editais de venda:

8.10.1. **UPI**: poderá ser composta pelos negócios que compõem sua operação ou produtos a seguir descritas;

- ✓ UPI formada pela organização de CNPJ constituída das suas operações e marca, as quais será precificada por Empresa habilitada para a devida avaliação ("valuation").

A referida avaliação será apresentada no momento do potencial venda para que ilustre o real valor de mercado dos ativos na ocasião da alienação judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

A **UPI** será formada por todos os negócios que forem objeto da avaliação (*Valuation*) descritos em bens materiais que guarnecerem à Unidade Produtiva Isolada - UPI no momento da sua venda, imóveis, equipamento e todas as licenças, certificados, alvarás necessários à regular utilização da Unidade Produtiva Isolada - UPI, inclusive as do Poder Público, serão transferidas ao comprador livre de qualquer tipo de sucessão.

8.10.2. Destinação dos Recursos Oriundos da Venda de Unidade Produtiva Isolada – UPI: o produto da eventual venda da UPI será utilizado da seguinte forma:

- ✓ 25% (vinte e cinco por cento) para o pagamento de créditos das Fazendas Públicas, vencidos ou vincendos, dando-se preferência na utilização para o pagamento de eventuais parcelamentos e/ou transações;

- ✓ 30% (trinta por cento) para a aceleração do pagamento dos credores da Classe I – Trabalhista, Classe II – Garantia Real, Classe III – Quirografários e da Classe IV – Micro e Pequenas Empresas, devidamente inscritos no Quadro-Geral de Credores, distribuídos proporcionalmente de acordo com o valor do crédito de cada credor;

- ✓ 15% (quinze por cento) para a aceleração do pagamento dos credores enquadrados como Credores Parceiros Financiador, distribuídos proporcionalmente de acordo com o valor do crédito de cada credor;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

- ✓ 30% (trinta por cento) para o pagamento de créditos não sujeitos a Recuperação Judicial bem como recomposição do Capital de Giro da Recuperanda.

A alienação de Unidade Produtiva Isolada - UPI deverá ser realizada por propostas, respeitando os artigos 60, 141 e 142 da Lei da Recuperações e Falências - LRF e deverá, obrigatoriamente, ocorrer dentro dos limites mínimos a seguir expostos:

- ✓ **Valor da venda**: somente serão aceitas propostas com valor mínimo igual ou superior a 80% do valor da avaliação da Unidade Produtiva Isolada - UPI, cujo laudo de avaliação deverá ser apresentado juntamente ao edital de venda;

- ✓ **Condições de venda**: tendo em vista o interesse social e manutenção dos empregos, bem como pelo fato dos conhecimentos específicos detidos pelos empregados da Recuperanda, a alienação de Unidade Produtiva Isolada - UPI prevista no presente Plano de Recuperação ocorrerá mediante regras especificas que deverão ser assumidas expressamente pelos participantes e cumpridas pelos respectivos arrematantes, que deverão constar no Edital, a saber:

- ✓ A venda da **UPI** resta caracterizada como "evento de liquidez", e não configura premissa do plano de recuperação. Em havendo potenciais interessados, a Recuperanda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

divulgará a avaliação e descrição dos ativos a serem vendidos e promoverá a publicação do respectivo edital de venda.

- ✓ Em não havendo interessados, a venda não será realizada, e o plano será cumprido em suas bases acima descritas;

- ✓ Se o processo de recuperação judicial já estiver encerrado no momento da venda, a Recuperanda dará início a procedimento incidental judicial para a sua realização;

- ✓ **Edital e requisitos de alienação**: a **Dini Têxtil** apresentará minuta do edital de convocação de interessados para participar do processo competitivo de alienação da **UPI**, contendo, além das condições previstas no item anterior, todas as informações necessárias para a realização do certame. O edital será publicado em jornal de ampla circulação regional ou nacional, e deverá indicar, obrigatoriamente:

  - Prazos e condições para apresentação das propostas e habilitação dos interessados;

  - Valor mínimo, respeitado as disposições do valor de venda constantes no edital;

  - Bens que compõem a Unidade Produtiva Isolada - UPI;

  - Data e local da realização do leilão;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

- Critérios de definição da proposta vencedora, respeitados os limites estabelecidos neste Aditivo.

O processo competitivo ocorrerá em modo e local a ser indicado pela **Recuperanda** em edital.

✓ **Forma de pagamento**: terá preferência a proposta de maior valor e, em caso de empate, a que prever pagamento à vista, no prazo de 5 dias após a decisão que homologar a alienação judicial da Unidade Produtiva Isolada - UPI, ou, conforme o caso, a proposta que prever o menor prazo de pagamento;

✓ **Documentação**: as propostas deverão vir acompanhadas de cópia dos documentos de identificação dos proponentes (se pessoas físicas, cópia de Documento de Identidade Oficial que contenha o número de inscrição no CPF; e, se pessoa jurídica, cópia de Documento de Identidade Oficial do representante legal, demonstração dos necessários poderes e comprovante de inscrição e regularidade perante os órgãos de registro de empresas)

✓ **Desistência ou Desclassificação**: em caso de desistência ou desclassificação do proponente, será convocado o 2º colocado para manifestar o interesse na aquisição do bem. Em todos os casos de desistência imotivada da proposta, após a homologação da venda, o desistente será responsável ao pagamento de indenização equivalente a 5% (cinco por cento) do valor de avaliação da UPI.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

Para viabilizar a alienação da Unidade Produtiva Isolada - UPI, fica desde já autorizada a prática de todos e quaisquer atos necessários para sua constituição e alienação, tais como os societários, cíveis e contábeis, podendo ser realizadas, se necessário, operações de cisão, incorporação, fusão e transformação.

Eventuais despesas necessárias à formalização e transferência da UPI e bens que a compõem serão de responsabilidade exclusiva do arrematante, incluindo, mas não se limitando, os impostos, taxas, emolumentos, honorários, despesas com leiloeiro e demais despesas necessárias à efetivação da transferência.

8.11. Novação da dívida: este Plano de Recuperação Judicial quando aprovado em Assembleia Geral de Credores - AGC e homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial implicará novação objetiva e real dos créditos sujeitos aos seus efeitos, e obriga a **Recuperanda** e todos os credores a eles sujeitos, conforme disposto no art. 59 da lei nº 11.101/2005 e o artigo 360 do Código Civil.

Consideram-se novados, também, os créditos existentes na data da propositura do pedido, ainda que não arrolados nas relações de credores da devedora e do Administrador Judicial ou no quadro geral de credores, ainda que reconhecidos, julgados e/ou liquidados após o encerramento da Recuperação Judicial, sujeitando-se às condições do plano previstas para a respectiva classe.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

8.12. Sentença concessiva da Recuperação Judicial: esta constitui título executivo judicial novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial.

8.13. Observações gerais da proposta de pagamentos aos credores: o Plano de Recuperação Judicial da **Recuperanda** pretende a reestruturação do seu passivo financeiro, a fim de viabilizar a superação de sua crise econômico-financeira, com o objetivo fundamental de garantir a preservação da **Recuperanda**, com a consequente preservação da fonte produtora, dos empregos e dos interesses gerais dos credores.

Nesse sentido, a **Recuperanda** propõe novos prazos e condições de pagamentos dos débitos de seus credores (conforme prevê o artigo 50 da Lei 11.101/2005), de forma a preservar seus bens tangíveis e intangíveis (tais como a marca, *know-how* e a rede de distribuição), não obstante permitindo o acompanhamento direto dos interessados.

Além de contemplar o pagamento dos credores sujeitos à Recuperação Judicial, o Plano de Recuperação Judicial ora apresentado propõe o provisionamento de parte de sua receita líquida para pagamento dos créditos não sujeitos à recuperação judicial conforme as projeções que serão demonstradas em seus anexos.

Vale ressaltar que o presente documento foi preparado consoante expectativas de mercado e desempenho futuro que a **Recuperanda** entende como factíveis, e poderão gerar os resultados esperados para suas atividades e o cumprimento do plano proposto. Igualmente conta com o apoio de assessores profissionais, especialmente contratados,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

para conduzir as negociações com a comunidade de credores, com o intuito de encontrar as condições definitivas que atendam os interesses das partes envolvidas.

8.14. Premissas de projeção: cumpre esclarecer que as premissas para o pagamento proposto neste Plano de Recuperação Judicial são baseadas nos valores apurados para apresentação da lista do rol de credores da Recuperação Judicial.

Como se pode verificar, conforme demonstrado, além dos débitos sujeitos à Recuperação Judicial, a **Recuperanda** possui débitos de diversas naturezas que não se sujeitam à Recuperação Judicial, mas que estão incluídos no seu fluxo de caixa geral, sendo este o motivo principal que impossibilita a destinação de uma maior parte de pagamentos aos credores da recuperação judicial durante os dois primeiros anos do plano proposto.

Com base na premissa de reaquecimento gradual do setor, as projeções levaram em consideração a reativação e aumento da utilização dos equipamentos para produção, com o consequente incremento de seu faturamento.

Considerando-se as premissas expostas, e a expectativa que a receita líquida projetada a **Recuperanda** reflita no pagamento aos credores relacionados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

9. Dos meios alternativos de recuperação

Em função do prazo exíguo para apresentação do Plano de Recuperação Judicial, é fundamental estarem previstos alguns meios de reestruturação eventualmente utilizados no decorrer do processo.

Assim a **Recuperanda** poderá valer-se dos seguintes meios de Recuperação Judicial e utilizar de outros meios de recuperação elencados na lei, quais são: cisão, incorporação, fusão, transformação de sociedade, cessão de quotas, trespasse ou arrendamento do estabelecimento:

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

- ✓ **Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas**;
- ✓ ***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;***
- ✓ ***Alteração do controle societário;***
- ✓ ***(...)***
- ✓ ***Aumento do capital social;***
- ✓ ***Trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;***
- ✓ ***Redução salarial, compensação de horários e redução de jornada, mediante acordo ou convenção coletiva;***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

- ✓ ***Dação em pagamentos de bens próprios ou de terceiros ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiros;***

- ✓ ***Constituição de sociedade de credores;***

- ✓ ***Venda parcial de bens;***

- ✓ ***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;***
- ✓ ***Usufruto da empresa;***

- ✓ ***Administração compartilhada;***

- ✓ ***Emissão dos valores mobiliários;***

- ✓ ***Constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.***

9.1. Venda de imóvel e/ou equipamentos ociosos: Conforme lhe faculta o artigo 66 da Lei n. 11.101/2005 c/c inciso XI do art. 50 da mesma Lei, a **Recuperanda** propõe a venda de bens móveis e imóveis que não geram receita, ou são obsoletos, ou extremamente onerosos para as empresas, contribuindo assim para a recomposição de caixa e liquidação do passivo juntos aos seus credores.

Com a aprovação deste Plano de Recuperação fica a **Recuperanda** autorizado pelos credores a vender e/ou alienar esses bens, os quais não representam impacto nas suas atividades, seguindo-se sempre o procedimento estabelecido nos artigos 66 e demais da LREF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

A venda e/ou alienação poderá ocorrer pelos meios previstos nos artigos. 142 e 145 da Lei n. 11.101/2005, desde que respeitado o valor mínimo de 80°/o (oitenta por cento) do valor de avaliação constante do Laudo integrante desse Plano de Recuperação Judicial, que poderá ser atualizado para a realização da venda, ou, em não existindo avaliação, por laudo especialmente levantado pela **Recuperanda**, cabendo as empresas indicarem, se for o caso, o tipo de leilão (presencial, *on line ou misto*), assim como indicarem leiloeiro oficial experiente.

10. Considerações finais

- ✓ **Efeitos do Plano:** vinculação do Plano de Recuperação Judicial: as disposições do Plano de Recuperação Judicial vinculam a **Recuperanda**, seus Credores e seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Data da Homologação.

- ✓ **Protestos**: a aprovação do Plano de Recuperação Judicial acarretará:

  - O cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido contra a **Recuperanda**, que tenha dado origem a qualquer Crédito sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, assim como a suspensão dos efeitos de publicidade de tais protestos e restrições, que poderá ser requerida em juízo assim que aprovado o plano; e

  - A exclusão definitiva do registro do nome da **Recuperanda** nos órgãos de proteção ao crédito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

- ✓ **Ações Judiciais**: a aprovação do Plano de Recuperação Judicial acarretará a extinção de todas as execuções promovidas contra a **Recuperanda** e coobrigados (avalistas, fiadores, entre outros). Fica ajustado, como negócio jurídico processual, que em razão da extinção das execuções, as custas e despesas processuais já adimplidas ficarão a cargo da parte que as adimpliu, e quaisquer custas e despesas remanescentes ficarão sob responsabilidade do credor, salvo disposição consensual e escrita em contrário. Ainda, como negócio jurídico processual, resta ajustado que cada parte arcará com os honorários dos seus respectivos advogados, salvo disposição consensual e escrita em contrário.

10.1. Disposições Gerais

- ✓ **Novação**: todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial são novados por este Plano de Recuperação Judicial. Por conta da referida novação, todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano e seus respectivos anexos deixarão de ser aplicáveis, podendo os Credores somente cobrar da seus Créditos conforme estabelecido neste Plano de Recuperação Judicial.

- ✓ **Créditos Ilíquidos**: todos os créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas anteriores ao processamento da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos ou que sejam objeto de disputa judicial ou procedimento arbitral, também serão novados por este Plano de Recuperação Judicial, estando integralmente sujeitos aos efeitos deste Plano e da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

recuperação judicial, nos termos do art. 49 da Lei de Falências e de Recuperação de Empresas - LFRE, de forma que, se aplicável, o saldo credor a ser liquidado estará sujeito aos prazos, termos e condições previstos no presente Plano de Recuperação Judicial.

- ✓ **Anuência dos Credores**: os Credores têm plena ciência de que os prazos, termos e condições de satisfação de seus créditos são alterados por este Plano de Recuperação Judicial. Os credores, no exercício de sua autonomia da vontade, declaram que concordam expressamente com as referidas alterações, nos termos previstos neste Plano de Recuperação Judicial.
- ✓ **Majorações nos Valores dos Créditos**: na hipótese de se verificar eventual majoração no valor de qualquer crédito decorrente de decisão judicial ou acordo entre as partes, o valor majorado do crédito será pago na forma prevista neste Plano de Recuperação Judicial. Neste caso, as regras de pagamento do valor majorado de tais créditos, notadamente quanto à incidência de juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do trânsito em julgado da decisão judicial ou da data da homologação de acordo.

- ✓ **Data do Pagamento**. na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação definidos no Plano de recuperação Judicial estar previsto para ser realizado ou satisfeita em um dia que não seja considerado um dia útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado ou satisfeita, conforme o caso, no dia útil seguinte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

- ✓ **Quitação**: o integral pagamento realizado na forma estabelecida neste Plano de Recuperação Judicial acarretará a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os créditos de qualquer tipo e natureza contra a **Recuperanda**, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os credores terão quitado, liberado e/ou renunciado a todos e quaisquer créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra a **Recuperanda**, avalistas, fiadores, devedores solidários e coobrigados em geral.

- ✓ **Credores Extraconcursais**: relacionados à Recuperação Judicial, os créditos devidos ao administrador judicial, seu perito e os devidos aos assessores jurídicos e financeiros da **Recuperanda** são, conforme definido pela Lei de Falências e recuperação de Empresas - LFRE, extraconcursais e não sujeitos à Recuperação Judicial, motivo pelo qual deverão ter prioridade em seus pagamentos.

- ✓ **Credores Aderentes**: Os credores que não se submetem aos efeitos da Recuperação Judicial, inclusive aqueles que detêm alienação ou cessão fiduciária de valores mobiliários ou imobiliários em garantia ou adiantamento de contrato de câmbio (ACC), poderão optar por serem pagos nas formas e condições previstas neste PRJ, por contrato diretamente com as Recuperandas ou por meio da assinatura de termo de adesão.

- ✓ **Disposições do Plano**: na hipótese de qualquer termo, cláusula ou disposição deste Plano de Recuperação Judicial ser considerado inválido, nulo ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

todos os demais termos, cláusulas e disposições permanecerão válidos, eficazes e exigíveis, desde que não alterem a estrutura de pagamento dos créditos prevista neste Plano nem inviabilizem a capacidade de recuperação da **Recuperanda**.

- ✓ **Aditamentos, alterações ou modificações do Plano**: aditamentos, alterações ou modificações ao Plano de Recuperação Judicial podem ser propostas a qualquer tempo após a data de homologação, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitas pela **Recuperanda** e aprovadas pela Assembleia Geral de Credores- AGC, nos termos da Lei de Falências e recuperação de Empresas - LFRE. Aditamentos posteriores ao Plano de Recuperação Judicial, desde que aprovados nos termos da Lei de Falências e recuperação de Empresas - LFRE, obrigam todos os credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes. Para fins de cômputo, os créditos deverão ser atualizados na forma deste Plano de Recuperação Judicial e descontados dos valores já pagos a qualquer título em favor dos credores.

- ✓ **Descumprimento do Plano**: para fins deste Plano de Recuperação Judicial, estará efetivamente caracterizado seu descumprimento caso a **Recuperanda**, após o recebimento de notificação enviada por parte prejudicada em decorrência de descumprimento de alguma obrigação do Plano de Recuperação Judicial, não sanear referido descumprimento no prazo de até 60 (sessenta) dias contado do recebimento da notificação;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

- ✓ **Anexos**: todos os anexos a este Plano de Recuperação Judicial são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano de Recuperação Judicial;

- ✓ **Comunicações**: todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações a **Recuperanda** requeridas ou permitidas por este Plano de Recuperação Judicial, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues.

10.2. Cessões e Sub-Rogações

- ✓ **Cessão de Créditos**. os credores poderão ceder seus créditos a outros credores e a terceiros, e a cessão produzirá efeitos com relação a **Recuperanda** desde que devidamente notificada.

- ✓ **Sub-Rogações:** créditos relativos ao direito de regresso contra a **Recuperanda**, e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de créditos e/ou obrigações de qualquer natureza existentes, na data do Pedido de Recuperação Judicial, contra o **Recuperanda**, serão pagos nos termos estabelecidos neste Plano de Recuperação Judicial para os referidos credores.

10.3. Lei e Foro

- ✓ **Lei Aplicável**: os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano Recuperação Judicial deverão ser regidos, interpretados e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

Eleição de Foro: todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano Recuperação Judicial e aos créditos serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação, até o encerramento do processo de Recuperação Judicial em trâmite no Poder Judiciário do Foro Especializado - 1ª. RAJ – SP.

Ferraz de Vasconcelos, 15 de abril de 2022

Dini Textil – Indústria e Comércio Ltda.

Corporate Consulting Estratégia Ltda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF22.

Corporate Consulting

Laudo Econômico - Financeiro
Dini Têxtil – Industria e Comércio Ltda

Para elaboração do Laudo econômico-financeiro sobre a viabilidade do Plano de recuperação judicial da Dini Têxtil – Industria e Comércio Ltda., a ser alocado nos do processo nº. 10001188620228260260 em trâmite perante o Poder Judiciário do Foro Especializado - 1ª. RAJ – SP.

Para elaboração do Laudo, foi considerado os seguintes pontos alocados no Plano de Recuperação, entre os quais destacamos:

- ✓ A **Dini Têxtil** foi constituída no ano de 1991 e, com mais de 30 (trinta) anos de existência, tornou-se uma das principais empresas do setor têxtil do país voltada a inovação e sustentabilidade, oferecendo soluções tecnológicas de vanguarda aos seus parceiros e clientes, na produção de fios e tecidos tecnológicos destinados principalmente ao mercado industrial, destacando-se: automotivo, aeroespacial, coletes de segurança, médico e móveis de escritório, além de ser referência no setor e produção de fiação, tecelagem e confecção, em processo integrado.

- ✓ Em 13 de fevereiro de 2022, a Dini Têxtil – Industria e Comércio Ltda., ajuizou o pedido de recuperação judicial de acordo com o processo nº. 10001188620228260260 em trâmite perante o Poder Judiciário do Foro Especializado - 1ª. RAJ – SP, sendo nomeado como Administrador Judicial a Laspro Consultores Ltda - CNPJ 22.223.371/0001-75, situado a Rua Major Quedinho, 111 - 18º andar – Centro - São Paulo- SP - CEP 01050-030.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF2C.

Corporate Consulting

- ✓ O objetivo da reestruturação da Dini Textil, o qual busca superar a crise econômico-financeira foram definidas nas informações inseridas no Plano de Recuperação Judicial e pelo Demonstrativo de Resultado do Exercício – DRE e o Fluxo de Caixa Projetado.

Diante dos objetivos alocados plano de recuperação judicial, conforme demonstrando pela Corporate Consulting Estratégias Ltda, descritos nos itens da Histórico da Dini Têxtil, da sua Sustentabilidade, Desenvolvimento e Inovação, da Crise Econômica e suas Causas, da Reestruturação organizacional, do Financiamento das operações e das Projeções econômicas e financeiras. E após a constatação dos demonstrativos projetados e da absoluta possibilidade e capacidade de pagamento aos credores e viabilidade econômica da Dini Têxtil, somos do parecer que o Plano de recuperação judicial apresentado é viável economicamente e financeiramente, levando em consideração que o cenário conservador apresentado foi estruturado com adições de medidas administrativas, comerciais e financeiras, de acordo com o crescimento da economia brasileira para os próximos anos.

São Paulo, 15 de abril de 2022

Corporate Consulting Estratégias Ltda. - CNPJ 04.644.000.0001/85
Rua Silva Jardim, 187 – 16º. Andar - Centro –
São Bernardo do Campo – SP
Registro do Conselho de Economia do Estado de São Paulo: 4653

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF2C.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCICIO - DRE PROJETADO

	Ano 01				Ano 02			
	1° Semestre	2° Semestre	Total		1° Semestre	2° Semestre	Total	
Vendas - Mercado Interno	23.280.372,34	25.069.155,34	48.349.527,68		25.196.173,11	24.697.238,99	49.893.412,09	
Devoluções e Abatimentos	-100.841,71	-108.373,46	-209.215,18		-109.140,23	-106.979,04	-216.119,28	
Receita Bruta	23.179.530,63	24.960.781,88	48.140.312,50		25.087.032,87	24.590.259,94	49.677.292,82	
ICMS	-2.956.041,03	-3.176.824,17	-6.132.865,20	-12,75%	-3.199.301,12	-3.135.948,63	-6.335.249,75	-12,75%
PIS	-358.523,32	-385.301,00	-743.824,32	-1,55%	-388.027,11	-380.343,41	-768.370,52	-1,55%
COFINS	-1.651.379,72	-1.774.719,28	-3.426.099,00	-7,12%	-1.787.275,93	-1.751.884,33	-3.539.160,27	-7,12%
Receita Líquida de Vendas	18.213.586,56	19.623.937,42	37.837.523,98		19.712.428,70	19.322.083,58	39.034.512,28	
Materia Prima	-9.453.502,70	-10.234.801,66	-19.688.304,36	-52,29%	-10.277.282,01	-10.073.771,48	-20.351.053,49	-52,14%
Custo com Mão de obra	-3.742.886,74	-4.022.438,45	-7.765.325,19	-20,55%	-4.039.133,90	-3.959.151,05	-7.998.284,95	-20,49%
Custos com Terceiros	-184.868,21	-198.675,79	-383.544,00	-1,02%	-199.500,41	-195.549,91	-395.050,32	-1,01%
Outros Custos	-37.595,48	-40.403,44	-77.998,92	-0,21%	-40.571,14	-39.767,75	-80.338,89	-0,21%
Custo de Mercadorias Vendidas - CMV	-13.418.853,13	-14.496.319,34	-27.915.172,47	-74,06%	-14.556.487,46	-14.268.240,18	-28.824.727,64	-73,84%
Lucro Bruto	4.794.733,43	5.127.618,08	9.922.351,51	25,94%	5.155.941,24	5.053.843,39	10.209.784,63	26,16%
Despesas c/ Pessoal	-1.635.161,25	-1.757.289,48	-3.392.450,73	-8,98%	-1.766.296,43	-1.731.320,27	-3.497.616,70	-8,96%
Despesas Gerais Administrativas	-924.776,34	-993.846,78	-1.918.623,12	-5,08%	-983.438,25	-963.964,22	-1.947.402,47	-4,99%
Despesas de Manutenção	-722.679,80	-776.655,88	-1.499.335,68	-3,97%	-768.521,99	-753.303,73	-1.521.825,72	-3,90%
Despesas Juridicas Eventuais	-607.320,00	-652.680,00	-1.260.000,00	-3,33%	-645.844,50	-633.055,50	-1.278.900,00	-3,28%
Despesas Comerciais	-155.613,26	-167.235,82	-322.849,08	-0,85%	-165.484,37	-162.207,45	-327.691,82	-0,84%
Outras Despesas	-11.073,87	-11.900,97	-22.974,84	-0,06%	-11.776,33	-11.543,13	-23.319,46	-0,06%
Despesas Adminsitrativas / Comerciais	-4.056.624,52	-4.359.608,93	-8.416.233,45	-22,27%	-4.341.361,86	-4.255.394,30	-8.596.756,16	-22,02%
EBITDA - LAJIDA	738.108,91	768.009,16	1.506.118,06	3,67%	814.579,38	798.449,09	1.613.028,47	4,13%
Depreciação e Amortização	-285.750,00	-295.625,00	-581.375,00	-0,50%	-314.325,00	-325.187,50	-639.512,50	-0,49%
Receitas Financeiras	7.631,18	8.201,14	15.832,32	0,04%	8.155,23	7.993,74	16.148,97	0,04%
Receitas não Operacionais	9.406,63	10.109,21	19.515,84	0,05%	10.180,73	9.979,13	20.159,86	0,05%
Deságio					582.089,44	565.465,69	1.147.555,14	2,94%
Juros da Recuperação Judicial	-10.712,51	-11.512,61	-22.225,12	-0,06%	-76.841,80	-70.824,86	-147.666,66	-0,38%
Despesas Financeiras	-430.899,32	-463.082,68	-893.982,00	-2,37%	-460.490,13	-451.371,51	-911.861,64	-2,34%
Receitas /Despesas Financeira e Não Operacionais	-424.574,02	-456.284,94	-880.858,96	-1,12%	63.093,48	61.242,19	124.335,67	0,16%
Lucro Antes do Imposto de Renda	27.784,89	16.099,21	43.884,10	0,40%	563.347,85	534.503,78	1.097.851,63	2,00%
IRPJ - CSLL	-7.779,77	-4.507,78	-12.287,55	-0,11%	-157.737,40	-149.661,06	-307.398,46	-0,56%
Lucro após Imposto de Renda	20.005,12	11.591,43	31.596,55	0,29%	405.610,45	384.842,72	790.453,18	1,44%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF2E.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCICIO - DRE PROJETADO

	Ano 03				Ano 04			
	1° Semestre	2° Semestre	Total		1° Semestre	2° Semestre	Total	
Vendas - Mercado Interno	25.965.030,59	26.173.585,05	52.138.615,64		26.851.387,05	26.421.764,86	53.273.151,91	
Devoluções e Abatimentos	-112.470,63	-113.374,01	-225.844,64		-117.473,09	-115.146,89	-232.619,98	
Receita Bruta	25.852.559,96	26.060.211,04	51.912.770,99		26.733.913,96	26.306.617,97	53.040.531,93	
ICMS	-3.296.927,32	-3.323.408,67	-6.620.335,99	-12,75%	-3.443.567,77	-3.375.378,30	-6.818.946,07	-12,86%
PIS	-399.867,70	-403.079,49	-802.947,20	-1,55%	-417.652,98	-409.382,63	-827.035,61	-1,56%
COFINS	-1.841.814,39	-1.856.608,08	-3.698.422,48	-7,12%	-1.923.734,45	-1.885.640,70	-3.809.375,15	-7,18%
Receita Líquida de Vendas	20.313.950,53	20.477.114,79	40.791.065,33		20.948.958,76	20.636.216,34	41.585.175,10	
Materia Prima	-10.438.869,38	-10.522.715,72	-20.961.585,10	-51,39%	-11.021.538,56	-10.761.698,75	-21.783.237,31	-52,38%
Custo com Mão de obra	-4.102.640,28	-4.135.593,21	-8.238.233,49	-20,20%	-4.297.598,08	-4.212.497,12	-8.510.095,20	-20,46%
Custos com Terceiros	-203.227,32	-204.859,66	-408.086,98	-1,00%	-212.884,69	-208.669,16	-421.553,85	-1,01%
Outros Custos	-41.209,03	-41.540,03	-82.749,05	-0,20%	-43.167,29	-42.312,49	-85.479,77	-0,21%
Custo de Mercadorias Vendidas - CMV	-14.785.946,00	-14.904.708,62	-29.690.654,62	-72,79%	-15.575.188,61	-15.225.177,52	-30.800.366,13	-74,07%
Lucro Bruto	5.528.004,53	5.572.406,17	11.100.410,70	27,21%	5.373.770,15	5.411.038,82	10.784.808,96	25,65%
Despesas c/ Pessoal	-1.795.809,32	-1.810.233,50	-3.606.042,82	-8,84%	-1.877.504,22	-1.840.325,92	-3.717.830,15	-8,94%
Despesas Gerais Administrativas	-984.353,52	-992.259,98	-1.976.613,50	-4,85%	-1.020.150,00	-999.949,01	-2.020.099,00	-4,86%
Despesas de Manutenção	-769.237,24	-775.415,86	-1.544.653,10	-3,79%	-797.210,91	-781.424,56	-1.578.635,47	-3,80%
Despesas Juridicas Eventuais	-646.445,58	-651.637,92	-1.298.083,50	-3,18%	-677.164,73	-663.755,53	-1.340.920,26	-3,22%
Despesas Comerciais	-165.638,38	-166.968,81	-332.607,19	-0,82%	-173.509,53	-170.073,70	-343.583,23	-0,83%
Outras Despesas	-11.787,29	-11.881,97	-23.669,26	-0,06%	-12.215,94	-11.974,04	-24.189,98	-0,06%
Despesas Adminsitrativas / Comerciais	-4.373.271,35	-4.408.398,03	-8.781.669,37	-21,53%	-4.557.755,33	-4.467.502,75	-9.025.258,08	-21,76%
EBITDA - LAJIDA	1.154.733,18	1.164.008,15	2.318.741,33	5,68%	816.014,81	943.536,07	1.759.550,88	3,90%
Depreciação e Amortização	-314.325,00	-325.187,50	-639.512,50	-1,57%	-314.325,00	-325.187,50	-639.512,50	-1,54%
Receitas Financeiras	8.186,94	8.252,70	16.439,65	0,04%	8.451,46	8.284,10	16.735,56	0,04%
Receitas não Operacionais	10.491,39	10.575,66	21.067,06	0,05%	10.659,26	10.744,87	21.404,13	0,05%
Deságio	480.645,84	466.515,65	947.161,49	2,32%	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	4,26%
Juros da Recuperação Judicial	-65.278,95	-64.355,05	-129.634,00	-0,32%	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,44%
Despesas Financeiras	-462.281,02	-465.994,13	-928.275,15	-2,28%	-492.217,90	-482.471,01	-974.688,91	-2,34%
Receitas /Despesas Financeira e Não Operacionais	-28.235,79	-45.005,16	-73.240,95	-0,07%	321.539,99	331.205,14	652.745,13	0,77%
Lucro Antes do Imposto de Renda	812.172,39	793.815,49	1.605.987,88	2,52%	823.229,80	949.553,71	1.772.783,51	2,49%
IRPJ - CSLL	-227.408,27	-222.268,34	-449.676,61	-0,70%	-230.504,35	-265.875,04	-496.379,38	-0,70%
Lucro após Imposto de Renda	584.764,12	571.547,15	1.156.311,27	1,81%	592.725,46	683.678,67	1.276.404,13	1,79%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF2E.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCICIO - DRE PROJETADO

	Ano 05				Ano 06			
	1° Semestre	2° Semestre	Total		1° Semestre	2° Semestre	Total	
Vendas - Mercado Interno	27.325.045,52	27.656.928,66	54.981.974,19		28.696.784,93	28.115.093,35	56.811.878,28	
Devoluções e Abatimentos	-119.320,09	-120.278,49	-239.598,58		-124.748,20	-122.277,94	-247.026,14	
Receita Bruta	27.205.725,43	27.536.650,18	54.742.375,60		28.572.036,73	27.992.815,41	56.564.852,14	
ICMS	-3.497.710,20	-3.525.804,26	-7.023.514,45	-12,83%	-3.656.827,92	-3.584.415,48	-7.241.243,40	-12,80%
PIS	-424.219,65	-427.627,03	-851.846,68	-1,56%	-443.518,23	-434.735,69	-878.253,93	-1,55%
COFINS	-1.953.980,89	-1.969.675,52	-3.923.656,41	-7,17%	-2.042.871,33	-2.002.418,43	-4.045.289,76	-7,15%
Receita Líquida de Vendas	21.329.814,69	21.613.543,37	42.943.358,06		22.428.819,25	21.971.245,80	44.400.065,05	
Materia Prima	-11.139.202,69	-11.385.249,33	-22.524.452,02	-52,45%	-11.784.068,58	-11.553.008,41	-23.337.076,98	-52,56%
Custo com Mão de obra	-4.377.882,31	-4.413.046,03	-8.790.928,34	-20,47%	-4.585.919,63	-4.495.109,34	-9.081.028,98	-20,45%
Custos com Terceiros	-216.861,63	-218.603,49	-435.465,13	-1,01%	-227.166,92	-222.668,56	-449.835,48	-1,01%
Outros Custos	-43.973,70	-44.326,90	-88.300,61	-0,21%	-46.063,34	-45.151,19	-91.214,53	-0,21%
Custo de Mercadorias Vendidas - CMV	-15.777.920,33	-16.061.225,76	-31.839.146,09	-74,14%	-16.643.218,46	-16.315.937,50	-32.959.155,96	-74,23%
Lucro Bruto	5.551.894,36	5.552.317,62	11.104.211,97	26,03%	5.785.600,79	5.655.308,30	11.440.909,09	25,80%
Despesas c/ Pessoal	-1.908.875,28	-1.924.207,61	-3.833.082,88	-8,93%	-1.995.713,77	-1.956.194,68	-3.951.908,45	-8,90%
Despesas Gerais Administrativas	-1.028.141,51	-1.036.399,67	-2.064.541,18	-4,81%	-1.065.530,35	-1.044.430,74	-2.109.961,08	-4,75%
Despesas de Manutenção	-803.455,99	-809.909,46	-1.613.365,45	-3,76%	-832.674,04	-816.185,45	-1.648.859,49	-3,71%
Despesas Juridicas Eventuais	-689.814,97	-695.355,65	-1.385.170,62	-3,23%	-722.595,03	-708.286,22	-1.430.881,25	-3,22%
Despesas Comerciais	-176.750,90	-178.170,58	-354.921,48	-0,83%	-185.150,11	-181.483,77	-366.633,89	-0,83%
Outras Despesas	-12.311,64	-12.410,52	-24.722,16	-0,06%	-12.759,35	-12.506,69	-25.266,05	-0,06%
Despesas Adminsitrativas / Comerciais	-4.619.350,28	-4.656.453,49	-9.275.803,77	-21,66%	-4.814.422,66	-4.719.087,56	-9.533.510,21	-21,47%
EBITDA - LAJIDA	932.544,08	895.864,12	1.828.408,20	4,37%	971.178,14	936.220,74	1.907.398,88	4,33%
Depreciação e Amortização	-314.325,00	-325.187,50	-639.512,50	-1,49%	-314.325,00	-325.187,50	-639.512,50	-1,44%
Receitas Financeiras	8.484,33	8.552,47	17.036,80	0,04%	8.758,45	8.585,01	17.343,46	0,04%
Receitas não Operacionais	10.819,15	10.906,05	21.725,19	0,05%	10.992,25	11.080,54	22.072,79	0,05%
Deságio	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	4,13%	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	3,99%
Juros da Recuperação Judicial	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,43%	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,41%
Despesas Financeiras	-509.664,83	-513.758,52	-1.023.423,35	-2,38%	-542.670,23	-531.924,29	-1.074.594,52	-2,42%
Receitas /Despesas Financeira e Não Operacionais	304.285,82	300.347,17	604.632,99	0,71%	271.727,64	282.388,44	554.116,09	0,61%
Lucro Antes do Imposto de Renda	922.504,90	871.023,79	1.793.528,69	2,65%	928.580,78	893.421,69	1.822.002,47	2,57%
IRPJ - CSLL	-258.301,37	-243.886,66	-502.188,03	-0,74%	-260.002,62	-250.158,07	-510.160,69	-0,72%
Lucro após Imposto de Renda	664.203,53	627.137,13	1.291.340,66	1,91%	668.578,16	643.263,61	1.311.841,78	1,85%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF2E.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCICIO - DRE PROJETADO

	Ano 07				Ano 08			
	1° Semestre	2° Semestre	Total		1° Semestre	2° Semestre	Total	
Vendas - Mercado Interno	29.104.254,19	29.398.236,55	58.502.490,74		30.476.652,06	29.870.754,41	60.347.406,47	
Devoluções e Abatimentos	-126.832,61	-127.851,34	-254.683,95		-132.538,16	-129.913,65	-262.451,81	
Receita Bruta	28.977.421,58	29.270.385,21	58.247.806,79		30.344.113,90	29.740.840,76	60.084.954,66	
ICMS	-3.717.929,53	-3.747.792,42	-7.465.721,95	-12,82%	-3.885.180,36	-3.808.246,10	-7.693.426,47	-12,80%
PIS	-450.928,94	-454.550,86	-905.479,80	-1,55%	-471.213,95	-461.882,98	-933.096,93	-1,55%
COFINS	-2.077.005,48	-2.093.688,26	-4.170.693,74	-7,16%	-2.170.439,45	-2.127.460,45	-4.297.899,90	-7,15%
Receita Líquida de Vendas	22.731.557,63	22.974.353,68	45.705.911,30		23.817.280,13	23.343.251,23	47.160.531,36	
Materia Prima	-11.886.520,65	-11.981.994,72	-23.868.515,37	-52,22%	-12.451.369,07	-12.204.807,31	-24.656.176,38	-52,28%
Custo com Mão de obra	-4.671.590,06	-4.709.112,87	-9.380.702,93	-20,52%	-4.893.584,40	-4.796.681,73	-9.690.266,13	-20,55%
Custos com Terceiros	-231.410,66	-233.269,38	-464.680,05	-1,02%	-242.407,32	-237.607,17	-480.014,49	-1,02%
Outros Custos	-46.923,85	-47.300,75	-94.224,60	-0,21%	-49.153,68	-48.180,34	-97.334,02	-0,21%
Custo de Mercadorias Vendidas - CMV	-16.836.445,23	-16.971.677,72	-33.808.122,96	-73,97%	-17.636.514,46	-17.287.276,55	-34.923.791,01	-74,05%
Lucro Bruto	5.895.112,40	6.002.675,95	11.897.788,35	25,93%	6.180.765,67	6.055.974,68	12.236.740,35	25,95%
Despesas c/ Pessoal	-2.029.059,97	-2.045.357,64	-4.074.417,61	-8,91%	-2.121.365,90	-2.079.358,66	-4.200.724,56	-8,91%
Despesas Gerais Administrativas	-1.073.877,35	-1.082.502,87	-2.156.380,23	-4,72%	-1.112.929,40	-1.090.891,19	-2.203.820,59	-4,67%
Despesas de Manutenção	-839.196,93	-845.937,47	-1.685.134,40	-3,69%	-869.714,71	-852.492,64	-1.722.207,35	-3,65%
Despesas Juridicas Eventuais	-736.093,97	-742.006,37	-1.478.100,34	-3,23%	-771.073,21	-755.804,44	-1.526.877,65	-3,24%
Despesas Comerciais	-188.608,94	-190.123,87	-378.732,80	-0,83%	-197.571,65	-193.659,34	-391.230,99	-0,83%
Outras Despesas	-12.859,31	-12.962,59	-25.821,90	-0,06%	-13.326,94	-13.063,04	-26.389,98	-0,06%
Despesas Adminsitrativas / Comerciais	-4.879.696,47	-4.918.890,81	-9.798.587,28	-21,47%	-5.085.981,82	-4.985.269,31	-10.071.251,12	-21,35%
EBITDA - LAJIDA	1.015.415,93	1.083.785,14	2.099.201,07	4,47%	1.094.783,86	1.070.705,37	2.165.489,23	4,60%
Depreciação e Amortização	-330.041,25	-341.446,88	-671.488,13	-1,47%	-330.041,25	-341.446,88	-671.488,13	-1,42%
Receitas Financeiras	8.792,51	8.863,13	17.655,65	0,04%	9.076,59	8.896,86	17.973,45	0,04%
Receitas não Operacionais	11.146,14	11.235,67	22.381,81	0,05%	11.291,04	11.381,73	22.672,78	0,05%
Deságio	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	3,88%	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	3,76%
Juros da Recuperação Judicial	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,40%	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,39%
Despesas Financeiras	-561.905,47	-566.418,77	-1.128.324,25	-2,47%	-598.293,93	-586.446,53	-1.184.740,46	-2,51%
Receitas /Despesas Financeira e Não Operacionais	252.680,35	248.327,21	501.007,56	0,55%	216.720,88	228.479,24	445.200,11	0,46%
Lucro Antes do Imposto de Renda	938.055,04	990.665,47	1.928.720,50	2,56%	981.463,48	957.737,74	1.939.201,22	2,57%
IRPJ - CSLL	-262.655,41	-277.386,33	-540.041,74	-0,72%	-274.809,77	-268.166,57	-542.976,34	-0,72%
Lucro após Imposto de Renda	675.399,63	713.279,14	1.388.678,76	1,84%	706.653,71	689.571,17	1.396.224,88	1,85%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF2E.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCICIO - DRE PROJETADO

	Ano 09				Ano 10			
	1° Semestre	2° Semestre	Total		1° Semestre	2° Semestre	Total	
Vendas - Mercado Interno	31.031.563,43	31.218.876,69	62.250.440,12		32.492.762,95	31.707.789,27	64.200.552,23	
Devoluções e Abatimentos	-134.687,38	-135.769,21	-270.456,59		-140.746,29	-137.959,23	-278.705,52	
Receita Bruta	30.896.876,05	31.083.107,48	61.979.983,53		32.352.016,67	31.569.830,04	63.921.846,71	
ICMS	-3.948.181,83	-3.979.894,14	-7.928.075,97	-12,79%	-4.125.790,56	-4.044.091,73	-8.169.882,29	-12,78%
PIS	-478.855,08	-482.701,31	-961.556,39	-1,55%	-500.396,35	-490.487,51	-990.883,86	-1,55%
COFINS	-2.205.634,95	-2.223.350,89	-4.428.985,85	-7,15%	-2.304.855,31	-2.259.214,61	-4.564.069,91	-7,14%
Receita Líquida de Vendas	24.264.204,18	24.397.161,14	48.661.365,32		25.420.974,46	24.776.036,19	50.197.010,65	
Materia Prima	-12.683.975,44	-12.785.854,76	-25.469.830,20	-52,34%	-13.286.718,97	-13.023.615,62	-26.310.334,59	-52,41%
Custo com Mão de obra	-4.985.002,37	-5.025.042,55	-10.010.044,91	-20,57%	-5.221.890,08	-5.118.486,31	-10.340.376,39	-20,60%
Custos com Terceiros	-246.935,77	-248.919,19	-495.854,97	-1,02%	-258.670,18	-253.548,00	-512.218,18	-1,02%
Outros Custos	-50.071,93	-50.474,11	-100.546,04	-0,21%	-52.451,35	-51.412,71	-103.864,06	-0,21%
Custo de Mercadorias Vendidas - CMV	-17.965.985,51	-18.110.290,61	-36.076.276,12	-74,14%	-18.819.730,58	-18.447.062,65	-37.266.793,23	-74,24%
Lucro Bruto	6.298.218,68	6.286.870,53	12.585.089,21	25,96%	6.601.243,88	6.328.973,55	12.930.217,42	25,97%
Despesas c/ Pessoal	-2.156.811,62	-2.174.135,40	-4.330.947,02	-8,90%	-2.254.929,22	-2.210.277,16	-4.465.206,38	-8,90%
Despesas Gerais Administrativas	-1.121.647,71	-1.130.656,93	-2.252.304,65	-4,63%	-1.162.436,95	-1.139.418,40	-2.301.855,35	-4,59%
Despesas de Manutenção	-876.527,77	-883.568,15	-1.760.095,92	-3,62%	-908.403,10	-890.414,92	-1.798.818,03	-3,58%
Despesas Juridicas Eventuais	-785.477,78	-791.786,83	-1.577.264,61	-3,24%	-822.803,74	-806.510,60	-1.629.314,34	-3,25%
Despesas Comerciais	-201.262,52	-202.879,09	-404.141,61	-0,83%	-210.826,53	-206.651,75	-417.478,28	-0,83%
Outras Despesas	-13.431,34	-13.539,22	-26.970,56	-0,06%	-13.919,78	-13.644,14	-27.563,91	-0,05%
Despesas Adminsitrativas / Comerciais	-5.155.158,73	-5.196.565,63	-10.351.724,36	-21,25%	-5.373.319,33	-5.266.916,96	-10.640.236,29	-21,14%
EBITDA - LAJIDA	1.143.059,94	1.090.304,90	2.233.364,84	4,71%	1.227.924,55	1.062.056,58	2.289.981,13	4,83%
Depreciação e Amortização	-346.543,31	-358.519,22	-705.062,53	-1,45%	-363.870,48	-376.445,18	-740.315,66	-1,47%
Receitas Financeiras	9.111,89	9.185,08	18.296,97	0,04%	9.406,29	9.220,03	18.626,32	0,04%
Receitas não Operacionais	11.471,70	11.563,84	23.035,54	0,05%	11.666,72	11.760,43	23.427,15	0,05%
Deságio	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	3,64%	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	3,53%
Juros da Recuperação Judicial	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,38%	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,37%
Despesas Financeiras	-619.500,79	-624.476,70	-1.243.977,48	-2,56%	-659.619,06	-646.557,30	-1.306.176,36	-2,60%
Receitas /Despesas Financeira e Não Operacionais	195.729,98	190.919,40	386.649,38	0,40%	156.101,12	169.070,33	325.171,45	0,31%
Lucro Antes do Imposto de Renda	992.246,61	922.705,08	1.914.951,69	2,55%	1.020.155,19	854.681,73	1.874.836,93	2,56%
IRPJ - CSLL	-277.829,05	-258.357,42	-536.186,47	-0,71%	-285.643,45	-239.310,89	-524.954,34	-0,72%
Lucro após Imposto de Renda	714.417,56	664.347,66	1.378.765,22	1,83%	734.511,74	615.370,85	1.349.882,59	1,84%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF2E.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCICIO - DRE PROJETADO

	Ano 11				Ano 12			
	1° Semestre	2° Semestre	Total		1° Semestre	2° Semestre	Total	
Vendas - Mercado Interno	33.052.812,72	33.158.899,98	66.211.712,70		34.505.047,89	33.821.779,61	68.326.827,50	
Devoluções e Abatimentos	-143.028,60	-144.177,43	-287.206,03		-149.462,74	-146.503,08	-295.965,82	
Receita Bruta	32.909.784,11	33.014.722,55	65.924.506,67		34.355.585,15	33.675.276,53	68.030.861,68	
ICMS	-4.192.693,72	-4.226.369,98	-8.419.063,70	-12,77%	-4.381.301,80	-4.294.543,35	-8.675.845,14	-12,75%
PIS	-508.510,70	-512.595,12	-1.021.105,82	-1,55%	-531.386,02	-520.863,52	-1.052.249,54	-1,55%
COFINS	-2.342.230,47	-2.361.043,57	-4.703.274,05	-7,13%	-2.447.595,57	-2.399.128,33	-4.846.723,90	-7,12%
Receita Líquida de Vendas	25.866.349,22	25.914.713,88	51.781.063,11		26.995.301,76	26.460.741,33	53.456.043,09	
Materia Prima	-13.534.930,67	-13.643.644,97	-27.178.575,64	-52,49%	-14.178.111,66	-13.897.356,97	-28.075.468,63	-52,52%
Custo com Mão de obra	-5.319.441,19	-5.362.167,62	-10.681.608,81	-20,63%	-5.572.221,46	-5.461.880,44	-11.034.101,91	-20,64%
Custos com Terceiros	-263.502,45	-265.618,93	-529.121,38	-1,02%	-276.024,11	-270.558,28	-546.582,39	-1,02%
Outros Custos	-53.431,20	-53.860,37	-107.291,57	-0,21%	-55.970,26	-54.861,94	-110.832,19	-0,21%
Custo de Mercadorias Vendidas - CMV	-19.171.305,51	-19.325.291,90	-38.496.597,40	-74,34%	-20.082.327,48	-19.684.657,63	-39.766.985,12	-74,39%
Lucro Bruto	6.695.043,71	6.589.421,99	13.284.465,70	25,88%	6.912.974,27	6.776.083,70	13.689.057,97	25,61%
Despesas c/ Pessoal	-2.292.606,63	-2.311.021,14	-4.603.627,78	-8,89%	-2.396.901,82	-2.349.438,42	-4.746.340,24	-8,88%
Despesas Gerais Administrativas	-1.171.543,09	-1.180.953,08	-2.352.496,17	-4,54%	-1.214.146,80	-1.190.104,29	-2.404.251,08	-4,50%
Despesas de Manutenção	-915.519,23	-922.872,80	-1.838.392,02	-3,55%	-948.812,51	-930.024,14	-1.878.836,65	-3,51%
Despesas Juridicas Eventuais	-838.174,69	-844.907,02	-1.683.081,71	-3,25%	-878.004,82	-860.618,59	-1.738.623,41	-3,25%
Despesas Comerciais	-214.765,02	-216.490,04	-431.255,07	-0,83%	-224.970,67	-220.515,81	-445.486,48	-0,83%
Outras Despesas	-14.028,82	-14.141,50	-28.170,32	-0,05%	-14.538,98	-14.251,08	-28.790,07	-0,05%
Despesas Adminsitrativas / Comerciais	-5.446.637,49	-5.490.385,58	-10.937.023,07	-21,06%	-5.677.375,60	-5.564.952,32	-11.242.327,93	-21,03%
EBITDA - LAJIDA	1.248.406,23	1.099.036,41	2.347.442,63	4,83%	1.235.598,67	1.211.131,37	2.446.730,04	4,58%
Depreciação e Amortização	-363.870,48	-376.445,18	-740.315,66	-1,43%	-363.870,48	-376.445,18	-740.315,66	-1,38%
Receitas Financeiras	9.442,87	9.518,72	18.961,59	0,04%	9.747,96	9.554,93	19.302,90	0,04%
Receitas não Operacionais	11.876,72	11.972,11	23.848,83	0,05%	12.066,75	12.163,67	24.230,42	0,05%
Deságio	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	3,42%	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	3,32%
Juros da Recuperação Judicial	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,35%	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,34%
Despesas Financeiras	-682.999,62	-688.485,56	-1.371.485,17	-2,65%	-727.230,01	-712.829,42	-1.440.059,43	-2,69%
Receitas /Despesas Financeira e Não Operacionais	132.967,15	127.652,45	260.619,60	0,26%	89.231,87	103.536,36	192.768,23	0,17%
Lucro Antes do Imposto de Renda	1.017.502,90	850.243,68	1.867.746,58	2,48%	960.960,06	938.222,55	1.899.182,61	2,29%
IRPJ - CSLL	-284.900,81	-238.068,23	-522.969,04	-0,69%	-269.068,82	-262.702,31	-531.771,13	-0,64%
Lucro após Imposto de Renda	732.602,09	612.175,45	1.344.777,53	1,78%	691.891,25	675.520,24	1.367.411,48	1,65%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF2E.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCICIO - DRE PROJETADO

	Ano 13				Ano 14			
	1° Semestre	2° Semestre	Total		1° Semestre	2° Semestre	Total	
Vendas - Mercado Interno	35.127.945,99	35.346.219,46	70.474.165,45		36.714.512,45	36.061.487,53	72.775.999,98	
Devoluções e Abatimentos	-151.886,40	-153.106,37	-304.992,77		-158.719,00	-155.576,05	-314.295,05	
Receita Bruta	34.976.059,59	35.193.113,09	70.169.172,68		36.555.793,45	35.905.911,48	72.461.704,93	
ICMS	-4.452.348,29	-4.488.110,13	-8.940.458,42	-12,74%	-4.652.636,91	-4.560.505,49	-9.213.142,40	-12,71%
PIS	-540.002,89	-544.340,26	-1.084.343,16	-1,55%	-564.294,89	-553.120,73	-1.117.415,62	-1,54%
COFINS	-2.487.285,39	-2.507.263,59	-4.994.548,98	-7,12%	-2.599.175,78	-2.547.706,95	-5.146.882,73	-7,10%
Receita Líquida de Vendas	27.496.423,01	27.653.399,11	55.149.822,12		28.739.685,87	28.244.578,30	56.984.264,18	
Materia Prima	-14.442.975,63	-14.558.983,47	-29.001.959,10	-52,59%	-15.129.306,99	-14.829.716,75	-29.959.023,75	-52,57%
Custo com Mão de obra	-5.676.317,18	-5.721.910,09	-11.398.227,27	-20,67%	-5.946.056,23	-5.828.312,54	-11.774.368,77	-20,66%
Custos com Terceiros	-281.180,56	-283.439,04	-564.619,61	-1,02%	-294.542,29	-288.709,77	-583.252,05	-1,02%
Outros Custos	-57.015,85	-57.473,81	-114.489,66	-0,21%	-59.725,25	-58.542,57	-118.267,82	-0,21%
Custo de Mercadorias Vendidas - CMV	-20.457.489,22	-20.621.806,41	-41.079.295,63	-74,49%	-21.429.630,75	-21.005.281,63	-42.434.912,38	-74,47%
Lucro Bruto	7.038.933,79	7.031.592,70	14.070.526,49	25,60%	7.310.055,12	7.239.296,67	14.549.351,79	25,44%
Despesas c/ Pessoal	-2.436.951,44	-2.456.525,35	-4.893.476,79	-8,87%	-2.547.813,16	-2.497.361,41	-5.045.174,57	-8,85%
Despesas Gerais Administrativas	-1.223.658,01	-1.233.486,59	-2.457.144,61	-4,46%	-1.268.156,90	-1.243.044,88	-2.511.201,79	-4,41%
Despesas de Manutenção	-956.245,19	-963.925,87	-1.920.171,05	-3,48%	-991.019,48	-971.395,33	-1.962.414,82	-3,44%
Despesas Juridicas Eventuais	-894.407,00	-901.590,99	-1.795.997,98	-3,26%	-936.909,29	-918.356,63	-1.855.265,92	-3,26%
Despesas Comerciais	-229.173,39	-231.014,14	-460.187,54	-0,83%	-240.063,73	-235.309,99	-475.373,73	-0,83%
Outras Despesas	-14.652,88	-14.770,57	-29.423,45	-0,05%	-15.185,74	-14.885,03	-30.070,76	-0,05%
Despesas Adminsitrativas / Comerciais	-5.755.087,90	-5.801.313,51	-11.556.401,41	-20,93%	-5.999.148,30	-5.880.353,28	-11.879.501,58	-20,87%
EBITDA - LAJIDA	1.283.845,89	1.230.279,19	2.514.125,08	4,67%	1.310.906,82	1.358.943,39	2.669.850,22	4,56%
Depreciação e Amortização	-363.870,48	-376.445,18	-740.315,66	-1,34%	-363.870,48	-376.445,18	-740.315,66	-1,30%
Receitas Financeiras	9.785,87	9.864,48	19.650,35	0,04%	10.102,05	9.902,01	20.004,06	0,04%
Receitas não Operacionais	12.247,75	12.346,12	24.593,87	0,04%	12.443,71	12.543,66	24.987,37	0,04%
Deságio	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	3,21%	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	3,11%
Juros da Recuperação Judicial	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,33%	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,32%
Despesas Financeiras	-753.007,08	-759.055,33	-1.512.062,40	-2,74%	-801.771,09	-785.894,43	-1.587.665,52	-2,79%
Receitas /Despesas Financeira e Não Operacionais	63.673,72	57.802,45	121.476,17	0,12%	15.421,85	31.198,41	46.620,25	0,03%
Lucro Antes do Imposto de Renda	983.649,13	911.636,46	1.895.285,59	2,26%	962.458,19	1.013.696,62	1.976.154,81	2,15%
IRPJ - CSLL	-275.421,76	-255.258,21	-530.679,96	-0,63%	-269.488,29	-283.835,05	-553.323,35	-0,60%
Lucro após Imposto de Renda	708.227,37	656.378,25	1.364.605,62	1,63%	692.969,90	729.861,57	1.422.831,47	1,55%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF2E.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCICIO - DRE PROJETADO

	Ano 15				Ano 16			
	1° Semestre	2° Semestre	Total		1° Semestre	2° Semestre	Total	
Vendas - Mercado Interno	37.385.676,96	37.684.762,37	75.070.439,33		39.142.355,15	38.294.784,47	77.437.139,61	
Devoluções e Abatimentos	-161.292,76	-162.588,29	-323.881,05		-168.548,51	-165.210,92	-333.759,43	
Receita Bruta	37.224.384,19	37.522.174,09	74.746.558,28		38.973.806,64	38.129.573,55	77.103.380,19	
ICMS	-4.728.083,34	-4.766.059,91	-9.494.143,24	-12,70%	-4.940.775,88	-4.842.938,73	-9.783.714,61	-12,69%
PIS	-573.445,41	-578.051,39	-1.151.496,80	-1,54%	-599.241,81	-587.375,64	-1.186.617,45	-1,54%
COFINS	-2.641.323,60	-2.662.539,05	-5.303.862,65	-7,10%	-2.760.143,38	-2.705.487,08	-5.465.630,46	-7,09%
Receita Líquida de Vendas	29.281.531,85	29.515.523,73	58.797.055,59		30.673.645,56	29.993.772,10	60.667.417,66	
Materia Prima	-15.411.940,42	-15.535.731,11	-30.947.671,53	-52,63%	-16.144.317,07	-15.824.627,62	-31.968.944,69	-52,70%
Custo com Mão de obra	-6.057.135,62	-6.105.787,31	-12.162.922,94	-20,69%	-6.344.971,19	-6.219.328,20	-12.564.299,39	-20,71%
Custos com Terceiros	-300.044,69	-302.454,68	-602.499,37	-1,02%	-314.302,83	-308.079,02	-622.381,85	-1,03%
Outros Custos	-60.840,99	-61.329,67	-122.170,65	-0,21%	-63.732,15	-62.470,13	-126.202,29	-0,21%
Custo de Mercadorias Vendidas - CMV	-21.829.961,72	-22.005.302,77	-43.835.264,49	-74,55%	-22.867.323,25	-22.414.504,97	-45.281.828,22	-74,64%
Lucro Bruto	7.451.570,14	7.510.220,96	14.961.791,10	25,45%	7.806.322,31	7.579.267,13	15.385.589,44	25,45%
Despesas c/ Pessoal	-2.590.384,34	-2.611.190,64	-5.201.574,98	-8,85%	-2.708.226,02	-2.654.597,78	-5.362.823,80	-8,84%
Despesas Gerais Administrativas	-1.278.091,22	-1.288.357,01	-2.566.448,23	-4,36%	-1.324.569,59	-1.298.340,49	-2.622.910,09	-4,32%
Despesas de Manutenção	-998.782,80	-1.006.805,15	-2.005.587,94	-3,41%	-1.035.103,99	-1.014.606,88	-2.049.710,88	-3,38%
Despesas Juridicas Eventuais	-954.411,87	-962.077,83	-1.916.489,69	-3,26%	-999.765,60	-979.968,26	-1.979.733,85	-3,26%
Despesas Comerciais	-244.548,41	-246.512,65	-491.061,06	-0,84%	-256.169,37	-251.096,71	-507.266,07	-0,84%
Outras Despesas	-15.304,70	-15.427,62	-30.732,32	-0,05%	-15.861,26	-15.547,17	-31.408,43	-0,05%
Despesas Adminsitrativas / Comerciais	-6.081.523,32	-6.130.370,90	-12.211.894,22	-20,77%	-6.339.695,83	-6.214.157,30	-12.553.853,12	-20,67%
EBITDA - LAJIDA	1.370.046,82	1.379.850,06	2.749.896,88	4,68%	1.466.626,48	1.365.109,83	2.831.736,32	4,78%
Depreciação e Amortização	-363.870,48	-376.445,18	-740.315,66	-1,26%	-382.064,00	-395.267,44	-777.331,44	-1,28%
Receitas Financeiras	10.141,34	10.222,79	20.364,13	0,03%	10.469,00	10.261,69	20.730,68	0,03%
Receitas não Operacionais	12.680,14	12.781,99	25.462,13	0,04%	12.895,71	12.999,29	25.894,99	0,04%
Deságio	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	3,02%	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	2,92%
Juros da Recuperação Judicial	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,31%	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,30%
Despesas Financeiras	-830.190,30	-836.858,50	-1.667.048,80	-2,84%	-883.952,63	-866.448,61	-1.750.401,24	-2,89%
Receitas /Despesas Financeira e Não Operacionais	-12.721,65	-19.206,54	-31.928,19	-0,02%	-65.940,75	-48.540,47	-114.481,22	-0,11%
Lucro Antes do Imposto de Renda	993.454,69	984.198,34	1.977.653,03	2,14%	1.018.621,73	921.301,93	1.939.923,66	2,14%
IRPJ - CSLL	-278.167,31	-275.575,54	-553.742,85	-0,60%	-285.214,08	-257.964,54	-543.178,62	-0,60%
Lucro após Imposto de Renda	715.287,38	708.622,81	1.423.910,18	1,54%	733.407,65	663.337,39	1.396.745,04	1,54%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF2E.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCICIO - DRE PROJETADO

	Ano 17				Ano 18			
	1° Semestre	2° Semestre	Total		1° Semestre	2° Semestre	Total	
Vendas - Mercado Interno	39.542.177,35	39.859.785,20	79.401.962,56		41.116.420,51	40.257.271,43	81.373.691,94	
Devoluções e Abatimentos	-171.281,67	-172.657,42	-343.939,09		-178.986,76	-175.442,47	-354.429,23	
Receita Bruta	39.370.895,69	39.687.127,78	79.058.023,47		40.937.433,75	40.081.828,96	81.019.262,71	
ICMS	-4.872.289,88	-4.911.424,74	-9.783.714,61	-12,38%	-4.940.775,88	-4.842.938,73	-9.783.714,61	-12,08%
PIS	-590.935,49	-595.681,96	-1.186.617,45	-1,50%	-599.241,81	-587.375,64	-1.186.617,45	-1,46%
COFINS	-2.721.883,97	-2.743.746,49	-5.465.630,46	-6,91%	-2.760.143,38	-2.705.487,08	-5.465.630,46	-6,75%
Receita Líquida de Vendas	31.185.786,35	31.436.274,60	62.622.060,95		32.637.272,68	31.946.027,51	64.583.300,19	
Materia Prima	-16.445.912,09	-16.578.007,77	-33.023.919,87	-52,74%	-17.227.423,16	-16.886.286,06	-34.113.709,22	-52,82%
Custo com Mão de obra	-6.463.502,79	-6.515.418,48	-12.978.921,27	-20,73%	-6.770.648,97	-6.636.576,71	-13.407.225,68	-20,76%
Custos com Terceiros	-320.174,38	-322.746,07	-642.920,45	-1,03%	-335.389,10	-328.747,73	-664.136,83	-1,03%
Outros Custos	-64.922,75	-65.444,21	-130.366,96	-0,21%	-68.007,88	-66.661,19	-134.669,07	-0,21%
Custo de Mercadorias Vendidas - CMV	-23.294.512,02	-23.481.616,53	-46.776.128,55	-74,70%	-24.401.469,10	-23.918.271,69	-48.319.740,79	-74,82%
Lucro Bruto	7.891.274,33	7.954.658,06	15.845.932,39	25,30%	8.235.803,58	8.027.755,82	16.263.559,40	25,23%
Despesas c/ Pessoal	-2.753.477,53	-2.775.593,81	-5.529.071,34	-8,83%	-2.878.738,64	-2.821.733,91	-5.700.472,55	-8,83%
Despesas Gerais Administrativas	-1.334.945,83	-1.345.668,28	-2.680.614,11	-4,28%	-1.383.491,75	-1.356.095,87	-2.739.587,62	-4,24%
Despesas de Manutenção	-1.043.212,65	-1.051.591,87	-2.094.804,52	-3,35%	-1.081.149,56	-1.059.740,66	-2.140.890,22	-3,31%
Despesas Juridicas Eventuais	-1.018.442,40	-1.026.622,66	-2.045.065,07	-3,27%	-1.066.838,87	-1.045.713,35	-2.112.552,22	-3,27%
Despesas Comerciais	-260.954,92	-263.050,94	-524.005,85	-0,84%	-273.355,51	-267.942,53	-541.298,05	-0,84%
Outras Despesas	-15.985,51	-16.113,91	-32.099,42	-0,05%	-16.566,83	-16.238,77	-32.805,60	-0,05%
Despesas Adminsitrativas / Comerciais	-6.427.018,83	-6.478.641,47	-12.905.660,31	-20,61%	-6.700.141,16	-6.567.465,10	-13.267.606,26	-20,53%
EBITDA - LAJIDA	1.464.255,50	1.476.016,59	2.940.272,09	4,70%	1.535.662,42	1.460.290,72	2.995.953,14	4,71%
Depreciação e Amortização	-382.064,00	-395.267,44	-777.331,44	-1,24%	-382.064,00	-395.267,44	-777.331,44	-1,20%
Receitas Financeiras	10.509,71	10.594,13	21.103,84	0,03%	10.849,27	10.634,43	21.483,70	0,03%
Receitas não Operacionais	13.140,72	13.246,27	26.387,00	0,04%	13.377,26	13.484,70	26.861,96	0,04%
Deságio	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	2,83%	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	2,75%
Juros da Recuperação Judicial	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,29%	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,28%
Despesas Financeiras	-915.284,81	-922.636,49	-1.837.921,30	-2,93%	-974.557,77	-955.259,60	-1.929.817,37	-2,99%
Receitas /Despesas Financeira e Não Operacionais	-96.987,20	-104.148,92	-201.136,12	-0,15%	-155.684,07	-136.493,28	-292.177,35	-0,24%
Lucro Antes do Imposto de Renda	985.204,30	976.600,23	1.961.804,53	2,02%	997.914,35	928.530,00	1.926.444,35	1,98%
IRPJ - CSLL	-275.857,20	-273.448,06	-549.305,27	-0,57%	-279.416,02	-259.988,40	-539.404,42	-0,55%
Lucro após Imposto de Renda	709.347,09	703.152,16	1.412.499,26	1,46%	718.498,33	668.541,60	1.387.039,93	1,43%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF2E.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCICIO - DRE PROJETADO

	Ano 19			
	1° Semestre	2° Semestre	Total	
Vendas - Mercado Interno	41.569.437,55	41.906.714,94	83.476.152,49	
Devoluções e Abatimentos	-181.889,18	-183.350,14	-365.239,32	
Receita Bruta	41.387.548,37	41.723.364,80	83.110.913,17	
ICMS	-4.872.289,88	-4.911.424,74	-9.783.714,61	-11,77%
PIS	-590.935,49	-595.681,96	-1.186.617,45	-1,43%
COFINS	-2.721.883,97	-2.743.746,49	-5.465.630,46	-6,58%
Receita Líquida de Vendas	33.202.439,03	33.472.511,61	66.674.950,64	
Materia Prima	-17.549.251,89	-17.690.209,74	-35.239.461,63	-52,85%
Custo com Mão de obra	-6.897.132,73	-6.952.531,39	-13.849.664,12	-20,77%
Custos com Terceiros	-341.654,56	-344.398,78	-686.053,34	-1,03%
Outros Custos	-69.278,35	-69.834,80	-139.113,15	-0,21%
Custo de Mercadorias Vendidas - CMV	-24.857.317,54	-25.056.974,70	-49.914.292,24	-74,86%
Lucro Bruto	8.345.121,50	8.415.536,91	16.760.658,41	25,13%
Despesas c/ Pessoal	-2.926.839,23	-2.950.347,97	-5.877.187,20	-8,81%
Despesas Gerais Administrativas	-1.394.329,56	-1.405.528,99	-2.799.858,55	-4,20%
Despesas de Manutenção	-1.089.618,92	-1.098.370,88	-2.187.989,80	-3,28%
Despesas Juridicas Eventuais	-1.086.768,69	-1.095.497,75	-2.182.266,44	-3,27%
Despesas Comerciais	-278.462,12	-280.698,76	-559.160,88	-0,84%
Outras Despesas	-16.696,61	-16.830,72	-33.527,33	-0,05%
Despesas Adminsitrativas / Comerciais	-6.792.715,12	-6.847.275,08	-13.639.990,20	-20,46%
EBITDA - LAJIDA	1.552.406,38	1.568.261,83	3.120.668,21	4,68%
Depreciação e Amortização	-382.064,00	-395.267,44	-777.331,44	-1,17%
Receitas Financeiras	10.891,46	10.978,95	21.870,41	0,03%
Receitas não Operacionais	13.604,67	13.713,94	27.318,61	0,04%
Deságio	886.460,13	886.460,13	1.772.920,26	2,66%
Juros da Recuperação Judicial	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-0,28%
Despesas Financeiras	-1.009.101,50	-1.017.206,73	-2.026.308,23	-3,04%
Receitas /Despesas Financeira e Não Operacionais	-189.958,19	-197.866,67	-387.824,86	-0,28%
Lucro Antes do Imposto de Renda	980.384,19	975.127,72	1.955.511,90	1,89%
IRPJ - CSLL	-274.507,57	-273.035,76	-547.543,33	-0,53%
Lucro após Imposto de Renda	705.876,61	702.091,96	1.407.968,57	1,36%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF2E.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Ano 01			Ano 02			Ano 03		
	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total
Vendas - Mercado Interno	22.581.961,17	24.268.580,68	46.850.541,85	24.742.641,99	24.252.688,68	48.995.330,68	25.134.149,61	25.336.030,33	50.470.179,94
Receitas Financeiras	7.631,18	8.201,14	15.832,32	8.155,23	7.993,74	16.148,97	8.186,94	8.252,70	16.439,65
Receitas não Operacionais	9.406,63	10.109,21	19.515,84	10.180,73	9.979,13	20.159,86	10.491,39	10.575,66	21.067,06
Saldo em Caixa Inicial	95.000,00		95.000,00						
Total das Receitas	22.693.998,98	24.286.891,02	46.980.890,01	24.760.977,95	24.270.661,55	49.031.639,50	25.152.827,95	25.354.858,69	50.507.686,64
ICMS	-1.832.745,44	-1.969.630,99	-3.802.376,42	-1.951.573,69	-1.912.928,66	-3.864.502,35	-2.044.094,94	-2.060.513,37	-4.104.608,31
PIS	-222.284,46	-238.886,62	-461.171,08	-240.576,81	-235.812,91	-476.389,72	-247.917,98	-249.909,29	-497.827,26
COFINS	-1.023.855,43	-1.100.325,95	-2.124.181,38	-1.108.111,08	-1.086.168,29	-2.194.279,37	-1.141.924,92	-1.151.097,01	-2.293.021,94
IRRF - CSLL	-42.521,19	-45.697,04	-88.218,23	-218.854,97	-214.352,67	-433.207,64	-287.572,58	-285.250,49	-572.823,07
Total dos Impostos	-3.121.406,51	-3.354.540,60	-6.475.947,11	-3.519.116,54	-3.449.262,53	-6.968.379,08	-3.721.510,43	-3.746.770,16	-7.468.280,58
Materia Prima	-9.570.422,77	-10.285.226,13	-19.855.648,90	-10.127.373,72	-9.975.974,40	-20.103.348,12	-10.389.025,63	-10.472.471,62	-20.861.497,24
Custos com Terceiros	-272.546,83	-292.903,02	-565.449,85	-291.022,75	-288.294,60	-579.317,36	-298.759,61	-301.159,28	-599.918,89
Outros custos	-164.387,16	-176.665,04	-341.052,20	-177.398,30	-173.885,46	-351.283,76	-180.197,45	-181.644,82	-361.842,27
Total dos Custos de Vendas de Produtos	-10.007.356,76	-10.754.794,19	-20.762.150,95	-10.595.794,78	-10.438.154,47	-21.033.949,24	-10.867.982,68	-10.955.275,71	-21.823.258,40
Salário - Pro Labore	-2.946.094,69	-3.166.134,96	-6.112.229,65	-3.180.214,74	-3.117.240,19	-6.297.454,92	-3.231.170,69	-3.257.123,87	-6.488.294,57
INSS	-489.348,59	-525.897,44	-1.015.246,03	-528.236,11	-517.775,99	-1.046.012,09	-536.699,93	-541.010,77	-1.077.710,70
FGTS	-261.373,13	-280.894,78	-542.267,91	-282.143,91	-276.556,91	-558.700,82	-286.664,65	-288.967,18	-575.631,83
Vale Transporte	-161.341,44	-173.391,84	-334.733,28	-174.162,91	-170.714,14	-344.877,05	-176.953,49	-178.374,80	-355.328,29
Indenizações Trabalhistas	-128.174,68	-137.747,89	-265.922,57	-138.360,45	-135.620,64	-273.981,10	-140.577,38	-141.706,51	-282.283,89
Férias	-430.781,64	-462.956,21	-893.737,85	-465.014,97	-455.806,75	-920.821,72	-472.465,81	-476.260,72	-948.726,53
Refeição	-29.362,36	-31.555,40	-60.917,75	-31.695,72	-31.068,08	-62.763,81	-32.203,58	-32.462,24	-64.665,82
13º Salário	-335.052,39	-360.077,05	-695.129,44	-361.678,31	-354.516,36	-716.194,67	-367.473,41	-370.425,00	-737.898,41
Aviso Prévio	-10.486,21	-11.269,42	-21.755,63	-11.319,53	-11.095,38	-22.414,91	-11.500,90	-11.593,28	-23.094,18
Seguro de Vida	-9.284,78	-9.978,24	-19.263,02	-10.022,62	-9.824,15	-19.846,77	-10.183,21	-10.265,00	-20.448,21
Despesas Médicas	-9.934,26	-10.676,24	-20.610,49	-10.723,71	-10.511,36	-21.235,08	-10.895,54	-10.983,05	-21.878,59
Treinamento	-16.667,00	-17.911,84	-34.578,83	-17.991,49	-17.635,22	-35.626,71	-18.279,76	-18.426,59	-36.706,35
Equipamentos de Segurança	-24.077,72	-25.876,06	-49.953,78	-25.991,13	-25.476,45	-51.467,58	-26.407,58	-26.619,69	-53.027,26
Cesta Básica	-56.212,80	-60.411,27	-116.624,07	-60.679,92	-59.478,34	-120.158,25	-61.652,18	-62.147,38	-123.799,56
Total da Folha de Pagamento	-4.908.191,69	-5.274.778,62	-10.182.970,30	-5.298.235,52	-5.193.319,96	-10.491.555,48	-5.383.128,11	-5.426.366,08	-10.809.494,19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF31.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Ano 01			Ano 02			Ano 03		
	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total
Assistência Jurídica	-48.429,27	-52.046,39	-100.475,65	-51.501,31	-50.481,48	-101.982,79	-51.549,24	-51.963,29	-103.512,53
Agua, Luz e Gas	-859.619,46	-923.823,40	-1.783.442,87	-914.148,23	-896.046,28	-1.810.194,51	-914.999,02	-922.348,41	-1.837.347,43
Conservacao de Veiculos	-48.429,27	-52.046,39	-100.475,65	-51.501,31	-50.481,48	-101.982,79	-51.549,24	-51.963,29	-103.512,53
Manutenção Diversas	-51.663,19	-55.521,85	-107.185,04	-54.940,37	-53.852,44	-108.792,81	-54.991,50	-55.433,20	-110.424,70
Materiais de Limpeza e Consumo	-48.429,27	-52.046,39	-100.475,65	-51.501,31	-50.481,48	-101.982,79	-51.549,24	-51.963,29	-103.512,53
Telecomunicações e Internet	-99.279,99	-106.695,10	-205.975,09	-105.577,68	-103.487,04	-209.064,72	-105.675,94	-106.524,75	-212.200,69
Combustiveis e Lubrificantes	-62.383,54	-67.042,89	-129.426,44	-66.340,76	-65.027,08	-131.367,83	-66.402,50	-66.935,85	-133.338,35
Serviços de Informática	-35.126,41	-37.749,96	-72.876,38	-37.354,61	-36.614,91	-73.969,52	-37.389,37	-37.689,69	-75.079,07
Conduções, Locomoções e Refeição	-339.004,86	-364.324,72	-703.329,58	-360.509,16	-353.370,36	-713.879,52	-360.844,68	-363.743,03	-724.587,72
Serviços Prestados	-375.326,81	-403.359,51	-778.686,32	-399.135,14	-391.231,48	-790.366,62	-399.506,61	-402.715,50	-802.222,12
Materiais de Escritorio e Informática	-23.999,54	-25.792,03	-49.791,57	-25.521,91	-25.016,53	-50.538,44	-25.545,67	-25.750,85	-51.296,52
Viagens e Estadas	-99.279,99	-106.695,10	-205.975,09	-105.577,68	-103.487,04	-209.064,72	-105.675,94	-106.524,75	-212.200,69
Comissão de Vendas	-254.253,64	-273.243,54	-527.497,19	-270.381,87	-265.027,77	-535.409,64	-270.633,51	-272.807,28	-543.440,79
Correios e Telegrafos	-8.720,52	-9.371,84	-18.092,36	-9.273,69	-9.090,05	-18.363,75	-9.282,32	-9.356,88	-18.639,20
Despesas Comerciais	-67.800,97	-72.864,94	-140.665,92	-72.101,83	-70.674,07	-142.775,90	-72.168,94	-72.748,61	-144.917,54
Total das Despesas Administrativas e Comerciais	-2.421.746,73	-2.602.624,07	-5.024.370,80	-2.575.366,86	-2.524.369,50	-5.099.736,36	-2.577.763,74	-2.598.468,67	-5.176.232,41
Despesas Bancarias	-22.356,94	-24.026,76	-46.383,70	-27.202,85	-26.436,60	-53.639,44	-26.708,13	-26.849,34	-53.557,47
Juros Passivos	-394.632,13	-424.106,73	-818.738,85	-480.169,29	-466.643,89	-946.813,18	-471.436,90	-473.929,38	-945.366,28
Descontos Concedidos	-1.223,54	-1.314,93	-2.538,47	-1.488,75	-1.446,81	-2.935,56	-1.461,67	-1.469,40	-2.931,07
Outras Despesas Financeiras	-23.399,22	-25.146,88	-48.546,11	-28.471,04	-27.669,07	-56.140,11	-27.953,27	-28.101,06	-56.054,32
Total das Despesas Financeiras	-441.611,83	-474.595,29	-916.207,12	-537.331,92	-522.196,37	-1.059.528,30	-527.559,97	-530.349,17	-1.057.909,14
Investimentos									
Total das Saidas	-20.900.313,51	-22.461.332,78	-43.361.646,28	-22.525.845,62	-22.127.302,83	-44.653.148,46	-23.077.944,92	-23.257.229,80	-46.335.174,72
Saldo de Caixa	1.793.685,48	1.825.558,25	3.619.243,73	2.235.132,33	2.143.358,72	4.378.491,05	2.074.883,02	2.097.628,90	4.172.511,92
Classe I - Trabalhista	-514.676,92	-514.676,92	-1.029.353,83	-58.000,00		-58.000,00			
Classe II - Garantia Real				-398.260,04	-398.260,04	-796.520,08	-398.260,04	-398.260,04	-796.520,08
Classe III - Quirografários				-362.511,11	-362.511,11	-725.022,22	-308.134,44	-308.134,44	-616.268,89
Classe IV - Micro e Pequena Empresa				-85.250,00	-72.462,50	-157.712,50	-61.593,13	-50.723,75	-112.316,88
Juros da Recuperação Judicial	-18.013,69	-18.013,69	-36.027,38	-76.841,80	-70.824,86	-147.666,66	-65.278,95	-64.355,05	-129.634,00
Não Sujeito	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00
Juros do Não Sujeitos	-62.057,65	-62.057,65	-124.115,30	-60.232,43	-60.232,43	-120.464,85	-58.407,20	-58.407,20	-116.814,40
Fornecedores Parceiros	-105.852,00	-105.852,00	-211.704,00	-112.752,00	-112.752,00	-225.504,00	-124.027,20	-124.027,20	-248.054,40
Despesas da Recuperação Extra Judicial	-676.000,00	-676.000,00	-1.352.000,00	-676.000,00	-676.000,00	-1.352.000,00	-676.000,00	-676.000,00	-1.352.000,00
Total da Recuperação Judicial	-1.741.645,26	-1.741.645,26	-3.483.290,51	-2.194.892,37	-2.118.087,94	-4.312.980,31	-2.056.745,96	-2.044.952,68	-4.101.698,64
SaldoTotal de Caixa no Ano	52.040,22	83.912,99	135.953,21	40.239,95	25.270,79	65.510,74	18.137,07	52.676,21	70.813,28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF31.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Ano 04			Ano 05			Ano 06		
	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total
Vendas - Mercado Interno	26.072.696,83	25.655.533,68	51.728.230,51	26.532.619,20	26.854.877,73	53.387.496,93	27.807.184,60	27.271.640,54	55.078.825,14
Receitas Financeiras	8.451,46	8.284,10	16.735,56	8.484,33	8.552,47	17.036,80	8.758,45	8.585,01	17.343,46
Receitas não Operacionais	10.659,26	10.744,87	21.404,13	10.819,15	10.906,05	21.725,19	10.992,25	11.080,54	22.072,79
Saldo em Caixa Inicial									
Total das Receitas	26.091.807,54	25.674.562,66	51.766.370,20	26.551.922,67	26.874.336,25	53.426.258,93	27.826.935,30	27.291.306,10	55.118.241,40
ICMS	-2.135.012,01	-2.092.734,55	-4.227.746,56	-2.168.580,32	-2.185.998,64	-4.354.578,96	-2.267.233,31	-2.222.337,60	-4.489.570,91
PIS	-258.944,85	-253.817,23	-512.762,08	-263.016,18	-265.128,76	-528.144,94	-274.981,30	-269.536,13	-544.517,43
COFINS	-1.192.715,36	-1.169.097,23	-2.361.812,60	-1.211.468,15	-1.221.198,82	-2.432.666,97	-1.266.580,22	-1.241.499,43	-2.508.079,65
IRRF - CSLL	-290.277,24	-329.248,61	-619.525,85	-318.465,69	-306.868,81	-625.334,50	-319.775,51	-313.531,64	-633.307,15
Total dos Impostos	-3.876.949,47	-3.844.897,62	-7.721.847,09	-3.961.530,34	-3.979.195,03	-7.940.725,37	-4.128.570,35	-4.046.904,80	-8.175.475,15
Materia Prima	-10.945.436,59	-10.761.824,12	-21.707.260,71	-11.194.701,39	-11.438.373,59	-22.633.074,98	-11.840.123,66	-11.607.912,29	-23.448.035,95
Custos com Terceiros	-315.378,83	-304.728,80	-620.107,64	-318.803,09	-325.742,39	-644.545,48	-337.183,45	-330.570,52	-667.753,97
Outros custos	-190.221,37	-185.753,08	-375.974,45	-192.286,72	-196.472,17	-388.758,89	-203.372,86	-199.384,27	-402.757,13
Total dos Custos de Vendas de Produtos	-11.451.036,80	-11.252.305,99	-22.703.342,79	-11.705.791,19	-11.960.588,15	-23.666.379,34	-12.380.679,97	-12.137.867,08	-24.518.547,05
Salário - Pro Labore	-3.382.721,04	-3.315.736,47	-6.698.457,51	-3.443.885,81	-3.471.547,54	-6.915.433,35	-3.605.418,78	-3.534.024,35	-7.139.443,12
INSS	-561.872,56	-550.746,37	-1.112.618,93	-572.032,07	-576.626,71	-1.148.658,78	-598.862,82	-587.004,15	-1.185.866,98
FGTS	-300.109,97	-294.167,20	-594.277,17	-305.536,42	-307.990,53	-613.526,95	-319.867,38	-313.533,38	-633.400,76
Vale Transporte	-185.253,07	-181.584,69	-366.837,76	-188.602,73	-190.117,61	-378.720,34	-197.449,00	-193.539,12	-390.988,12
Indenizações Trabalhistas	-147.170,82	-144.256,55	-291.427,37	-149.831,90	-151.035,36	-300.867,26	-156.859,65	-153.753,52	-310.613,17
Férias	-494.625,69	-484.831,13	-979.456,82	-503.569,28	-507.614,02	-1.011.183,30	-527.188,84	-516.749,45	-1.043.938,29
Refeição	-33.714,01	-33.046,40	-66.760,41	-34.323,61	-34.599,30	-68.922,91	-35.933,53	-35.221,98	-71.155,51
13º Salário	-384.708,87	-377.090,88	-761.799,75	-391.665,00	-394.810,90	-786.475,90	-410.035,76	-401.916,24	-811.952,00
Aviso Prévio	-12.040,32	-11.801,90	-23.842,23	-12.258,03	-12.356,49	-24.614,52	-12.832,99	-12.578,87	-25.411,85
Seguro de Vida	-10.660,83	-10.449,72	-21.110,55	-10.853,59	-10.940,77	-21.794,36	-11.362,67	-11.137,67	-22.500,34
Despesas Médicas	-11.406,57	-11.180,69	-22.587,26	-11.612,81	-11.706,09	-23.318,90	-12.157,51	-11.916,76	-24.074,27
Treinamento	-19.137,13	-18.758,18	-37.895,31	-19.483,16	-19.639,65	-39.122,81	-20.397,00	-19.993,10	-40.390,11
Equipamentos de Segurança	-27.646,16	-27.098,71	-54.744,87	-28.146,05	-28.372,12	-56.518,17	-29.466,22	-28.882,73	-58.348,94
Cesta Básica	-64.543,83	-63.265,73	-127.809,56	-65.710,88	-66.238,68	-131.949,56	-68.793,00	-67.430,76	-136.223,76
Total da Folha de Pagamento	-5.635.610,88	-5.524.014,62	-11.159.625,50	-5.737.511,34	-5.783.595,77	-11.521.107,10	-6.006.625,15	-5.887.682,08	-11.894.307,23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF31.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Ano 04			Ano 05			Ano 06		
	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total
Assistência Jurídica	-53.605,02	-52.543,54	-106.148,56	-54.209,50	-54.644,92	-108.854,42	-56.374,18	-55.257,86	-111.632,04
Agua, Luz e Gas	-951.489,14	-932.647,77	-1.884.136,92	-962.218,63	-969.947,29	-1.932.165,92	-1.000.641,66	-980.826,97	-1.981.468,63
Conservacao de Veiculos	-53.605,02	-52.543,54	-106.148,56	-54.209,50	-54.644,92	-108.854,42	-56.374,18	-55.257,86	-111.632,04
Manutenção Diversas	-57.184,56	-56.052,19	-113.236,76	-57.829,40	-58.293,90	-116.123,30	-60.138,63	-58.947,77	-119.086,40
Materiais de Limpeza e Consumo	-53.605,02	-52.543,54	-106.148,56	-54.209,50	-54.644,92	-108.854,42	-56.374,18	-55.257,86	-111.632,04
Telecomunicações e Internet	-109.890,30	-107.714,25	-217.604,55	-111.129,48	-112.022,08	-223.151,56	-115.567,06	-113.278,61	-228.845,67
Combustiveis e Lubrificantes	-69.050,63	-67.683,29	-136.733,92	-69.829,28	-70.390,16	-140.219,44	-72.617,68	-71.179,71	-143.797,39
Serviços de Informática	-38.880,46	-38.110,55	-76.991,01	-39.318,90	-39.634,71	-78.953,61	-40.888,97	-40.079,29	-80.968,25
Conduções, Locomoções e Refeição	-375.235,16	-367.804,76	-743.039,91	-379.466,50	-382.514,42	-761.980,92	-394.619,24	-386.805,00	-781.424,25
Serviços Prestados	-415.438,92	-407.212,41	-822.651,33	-420.123,63	-423.498,11	-843.621,74	-436.899,88	-428.248,40	-865.148,27
Materiais de Escritorio e Informática	-26.564,43	-26.038,40	-52.602,83	-26.863,98	-27.079,76	-53.943,74	-27.936,71	-27.383,50	-55.320,21
Viagens e Estadas	-109.890,30	-107.714,25	-217.604,55	-111.129,48	-112.022,08	-223.151,56	-115.567,06	-113.278,61	-228.845,67
Comissão de Vendas	-281.426,37	-275.853,57	-557.279,93	-284.599,88	-286.885,82	-571.485,69	-295.964,43	-290.103,75	-586.068,18
Correios e Telegrafos	-9.652,50	-9.461,36	-19.113,86	-9.761,35	-9.839,75	-19.601,10	-10.151,14	-9.950,12	-20.101,26
Despesas Comerciais	-75.047,03	-73.560,95	-148.607,98	-75.893,30	-76.502,88	-152.396,18	-78.923,85	-77.361,00	-156.284,85
Total das Despesas Administrativas e Comerciais	-2.680.564,85	-2.627.484,36	-5.308.049,22	-2.710.792,29	-2.732.565,72	-5.443.358,01	-2.819.038,84	-2.763.216,29	-5.582.255,14
Despesas Bancarias	-29.567,02	-29.073,57	-58.640,59	-30.450,28	-30.657,53	-61.107,81	-32.121,21	-31.577,18	-63.698,39
Juros Passivos	-521.900,28	-513.190,29	-1.035.090,56	-537.491,16	-541.149,36	-1.078.640,52	-566.985,37	-557.382,61	-1.124.367,98
Descontos Concedidos	-1.618,13	-1.591,13	-3.209,26	-1.666,47	-1.677,81	-3.344,28	-1.757,91	-1.728,14	-3.486,06
Outras Despesas Financeiras	-30.945,43	-30.428,98	-61.374,41	-31.869,87	-32.086,78	-63.956,65	-33.618,70	-33.049,31	-66.668,01
Total das Despesas Financeiras	-584.030,85	-574.283,97	-1.158.314,82	-601.477,79	-605.571,48	-1.207.049,27	-634.483,19	-623.737,24	-1.258.220,43
Investimentos	-50.000,00	-50.000,00	-100.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-100.000,00	-65.000,00	-65.000,00	-130.000,00
Total das Saidas	-24.278.192,85	-23.872.986,56	-48.151.179,41	-24.767.102,95	-25.111.516,15	-49.878.619,09	-26.034.397,51	-25.524.407,49	-51.558.805,00
Saldo de Caixa	1.813.614,69	1.801.576,09	3.615.190,79	1.784.819,73	1.762.820,11	3.547.639,83	1.792.537,79	1.766.898,62	3.559.436,41
Classe I - Trabalhista									
Classe II - Garantia Real	-398.260,04	-398.260,04	-796.520,08	-398.260,04	-398.260,04	-796.520,08	-398.260,04	-398.260,04	-796.520,08
Classe III - Quirografários	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07
Classe IV - Micro e Pequena Empresa	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75
Juros da Recuperação Judicial	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92
Não Sujeito	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00
Juros do Não Sujeitos	-54.756,75	-54.756,75	-109.513,50	-52.931,53	-52.931,53	-105.863,05	-51.106,30	-51.106,30	-102.212,60
Fornecedores Parceiros	-130.228,56	-130.228,56	-260.457,12	-123.717,13	-123.717,13	-247.434,26	-117.531,28	-117.531,28	-235.062,55
Despesas da Recuperação Extra Judicial	-45.000,00	-38.250,00	-83.250,00						
Total da Recuperação Judicial	-1.766.995,72	-1.760.245,72	-3.527.241,44	-1.713.659,06	-1.713.659,06	-3.427.318,13	-1.705.647,98	-1.705.647,98	-3.411.295,97
SaldoTotal de Caixa no Ano	46.618,98	41.330,37	87.949,35	71.160,66	49.161,04	120.321,71	86.889,81	61.250,63	148.140,44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF31.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Ano 07			Ano 08			Ano 09		
	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total
Vendas - Mercado Interno	28.143.813,80	28.428.094,74	56.571.908,54	29.379.492,59	28.825.278,00	58.204.770,59	29.898.911,36	30.126.216,01	60.025.127,37
Receitas Financeiras	8.792,51	8.863,13	17.655,65	9.076,59	8.896,86	17.973,45	9.111,89	9.185,08	18.296,97
Receitas não Operacionais	11.146,14	11.235,67	22.381,81	11.291,04	11.381,73	22.672,78	11.471,70	11.563,84	23.035,54
Saldo em Caixa Inicial									
Total das Receitas	28.163.752,45	28.448.193,55	56.611.946,00	29.399.860,22	28.845.556,59	58.245.416,82	29.919.494,96	30.146.964,93	60.066.459,88
ICMS	-2.305.116,31	-2.323.631,30	-4.628.747,61	-2.408.811,83	-2.361.112,58	-4.769.924,41	-2.447.872,74	-2.467.534,37	-4.915.407,10
PIS	-279.575,94	-281.821,53	-561.397,48	-292.152,65	-286.367,45	-578.520,10	-296.890,15	-299.274,81	-596.164,96
COFINS	-1.287.743,40	-1.298.086,72	-2.585.830,12	-1.345.672,46	-1.319.025,48	-2.664.697,94	-1.367.493,67	-1.378.477,55	-2.745.971,22
IRRF - CSLL	-327.220,28	-344.921,10	-672.141,38	-338.983,22	-336.092,76	-675.075,98	-347.014,49	-330.672,45	-677.686,95
Total dos Impostos	-4.199.655,93	-4.248.460,65	-8.448.116,58	-4.385.620,16	-4.302.598,27	-8.688.218,42	-4.459.271,05	-4.475.959,18	-8.935.230,23
Materia Prima	-11.945.742,71	-12.041.692,45	-23.987.435,16	-12.513.405,36	-12.194.164,97	-24.707.570,34	-12.747.170,64	-12.849.557,56	-25.596.728,20
Custos com Terceiros	-340.191,27	-342.923,73	-683.115,00	-356.357,19	-349.300,61	-705.657,79	-363.014,36	-365.930,14	-728.944,50
Outros custos	-205.187,04	-206.835,13	-412.022,17	-214.937,54	-210.681,35	-425.618,90	-218.952,83	-220.711,49	-439.664,32
Total dos Custos de Vendas de Produtos	-12.491.121,02	-12.591.451,31	-25.082.572,33	-13.084.700,09	-12.754.146,93	-25.838.847,03	-13.329.137,84	-13.436.199,18	-26.765.337,02
Salário - Pro Labore	-3.670.616,09	-3.700.098,95	-7.370.715,04	-3.842.789,77	-3.766.694,93	-7.609.484,70	-3.912.285,70	-3.943.709,68	-7.855.995,38
INSS	-609.692,15	-614.589,27	-1.224.281,42	-638.290,33	-625.650,92	-1.263.941,24	-649.833,65	-655.053,20	-1.304.886,86
FGTS	-325.651,59	-328.267,27	-653.918,86	-340.926,58	-334.175,56	-675.102,15	-347.092,16	-349.880,05	-696.972,21
Vale Transporte	-201.019,50	-202.634,12	-403.653,62	-210.448,51	-206.281,21	-416.729,72	-214.254,42	-215.975,34	-430.229,76
Indenizações Trabalhistas	-159.696,17	-160.978,87	-320.675,04	-167.186,87	-163.876,23	-331.063,10	-170.210,40	-171.577,55	-341.787,95
Férias	-536.722,07	-541.033,09	-1.077.755,16	-561.897,52	-550.770,84	-1.112.668,35	-572.059,30	-576.654,15	-1.148.713,45
Refeição	-36.583,33	-36.877,17	-73.460,49	-38.299,30	-37.540,90	-75.840,20	-38.991,93	-39.305,12	-78.297,06
13º Salário	-417.450,50	-420.803,51	-838.254,01	-437.031,40	-428.377,32	-865.408,72	-444.935,01	-448.508,79	-893.443,80
Aviso Prévio	-13.065,05	-13.169,99	-26.235,03	-13.677,88	-13.407,03	-27.084,90	-13.925,24	-14.037,09	-27.962,32
Seguro de Vida	-11.568,14	-11.661,06	-23.229,20	-12.110,76	-11.870,94	-23.981,70	-12.329,78	-12.428,81	-24.758,59
Despesas Médicas	-12.377,35	-12.476,77	-24.854,12	-12.957,92	-12.701,33	-25.659,25	-13.192,26	-13.298,23	-26.490,49
Treinamento	-20.765,85	-20.932,64	-41.698,49	-21.739,89	-21.309,40	-43.049,28	-22.133,05	-22.310,82	-44.443,87
Equipamentos de Segurança	-29.999,06	-30.240,01	-60.239,07	-31.406,19	-30.784,29	-62.190,48	-31.974,17	-32.230,99	-64.205,15
Cesta Básica	-70.036,99	-70.599,54	-140.636,53	-73.322,15	-71.870,22	-145.192,37	-74.648,16	-75.247,74	-149.895,90
Total da Folha de Pagamento	-6.115.243,82	-6.164.362,25	-12.279.606,07	-6.402.085,06	-6.275.311,10	-12.677.396,17	-6.517.865,23	-6.570.217,56	-13.088.082,79

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF31.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Ano 07			Ano 08			Ano 09		
	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total
Assistência Jurídica	-57.012,73	-57.470,66	-114.483,39	-59.292,32	-58.118,21	-117.410,53	-59.966,94	-60.448,60	-120.415,55
Agua, Luz e Gas	-1.011.975,96	-1.020.104,28	-2.032.080,23	-1.052.438,65	-1.031.598,28	-2.084.036,93	-1.064.413,23	-1.072.962,73	-2.137.375,96
Conservacao de Veiculos	-57.012,73	-57.470,66	-114.483,39	-59.292,32	-58.118,21	-117.410,53	-59.966,94	-60.448,60	-120.415,55
Manutenção Diversas	-60.819,82	-61.308,34	-122.128,16	-63.251,63	-61.999,13	-125.250,76	-63.971,31	-64.485,13	-128.456,44
Materiais de Limpeza e Consumo	-57.012,73	-57.470,66	-114.483,39	-59.292,32	-58.118,21	-117.410,53	-59.966,94	-60.448,60	-120.415,55
Telecomunicações e Internet	-116.876,10	-117.814,86	-234.690,96	-121.549,25	-119.142,34	-240.691,59	-122.932,23	-123.919,64	-246.851,87
Combustiveis e Lubrificantes	-73.440,22	-74.030,10	-147.470,33	-76.376,65	-74.864,24	-151.240,88	-77.245,65	-77.866,10	-155.111,76
Serviços de Informática	-41.352,12	-41.684,26	-83.036,38	-43.005,54	-42.153,94	-85.159,48	-43.494,85	-43.844,21	-87.339,06
Conduções, Locomoções e Refeição	-399.089,11	-402.294,64	-801.383,75	-415.046,23	-406.827,49	-821.873,72	-419.768,60	-423.140,23	-842.908,83
Serviços Prestados	-441.848,66	-445.397,64	-887.246,30	-459.515,47	-450.416,15	-909.931,62	-464.743,80	-468.476,69	-933.220,49
Materiais de Escritorio e Informática	-28.253,15	-28.480,08	-56.733,23	-29.382,82	-28.800,98	-58.183,79	-29.717,13	-29.955,82	-59.672,96
Viagens e Estadas	-116.876,10	-117.814,86	-234.690,96	-121.549,25	-119.142,34	-240.691,59	-122.932,23	-123.919,64	-246.851,87
Comissão de Vendas	-299.316,83	-301.720,98	-601.037,81	-311.284,67	-305.120,62	-616.405,29	-314.826,45	-317.355,17	-632.181,62
Correios e Telegrafos	-10.266,12	-10.348,58	-20.614,69	-10.676,60	-10.465,18	-21.141,77	-10.798,07	-10.884,81	-21.682,88
Despesas Comerciais	-79.817,82	-80.458,93	-160.276,75	-83.009,25	-81.365,50	-164.374,74	-83.953,72	-84.628,05	-168.581,77
Total das Despesas Administrativas e Comerciais	-2.850.970,19	-2.873.869,55	-5.724.839,73	-2.964.962,95	-2.906.250,81	-5.871.213,76	-2.998.698,10	-3.022.784,03	-6.021.482,13
Despesas Bancarias	-33.095,00	-33.323,49	-66.418,50	-34.937,20	-34.337,41	-69.274,61	-36.010,81	-36.262,72	-72.273,53
Juros Passivos	-584.174,33	-588.207,49	-1.172.381,81	-616.691,69	-606.104,64	-1.222.796,34	-635.642,51	-640.089,07	-1.275.731,58
Descontos Concedidos	-1.811,21	-1.823,71	-3.634,92	-1.912,03	-1.879,20	-3.791,23	-1.970,78	-1.984,57	-3.955,35
Outras Despesas Financeiras	-34.637,89	-34.877,03	-69.514,93	-36.565,97	-35.938,22	-72.504,19	-37.689,64	-37.953,29	-75.642,92
Total das Despesas Financeiras	-653.718,43	-658.231,73	-1.311.950,16	-690.106,89	-678.259,48	-1.368.366,37	-711.313,74	-716.289,65	-1.427.603,39
Investimentos	-65.000,00	-65.000,00	-130.000,00	-65.000,00	-65.000,00	-130.000,00	-70.000,00	-70.000,00	-140.000,00
Total das Saidas	-26.375.709,39	-26.601.375,48	-52.977.084,87	-27.592.475,15	-26.981.566,60	-54.574.041,75	-28.086.285,96	-28.291.449,61	-56.377.735,56
Saldo de Caixa	1.788.043,07	1.846.818,07	3.634.861,13	1.807.385,07	1.863.989,99	3.671.375,07	1.833.209,00	1.855.515,32	3.688.724,32
Classe I - Trabalhista									
Classe II - Garantia Real	-398.260,04	-398.260,04	-796.520,08	-398.260,04	-398.260,04	-796.520,08	-398.260,04	-398.260,04	-796.520,08
Classe III - Quirografários	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07
Classe IV - Micro e Pequena Empresa	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75
Juros da Recuperação Judicial	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92
Não Sujeito	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00
Juros do Não Sujeitos	-49.281,08	-49.281,08	-98.562,15	-47.455,85	-47.455,85	-94.911,70	-45.630,63	-45.630,63	-91.261,25
Fornecedores Parceiros	-111.654,71	-111.654,71	-223.309,42	-106.071,98	-106.071,98	-212.143,95	-100.768,38	-100.768,38	-201.536,75
Despesas da Recuperação Extra Judicial									
Total da Recuperação Judicial	-1.697.946,19	-1.697.946,19	-3.395.892,39	-1.690.538,23	-1.690.538,23	-3.381.076,47	-1.683.409,41	-1.683.409,41	-3.366.818,82
SaldoTotal de Caixa no Ano	90.096,87	148.871,87	238.968,74	116.846,84	173.451,76	290.298,60	149.799,59	172.105,91	321.905,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF31.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Ano 10			Ano 11			Ano 12		
	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total
Vendas - Mercado Interno	31.323.023,49	30.629.724,44	61.952.747,93	31.829.858,65	32.008.286,15	63.838.144,80	32.710.785,40	32.130.690,63	64.841.476,03
Receitas Financeiras	9.406,29	9.220,03	18.626,32	9.442,87	9.518,72	18.961,59	9.747,96	9.554,93	19.302,90
Receitas não Operacionais	11.666,72	11.760,43	23.427,15	11.876,72	11.972,11	23.848,83	12.066,75	12.163,67	24.230,42
Saldo em Caixa Inicial									
Total das Receitas	31.344.096,49	30.650.704,89	61.994.801,39	31.851.178,24	32.029.776,99	63.880.955,22	32.732.600,11	32.152.409,23	64.885.009,34
ICMS	-2.557.990,14	-2.507.336,87	-5.065.327,02	-2.599.470,11	-2.620.349,39	-5.219.819,49	-2.716.407,11	-2.662.616,87	-5.379.023,99
PIS	-310.245,74	-304.102,26	-614.347,99	-315.276,63	-317.808,97	-633.085,61	-329.459,33	-322.935,39	-652.394,72
COFINS	-1.429.010,29	-1.400.713,06	-2.829.723,35	-1.452.182,89	-1.463.847,01	-2.916.029,91	-1.517.509,25	-1.487.459,57	-3.004.968,82
IRRF - CSLL	-359.289,08	-317.036,60	-676.325,69	-358.937,86	-315.402,53	-674.340,39	-342.714,45	-340.428,03	-683.142,48
Total dos Impostos	-4.656.535,26	-4.529.188,79	-9.185.724,05	-4.725.867,50	-4.717.407,90	-9.443.275,40	-4.906.090,15	-4.813.439,86	-9.719.530,01
Materia Prima	-13.352.917,22	-13.088.503,01	-26.441.420,23	-13.602.365,57	-13.711.621,52	-27.313.987,10	-14.248.751,08	-13.966.597,59	-28.215.348,67
Custos com Terceiros	-380.264,83	-372.734,84	-752.999,67	-387.368,63	-390.480,03	-777.848,66	-405.776,42	-397.741,24	-803.517,66
Outros custos	-229.357,49	-224.815,76	-454.173,24	-233.642,16	-235.518,80	-469.160,96	-244.744,85	-239.898,42	-484.643,27
Total dos Custos de Vendas de Produtos	-13.962.539,54	-13.686.053,61	-27.648.593,14	-14.223.376,36	-14.337.620,35	-28.560.996,72	-14.899.272,35	-14.604.237,26	-29.503.509,61
Salário - Pro Labore	-4.095.801,61	-4.014.696,63	-8.110.498,24	-4.169.879,80	-4.203.372,81	-8.373.252,60	-4.365.485,73	-4.279.040,47	-8.644.526,21
INSS	-680.315,79	-666.844,19	-1.347.159,98	-692.620,23	-698.183,45	-1.390.803,68	-725.110,53	-710.751,90	-1.435.862,43
FGTS	-363.373,42	-356.177,90	-719.551,32	-369.945,52	-372.916,97	-742.862,50	-387.299,39	-379.630,10	-766.929,49
Vale Transporte	-224.304,58	-219.862,90	-444.167,48	-228.361,43	-230.195,66	-458.557,10	-239.073,70	-234.339,57	-473.413,26
Indenizações Trabalhistas	-178.194,56	-174.665,96	-352.860,52	-181.417,45	-182.874,62	-364.292,08	-189.927,61	-186.166,67	-376.094,28
Férias	-598.893,23	-587.033,95	-1.185.927,18	-609.725,03	-614.622,42	-1.224.347,45	-638.326,77	-625.686,64	-1.264.013,42
Refeição	-40.820,95	-40.012,62	-80.833,57	-41.559,25	-41.893,06	-83.452,32	-43.508,77	-42.647,21	-86.155,98
13º Salário	-465.805,84	-456.581,96	-922.387,81	-474.230,58	-478.039,66	-952.270,24	-496.476,38	-486.645,17	-983.121,55
Aviso Prévio	-14.578,44	-14.289,75	-28.868,19	-14.842,11	-14.961,32	-29.803,43	-15.538,34	-15.230,65	-30.768,99
Seguro de Vida	-12.908,14	-12.652,53	-25.560,67	-13.141,60	-13.247,15	-26.388,75	-13.758,06	-13.485,63	-27.243,69
Despesas Médicas	-13.811,08	-13.537,59	-27.348,67	-14.060,87	-14.173,81	-28.234,68	-14.720,46	-14.428,96	-29.149,42
Treinamento	-23.171,26	-22.712,42	-45.883,68	-23.590,34	-23.779,82	-47.370,16	-24.696,95	-24.207,90	-48.904,84
Equipamentos de Segurança	-33.474,00	-32.811,15	-66.285,14	-34.079,42	-34.353,15	-68.432,57	-35.678,06	-34.971,56	-70.649,62
Cesta Básica	-78.149,72	-76.602,20	-154.751,93	-79.563,17	-80.202,23	-159.765,40	-83.295,42	-81.646,00	-164.941,42
Total da Folha de Pagamento	-6.823.602,61	-6.688.481,77	-13.512.084,38	-6.947.016,81	-7.002.816,15	-13.949.832,96	-7.272.896,17	-7.128.878,42	-14.401.774,59

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF31.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Ano 10			Ano 11			Ano 12		
	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total
Assistência Jurídica	-62.367,80	-61.132,80	-123.500,60	-63.080,62	-63.587,29	-126.667,91	-65.609,48	-64.310,28	-129.919,75
Agua, Luz e Gas	-1.107.028,49	-1.085.107,13	-2.192.135,62	-1.119.680,95	-1.128.674,37	-2.248.355,33	-1.164.568,19	-1.141.507,44	-2.306.075,63
Conservacao de Veiculos	-62.367,80	-61.132,80	-123.500,60	-63.080,62	-63.587,29	-126.667,91	-65.609,48	-64.310,28	-129.919,75
Manutenção Diversas	-66.532,49	-65.215,01	-131.747,50	-67.292,90	-67.833,41	-135.126,31	-69.990,63	-68.604,67	-138.595,30
Materiais de Limpeza e Consumo	-62.367,80	-61.132,80	-123.500,60	-63.080,62	-63.587,29	-126.667,91	-65.609,48	-64.310,28	-129.919,75
Telecomunicações e Internet	-127.853,99	-125.322,23	-253.176,23	-129.315,27	-130.353,94	-259.669,21	-134.499,43	-131.836,07	-266.335,50
Combustiveis e Lubrificantes	-80.338,29	-78.747,43	-159.085,73	-81.256,50	-81.909,16	-163.165,65	-84.514,01	-82.840,47	-167.354,48
Serviços de Informática	-45.236,23	-44.340,46	-89.576,69	-45.753,24	-46.120,74	-91.873,98	-47.587,46	-46.645,13	-94.232,59
Conduções, Locomoções e Refeição	-436.574,61	-427.929,57	-864.504,19	-441.564,32	-445.111,02	-886.675,34	-459.266,33	-450.171,95	-909.438,28
Serviços Prestados	-483.350,47	-473.779,17	-957.129,64	-488.874,78	-492.801,49	-981.676,27	-508.473,44	-498.404,66	-1.006.878,09
Materiais de Escritorio e Informática	-30.906,90	-30.294,88	-61.201,78	-31.260,14	-31.511,23	-62.771,37	-32.513,34	-31.869,51	-64.382,85
Viagens e Estadas	-127.853,99	-125.322,23	-253.176,23	-129.315,27	-130.353,94	-259.669,21	-134.499,43	-131.836,07	-266.335,50
Comissão de Vendas	-327.430,96	-320.947,18	-648.378,14	-331.173,24	-333.833,27	-665.006,51	-344.449,75	-337.628,96	-682.078,71
Correios e Telegrafos	-11.230,39	-11.008,01	-22.238,40	-11.358,74	-11.449,98	-22.808,72	-11.814,11	-11.580,17	-23.394,27
Despesas Comerciais	-87.314,92	-85.585,91	-172.900,84	-88.312,86	-89.022,20	-177.335,07	-91.853,27	-90.034,39	-181.887,66
Total das Despesas Administrativas e Comerciais	-3.118.755,14	-3.056.997,61	-6.175.752,76	-3.154.400,06	-3.179.736,61	-6.334.136,67	-3.280.857,79	-3.215.890,31	-6.496.748,10
Despesas Bancarias	-38.041,83	-37.380,57	-75.422,40	-39.225,49	-39.503,22	-78.728,71	-41.464,69	-40.735,65	-82.200,33
Juros Passivos	-671.492,91	-659.820,69	-1.331.313,60	-692.386,19	-697.288,52	-1.389.674,71	-731.911,25	-719.042,62	-1.450.953,87
Descontos Concedidos	-2.081,94	-2.045,75	-4.127,68	-2.146,72	-2.161,91	-4.308,63	-2.269,26	-2.229,36	-4.498,62
Outras Despesas Financeiras	-39.815,34	-39.123,25	-78.938,59	-41.054,18	-41.344,86	-82.399,04	-43.397,77	-42.634,74	-86.032,51
Total das Despesas Financeiras	-751.432,02	-738.370,25	-1.489.802,27	-774.812,57	-780.298,51	-1.555.111,09	-819.042,97	-804.642,37	-1.623.685,34
Investimentos	-185.000,00	-85.000,00	-270.000,00	-175.000,00	-150.000,00	-325.000,00	-185.000,00	-185.000,00	-370.000,00
Total das Saidas	-29.497.864,56	-28.784.092,03	-58.281.956,59	-30.000.473,31	-30.167.879,52	-60.168.352,83	-31.363.159,43	-30.752.088,22	-62.115.247,65
Saldo de Caixa	1.846.231,93	1.866.612,86	3.712.844,80	1.850.704,93	1.861.897,46	3.712.602,40	1.369.440,68	1.400.321,01	2.769.761,69
Classe I - Trabalhista									
Classe II - Garantia Real	-398.260,04	-398.260,04	-796.520,08	-398.260,04	-398.260,04	-796.520,08			
Classe III - Quirografários	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07
Classe IV - Micro e Pequena Empresa	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75
Juros da Recuperação Judicial	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92
Não Sujeito	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00
Juros do Não Sujeitos	-43.805,40	-43.805,40	-87.610,80	-41.980,18	-41.980,18	-83.960,35	-40.154,95	-40.154,95	-80.309,90
Fornecedores Parceiros	-95.729,96	-95.729,96	-191.459,92	-90.943,46	-90.943,46	-181.886,92			
Despesas da Recuperação Extra Judicial									
Total da Recuperação Judicial	-1.676.545,77	-1.676.545,77	-3.353.091,53	-1.669.934,04	-1.669.934,04	-3.339.868,09	-1.178.905,32	-1.178.905,32	-2.357.810,64
SaldoTotal de Caixa no Ano	169.686,17	190.067,10	359.753,27	180.770,89	191.963,42	372.734,31	190.535,36	221.415,70	411.951,05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF31.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Ano 13			Ano 14			Ano 15		
	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total
Vendas - Mercado Interno	33.301.292,80	33.578.908,49	66.880.201,29	34.805.357,81	34.258.413,15	69.063.770,96	35.441.621,76	35.762.839,49	71.204.461,25
Receitas Financeiras	9.785,87	9.864,48	19.650,35	10.102,05	9.902,01	20.004,06	10.141,34	10.222,79	20.364,13
Receitas não Operacionais	12.247,75	12.346,12	24.593,87	12.443,71	12.543,66	24.987,37	12.680,14	12.781,99	25.462,13
Saldo em Caixa Inicial									
Total das Receitas	33.323.326,42	33.601.119,09	66.924.445,51	34.827.903,57	34.280.858,82	69.108.762,39	35.464.443,24	35.785.844,28	71.250.287,51
ICMS	-2.760.455,94	-2.782.628,28	-5.543.084,22	-2.884.634,89	-2.827.513,40	-5.712.148,29	-2.931.411,67	-2.954.957,14	-5.886.368,81
PIS	-334.801,79	-337.490,96	-672.292,76	-349.862,83	-342.934,85	-692.797,69	-355.536,15	-358.391,86	-713.928,01
COFINS	-1.542.116,94	-1.554.503,43	-3.096.620,37	-1.611.488,98	-1.579.578,31	-3.191.067,29	-1.637.620,63	-1.650.774,21	-3.288.394,84
IRRF - CSLL	-349.458,81	-332.592,51	-682.051,31	-343.133,92	-361.560,77	-704.694,70	-352.204,36	-352.909,83	-705.114,20
Total dos Impostos	-4.986.833,48	-5.007.215,17	-9.994.048,66	-5.189.120,62	-5.111.587,34	-10.300.707,96	-5.276.772,81	-5.317.033,05	-10.593.805,87
Materia Prima	-14.514.934,68	-14.631.520,50	-29.146.455,18	-15.204.685,54	-14.903.602,66	-30.108.288,20	-15.488.727,13	-15.613.134,58	-31.101.861,71
Custos com Terceiros	-413.356,81	-416.676,94	-830.033,75	-432.999,55	-424.425,31	-857.424,86	-441.088,50	-444.631,38	-885.719,88
Outros custos	-249.316,98	-251.319,52	-500.636,50	-261.164,54	-255.992,97	-517.157,51	-266.043,40	-268.180,30	-534.223,70
Total dos Custos de Vendas de Produtos	-15.177.608,46	-15.299.516,96	-30.477.125,42	-15.898.849,63	-15.584.020,93	-31.482.870,56	-16.195.859,04	-16.325.946,26	-32.521.805,29
Salário - Pro Labore	-4.444.448,55	-4.480.146,93	-8.924.595,48	-4.652.941,65	-4.560.804,19	-9.213.745,84	-4.737.111,43	-4.775.160,52	-9.512.271,96
INSS	-738.226,31	-744.155,84	-1.482.382,15	-772.857,18	-757.553,07	-1.530.410,25	-786.837,84	-793.157,82	-1.579.995,67
FGTS	-394.304,85	-397.471,96	-791.776,82	-412.802,05	-404.627,75	-817.429,81	-420.269,47	-423.645,13	-843.914,60
Vale Transporte	-243.398,06	-245.353,06	-488.751,12	-254.816,08	-249.770,22	-504.586,30	-259.425,60	-261.509,34	-520.934,94
Indenizações Trabalhistas	-193.363,02	-194.916,13	-388.279,15	-202.433,85	-198.425,26	-400.859,11	-206.095,80	-207.751,18	-413.846,98
Férias	-649.872,82	-655.092,68	-1.304.965,49	-680.358,94	-666.886,48	-1.347.245,42	-692.666,35	-698.229,93	-1.390.896,28
Refeição	-44.295,75	-44.651,54	-88.947,30	-46.373,71	-45.455,42	-91.829,12	-47.212,59	-47.591,81	-94.804,40
13º Salário	-505.456,63	-509.516,53	-1.014.973,16	-529.168,06	-518.689,49	-1.047.857,55	-538.740,49	-543.067,73	-1.081.808,22
Aviso Prévio	-15.819,40	-15.946,46	-31.765,86	-16.561,50	-16.233,55	-32.795,05	-16.861,09	-16.996,52	-33.857,61
Seguro de Vida	-14.006,92	-14.119,42	-28.126,34	-14.663,99	-14.373,62	-29.037,61	-14.929,26	-15.049,17	-29.978,43
Despesas Médicas	-14.986,72	-15.107,10	-30.093,82	-15.689,76	-15.379,07	-31.068,84	-15.973,58	-16.101,88	-32.075,47
Treinamento	-25.143,66	-25.345,62	-50.489,28	-26.323,18	-25.801,92	-52.125,10	-26.799,35	-27.014,61	-53.813,96
Equipamentos de Segurança	-36.323,40	-36.615,16	-72.938,56	-38.027,37	-37.274,35	-75.301,72	-38.715,27	-39.026,23	-77.741,50
Cesta Básica	-84.802,06	-85.483,20	-170.285,27	-88.780,20	-87.022,18	-175.802,39	-90.386,20	-91.112,20	-181.498,40
Total da Folha de Pagamento	-7.404.448,16	-7.463.921,64	-14.868.369,80	-7.751.797,52	-7.598.296,58	-15.350.094,10	-7.892.024,32	-7.955.414,08	-15.847.438,40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF31.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Ano 13			Ano 14			Ano 15		
	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total
Assistência Jurídica	-66.362,73	-66.895,76	-133.258,49	-69.026,70	-67.659,84	-136.686,54	-69.822,78	-70.383,61	-140.206,38
Agua, Luz e Gas	-1.177.938,45	-1.187.399,80	-2.365.338,24	-1.225.223,97	-1.200.962,11	-2.426.186,09	-1.239.354,34	-1.249.308,99	-2.488.663,33
Conservacao de Veiculos	-66.362,73	-66.895,76	-133.258,49	-69.026,70	-67.659,84	-136.686,54	-69.822,78	-70.383,61	-140.206,38
Manutenção Diversas	-70.794,18	-71.362,81	-142.156,99	-73.636,04	-72.177,90	-145.813,95	-74.485,28	-75.083,56	-149.568,83
Materiais de Limpeza e Consumo	-66.362,73	-66.895,76	-133.258,49	-69.026,70	-67.659,84	-136.686,54	-69.822,78	-70.383,61	-140.206,38
Telecomunicações e Internet	-136.043,60	-137.136,31	-273.179,91	-141.504,74	-138.702,67	-280.207,41	-143.136,70	-144.286,39	-287.423,09
Combustiveis e Lubrificantes	-85.484,31	-86.170,93	-171.655,23	-88.915,87	-87.155,16	-176.071,03	-89.941,33	-90.663,75	-180.605,07
Serviços de Informática	-48.133,80	-48.520,42	-96.654,22	-50.066,02	-49.074,61	-99.140,63	-50.643,42	-51.050,20	-101.693,62
Conduções, Locomoções e Refeição	-464.539,11	-468.270,34	-932.809,45	-483.186,92	-473.618,86	-956.805,78	-488.759,46	-492.685,24	-981.444,69
Serviços Prestados	-514.311,15	-518.442,17	-1.032.753,32	-534.956,95	-524.363,74	-1.059.320,69	-541.126,54	-545.472,94	-1.086.599,48
Materiais de Escritorio e Informática	-32.886,62	-33.150,77	-66.037,39	-34.206,77	-33.529,41	-67.736,19	-34.601,28	-34.879,20	-69.480,47
Viagens e Estadas	-136.043,60	-137.136,31	-273.179,91	-141.504,74	-138.702,67	-280.207,41	-143.136,70	-144.286,39	-287.423,09
Comissão de Vendas	-348.404,33	-351.202,76	-699.607,09	-362.390,19	-355.214,15	-717.604,34	-366.569,59	-369.513,93	-736.083,52
Correios e Telegrafos	-11.949,74	-12.045,73	-23.995,47	-12.429,44	-12.183,31	-24.612,75	-12.572,79	-12.673,77	-25.246,56
Despesas Comerciais	-92.907,82	-93.654,07	-186.561,89	-96.637,38	-94.723,77	-191.361,16	-97.751,89	-98.537,05	-196.288,94
Total das Despesas Administrativas e Comerciais	-3.318.524,88	-3.345.179,70	-6.663.704,58	-3.451.739,15	-3.383.387,88	-6.835.127,03	-3.491.547,65	-3.519.592,21	-7.011.139,86
Despesas Bancarias	-42.769,67	-43.075,87	-85.845,54	-45.238,39	-44.434,62	-89.673,01	-46.677,13	-47.014,71	-93.691,85
Juros Passivos	-754.946,09	-760.350,91	-1.515.297,00	-798.522,47	-784.334,81	-1.582.857,28	-823.918,38	-829.877,20	-1.653.795,58
Descontos Concedidos	-2.340,68	-2.357,44	-4.698,12	-2.475,79	-2.431,80	-4.907,58	-2.554,53	-2.573,00	-5.127,53
Outras Despesas Financeiras	-44.763,59	-45.084,07	-89.847,66	-47.347,40	-46.506,16	-93.853,56	-48.853,22	-49.206,54	-98.059,76
Total das Despesas Financeiras	-844.820,03	-850.868,28	-1.695.688,32	-893.584,05	-877.707,39	-1.771.291,43	-922.003,26	-928.671,45	-1.850.674,71
Investimentos	-210.000,00	-210.000,00	-420.000,00	-250.000,00	-280.000,00	-530.000,00	-280.000,00	-280.000,00	-560.000,00
Total das Saidas	-31.942.235,02	-32.176.701,76	-64.118.936,78	-33.435.090,97	-32.835.000,11	-66.270.091,09	-34.058.207,08	-34.326.657,05	-68.384.864,13
Saldo de Caixa	1.381.091,40	1.424.417,32	2.805.508,72	1.392.812,59	1.445.858,71	2.838.671,30	1.406.236,15	1.459.187,23	2.865.423,38
Classe I - Trabalhista									
Classe II - Garantia Real									
Classe III - Quirografários	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07
Classe IV - Micro e Pequena Empresa	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75
Juros da Recuperação Judicial	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92
Não Sujeito	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00
Juros do Não Sujeitos	-39.789,91	-39.789,91	-79.579,81	-39.424,86	-39.424,86	-78.849,72	-39.059,82	-39.059,82	-78.119,63
Fornecedores Parceiros									
Despesas da Recuperação Extra Judicial									
Total da Recuperação Judicial	-1.178.540,27	-1.178.540,27	-2.357.080,55	-1.178.175,23	-1.178.175,23	-2.356.350,46	-1.177.810,18	-1.177.810,18	-2.355.620,37
SaldoTotal de Caixa no Ano	202.551,13	245.877,05	448.428,18	214.637,37	267.683,48	482.320,85	228.425,97	281.377,04	509.803,02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF31.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Ano 16			Ano 17			Ano 18		
	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total
Vendas - Mercado Interno	36.911.240,90	36.380.045,24	73.291.286,15	37.391.082,91	37.866.795,94	75.257.878,85	38.896.133,81	38.357.128,22	77.253.262,02
Receitas Financeiras	10.469,00	10.261,69	20.730,68	10.509,71	10.594,13	21.103,84	10.849,27	10.634,43	21.483,70
Receitas não Operacionais	12.895,71	12.999,29	25.894,99	13.140,72	13.246,27	26.387,00	13.377,26	13.484,70	26.861,96
Saldo em Caixa Inicial									
Total das Receitas	36.934.605,61	36.403.306,22	73.337.911,82	37.414.733,34	37.890.636,34	75.305.369,68	38.920.360,33	38.381.247,36	77.301.607,69
ICMS	-3.063.281,05	-3.002.622,01	-6.065.903,06	-3.020.819,72	-3.045.083,34	-6.065.903,06	-3.063.281,05	-3.002.622,01	-6.065.903,06
PIS	-371.529,92	-364.172,90	-735.702,82	-366.380,00	-369.322,82	-735.702,82	-371.529,92	-364.172,90	-735.702,82
COFINS	-1.711.288,90	-1.677.401,99	-3.388.690,89	-1.687.568,06	-1.701.122,82	-3.388.690,89	-1.711.288,90	-1.677.401,99	-3.388.690,89
IRRF - CSLL	-363.953,90	-340.960,49	-704.914,39	-354.988,44	-356.052,59	-711.041,03	-358.155,83	-342.984,35	-701.140,18
Total dos Impostos	-5.510.053,77	-5.385.157,39	-10.895.211,16	-5.429.756,23	-5.471.581,57	-10.901.337,80	-5.504.255,70	-5.387.181,25	-10.891.436,95
Materia Prima	-16.224.752,69	-15.903.470,46	-32.128.223,14	-16.527.850,34	-16.660.604,16	-33.188.454,51	-17.313.255,12	-16.970.418,39	-34.283.673,51
Custos com Terceiros	-462.049,06	-452.899,58	-914.948,64	-470.680,69	-474.461,25	-945.141,94	-493.047,47	-483.284,15	-976.331,63
Outros custos	-278.685,81	-273.167,28	-551.853,09	-283.891,99	-286.172,25	-570.064,24	-297.382,56	-291.493,80	-588.876,36
Total dos Custos de Vendas de Produtos	-16.965.487,56	-16.629.537,31	-33.595.024,87	-17.282.423,02	-17.421.237,66	-34.703.660,69	-18.103.685,15	-17.745.196,34	-35.848.881,49
Salário - Pro Labore	-4.959.341,43	-4.861.136,65	-9.820.478,09	-5.049.061,82	-5.089.616,53	-10.138.678,35	-5.285.934,53	-5.181.262,56	-10.467.197,09
INSS	-823.750,41	-807.438,53	-1.631.188,94	-838.653,04	-845.389,21	-1.684.042,25	-877.997,78	-860.611,68	-1.738.609,46
FGTS	-439.985,38	-431.272,80	-871.258,19	-447.945,24	-451.543,20	-899.488,44	-468.960,24	-459.673,90	-928.634,13
Vale Transporte	-271.595,92	-266.217,78	-537.813,70	-276.509,41	-278.730,37	-555.239,78	-289.481,63	-283.749,32	-573.230,95
Indenizações Trabalhistas	-215.764,28	-211.491,72	-427.255,99	-219.667,71	-221.432,11	-441.099,82	-229.973,24	-225.419,32	-455.392,56
Férias	-725.161,10	-710.801,47	-1.435.962,57	-738.280,12	-744.210,08	-1.482.490,21	-772.915,95	-757.610,68	-1.530.526,63
Refeição	-49.427,45	-48.448,69	-97.876,14	-50.321,65	-50.725,84	-101.047,50	-52.682,45	-51.639,24	-104.321,69
13º Salário	-564.014,19	-552.845,59	-1.116.859,78	-574.217,87	-578.830,07	-1.153.047,94	-601.156,85	-589.252,75	-1.190.409,60
Aviso Prévio	-17.652,09	-17.302,54	-34.954,63	-17.971,43	-18.115,78	-36.087,21	-18.814,55	-18.441,98	-37.256,53
Seguro de Vida	-15.629,63	-15.320,13	-30.949,76	-15.912,39	-16.040,20	-31.952,59	-16.658,91	-16.329,03	-32.987,93
Despesas Médicas	-16.722,94	-16.391,80	-33.114,74	-17.025,48	-17.162,23	-34.187,72	-17.824,22	-17.471,26	-35.295,48
Treinamento	-28.056,58	-27.501,00	-55.557,58	-28.564,15	-28.793,58	-57.357,74	-29.904,22	-29.312,06	-59.216,27
Equipamentos de Segurança	-40.531,50	-39.728,89	-80.260,39	-41.264,76	-41.596,21	-82.860,97	-43.200,67	-42.345,21	-85.545,87
Cesta Básica	-94.626,45	-92.752,66	-187.379,11	-96.338,35	-97.112,16	-193.450,51	-100.857,99	-98.860,80	-199.718,80
Total da Folha de Pagamento	-8.262.259,35	-8.098.650,25	-16.360.909,60	-8.411.733,45	-8.479.297,57	-16.891.031,02	-8.806.363,21	-8.631.979,78	-17.438.343,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF31.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Ano 16			Ano 17			Ano 18		
	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total	1° Semestre	2° Semestre	Total
Assistência Jurídica	-72.629,40	-71.191,19	-143.820,59	-73.470,83	-74.060,95	-147.531,78	-76.428,05	-74.914,62	-151.342,67
Agua, Luz e Gas	-1.289.171,78	-1.263.643,63	-2.552.815,41	-1.304.107,16	-1.314.581,92	-2.618.689,08	-1.356.597,89	-1.329.734,57	-2.686.332,47
Conservacao de Veiculos	-72.629,40	-71.191,19	-143.820,59	-73.470,83	-74.060,95	-147.531,78	-76.428,05	-74.914,62	-151.342,67
Manutenção Diversas	-77.479,31	-75.945,07	-153.424,38	-78.376,93	-79.006,46	-157.383,39	-81.531,63	-79.917,14	-161.448,76
Materiais de Limpeza e Consumo	-72.629,40	-71.191,19	-143.820,59	-73.470,83	-74.060,95	-147.531,78	-76.428,05	-74.914,62	-151.342,67
Telecomunicações e Internet	-148.890,26	-145.941,94	-294.832,20	-150.615,19	-151.824,95	-302.440,15	-156.677,50	-153.574,98	-310.252,48
Combustiveis e Lubrificantes	-93.556,63	-91.704,03	-185.260,66	-94.640,51	-95.400,68	-190.041,19	-98.449,82	-96.500,32	-194.950,14
Serviços de Informática	-52.679,10	-51.635,95	-104.315,05	-53.289,40	-53.717,43	-107.006,83	-55.434,32	-54.336,61	-109.770,93
Conduções, Locomoções e Refeição	-508.405,77	-498.338,33	-1.006.744,11	-514.295,78	-518.426,67	-1.032.722,46	-534.996,35	-524.402,37	-1.059.398,72
Serviços Prestados	-562.877,82	-551.731,72	-1.114.609,55	-569.398,90	-573.972,39	-1.143.371,29	-592.317,39	-580.588,33	-1.172.905,72
Materiais de Escritorio e Informática	-35.992,12	-35.279,40	-71.271,52	-36.409,10	-36.701,54	-73.110,64	-37.874,58	-37.124,58	-74.999,16
Viagens e Estadas	-148.890,26	-145.941,94	-294.832,20	-150.615,19	-151.824,95	-302.440,15	-156.677,50	-153.574,98	-310.252,48
Comissão de Vendas	-381.304,33	-373.753,75	-755.058,08	-385.721,84	-388.820,00	-774.541,84	-401.247,26	-393.301,77	-794.549,04
Correios e Telegrafos	-13.078,17	-12.819,19	-25.897,36	-13.229,68	-13.335,94	-26.565,62	-13.762,18	-13.489,66	-27.251,84
Despesas Comerciais	-101.681,15	-99.667,67	-201.348,82	-102.859,16	-103.685,33	-206.544,49	-106.999,27	-104.880,47	-211.879,74
Total das Despesas Administrativas e Comerciais	-3.631.894,90	-3.559.976,19	-7.191.871,10	-3.673.971,33	-3.703.481,14	-7.377.452,46	-3.821.849,85	-3.746.169,66	-7.568.019,51
Despesas Bancarias	-49.398,89	-48.512,74	-97.911,63	-50.985,11	-51.357,29	-102.342,40	-53.985,85	-53.008,86	-106.994,71
Juros Passivos	-871.961,34	-856.319,45	-1.728.280,79	-899.960,33	-906.529,93	-1.806.490,26	-952.927,70	-935.682,51	-1.888.610,21
Descontos Concedidos	-2.703,48	-2.654,98	-5.358,46	-2.790,29	-2.810,66	-5.600,95	-2.954,51	-2.901,05	-5.855,56
Outras Despesas Financeiras	-51.701,87	-50.774,40	-102.476,27	-53.362,03	-53.751,57	-107.113,60	-56.502,67	-55.480,14	-111.982,80
Total das Despesas Financeiras	-975.765,58	-958.261,57	-1.934.027,15	-1.007.097,76	-1.014.449,45	-2.021.547,21	-1.066.370,73	-1.047.072,55	-2.113.443,28
Investimentos	-310.000,00	-310.000,00	-620.000,00	-310.000,00	-310.000,00	-620.000,00	-310.000,00	-310.000,00	-620.000,00
Total das Saidas	-35.655.461,16	-34.941.582,71	-70.597.043,87	-36.114.981,79	-36.400.047,39	-72.515.029,18	-37.612.524,64	-36.867.599,58	-74.480.124,22
Saldo de Caixa	1.279.144,45	1.461.723,51	2.740.867,95	1.299.751,55	1.490.588,95	2.790.340,50	1.307.835,69	1.513.647,78	2.821.483,47
Classe I - Trabalhista									
Classe II - Garantia Real									
Classe III - Quirografários	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07
Classe IV - Micro e Pequena Empresa	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75
Juros da Recuperação Judicial	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92
Não Sujeito	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00
Juros do Não Sujeitos	-38.694,77	-38.694,77	-77.389,54	-37.964,68	-37.964,68	-75.929,36	-37.234,59	-37.234,59	-74.469,18
Fornecedores Parceiros									
Despesas da Recuperação Extra Judicial									
Total da Recuperação Judicial	-1.177.445,14	-1.177.445,14	-2.354.890,28	-1.176.715,05	-1.176.715,05	-2.353.430,10	-1.175.984,96	-1.175.984,96	-2.351.969,92
SaldoTotal de Caixa no Ano	101.699,31	284.278,37	385.977,68	123.036,50	313.873,90	436.910,41	131.850,73	337.662,82	469.513,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF31.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Ano 19		
	1° Semestre	2° Semestre	Total
Vendas - Mercado Interno	39.407.826,80	39.937.099,34	79.344.926,14
Receitas Financeiras	10.891,46	10.978,95	21.870,41
Receitas não Operacionais	13.604,67	13.713,94	27.318,61
Saldo em Caixa Inicial			
Total das Receitas	39.432.322,94	39.961.792,23	79.394.115,16
ICMS	-3.020.819,72	-3.045.083,34	-6.065.903,06
PIS	-366.380,00	-369.322,82	-735.702,82
COFINS	-1.687.568,06	-1.701.122,82	-3.388.690,89
IRRF - CSLL	-353.638,81	-355.640,29	-709.279,10
Total dos Impostos	-5.428.406,60	-5.471.169,27	-10.899.575,87
Materia Prima	-17.636.687,30	-17.778.347,44	-35.415.034,73
Custos com Terceiros	-502.258,18	-506.292,39	-1.008.550,57
Outros custos	-302.938,02	-305.371,26	-608.309,28
Total dos Custos de Vendas de Produtos	-18.441.883,50	-18.590.011,08	-37.031.894,58
Salário - Pro Labore	-5.381.571,84	-5.424.797,32	-10.806.369,15
INSS	-893.883,21	-901.062,99	-1.794.946,20
FGTS	-477.445,04	-481.279,94	-958.724,97
Vale Transporte	-294.719,16	-297.086,38	-591.805,54
Indenizações Trabalhistas	-234.134,10	-236.014,70	-470.148,80
Férias	-786.900,15	-793.220,64	-1.580.120,79
Refeição	-53.635,63	-54.066,43	-107.702,06
13º Salário	-612.033,45	-616.949,38	-1.228.982,84
Aviso Prévio	-19.154,96	-19.308,81	-38.463,77
Seguro de Vida	-16.960,31	-17.096,54	-34.056,85
Despesas Médicas	-18.146,71	-18.292,47	-36.439,18
Treinamento	-30.445,27	-30.689,81	-61.135,08
Equipamentos de Segurança	-43.982,29	-44.335,56	-88.317,84
Cesta Básica	-102.682,79	-103.507,56	-206.190,35
Total da Folha de Pagamento	-8.965.694,91	-9.037.708,52	-18.003.403,42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF31.

DINI TEXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

DEMONSTRATIVO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

	Ano 19		
	1° Semestre	2° Semestre	Total
Assistência Jurídica	-77.317,52	-77.938,54	-155.256,06
Agua, Luz e Gas	-1.372.385,94	-1.383.409,12	-2.755.795,06
Conservacao de Veiculos	-77.317,52	-77.938,54	-155.256,06
Manutenção Diversas	-82.480,49	-83.142,98	-165.623,47
Materiais de Limpeza e Consumo	-77.317,52	-77.938,54	-155.256,06
Telecomunicações e Internet	-158.500,91	-159.774,01	-318.274,92
Combustiveis e Lubrificantes	-99.595,58	-100.395,54	-199.991,12
Serviços de Informática	-56.079,46	-56.529,90	-112.609,36
Conduções, Locomoções e Refeição	-541.222,63	-545.569,79	-1.086.792,42
Serviços Prestados	-599.210,76	-604.023,70	-1.203.234,46
Materiais de Escritorio e Informática	-38.315,36	-38.623,11	-76.938,47
Viagens e Estadas	-158.500,91	-159.774,01	-318.274,92
Comissão de Vendas	-405.916,97	-409.177,35	-815.094,31
Correios e Telegrafos	-13.922,34	-14.034,17	-27.956,51
Despesas Comerciais	-108.244,53	-109.113,96	-217.358,48
Total das Despesas Administrativas e Comerciais	-3.866.328,43	-3.897.383,28	-7.763.711,71
Despesas Bancarias	-55.734,65	-56.144,98	-111.879,64
Juros Passivos	-983.796,58	-991.039,56	-1.974.836,15
Descontos Concedidos	-3.050,22	-3.072,68	-6.122,90
Outras Despesas Financeiras	-58.333,00	-58.762,46	-117.095,46
Total das Despesas Financeiras	-1.100.914,46	-1.109.019,69	-2.209.934,15
Investimentos	-310.000,00	-310.000,00	-620.000,00
Total das Saidas	-38.113.227,89	-38.415.291,83	-76.528.519,72
Saldo de Caixa	1.319.095,05	1.546.500,40	2.865.595,44
Classe I - Trabalhista			
Classe II - Garantia Real			
Classe III - Quirografários	-411.863,03	-411.863,03	-823.726,07
Classe IV - Micro e Pequena Empresa	-270.029,38	-270.029,38	-540.058,75
Juros da Recuperação Judicial	-91.812,96	-91.812,96	-183.625,92
Não Sujeito	-365.045,00	-365.045,00	-730.090,00
Juros do Não Sujeitos	-36.504,50	-36.504,50	-73.009,00
Fornecedores Parceiros			
Despesas da Recuperação Extra Judicial			
Total da Recuperação Judicial	-1.175.254,87	-1.175.254,87	-2.350.509,74
SaldoTotal de Caixa no Ano	143.840,18	371.245,53	515.085,71

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF31.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: Dini Têxtil Indústria e Comércio Ltda.

Proprietário: Dini Têxtil Indústria e Comércio Ltda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

SUMÁRIO

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 5

II VISTORIA 6

II.1 Situação e Características Gerais 6

II.2 Zoneamento 10

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 11

III.1 Terreno 11

III.2 Área de Reserva Legal 15

III.3 Área de Preservação Permanente 15

III.4 Instalações 15

III.5 Benfeitorias 23

III.5.i Portaria 24

III.5.ii Prédio Administrativo 29

III.5.iii Galpão 03 39

III.5.iv Galpão 04 56

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS 69

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

IV.1 Método Evolutivo 69

IV.2 Método Comparativo 71

IV.3 Tratamento por fatores 73

IV.4 Zonas de características homogêneas 77

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento 78

IV.6 Grau de precisão 78

IV.7 Método Ross/Heidecke 80

V AVALIAÇÃO 83

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno 83

V.1.i Pesquisa de Campo 83

V.2 Fatores Homogeneizantes 109

V.2.i Grau de Precisão 115

V.2.ii Grau de Fundamentação 116

V.3 Valor do Terreno 118

V.4 Valores das Benfeitorias 119

V.4.i Portaria 120

V.4.ii Prédio Administrativo 121

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

V.4.iii Galpão 03 – Área Averbada 122

V.4.i Galpão 03 – Área Não Averbada 123

V.4.ii Galpão 04 124

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL 125

VI.1 Valor de Liquidação Forçada 126

VI.2 Grau de Fundamentação 128

VII ENCERRAMENTO 129

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Técnico é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Masato Sakai, № 323 – Jardim São Miguel, Ferraz de Vasconcelos - SP, designado como Parte A, constituído por parte do lote 389 e parte do lote 415 da Quadra E – Núcleo Itaim – Ferraz de Vasconcelos, SP, matriculado sob o № 86.149, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Poá e cadastro junto à Municipalidade sob o № 15.0010.0018-000.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.

Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Técnico é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Masato Sakai, № 323 – Jardim São Miguel, Ferraz de Vasconcelos - SP, designado como Parte A, constituído por parte do lote 389 e parte do lote 415 da Quadra E – Núcleo Itaim – Ferraz de Vasconcelos, SP, matriculado sob o № 86.149, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Poá e cadastro junto à Municipalidade sob o № 15.0010.0018-000.

O avaliando situa-se em região mista, composta em sua grande maioria por imóveis industriais.

A seguir, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando, bem como características do seu entorno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :**- 23°31'42.34"S**
- ✓ Longitude :**- 46°23'9.38"O**
- ✓ Precisão do Ponto :**- 15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Masato Sakai, a qual possui os seguintes melhoramentos públicos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária, posto de saúde, rede bancária	X		

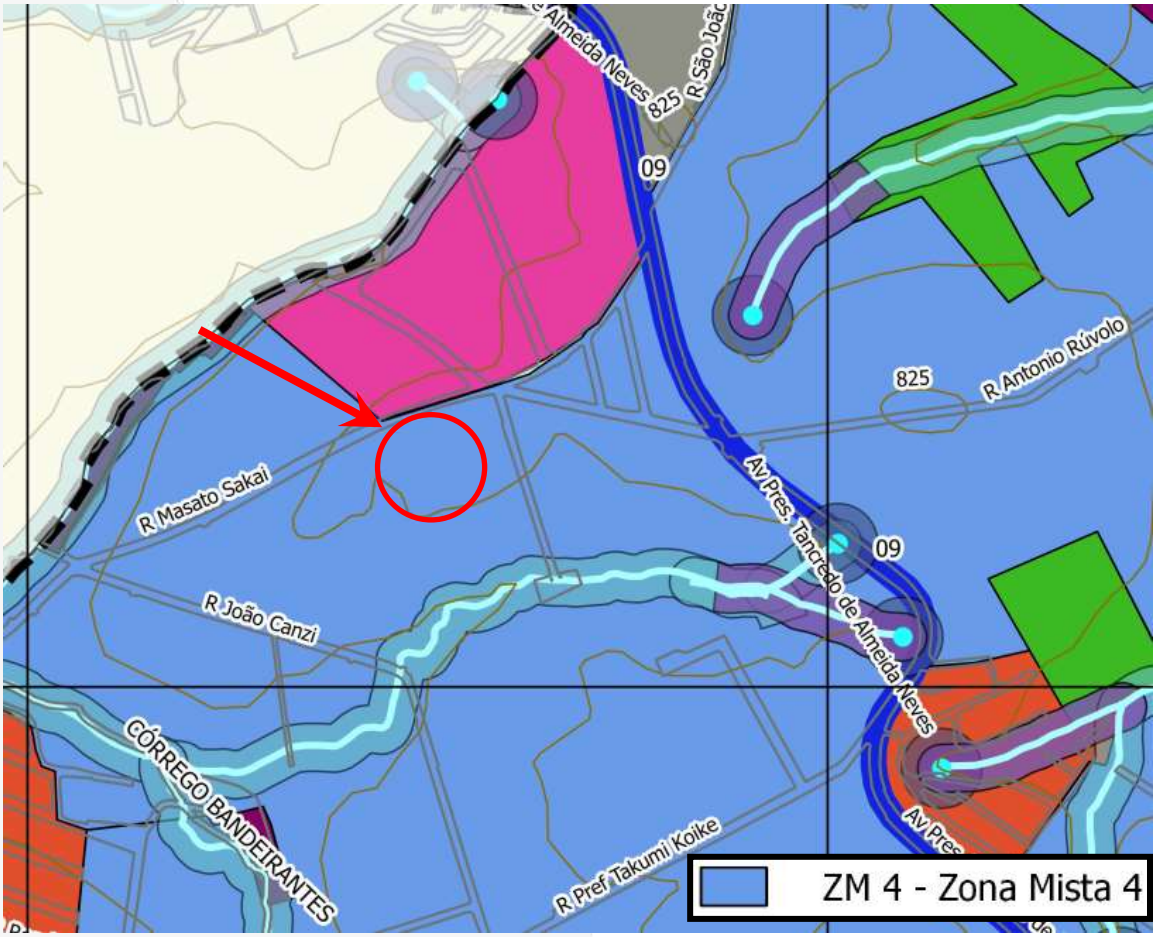
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

Na imagem acima, tem-se uma tomada dos melhoramentos públicos existentes na Rua Masato Sakai.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

II.2 Zoneamento

A Lei № 731, de 21 de Outubro de 1969, que dispõe sobre a aprovação do Plano Diretor e da Codificação das Normas para os Loteamentos e o Sistema de Zoneamento, a qual identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZM 4 – Zona Mista 4,** conforme mapa de zoneamento abaixo:



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Ferraz de Vasconcelos, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel objeto, através do círculo vermelho, bem como sua classificação, como sendo **ZM 4 – Zona Mista 4.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Assim, procedeu-se a análise da descrição perimétrica do imóvel contida na matrícula, a qual vem descrita a seguir:

- **Matrícula № 86.149**

> *"(...) Um prédio industrial com a área construída de 15.441,00m², situado na Rua Masato Sakai, nº 323 e seu respectivo terreno, designado **PARTE "A"** na planta de desmembramento, constituído de parte do lote 389 e parte do lote 415 da quadra "E" do Núcleo Itaim, Secção A, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, que assim se descreve: mede 149,00m de frente para a Rua Masato Sakai; por 158,60m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da frente o olha, confrontando com os lotes 238 ou 308 e parte do lote 186, 151,05m do lado esquerdo, confrontando com o lote 309, tendo nos fundos 146,52m, confrontando com a parte "B", encerrando a área de 23.147,20m²(...)".*

Portanto, diante da descrição perimétrica contida na matrícula é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **23.147,20m² (vinte e três mil, cento e quarenta e sete metros quadrados e vinte decímetros quadrados).**

A imagem abaixo ilustra o perímetro da matrícula № № 86.149, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Poá, o qual vem representado pelas linhas na cor amarela.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Na imagem acima, tem-se a delimitação do perímetro da área objeto, representado pelas linhas na cor amarela.

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Rua Masato Sakai, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total.....23.147,20m²

Topografia ..... Em Declive de 10% até 20%

Formato ..... Irregular

Consistência ..... Seca

Acessibilidade.....Direta

Situação ..... Meio de Quadra

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

A imagem abaixo ilustra a Rua Masato Sakai, para qual o imóvel faz frente:

Acima nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Masato Sakai.

Acima nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Masato Sakai.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo, tem-se tomadas da fachada do imóvel pela Rua Masato Sakai, onde nota-se o acesso à pedestres e veículos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

III.2 Área de Reserva Legal

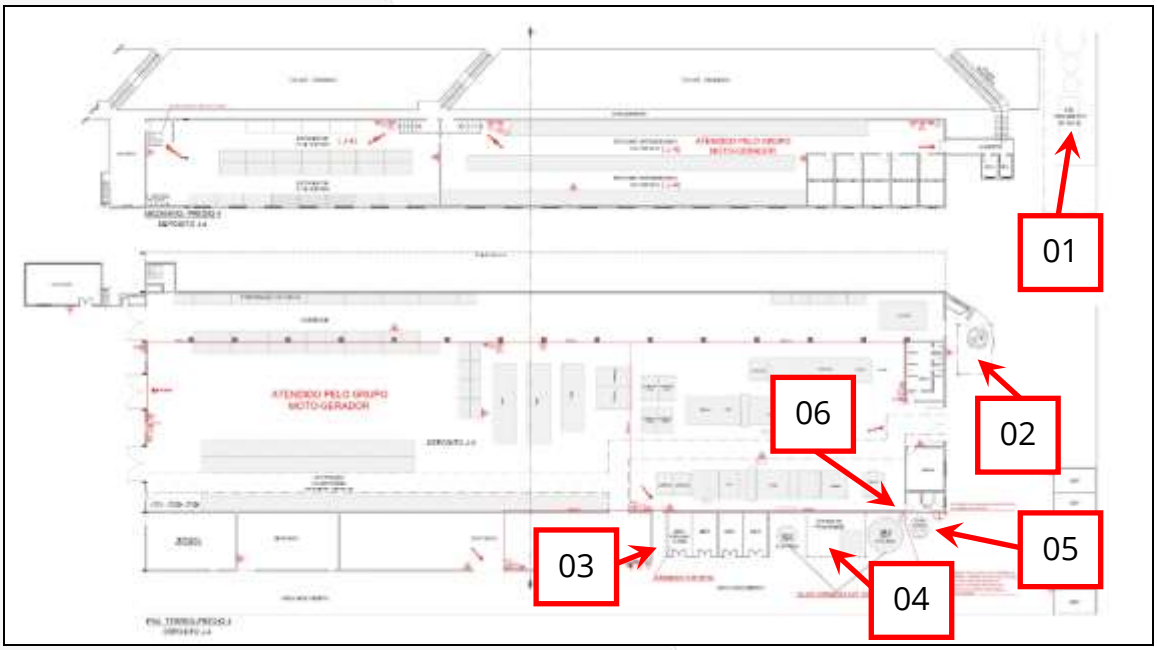
Quando da vistoria não foram identificadas áreas de reserva legal no interior do imóvel.

III.3 Área de Preservação Permanente

Quando da vistoria não foram identificadas áreas de reserva legal no interior do imóvel.

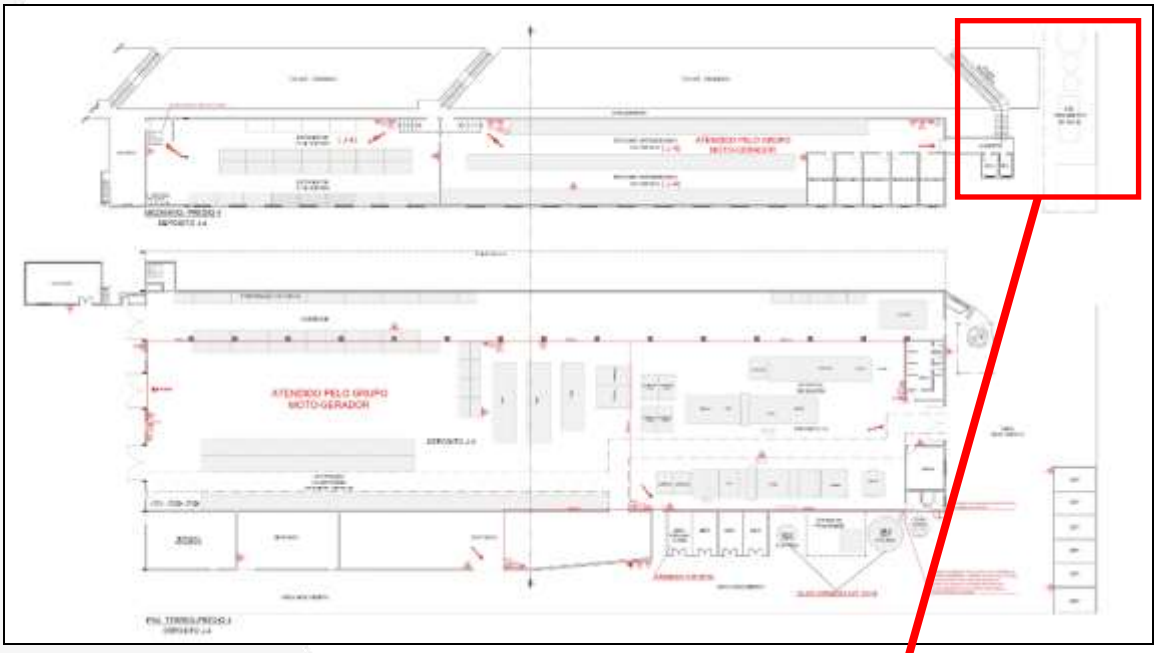
III.4 Instalações

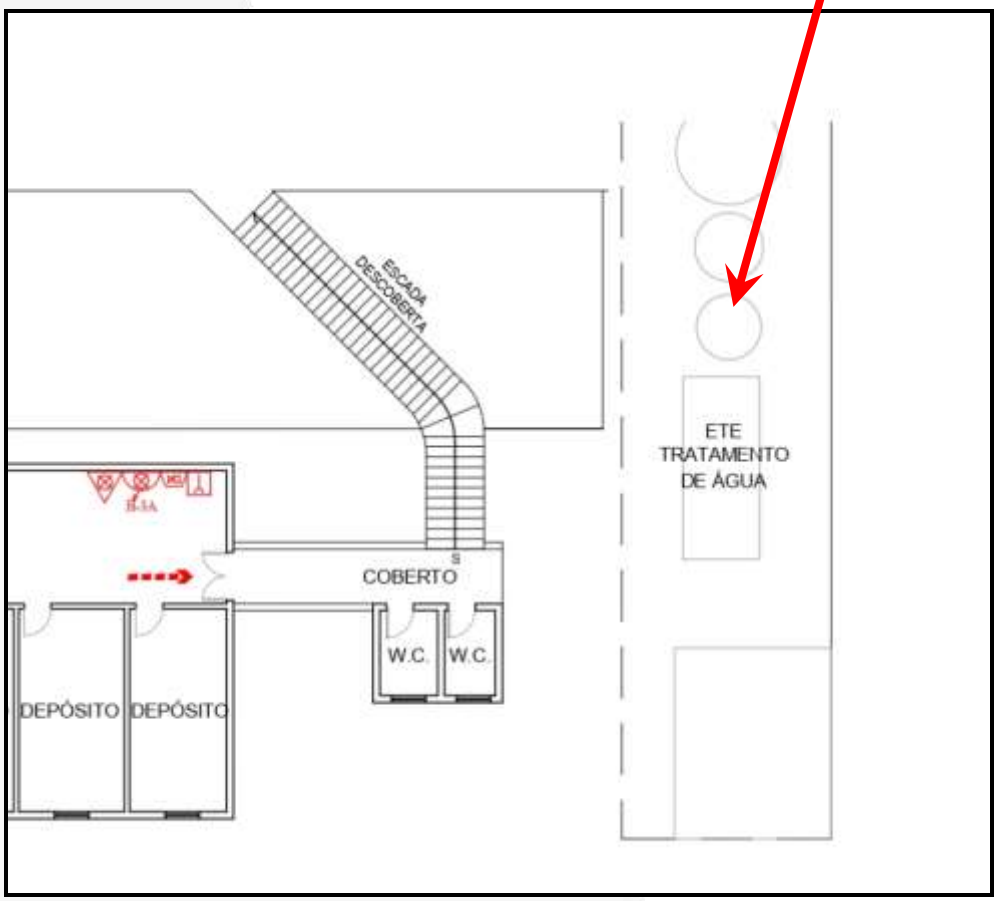
O imóvel avaliando conta com uma Estação de Tratamento de Água, Estação de Tratamento de Esgoto, Depósito Inflamável, Bombas de Pressurização, Caixa D'Água, Bomba de Incêndio e Compressor, conforme demonstrado a seguir:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

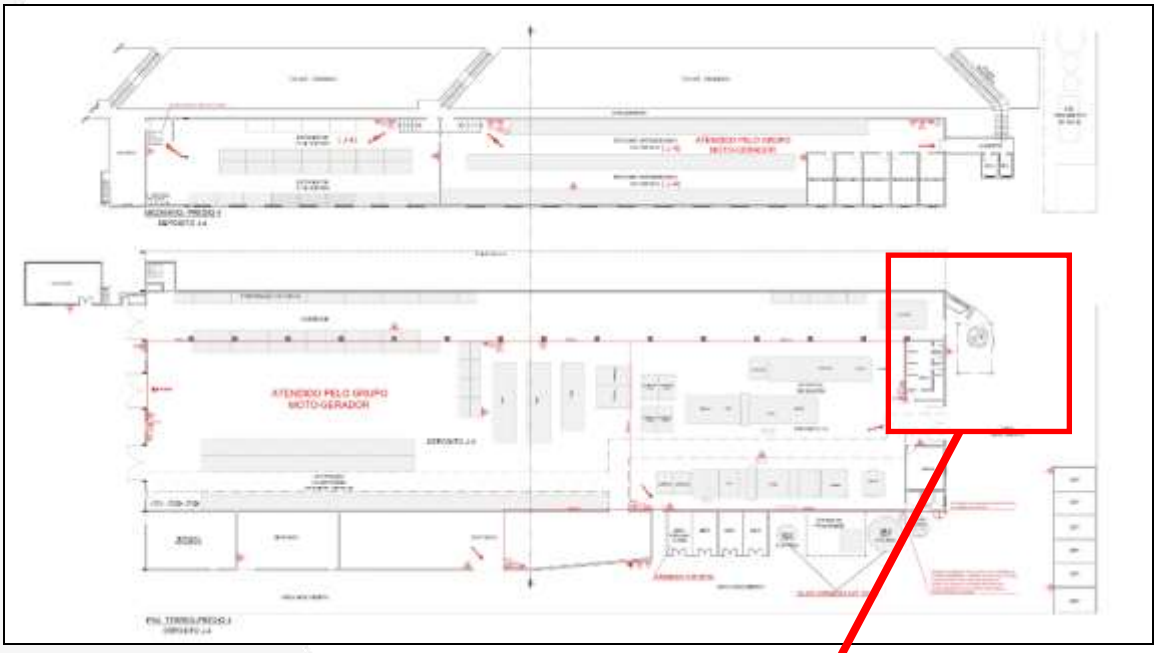
- **01 - Estação de Tratamento de Água**

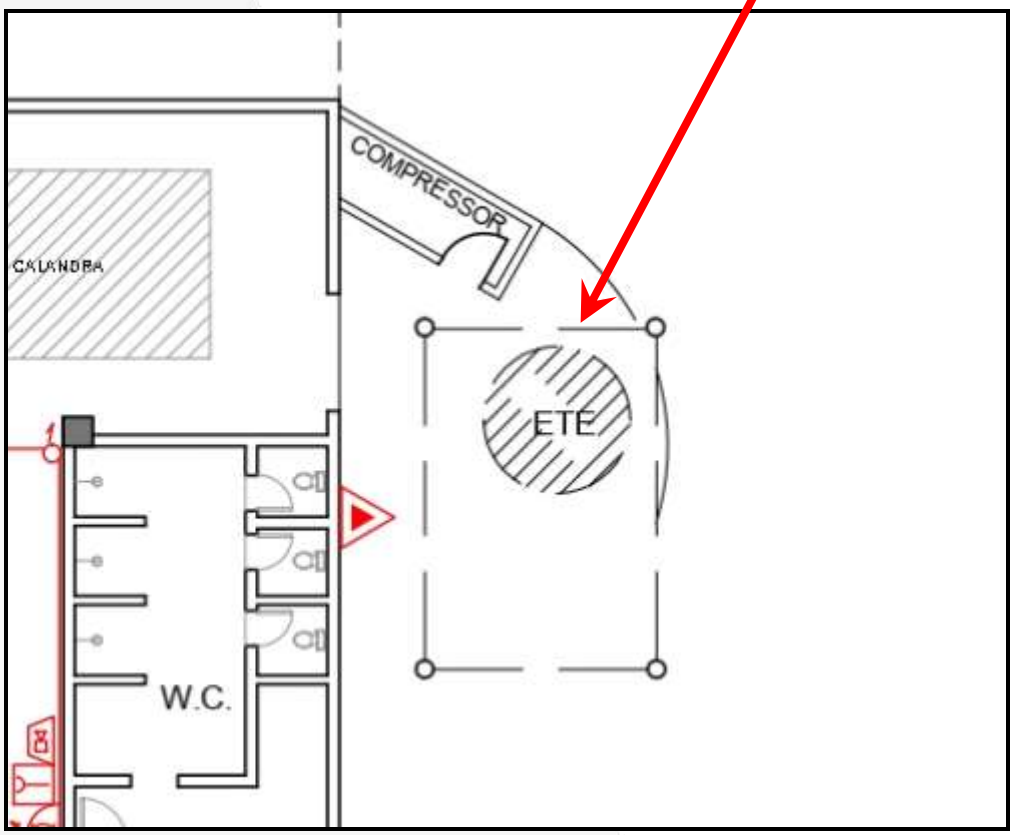




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

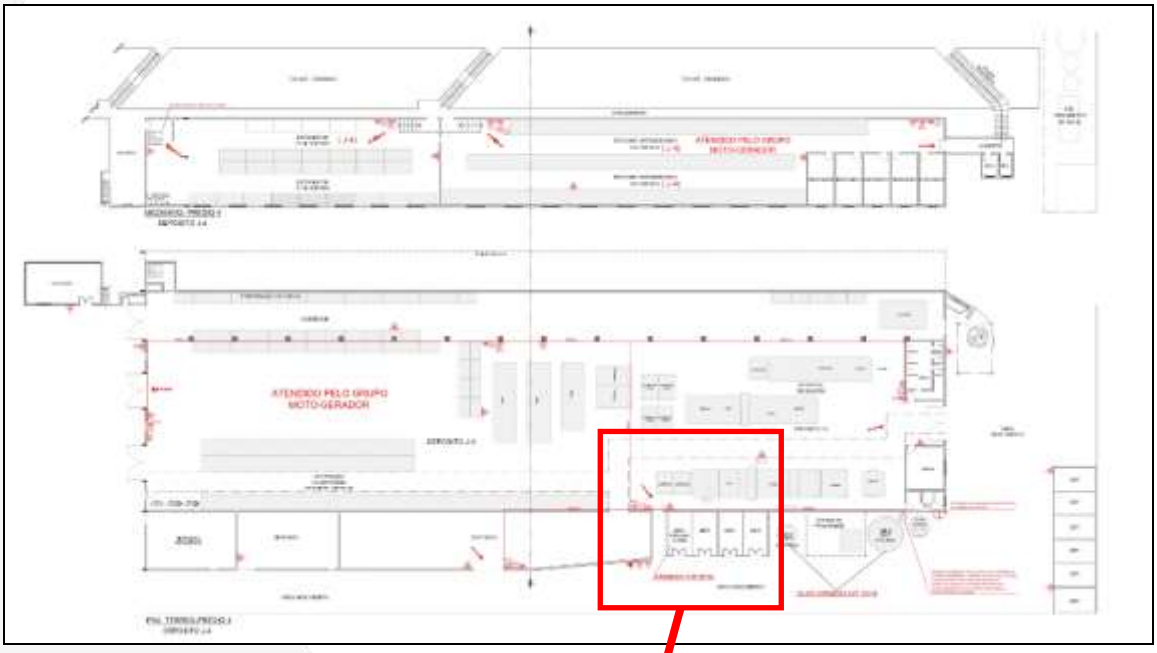
- **02 - Estação de Tratamento de Esgoto**

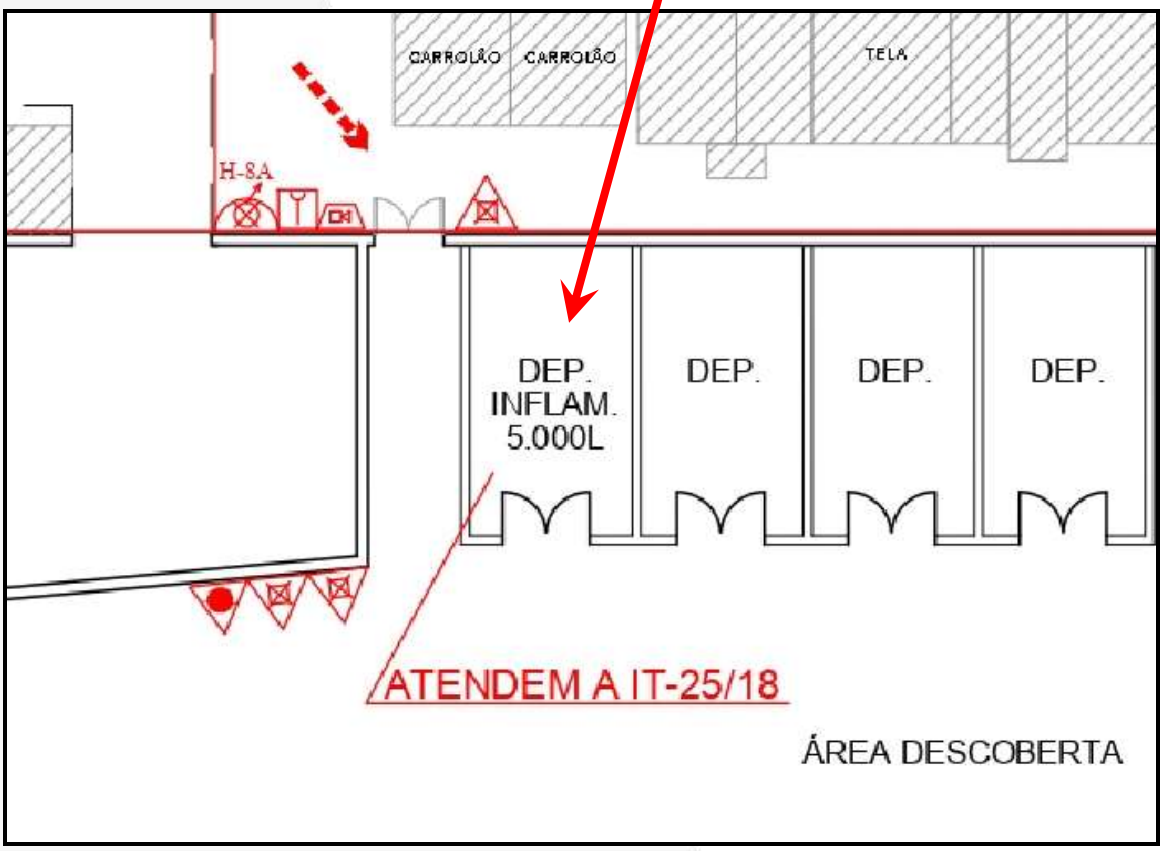




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

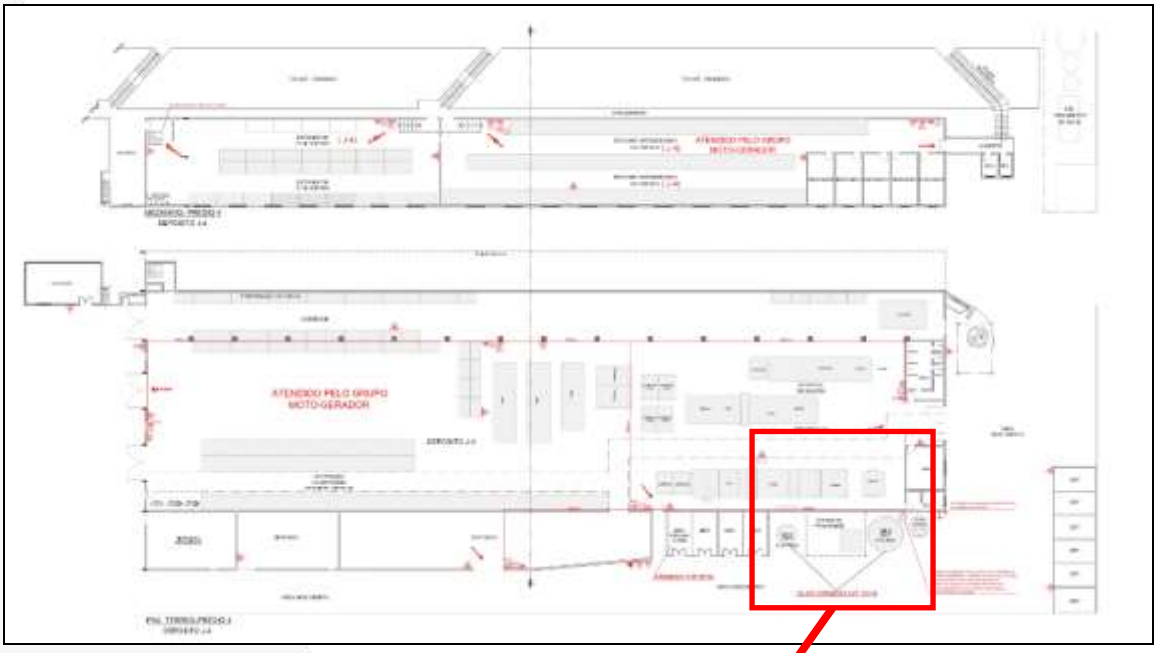
- **03 – Depósito Inflamável**

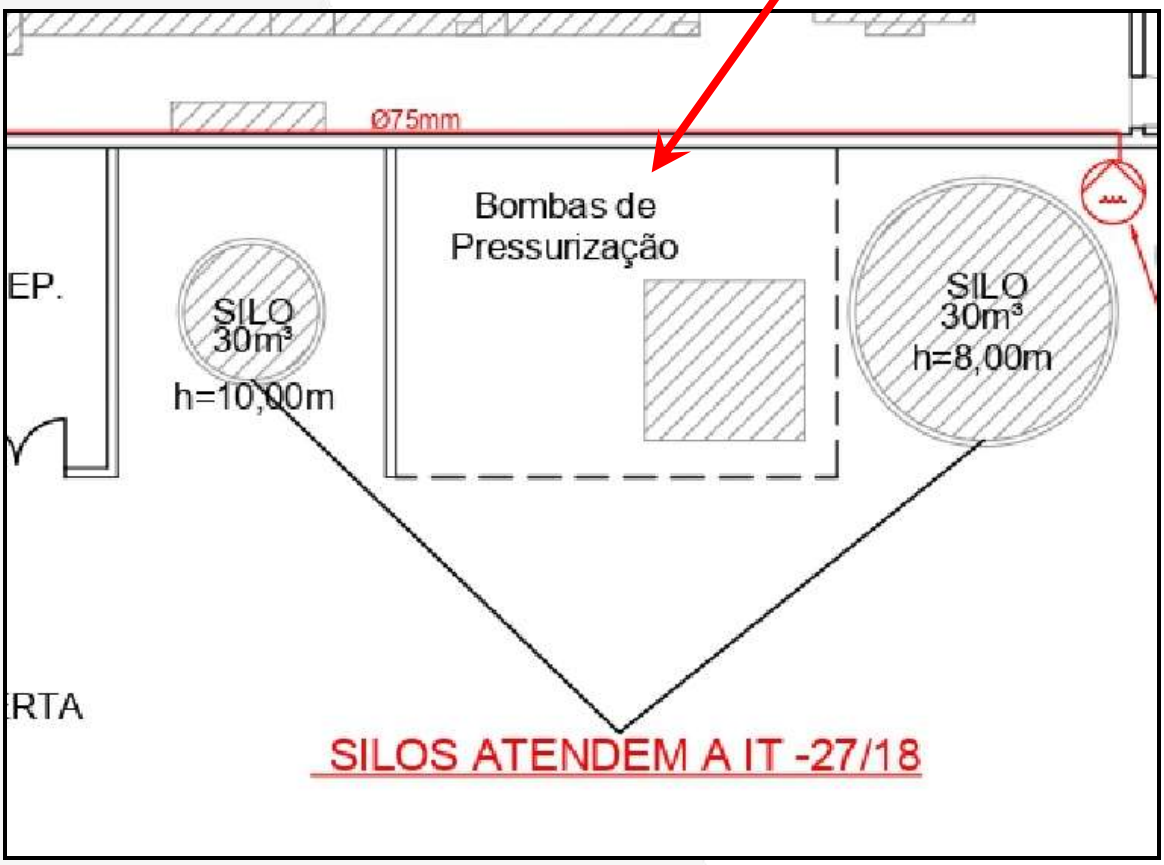




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

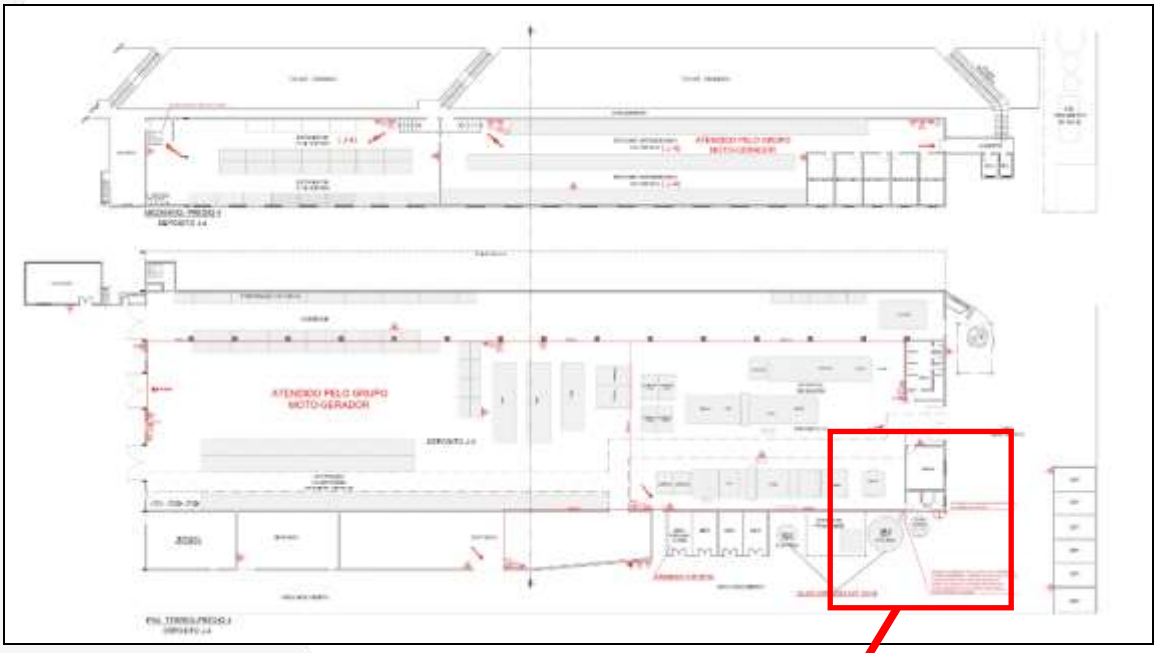
- **04 – Bombas de Pressurização**

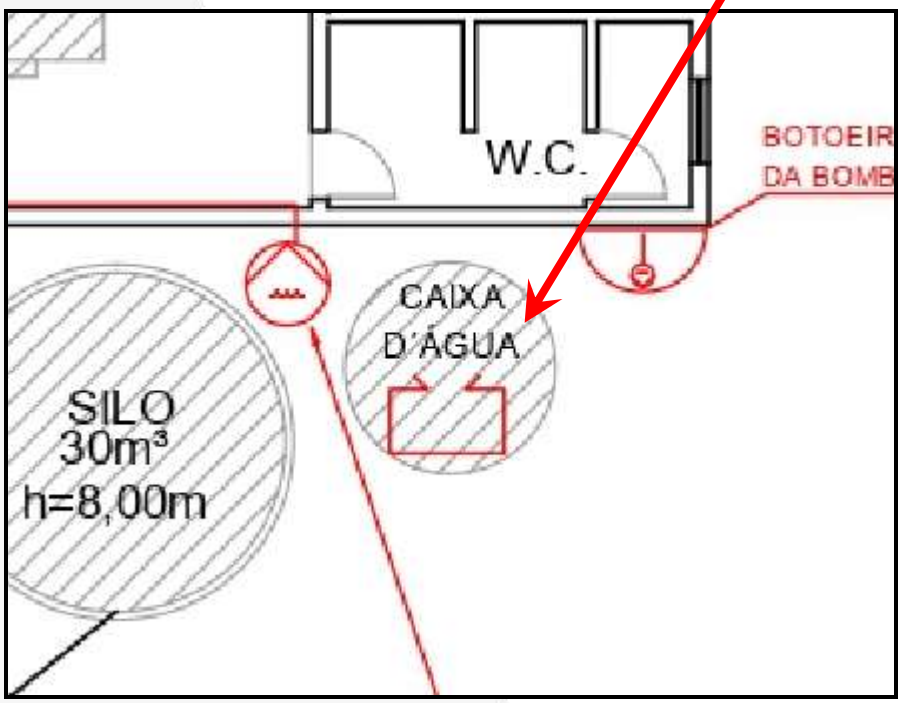




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

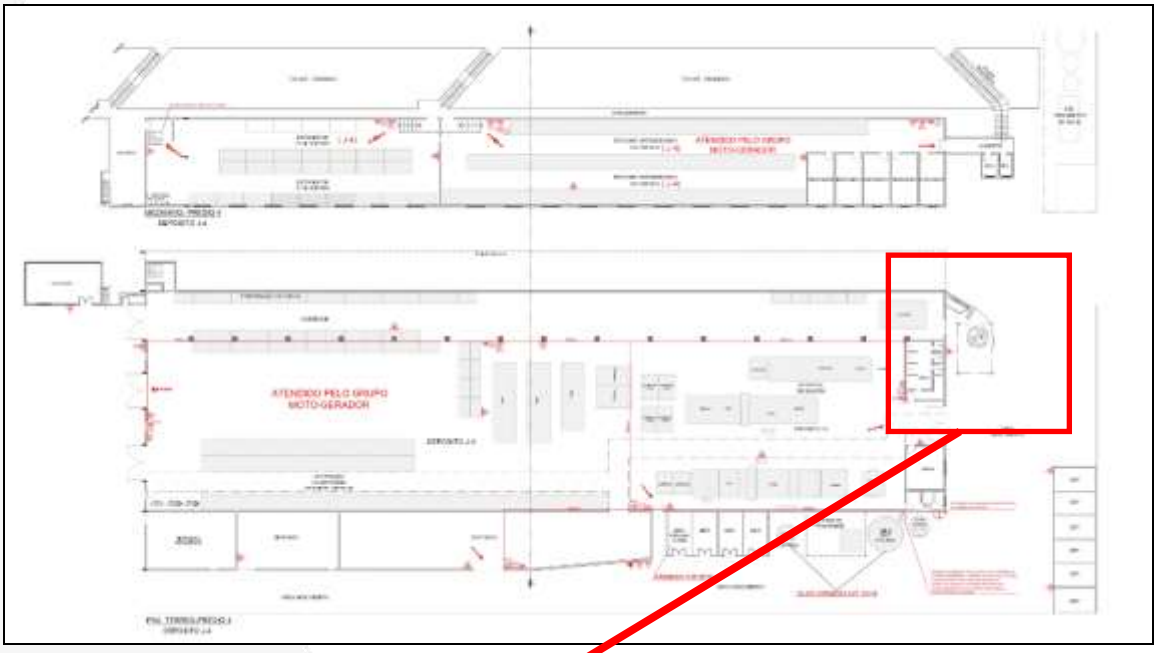
- **05 – Caixa D´Água**

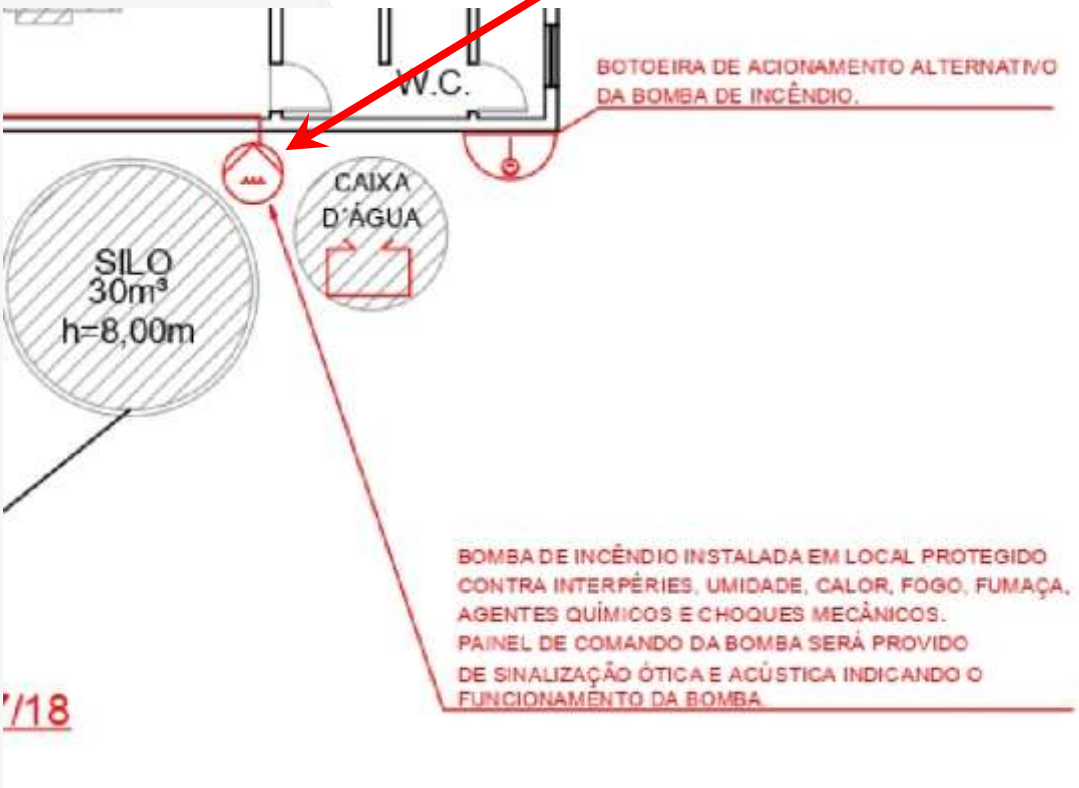




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

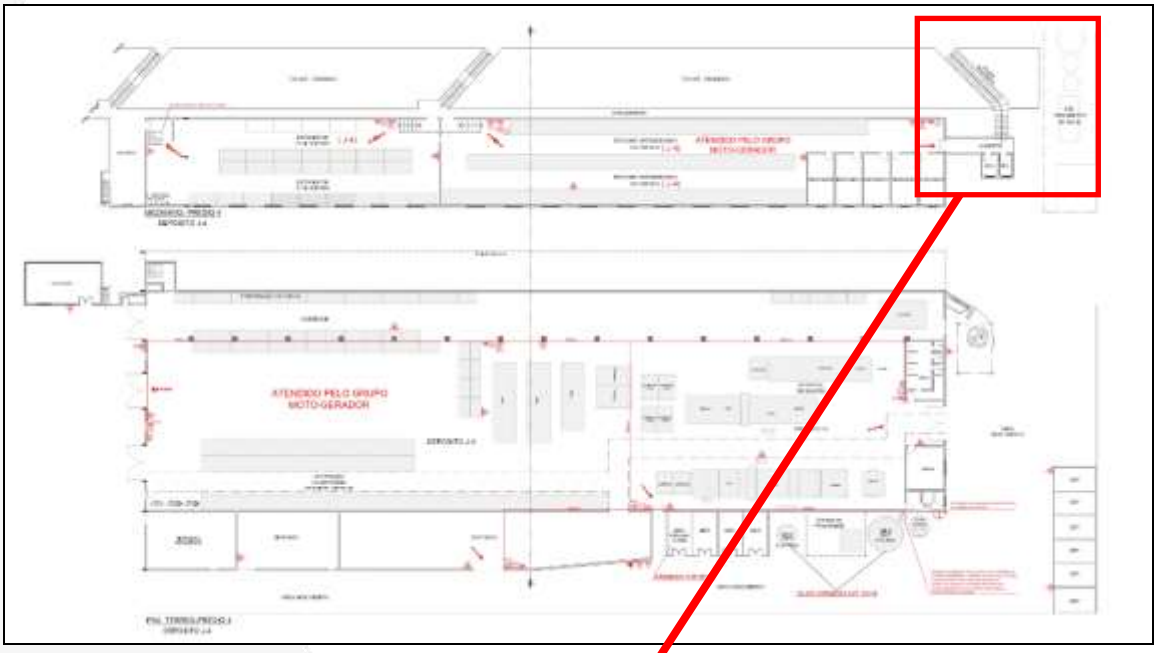
- **06 – Bomba De Incêndio**

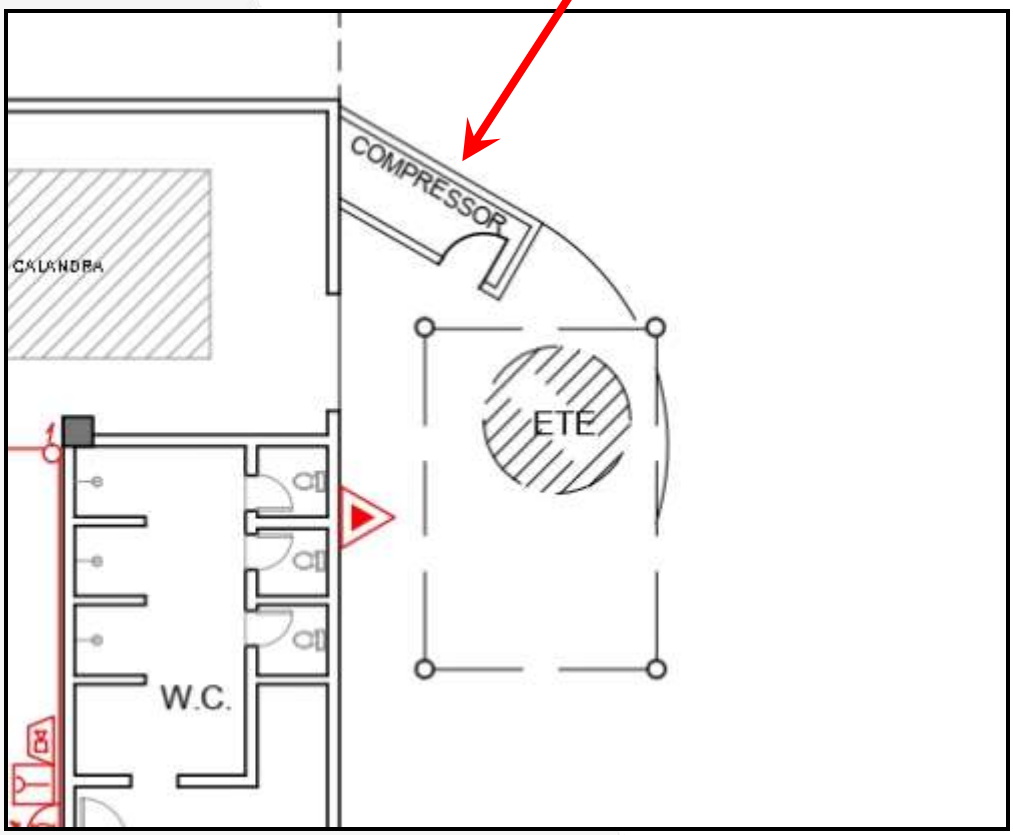




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

- **07 - Compressor**





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

III.5 Benfeitorias

Em análise a matrícula № 86.149 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Poá, consta o seguinte: *"Um prédio industrial com a área construída de 15.441,00m²"*, conforme demonstrado abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE POÁ - ESTADO DE SÃO PAULO
(Código CNS nº. 12.042-8)

matrícula 86.149 | ficha 01 | Poá, 30 de maio de 2018

IMÓVEL: Um prédio industrial com a área construída de 15.441,00m2, situado na Rua Masato Sakai, nº 323 e seu respectivo terreno, designado **PARTE "A"** na planta de desmembramento, constituído de parte do lote 389 e parte do lote 415 da quadra "E" do Núcleo Itaim, Secção A, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, que assim se descreve: mede 149,00m de frente para a Rua Masato Sakai; por 158,60m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da frente o olha, confrontando com os lotes 238 ou 308 e parte do lote 186, 151,05m do lado esquerdo, confrontando com o lote 309, tendo nos fundos 146,52m, confrontando com a parte "B", encerrando a área de 23.147,20m2.

Na figura acima, nota-se a menção a área total construída, no imóvel objeto.

Em continuidade, pode-se observar que houve uma alteração da área construída, a qual encontra-se averbada na referida matrícula, onde consta o seguinte:

> *"(...) À vista do requerimento firmado em 04/06/2018, dos mesmos documentos mencionados na averbação nº 01, do certificado de numeração nº 319/2017, expedido em 17/10/2017, pela Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos, e nos termos do que dispõe o artigo 213 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73, procedo a presente averbação ex-officio, para constar*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

*que o prédio industrial situado na **Rua Masato Sakai, nº 323,** existente no imóvel matriculado possui, corretamente, a área construída de **9.759,50m²,** e não como constou no descerramento da presente matrícula. O título objetivado foi prenotado sob nº 208.025, em 04/06,2018(...)".*

Portanto, considerando a área construída constante nas Plantas apresentadas, e em confrontação com a situação verificada *"in loco"*, pode-se observar que encontra-se erigida no imóvel avaliando 04 (quatro) benfeitorias, as quais de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017", vem classificadas, descritas e medidas assim:

III.5.i Portaria

- Padrão

Comercial Escritório Econômico

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Área de Ampliação – Não Averbada

84,10m² (oitenta e quatro metros quadrados e dez decímetros quadrados) de acordo com medidas extraídas da planta apresentada.

- Idade Efetiva

13 (treze) anos

- Idade aparente

10 (dez) anos

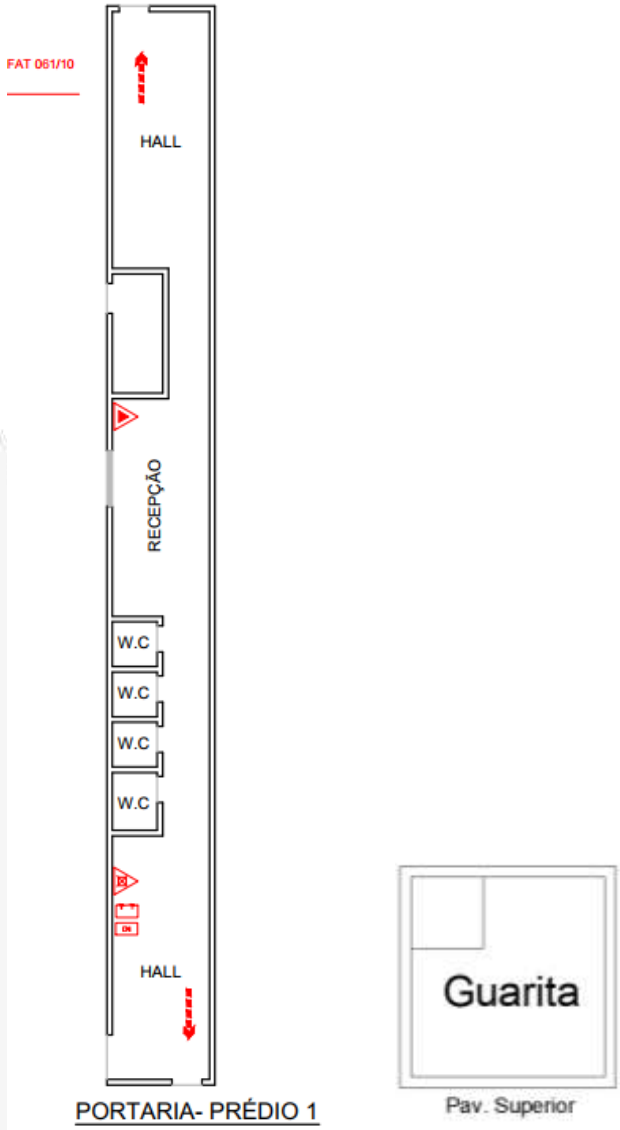
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

- Descrição

"Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito por meio de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

A seguir temos ilustrado a Portaria do imóvel, onde podemos observar a disposição interna dos ambientes.



Acima, temos a ilustração da portaria na planta do imóvel objeto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Pavimento Térreo

Recepção

A recepção encontra-se em reforma, no entanto, apresenta piso em concreto desempenado, paredes parcialmente com pintura sobre massa fina e textura, teto com acabamento em massa fina pintada e portas de vidro.

Acima e abaixo, temos tomadas da recepção, onde nota-se seus acabamentos e dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Pavimento Superior

Guarita

A guarita apresenta piso cerâmico, paredes e teto com pintura sobre massa fina e janelas de vidro e alumínio.

Acima e abaixo tem-se imagens da guarita, onde observa-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

III.5.ii Prédio Administrativo

- Padrão

Comercial Escritório Simples

- Estado de conservação

Regular

- Área Construída

908,12m² (novecentos e oito metros quadrados e doze decímetros quadrados) de acordo com medidas extraídas da planta apresentada.

- Idade Efetiva

25 (vinte e cinco) anos

- Idade aparente

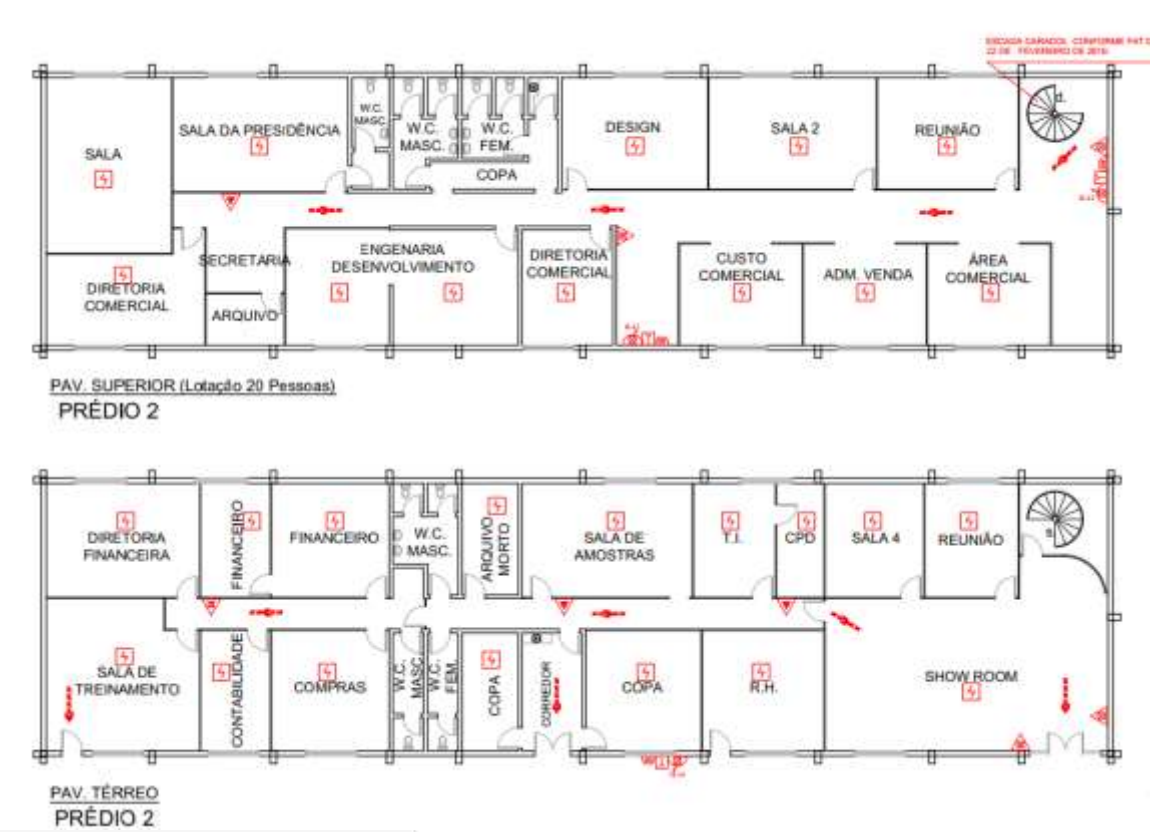
15 (quinze) anos

- Descrição

"Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

A seguir temos a Planta do Prédio Administrativo, onde podemos observar a disposição interna dos ambientes.



Acima, temos a planta do prédio administrativo, demonstrando a disposição interna dos ambientes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Pavimento Térreo

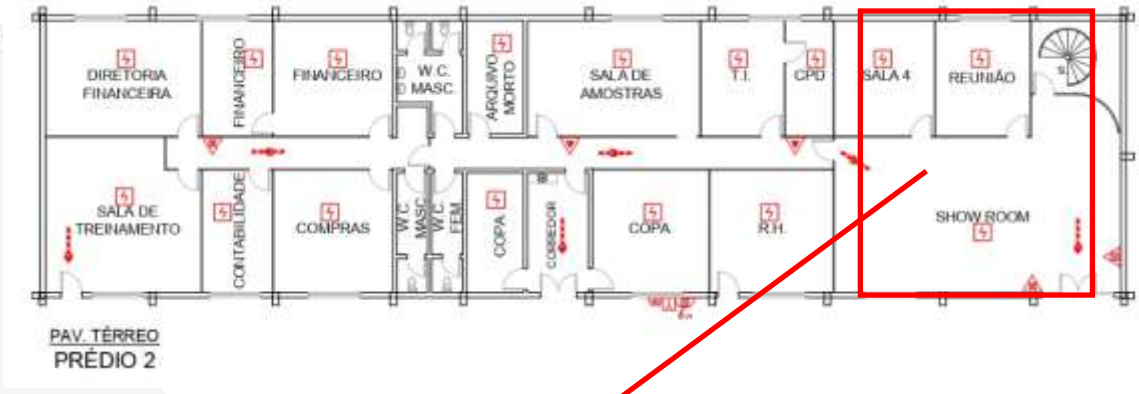
Sala de Treinamento/Hall de Acesso

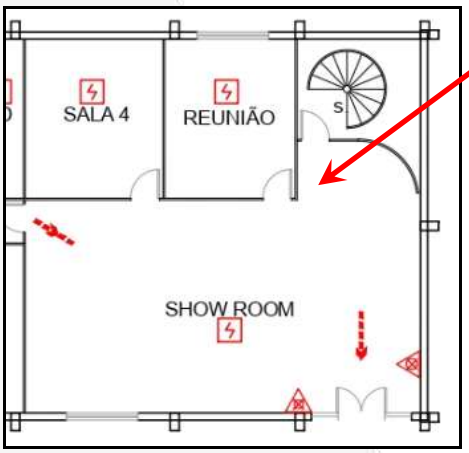
A sala de treinamento, assim como o hall de acesso apresenta piso Paviflex, paredes comportas por divisórias em madeira, teto com acabamento em forro de isopor, portas e janelas de madeira, vidro e alumínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo, temos imagens da sala de treinamento e hall de acesso, onde observa-se suas características e dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.





Sala de Espera/Sala de Reunião

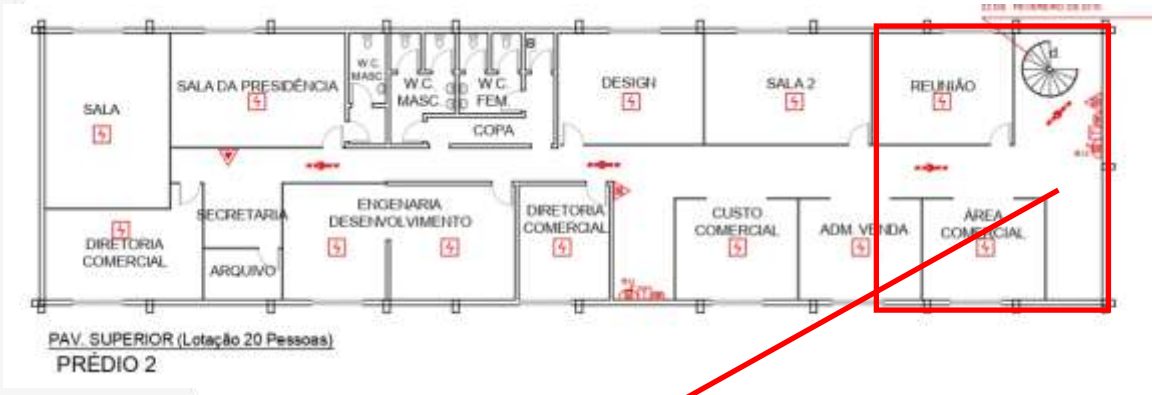
A sala de espera apresenta piso vinílico, paredes com pintura sobre massa fina, teto com acabamento em forro de isopor, portas e janelas de vidro e alumínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo tem-se imagens da sala de espera e da sala de reunião, onde observa-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Pavimento Superior



Hall Administrativo/Sala Gerência

A sala da gerência apresenta piso vinílico, paredes com acabamento em madeira e massa fina pintada, teto em forro de isopor, portas e janelas de vidro, alumínio e madeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo, temos imagens da sala da gerência e do hall administrativo, onde observa-se suas características e dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo, temos tomadas da sala de projetos e compras, onde nota-se os acabamentos e suas dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Copa/W.C

Os banheiros, bem como a copa apresentam piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas com azulejo e massa fina pintada, teto em forro de isopor, janelas de vidro e alumínio e portas de madeira.

Acima e abaixo tem-se imagens dos banheiros e da copa, onde observa-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

III.5.iii Galpão 03

- Padrão

Galpão Padrão Superior

- Estado de conservação

Regular

- Área Original - Averbada

4.910,46m² (quatro mil, novecentos e dez metros quadrados e quarenta e seis decímetros quadrados)

- Idade Efetiva

25 (vinte e cinco) anos

- Idade aparente

15 (quinze) anos

- Área de Ampliação – Não Averbada

6.049,83m² (seis mil, quarenta e nove metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados)

- Idade Efetiva

10 (quinze) anos

- Idade aparente

8 (oito) anos

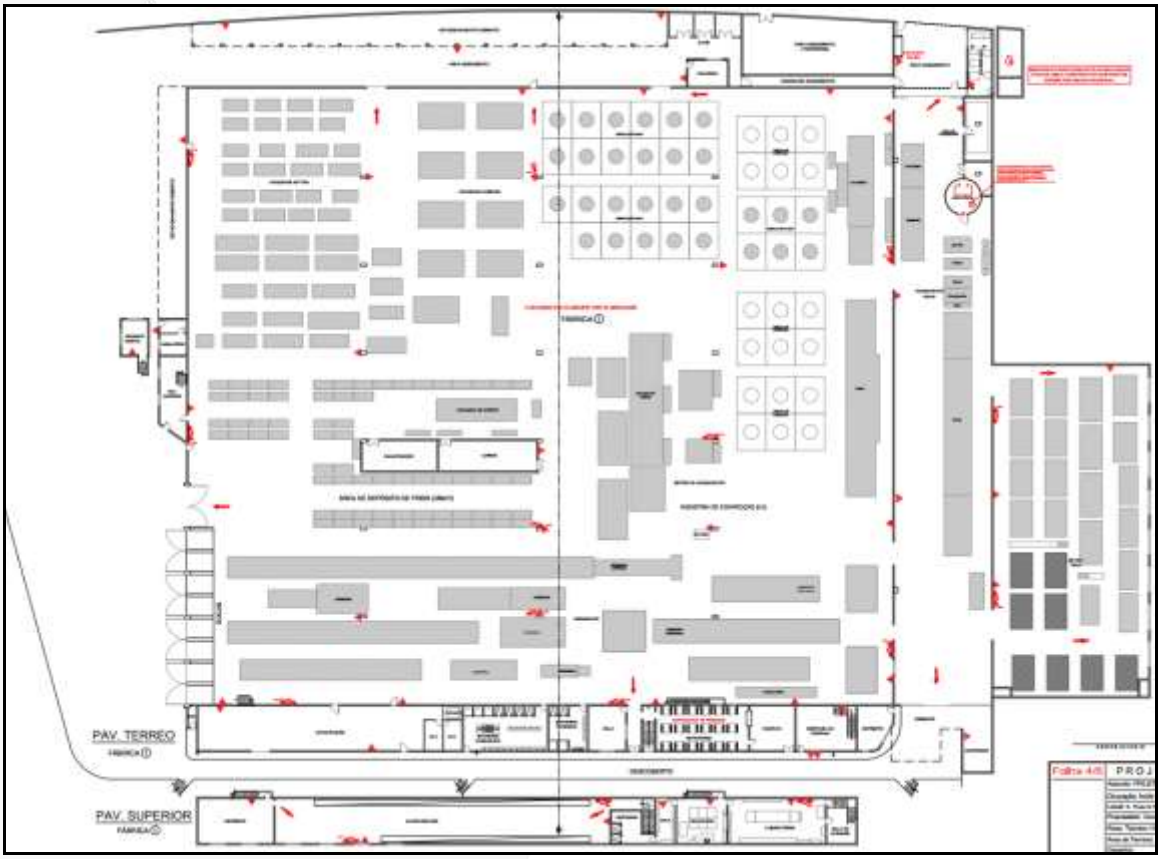
- Descrição

"Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 10% da área construída, projetados para grandes vãos, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Possuem piso de alta resistência e o pé-direito é maior que 8 metros geralmente".

A seguir temos a Planta do Galpão 03, onde podemos observar a disposição interna dos ambientes.



Acima, temos a planta do Galpão 03, demonstrando a disposição interna dos ambientes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Pavimento Térreo

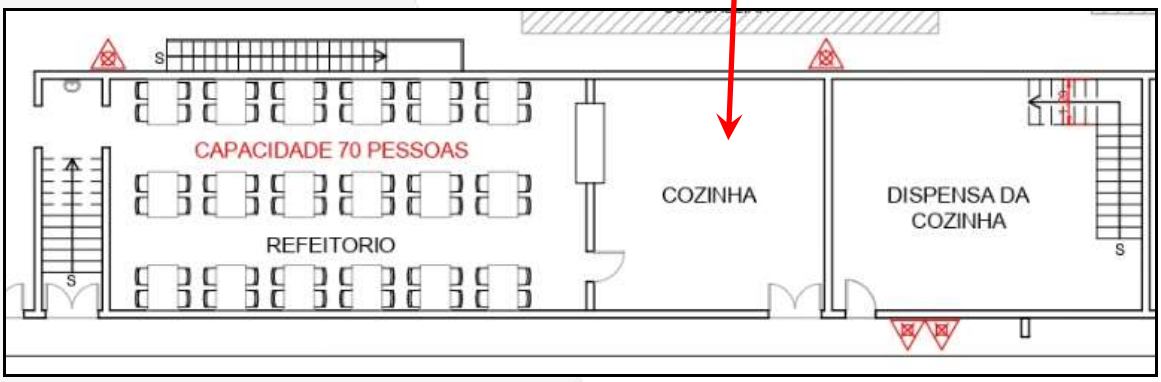
Sala da Manutenção

A sala da manutenção apresenta piso cerâmico, paredes e teto com pintura sobre massa fina, portas e janelas de vidro e aço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo, temos tomadas da sala da manutenção, onde observa-se suas características e dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.



Cozinha/Refeitório

O refeitório apresenta piso revestido com material cerâmico, paredes revestidas parcialmente com azulejos e massa fina pintada, teto com pintura sobre massa fina, portas e janelas de vidro e aço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

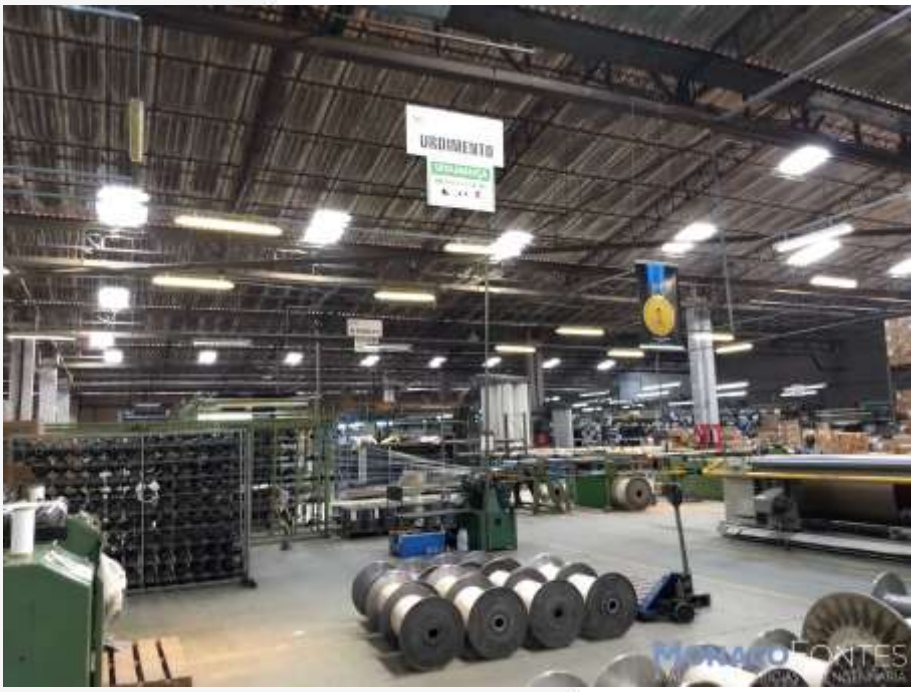
Acima e abaixo tem-se tomadas do refeitório e da cozinha, onde observa-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Área Fabril

A área Fabril apresenta piso em concreto pintado e teto em telhas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura metálica.

Acima e abaixo, temos da área de urdimento, onde observa-se suas características e dimensões.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

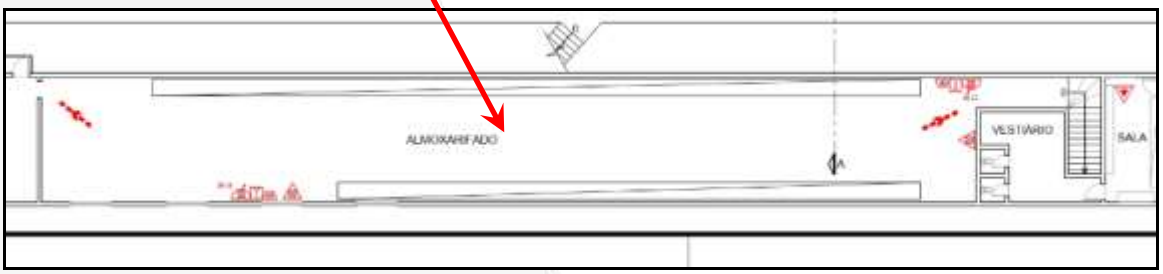
Acima e abaixo, temos tomadas da área de tear circular, onde nota-se os acabamentos e suas dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo, temos tomadas dos fundos do galpão, onde situa-se a Rama.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

1º Pavimento



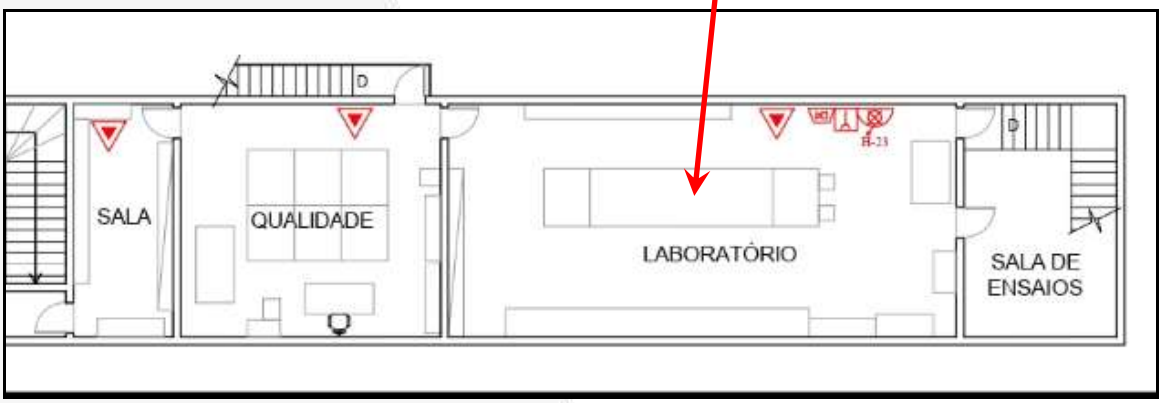
Almoxarifado

O almoxarifado apresenta piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina, teto com acabamento em forro de gesso, portas e janelas de madeira, vidro e aço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo, temos tomadas do almoxarifado, onde observa-se suas características e dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.



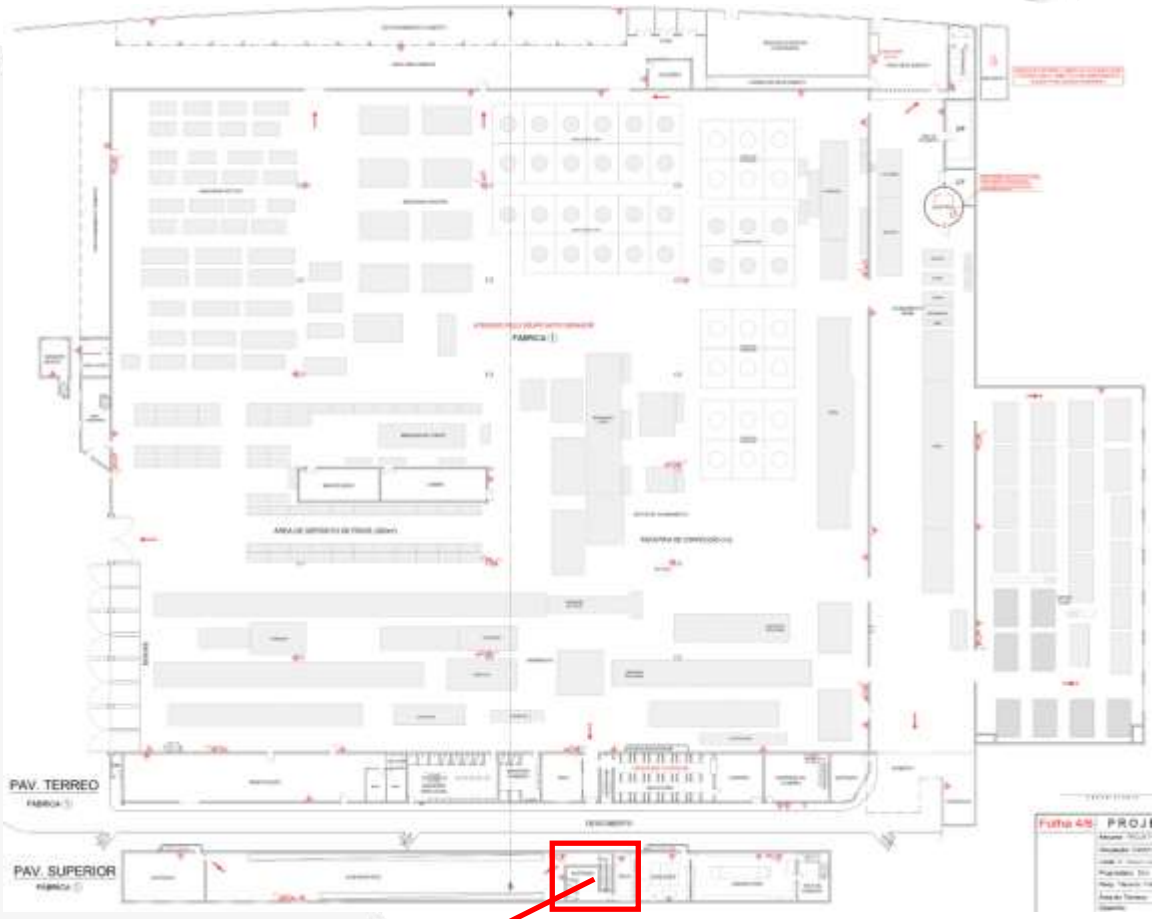
Laboratório/Engenharia

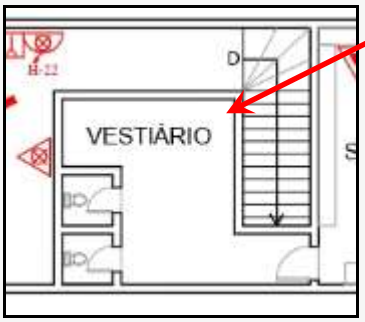
O laboratório apresenta piso Paviflex, paredes com pintura sobre massa fina, teto em forro de gesso, portas de madeira e janelas de vidro e aço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo tem-se tomadas do laboratório, onde observa-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.





Banheiros

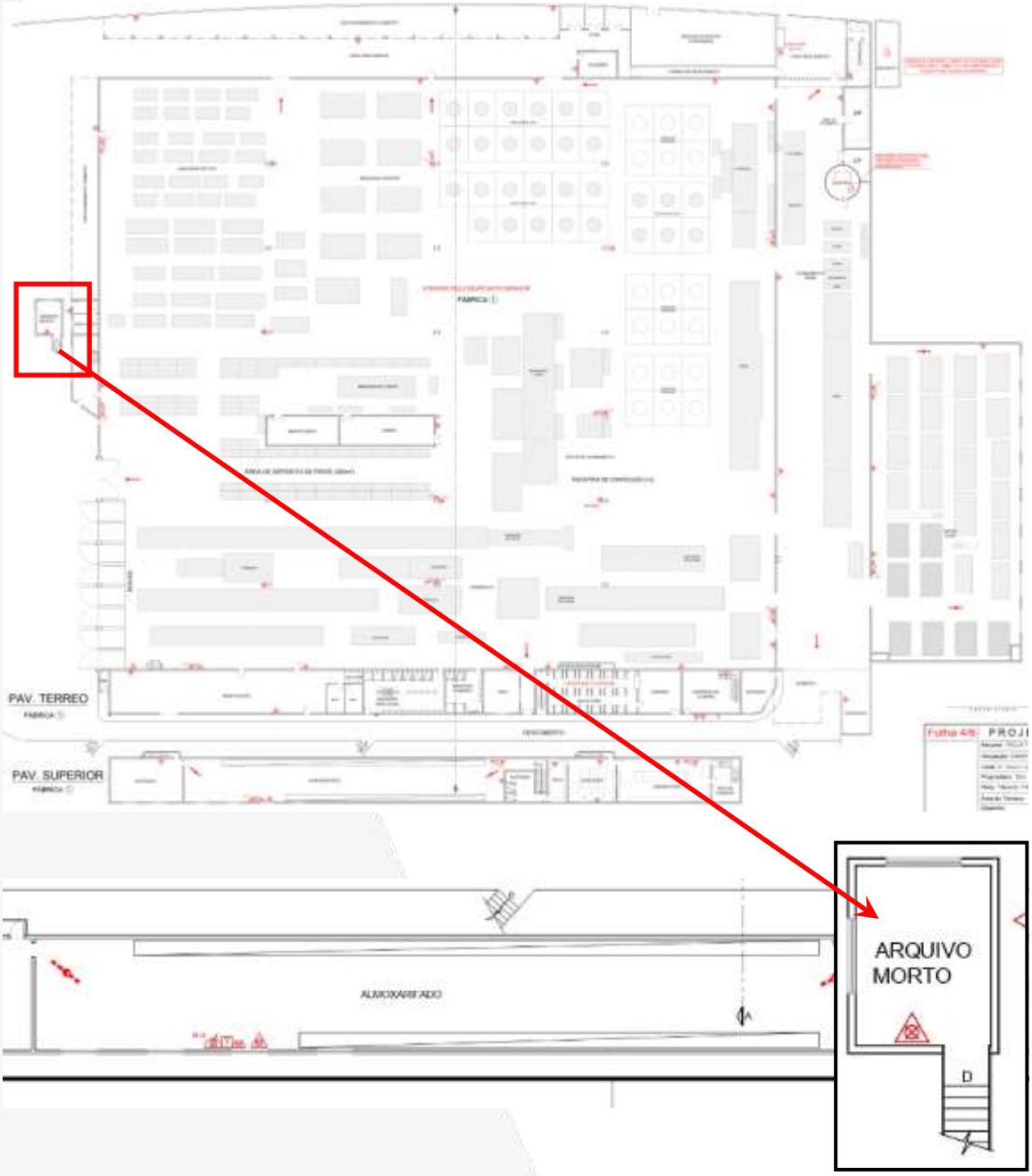
Os banheiros apresentam piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com acabamento em forro de gesso, portas de madeira e janelas de vidro e aço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo, temos os banheiros, onde observa-se suas características e dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

2º Pavimento



Sala de Arquivos

A sala dos arquivos apresenta piso em concreto pintado, paredes e teto com pintura sobre massa fina e janelas de vidro e aço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo, temos tomadas da sala dos arquivos, onde observa-se suas características e dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

III.5.iv Galpão 04

- Padrão

Galpão Padrão Superior

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Área Construída

3.940,92m² (três mil, novecentos e quarenta metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados) de acordo com medidas extraídas da planta apresentada.

- Idade Efetiva

25 (vinte e cinco) anos

- Idade aparente

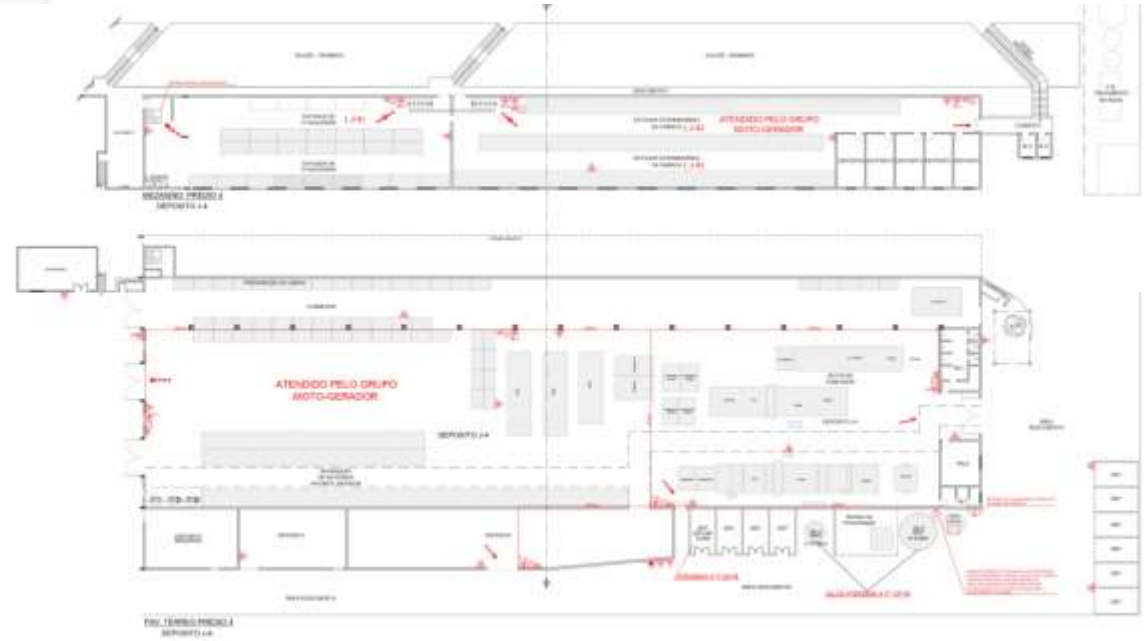
20 (vinte) anos

- Descrição

"Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 10% da área construída, projetados para grandes vãos, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Possuem piso de alta resistência e o pé-direito é maior que 8 metros geralmente".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

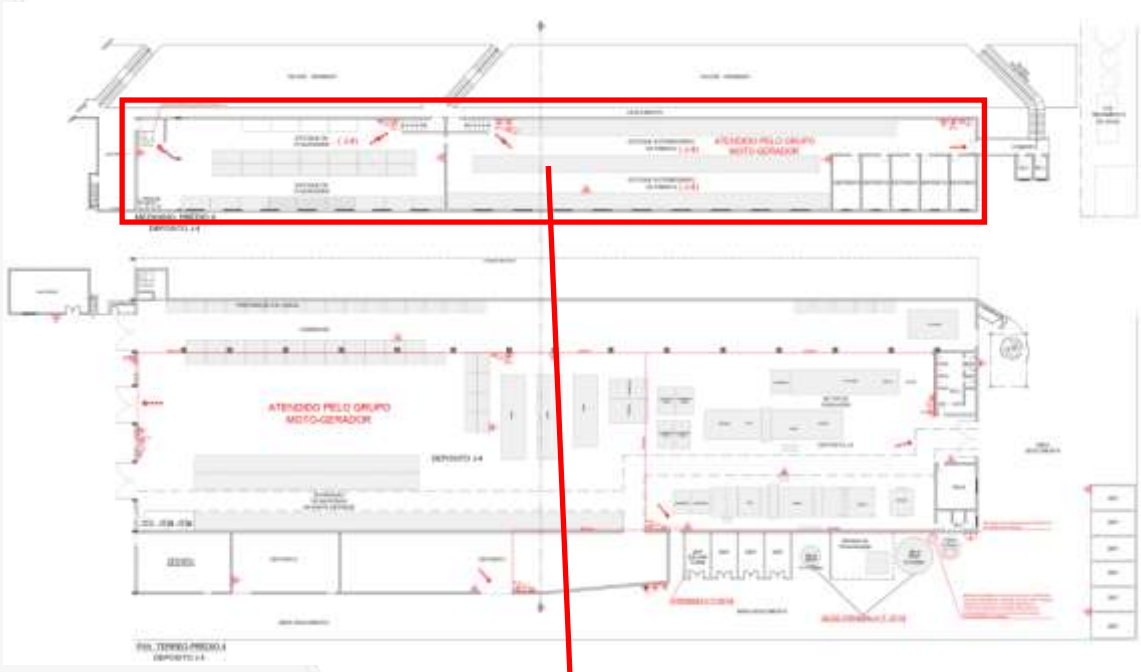
A seguir temos a planta do Galpão 04, onde podemos observar a disposição interna dos ambientes.

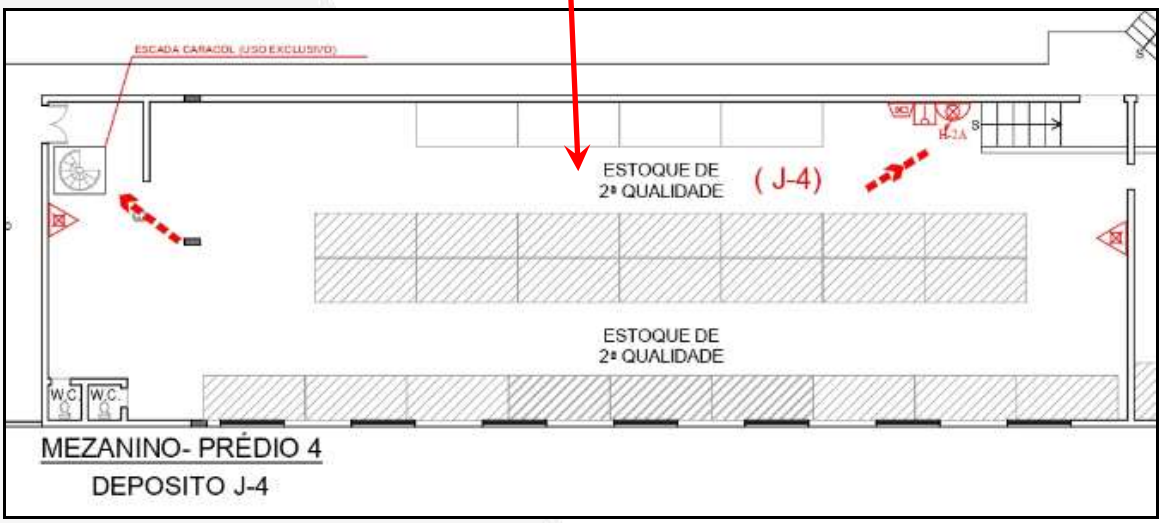


Acima, temos a planta do Galpão 04, demonstrando a disposição interna dos ambientes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Mezanino





Depósito

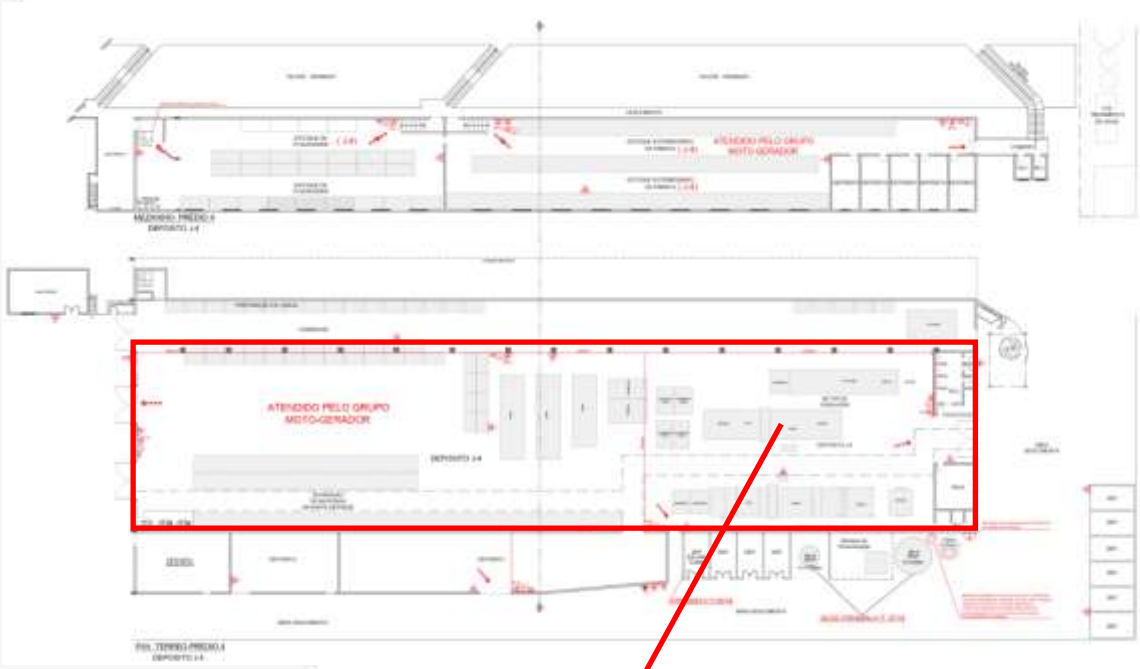
O depósito apresenta piso parcialmente em material cerâmico e cimento pintado, paredes em alvenaria pintada e teto em telhas de fibrocimento distribuídas sobre estrutura metálica.

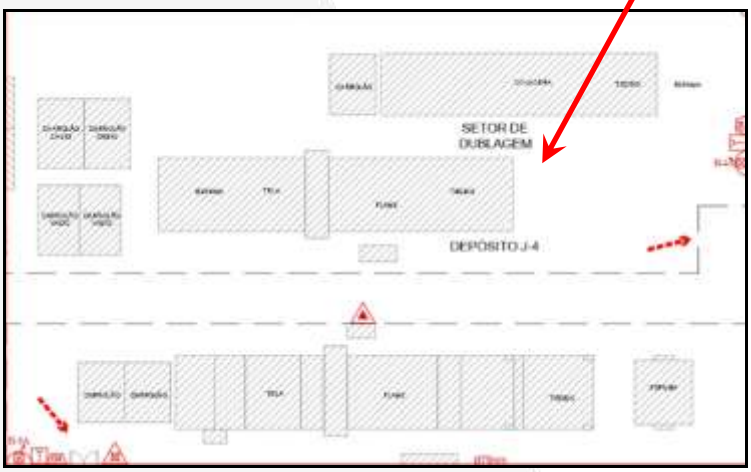
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo, temos tomadas do depósito, onde observa-se suas características e dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Pavimento Térreo





Dublagem/Revisão

O almoxarifado apresenta piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina, teto com acabamento em forro de gesso, portas e janelas de madeira, vidro e aço.

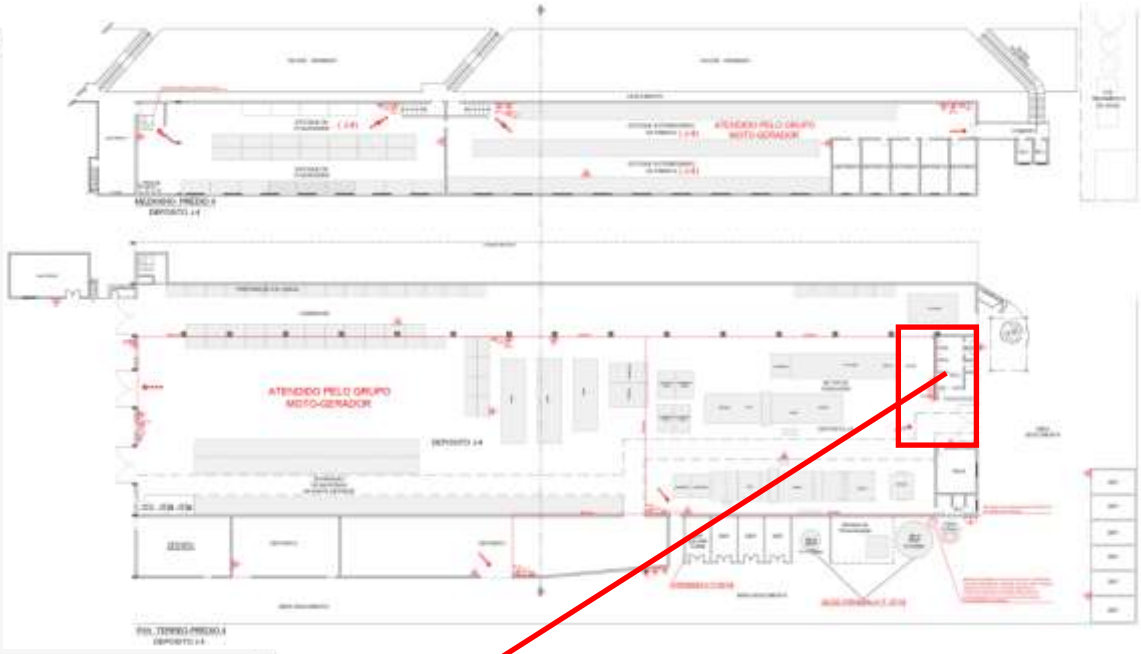
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

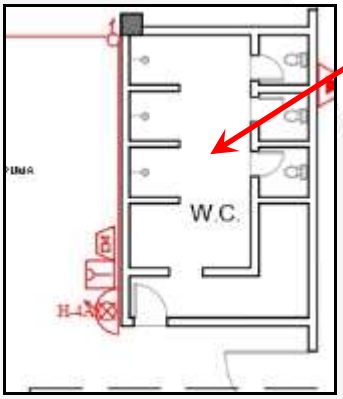
Acima e abaixo, temos tomadas da área de dublagem e revisão, onde observa-se suas características e dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo, temos tomadas amplas do interior e fachada do galpão, onde observa-se seus acabamentos e dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.





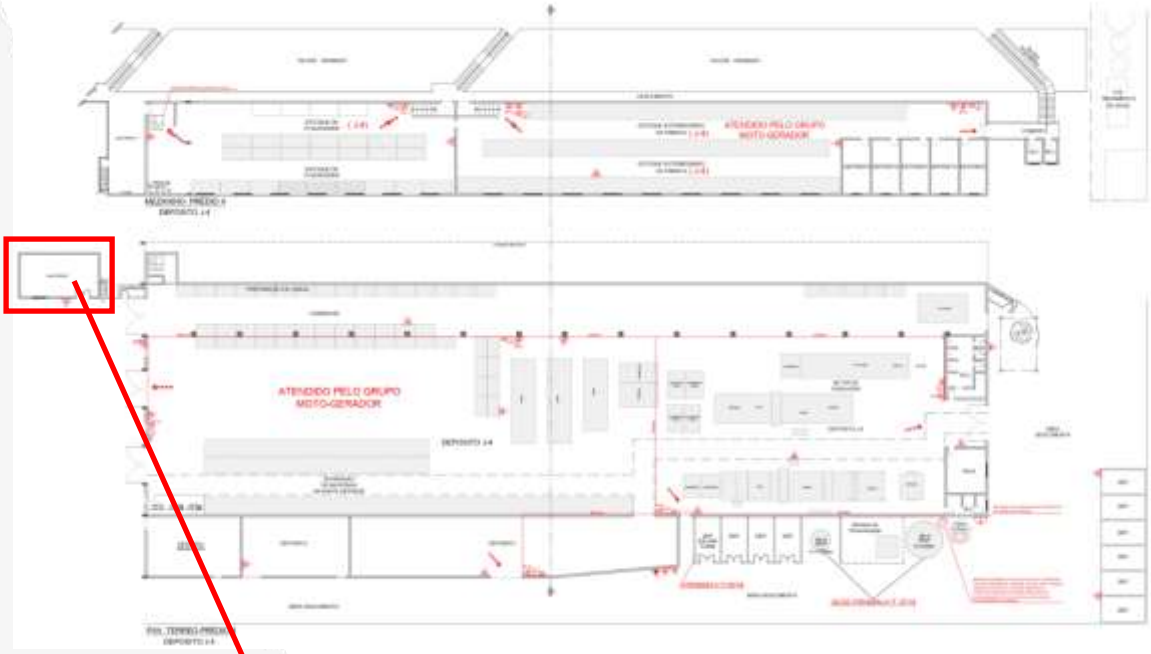
Banheiros

Os banheiros apresentam piso e paredes revestidos com material cerâmico, teto com pintura sobre massa fina, portas de madeira e janelas de vidro e aço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo, temos tomadas dos banheiros, onde observa-se suas características e dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.



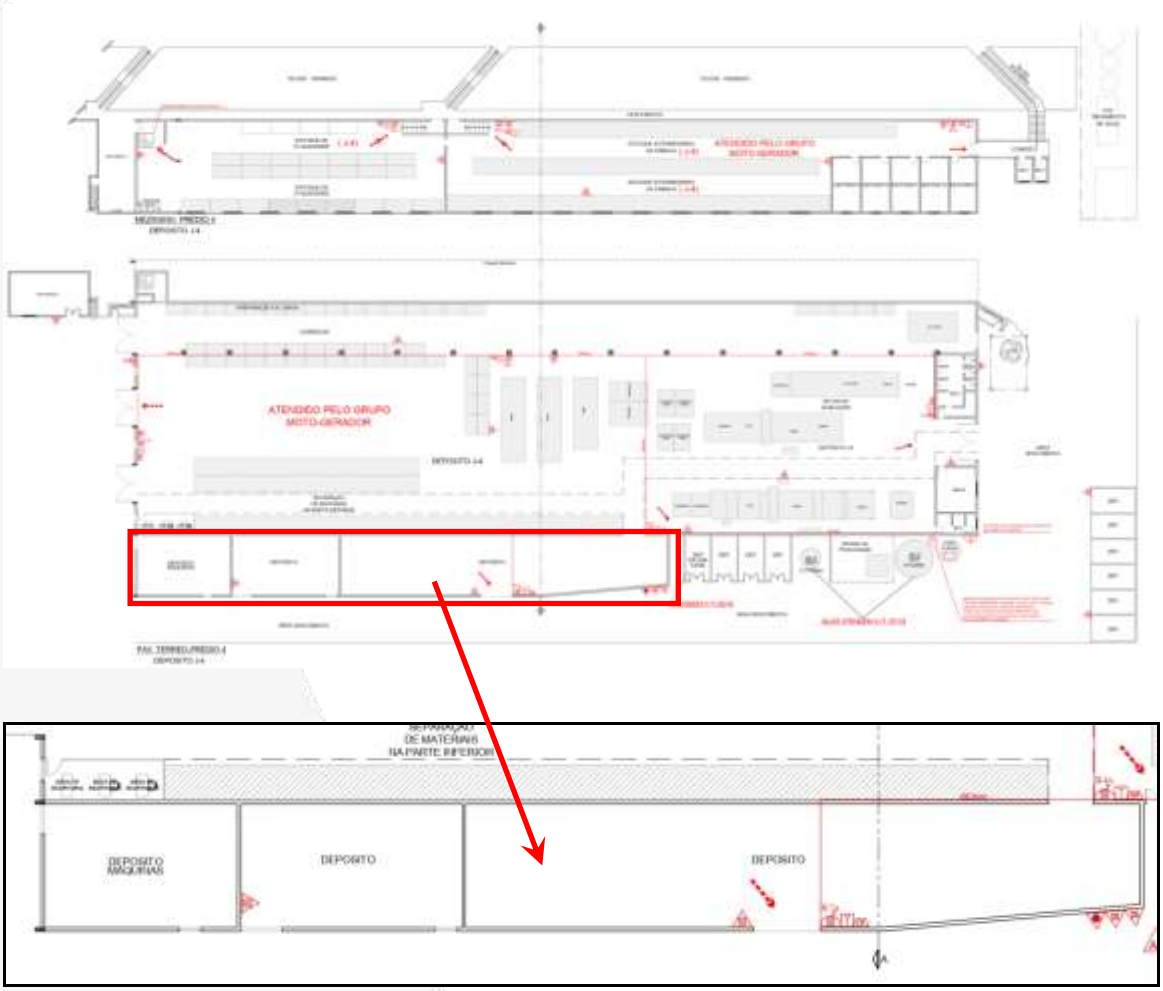
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Sala de Afiação de Faca

A sala de afiação de facas apresenta piso em cimento desempenado, paredes em alvenaria pintadas, teto em telhas de fibrocimento e porta Rollmatic de aço.

Acima e abaixo, temos tomadas da sala de afiação de facas, onde observa-se suas características e dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.



Depósito Lateral

O depósito lateral apresenta piso em concreto desempenado, paredes em alvenaria pintada, teto em telhas metálicas e portão Rollmatic.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Acima e abaixo, temos tomadas do depósito lateral, onde observa-se suas características e dimensões.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B)xFC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, *"o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos"*.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times Pc \times Ac \times FOC$$

Onde:

P_C = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

Ac = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B)xFC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no Vb (Valor da Venda das Edificações).

$$\boxed{(V_T + C_B)xFC = V_T + V_B}$$

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor de terreno do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.3 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Área: É utilizado em função da dimensão dos elementos componentes da amostra;

Assim, de acordo com as informações contidas no Livro Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações, 2° edição, baseando-se no Critério de Abunahman, temos que o fator área deverá ser calculado pelas seguintes equações:

$$Fa = \left[\frac{área\ do\ elemento\ pesquisado}{área\ do\ elemento\ avaliando}\right]^{1/4}$$; quando a diferença for inferior a 30%;

$$Fa = \left[\frac{área\ do\ elemento\ pesquisado}{área\ do\ elemento\ avaliando}\right]^{1/8}$$; quando a diferença for superior a 30%;

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}) .

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma $(1/2\, P_{mi} \le P_e \le P_{mi})$, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2} P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma $(P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma})$, o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1/\left[(P_{ma} / P_{me}) + \left\{ [1 - (P_{ma} / P_e)] . (P_{ma} / P_e)^e \right\} \right]$$

Para P_e superior a 3 P_{ma}, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$.

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (Fp) e a de referência (Fr):

$C_f = (\frac{F_r}{F_p})^f$, dentro dos limites: $F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos, item 10.5.2 – Ibape/2011 e Livro: Avaliação de Glebas Urbanizáveis (Caires, 1984, pag. 36).

TOPOGRAFIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	0,05	1,05
Declive de 5% até 10%	0,1	1,11
Declive de 10% até 20%	0,2	1,25
Declive acima de 20%	0,3	1,43
Em aclive até 10%	0,05	1,05
Em aclive até 20%	0,1	1,11
Em aclive acima de 20%	0,15	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	0,1	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	0,2	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0,1	1,11
Ondulado	0,1	1,11
Montanhoso	0,3	1,43

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local/Fiscal do Avaliando e o Índice Local/Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = \left(F_{IFA} / F_{IFE}\right)$$

IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo IV, onde se insere Zonas Industriais ou Galpões, bem como na 10ª Zona Industrial.

A 10ª Zona, são zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial. Os lotes possuem dimensões em torno de 5.000m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas (m^2)	
		Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_{mi}	Prof. Máxima P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 10ª Zona – Industrial.

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.6 Grau de precisão

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

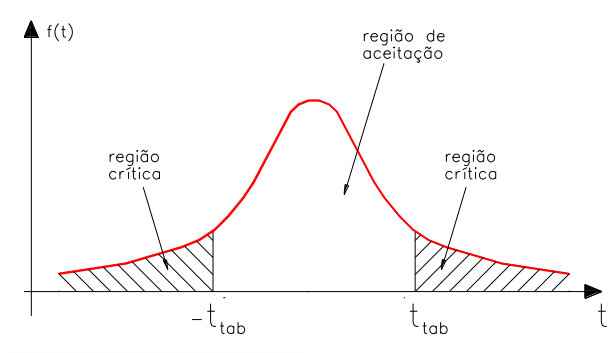
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right)\cdot\sqrt{\pi\nu}}\left(1+\frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \le t \le \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \le \mu \le \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017".**

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação das benfeitorias, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsoletismo, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K -= Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área } (m^2) * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$

Onde:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

VB = Valor da Benfeitoria (R$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

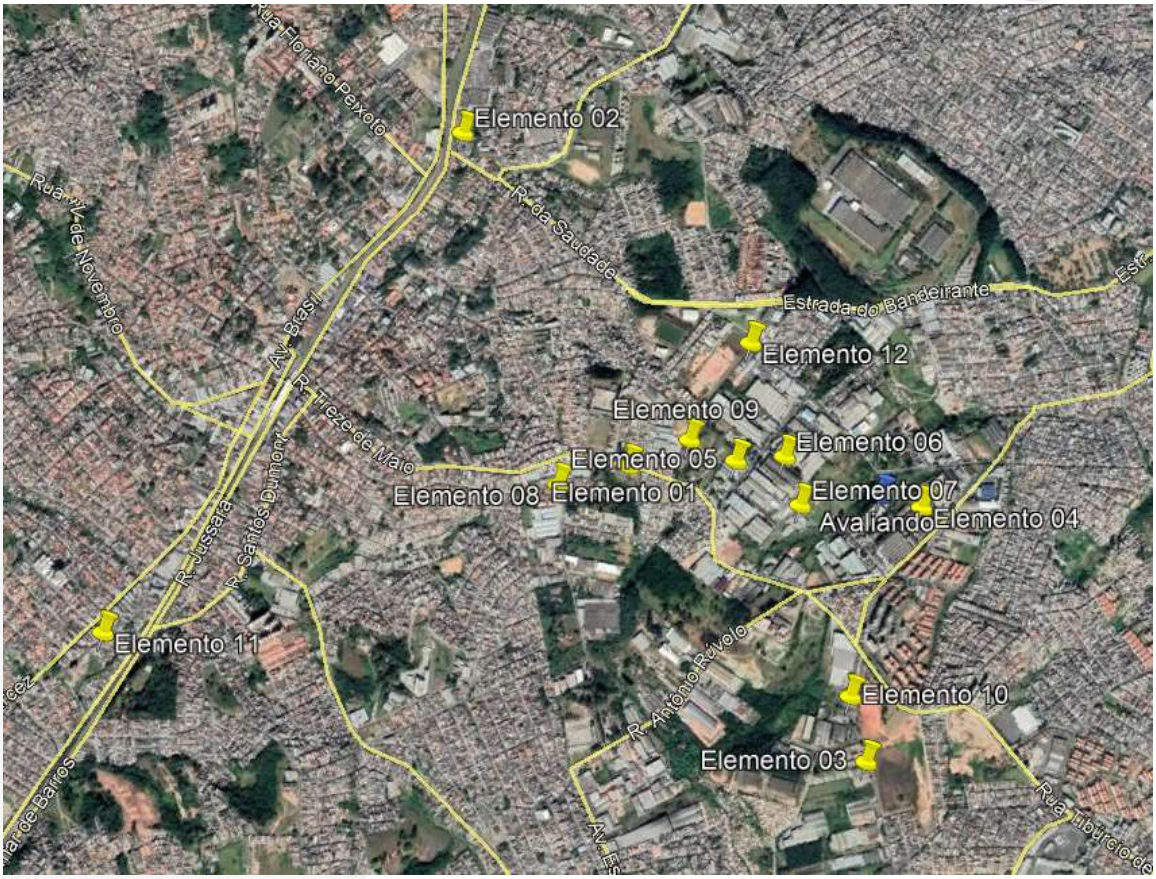
V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 12 (doze) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 01

Endereço:	Avenida Tancredo de Almeida Neves, 1376	**Ofertante:**	Vallota Ouro Imobiliária
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	Vallota Ouro Imobiliária **Tipo:** oferta
Bairro:	Jardim Nossa Senhora do Caminho	**Telefone:**	(11) 2601-4055 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-do-caminho-bairros-ferraz-de-vasconcelos-7000m2-venda-RS3500000-id-76919807/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°32'2.46"S **Long** 46°22'41.80"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	7.000,00m²
Testada Principal (m) :	16,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	437,50m
Topografia :	Terreno Plano
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator - ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 3.500.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 500,00/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Ferraz de Vasconcelos · Jardim Nossa Senhora do Caminho · Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves

Lote/Terreno à Venda, 7000 m² por R$ 3.500.000

COD. TE 170103

Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves - Jardim Nossa Senhora do Caminho, Ferraz de Vasconcelos - SP

VER NO MAPA

7000m² | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR

Terreno para venda com 7.000m² em Ferraz de Vasconselos
Terreno em ótima localização

Com 7.000m², em formato e T
Com frente de aproximadamente 16m²

Ligue e faça uma visita!
Imobiliaria Ouro Vallota Imoveis

COMPRA
R$ 3.500.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
VALLOTA OURO - INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA - ME

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 27 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 02

Endereço:	Rua Godofredo Osório Novais, 25	**Ofertante:**	IMVAST GRANDES ESCOLHAS
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	SIDNELSON ALEXAN **Tipo:** oferta
Bairro:	Tanquinho	**Telefone:**	(11) 3476-0363 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-tanquinho-bairros-ferraz-de-vasconcelos-1300m2-venda-RS3500000-id-75426066/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°32'44.79"S **Long** 46°22'38.33"O		

DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) :	732,00m²	**Zona de Ocupação:**	10° Zona Industrial
Testada Principal (m) :	59,70m	**Uso predominante na região:**	Zona Urbana
Testada Secundária (m) :	-	**Localização na Quadra:**	Esquina ou Frentes Múltiplas
Profundidade Equivalente (m) :	12,26m		
Topografia :	Declive de 5% até 10%		
Consistência do terreno :	Terreno Seco		

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Superior	1300,00m²	25
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 80	%vida:	0
K = 0,732	R = 20	
Foc:	0,785981396	
Fator - ponderação do padrão:	1,872	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 2.870.600,19

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 3.500.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 859,84/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Vila Tanquinho

Galpão/Depósito/Armazém e 8 banheiros à Venda, 1300 m² por R$ 3.500.000

COD. 425

Vila Tanquinho, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

1300m² | Não informado SOLICITAR | 8 banheiros | Não informado SOLICITAR

FERRAZ DE VASCONCELOS - Galpão/Depósito/Armazém - Tanquinho
Galpão de Esquina com 2 pavimentos (o pavimento inferior pode ser usado como estacionamento em torno 60 carros), mezanino,3 salas para escritório, refeitório, vestiário.
Excelente para igrejas, mercados, fabricas, comercio.
Ligue,agende sua visita e confira. Obs: Todas as informações contidas neste anuncio são enviadas pelos proprietários ou responsáveis, podem ser alteradas sem aviso prévio.

Salvar nos favoritos | Enviar para alguém

COMPRA
R$ 3.500.000

Condomínio SOLICITAR
IPTU R$ 3.500

ANUNCIANTE
IMVAST GRANDES ESCOLHAS

Quero visitar
Quero mais informações
(11) 34 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 03

Endereço:	R. São João, 372	**Ofertante:**	Isabel Nascimento Imóveis Ltda
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	LUIZ ANTONIO BAZ, **Tipo:** oferta
Bairro:	Jardim Soeiro	**Telefone:**	(11) 4747-8851 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-soeiro-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-1020m2-venda-RS4250000-id-2453414874/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°31'19.60"S **Long** 46°22'53.86"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	3.000,00m²
Testada Principal (m) :	40,30m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	74,44m
Topografia :	Terreno Plano
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Superior	1020,00m²	30
Classe de Conservação	C	
Termo	médio	2
Ir = 80	%vida:	0
K = 0,719	R = 20	
Foc:	0,775365952	
Fator - ponderação do padrão:	1,872	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 2.221.897,34

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 4.250.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 676,03/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Viva Real · Venda · SP · Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos · Jardim Soeiro

Galpão/Depósito/Armazém e 4 banheiros à Venda, 1020 m² por R$ 4.250.000

COD. GA0038

Jardim Soeiro, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

1020m² | Não informado SOLICITAR | 4 banheiros | 15 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Galpão à venda, 1020 m² por R$ 4.250.000,00 - Jardim Soeiro - Ferraz de Vasconcelos/SP
Galpão Comercial na Jardim Soeiro de 1.020 m² de área construída; com copa, refeitório, escritório, 3 salas, 4 banheiros, guarita e 15 vagas de garagem (sendo descobertas);

Localizado à 15 minutos de carro da estação Ferraz de Vasconcelos. -

Salvar nos favoritos | Enviar para alguém

COMPRA
R$ 4.250.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Isabel Nascimento Imóveis Ltda

Contato por WhatsApp
Quero visitar
Quero mais informações
(11) 47 VER TELEFONE

Você também pode gostar

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 04

Endereço:	R. Masato Sakai, 403	**Ofertante:**	DISPLAY IMOVEIS LTDA
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	DISPLAY IMOVEIS LT **Tipo:** oferta
Bairro:	Jardim Planalto	**Telefone:**	(11) 3284-5199 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-sao-miguel-bairros-ferraz-de-vasconcelos-7000m2-venda-RS25000000-id-1087035478/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°31'43.96"S **Long** 46°23'12.95"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	32.000,00m²
Testada Principal (m) :	245,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	130,61m
Topografia :	Declive de 10% até 20%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Superior	7000,00m²	35
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	2
Ir = 80	%vida:	0
K = 0,547	R = 20	
Foc:	0,637248	
Fator - ponderação do padrão:	1,872	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 12.532.093,07

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 25.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 389,62/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Jardim São Miguel - Rua Masato Sakai

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 7000 m² por R$ 25.000.000

COD. 1013-3182

Rua Masato Sakai - Jardim São Miguel, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

7000m² | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Venda Galpao Ferraz de Vasconcelos Nucleo Ind Itaim/jd Triangulo Ref: 3182
Área Total Construída: 7.000m2 aproximadamente; Área Escritório Social:288 m2; Área Escritório Industrial:216 m2; 02Galpões:18 x 90=1.620M2x2=3.240 m2+01 complemento Lateral; 01Galpão 20x50=1.000 m2; 02Depósito sub-solo 324x2=650m2; 02Vestiários/Refeitórios Masculino/Feminino=650m2; 01Depósito Interno:200m2; 01Escritório Expedição:216m2; 01Sala de Compressores;01Pátio Superior de 6.000plano;01Pátio Inferior de 2.500 plano. Atualizado em

COMPRA
R$ 25.000.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
DISPLAY IMOVEIS LTDA

Quero visitar
Quero mais informações
(11) 32 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 05

Endereço:	R. Pref. Takume Koike, 95	**Ofertante:**	FRESNEDA IMOVEIS LTDA EPP
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	EDSON DUMAS PYLI **Tipo:** oferta
Bairro:	Núcleo Itaim	**Telefone:**	(11) 2028-9922 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-nucleo-itaim-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-1000m2-venda-RS2700000-id-2490554746/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°31'57.36"S **Long** 46°22'53.74"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	1.650,00m²
Testada Principal (m) :	26,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	63,46m
Topografia :	Terreno Plano
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Médio	1000,00m²	25
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	2
Ir = 80	%vida:	0
K = 0,638	R = 20	
Foc:	0,710048	
Fator - ponderação do padrão:	1,659	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 1.767.849,70

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 2.700.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 564,94/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Núcleo Itaim

Galpão/Depósito/Armazém e 3 banheiros à Venda, 1000 m² por R$ 2.700.000

COD. GL00135

Núcleo Itaim, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

1000m² | Não informado SOLICITAR | 3 banheiros | 20 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

OPORTUNIDADE!!! GALPÃO PARA VENDA E LOCAÇÃO!!! ÓTIMA LOCALIZAÇÃO!!! 1.000M², GALPÃO COM ESCRITÓRIO D
OPORTUNIDADE!!! GALPÃO PARA VENDA E LOCAÇÃO!!! ÓTIMA LOCALIZAÇÃO!!! 1.000M², GALPÃO COM ESCRITÓRIO DE 100M², VESTIÁRIO, COZINHA, CHURRASQUEIRA, 03 BANHEIROS, 22 VAGAS. NÃO PERCA ESTA CHANCE!!! ENTRE EM CONTATO CONOSCO E AGENDE SUA VISITA COM UM DE NOSSOS CORRETORES!!! SE PREFERIR, ACESSE NOSSO SITE, CONVERSE COM NOSSOS CORRETORES ON LINE.

COMPRA
R$ 2.700.000

Condomínio SOLICITAR
IPTU R$ 547

ANUNCIANTE
FRESNEDA IMOVEIS LTDA EPP

Quero visitar
Quero mais informações

(11) 2 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 06

Endereço:	R. Pref. Tokume Koike, 152	**Ofertante:**	CLAUDINO IMOVEIS
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	ANNIBAL DE BARRC **Tipo:** oferta
Bairro:	Núcleo Itaim	**Telefone:**	(11) 2533-0020 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-joana-d-arc-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-9651m2-venda-RS32000000 id-2490206096/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°31'55.60"S **Long** 46°22'59.59"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	30.000,00m²
Testada Principal (m) :	170,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	176,47m
Topografia :	Em aclive até 10%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Superior	9651,00m²	40
Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2
Ir = 80	%vida:	1
K = 0,500	R = 20	
Foc:	0,6	
Fator - ponderação do padrão:	1,872	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 16.268.243,20

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 32.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 524,39/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Vila Joana D'arc - Rua Prefeito Takume Koike

Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 9651 m² por R$ 32.000.000

COD. GA0411

Rua Prefeito Takume Koike - Vila Joana D'arc, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

9651m² | Não informado SOLICITAR | 2 banheiros | 120 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Galpão à venda, 9651 m² por R$ 32.000.000,00 - Vila Joana D Arc - Ferraz de Vasconcelos/SP
Galpão industrial rendendo R$100.000,00 ao mês. -

Salvar nos favoritos | Enviar para alguém

COMPRA
R$ 32.000.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
CLAUDINO IMOVEIS

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 2 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 07

Endereço:	R. Elias Sleiman El Khouri Mikhael, 300	**Ofertante:**	CLAUDINO IMOVEIS
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	ANNIBAL DE BARRC **Tipo:** oferta
Bairro:	Núcleo Itaim	**Telefone:**	(11) 2533-0020 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-nucleo-itaim-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-1600m2-venda-RS4000000-id-2476303245/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°31'49.74"S **Long** 46°22'59.00"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	2.397,00m²
Testada Principal (m) :	35,30m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	67,90m
Topografia :	Declive de 10% até 20%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Médio	1600,00m²	9
Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo	1
Ir = 80	%vida:	0
K = 0,863	R = 20	
Foc:	0,890391156	
Fator - ponderação do padrão:	1,368	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 2.924.813,40

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 4.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 448,56/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Núcleo Itaim - Rua Elias Sleiman El Khouri Mikhael

Galpão/Depósito/Armazém e 6 banheiros à Venda, 1600 m² por R$ 4.000.000

COD. GA0388

Rua Elias Sleiman El Khouri Mikhael - Núcleo Itaim, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

1600m² | Não informado SOLICITAR | 6 banheiros | 10 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Galpão à venda, 1600 m² por R$ 4.000.000 - Núcleo Itaim - Ferraz de Vasconcelos/SP

Salvar nos favoritos | Enviar para alguém

COMPRA
R$ 4.000.000

Condomínio SOLICITAR
IPTU R$ 2.000

ANUNCIANTE
CLAUDINO IMOVEIS

Quero visitar
Quero mais informações
(11) 25 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 07.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 08

Endereço:	R. das Industrias, 150	**Ofertante:**	TUS IMOVEIS E ADMINISTRACAO DE BENS LTD
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	PEDRO ALBANO BA **Tipo:** oferta
Bairro:	Vila Loanda	**Telefone:**	(11) 4316-1009 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-loanda-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-1852m2-venda-RS5000000-id-2451689937/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°32'2.91"S **Long** 46°22'31.98"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	5.000,00m²
Testada Principal (m) :	44,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	113,64m
Topografia :	Declive de 10% até 20%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Especial Coberturas Simples	355,00m²	20
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 20	%vida:	1
K = 0,000	R = 10	
Foc:	0,1	
Fator - ponderação do padrão:	0,142	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 7.565,33

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Superior	1400,00m²	30
Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2
Ir = 80	%vida:	0
K = 0,590	R = 20	
Foc:	0,672192	
Fator de ponderação do padrão:	1,872	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 2.643.860,07

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 5.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 469,71/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Vila Loanda - Rua das Indústrias

Galpão/Depósito/Armazém e 8 banheiros à Venda, 1852 m² por R$ 5.000.000

COD. GA0625

Rua das Indústrias - Vila Loanda, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

1852m² | Não informado SOLICITAR | 8 banheiros | 40 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Galpão industrial para venda e locação, Vila Loanda, Ferraz de Vasconcelos - GA0625.
Oportunidade, Valor de Locação Reduzida!

Galpão para alugar em Ferraz de Vasconcelos na Zona Leste de São Paulo, fácil acesso ao Rodoanel e Jacu-Pêssego.

O Imóvel Possui:

Área total Construída:1.852,67 m²
Área Total do Terreno:5.000,00 m²
Pátio: Aproximadamente: 2.000,00 m² com Paralelepípedo

COMPRA
R$ 5.000.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
INVICTUS IMOVEIS E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA - ME

Quero visitar
Quero mais informações
(11) 4 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 08.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 09

Endereço:	Av. Tancredo de Almeida Neves, 1493	**Ofertante:**	Imobiliária Juca Neto
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	WANDERLEI AMERI **Tipo:** oferta
Bairro:	Jd. Nossa Sra. Do Caminho	**Telefone:**	(11) 3410-5490 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-anchieta-bairros-ferraz-de-vasconcelos-11627m2-venda-RS6000000-id-2495927717/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°32'1.68"S **Long** 46°22'49.41"O		

DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) :	11.627,00m²	**Zona de Ocupação:**	10° Zona Industrial
Testada Principal (m) :	31,28m	**Uso predominante na região:**	Zona Urbana
Testada Secundária (m) :	-	**Localização na Quadra:**	Meio
Profundidade Equivalente (m) :	371,71m		
Topografia :	Em aclive até 20%		
Consistência do terreno :	Terreno Seco		

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Médio	1382,00m²	40
Classe de Conservação	g	
Termo	mínimo	1
Ir = 80	%vida:	1
K = 0,296	R = 20	
Foc:	0,437	
Fator - ponderação do padrão:	1,368	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 1.239.900,47

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 6.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 409,40/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Ferraz de Vasconcelos - Jardim Anchieta - Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves

Lote/Terreno à Venda, 11627 m² por R$ 6.000.000

COD. TE0088

Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves - Jardim Anchieta, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

COMPRA
R$ 6.000.000

Condomínio SOLICITAR
IPTU R$ 1.100

11627m² | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR

ANUNCIANTE
Imobiliária Juca Neto

Contato por WhatsApp
Quero visitar
Quero mais informações
(11) 34 VER TELEFONE

Terreno à venda, 11627 m² por R$ 6.000.000,00 - Jardim Anchieta - Ferraz de Vasconcelos/SP
Terreno industrial para venda em Ferraz de Vasconcelos.
Situado em uma avenida movimentada numa área industrial da cidade, o terreno é plano, contém 11627 m², com as dimensões conforme demonstrado na foto.

Taxa de ocupação 70%
Coeficiente de aproveitamento 2x.

Documentação em perfeito estado, só passar escritura.
Já temos um anteprojeto desenvolvido por nossa equipe de engenharia para o terreno, porém não é necessário executá-lo, elaborado apenas para fins de viabilidade, podemos apresentar aos interessados.

Entre em contato com nossa equipe e agende sua visita ou obtenha maiores informações.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 09.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 10

Endereço:	R. São João, 340	**Ofertante:**	TA OURO - INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTI
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	CARLOS ROBERTO D **Tipo:** oferta
Bairro:	Jardim Soeiro	**Telefone:**	(11) 2601-4055 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-soeiro-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-3950m2-venda-RS10000000 id-2453368293/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°31'27.22"S **Long** 46°22'55.30"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	8.100,00m²
Testada Principal (m) :	62,60m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	129,39m
Topografia :	Declive de 10% até 20%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Superior	2200,00m²	20
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 80	%vida:	0
K = 0,775	R = 20	
Foc:	0,8203925	
Fator - ponderação do padrão:	1,872	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 5.070.624,52

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Simples	1000,00m²	25
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	0
K = 0,561	R = 20	
Foc:	0,649152	
Fator de ponderação do padrão:	1,125	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 1.095.999,02

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 10.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 473,26/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Jardim Soeiro

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 3950 m² por R$ 10.000.000

COD. GA0356

Jardim Soeiro, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

3950m² | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR | 30 vagas

Galpão à venda por R$ 10.000.000, 30 vagas- Jardim Soeiro - Ferraz de Vasconcelos/SP
Código/Ref: GA 190104D

Galpão ferraz de vasconcelos .

Área construída de 3.950M², sendo galpão, principal com 2.200m² + Galpão com 1.000². área de administrativa com 750m², pé direito 7M cabine primaria 350KVA ponte rolante, refeitório, vestiário, canil, doca, área de manobra.

30 vagas.
IPTU. 1.500,00

Ligue já para marcar sua visita.

COMPRA
R$ 10.000.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
VALLOTA OURO - INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA - ME

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 2 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 11

Endereço:	R. Dom João VI, 405	**Ofertante:**	Red Consultoria de Imóveis S/C Ltda
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	BENJAMIM SEQUEIR **Tipo:** oferta
Bairro:	Vila Corrêa	**Telefone:**	(11) 4741-4800 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-correa-bairros-ferraz-de-vasconcelos-710m2-venda-RS1200000-id-2456264285/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°32'7.87"S **Long** 46°21'32.03"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	443,00m²
Testada Principal (m) :	11,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	40,27m
Topografia :	Declive de 5% até 10%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Simples	517,60m²	9
Classe de Conservação	c	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	0
K = 0,891	R = 20	
Foc:	0,9125788	
Fator - ponderação do padrão:	1,268	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 898.866,39

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 1.200.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 679,76/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Vila Corrêa - Rua Dom João VI

Galpão/Depósito/Armazém e 3 banheiros à Venda, 710 m² por R$ 1.200.000

COD. GA0119

Rua Dom João VI - Vila Corrêa, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

710m² | Não informado SOLICITAR | 3 banheiros | Não informado SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Galpão - R. João VI - Vl. Correa - Ferraz de Vasconcelos
Escritório c/ 200m2, Recepção, Sala de Reunião, Sala de Espera, 03 Banheiros, Copa, Estacionamento p/ Caminhão -

Salvar nos favoritos | Enviar para alguém

Você também pode gostar

COMPRA
R$ 1.200.000

ALUGUEL
R$ 8.000/mês

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Red Consultoria de Imóveis S/C Ltda

Contato por WhatsApp
Quero visitar
Quero mais informações
(11) 47 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 11.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 12

Endereço:	R. João Canzi, 254	**Ofertante:**	Vertical Imóveis Ltda
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	JOSE FRANCISCO AR **Tipo:** oferta
Bairro:	Vila Pereira	**Telefone:**	(11) 2675-2000 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-pereira-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-1350m2-venda-RS2800000-id-2451771930/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°32'9.20"S **Long** 46°23'1.31"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	4.000,00m²
Testada Principal (m) :	20,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	200,00m
Topografia :	o do nível da rua de 2,50 até 4,00 m
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Simples	1350,00m²	15
Classe de Conservação	f	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	0
K = 0,564	R = 20	
Foc:	0,6509	
Fator - ponderação do padrão:	1,125	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 1.483.582,86

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 2.800.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 329,10/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Vila Pereira

Galpão/Depósito/Armazém e 4 banheiros à Venda, 1350 m² por R$ 2.800.000

COD. GA0328

Vila Pereira, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

1350m² | Não informado SOLICITAR | 4 banheiros | 10 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Galpão Industrial à venda, Vila Pereira, Ferraz de Vasconcelos - GA0328.
Galpão em Ferraz de Vasconcelos, localizado próximo a Bandeirantes. Com 4.000 m² de terreno - 1350 de área construída - local com infraestrutura, asfalto, internet, etc. Entre em contato e obtenha maiores informações. -

Salvar nos favoritos | Enviar para alguém

COMPRA
R$ 2.800.000

Condomínio SOLICITAR
IPTU R$ 210

ANUNCIANTE
Vertical Imóveis Ltda

Contato por WhatsApp
Quero visitar
Quero mais informações
(11) 2 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 12.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R$ 450,00/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,69/m²
ELEMENTO 03	R$ 534,37/m²
ELEMENTO 04	R$ 311,50/m²
ELEMENTO 05	R$ 401,30/m²
ELEMENTO 06	R$ 417,73/m²
ELEMENTO 07	R$ 281,68/m²
ELEMENTO 08	R$ 369,71/m²
ELEMENTO 09	R$ 357,80/m²
ELEMENTO 10	R$ 349,80/m²
ELEMENTO 11	R$ 408,88/m²
ELEMENTO 12	R$ 259,10/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 450,00/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 450,00/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,69/m²	1,11	41,99	0,11	R$ 423,68/m²
ELEMENTO 03	R$ 534,37/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 534,37/m²
ELEMENTO 04	R$ 311,50/m²	1,25	77,87	0,25	R$ 389,37/m²
ELEMENTO 05	R$ 401,30/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 401,30/m²
ELEMENTO 06	R$ 417,73/m²	1,05	20,89	0,05	R$ 438,61/m²
ELEMENTO 07	R$ 281,68/m²	1,25	70,42	0,25	R$ 352,10/m²
ELEMENTO 08	R$ 369,71/m²	1,25	92,43	0,25	R$ 462,14/m²
ELEMENTO 09	R$ 357,80/m²	1,11	39,36	0,11	R$ 397,15/m²
ELEMENTO 10	R$ 349,80/m²	1,25	87,45	0,25	R$ 437,25/m²
ELEMENTO 11	R$ 408,88/m²	1,11	44,98	0,11	R$ 453,86/m²
ELEMENTO 12	R$ 259,10/m²	1,25	64,78	0,25	R$ 323,88/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 450,00/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 450,00/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,69/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 381,69/m²
ELEMENTO 03	R$ 534,37/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 534,37/m²
ELEMENTO 04	R$ 311,50/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 311,50/m²
ELEMENTO 05	R$ 401,30/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 401,30/m²
ELEMENTO 06	R$ 417,73/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 417,73/m²
ELEMENTO 07	R$ 281,68/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 281,68/m²
ELEMENTO 08	R$ 369,71/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 369,71/m²
ELEMENTO 09	R$ 357,80/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 357,80/m²
ELEMENTO 10	R$ 349,80/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 349,80/m²
ELEMENTO 11	R$ 408,88/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 408,88/m²
ELEMENTO 12	R$ 259,10/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 259,10/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 450,00/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 450,00/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,69/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 381,69/m²
ELEMENTO 03	R$ 534,37/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 534,37/m²
ELEMENTO 04	R$ 311,50/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 311,50/m²
ELEMENTO 05	R$ 401,30/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 401,30/m²
ELEMENTO 06	R$ 417,73/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 417,73/m²
ELEMENTO 07	R$ 281,68/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 281,68/m²
ELEMENTO 08	R$ 369,71/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 369,71/m²
ELEMENTO 09	R$ 357,80/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 357,80/m²
ELEMENTO 10	R$ 349,80/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 349,80/m²
ELEMENTO 11	R$ 408,88/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 408,88/m²
ELEMENTO 12	R$ 259,10/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 259,10/m²

Destaca-se que foram relacionados os valores unitários brutos com a localização dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores.

Entretanto, observou-se que não há correlação entre a localização dos elementos com seu valor unitário bruto, uma vez que os elementos № 01, 04 e 09, encontram-se localizados em vias comerciais, porém, com valores unitários distintos. Por esta razão, este Profissional entende que a localização dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário por metro quadrado de terreno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

- **Fator Área:** Critério de Abunahman (Livro Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações, 2° edição);

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 450,00/m²	7.000,00	1,00	0,00	0,00	R$ 450,00/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,69/m²	732,00	1,00	0,00	0,00	R$ 381,69/m²
ELEMENTO 03	R$ 534,37/m²	3.000,00	1,00	0,00	0,00	R$ 534,37/m²
ELEMENTO 04	R$ 311,50/m²	32.000,00	1,00	0,00	0,00	R$ 311,50/m²
ELEMENTO 05	R$ 401,30/m²	1.650,00	1,00	0,00	0,00	R$ 401,30/m²
ELEMENTO 06	R$ 417,73/m²	30.000,00	1,00	0,00	0,00	R$ 417,73/m²
ELEMENTO 07	R$ 281,68/m²	2.397,00	1,00	0,00	0,00	R$ 281,68/m²
ELEMENTO 08	R$ 369,71/m²	5.000,00	1,00	0,00	0,00	R$ 369,71/m²
ELEMENTO 09	R$ 357,80/m²	11.627,00	1,00	0,00	0,00	R$ 357,80/m²
ELEMENTO 10	R$ 349,80/m²	8.100,00	1,00	0,00	0,00	R$ 349,80/m²
ELEMENTO 11	R$ 408,88/m²	443,00	1,00	0,00	0,00	R$ 408,88/m²
ELEMENTO 12	R$ 259,10/m²	4.000,00	1,00	0,00	0,00	R$ 259,10/m²

Destaca-se ainda que, os elementos constantes na pesquisa imobiliária apresentada, apresentam a variação entre suas dimensões, e de forma a apurar se o valor unitário possui correlação com as áreas dos elementos, este Profissional procedeu a um teste estatístico.

Assim, foram relacionados os valores unitários brutos com as áreas de terreno dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores.

O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

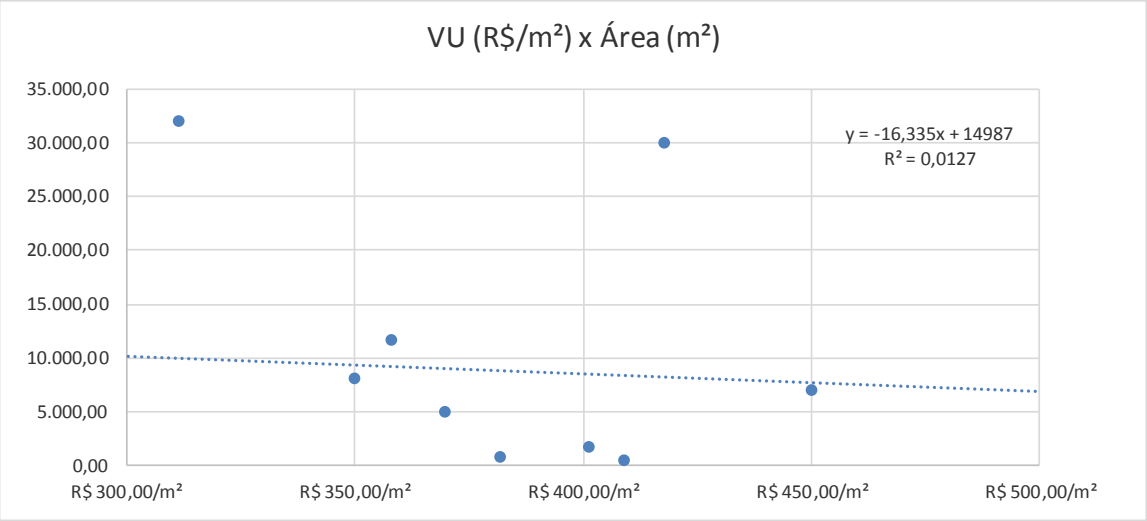


Gráfico 01 – Área de Terreno dos Elementos x Valor Unitário.

Como podemos observar no gráfico acima, o valor unitário não possui correlação com a variável área, uma vez que o R² não se aproximou de 1 (0,0127), razão pela qual, este Profissional entende que a área de terreno dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário por metro quadrado de terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Outubro de 2020.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

<u>Combinações Testadas</u>

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R$ 450,00/m²
2	R$ 423,68/m²
3	R$ 534,37/m²
4	R$ 389,37/m²
5	R$ 401,30/m²
6	R$ 438,61/m²
7	R$ 352,10/m²
8	R$ 462,14/m²
9	R$ 397,15/m²
10	R$ 437,25/m²
11	R$ 453,86/m²
12	R$ 323,88/m²
média	R$ 421,98/m²
desvio	R$ 54,91/m²
CV	**13%**
Linferior	**R$ 295,38/m²**
Lsuperior	**R$ 548,57/m²**

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a "combinação", exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R$ 421,98/m² (Quatrocentos e Vinte e Um Reais e Noventa e Oito Centavos Por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R$ 421,98/m²		
Desvio-Padrão	R$ 54,91/m²		
Erro-Padrão	21,61		
IC(significância=20%)	R$ 400,36/m²	< VUmed <	R$ 443,59/m²
Amplitude do IC	10%		
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	450,00	450,00	1,00
2	381,69	423,68	1,11
3	534,37	534,37	1,00
4	311,50	389,37	1,25
5	401,30	401,30	1,00
6	417,73	438,61	1,05
7	281,68	352,10	1,25
8	369,71	462,14	1,25
9	357,80	397,15	1,11
10	349,80	437,25	1,25
11	408,88	453,86	1,11
12	259,10	323,88	1,25

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

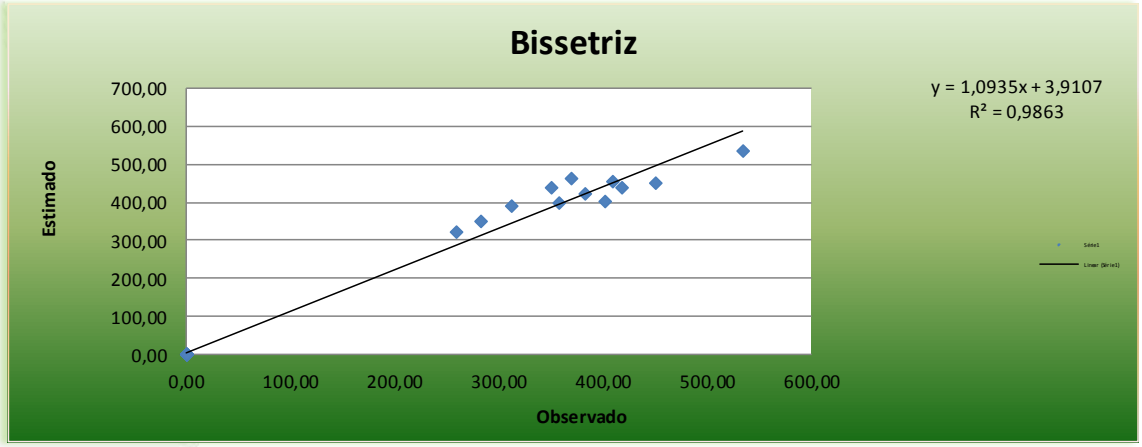


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO JARDIM PLANALTO – FERRAZ DE VASCONCELOS/SP É DE:

Q = R$ 421,98/m²

(Quatrocentos e Vinte e Um Reais e Noventa e Oito Centavos Por Metro Quadrado)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

V.3 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, temos a seguir o valor unitário por metro quadrado corrigido para o imóvel avaliando.

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	23147,20 m²	
VU Homogeneizado	R$ 421,98 /m²	
Zona	10° Zona Industrial	
Topografia	Declive de 10% até 20%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
149,0m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
155,35m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Declive de 10% até 20%	1,25	0,25
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
23147,20 m	1	0
VU CORRIGIDO	**R$ 337,58/m²**	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 7.814.058,36**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F1 = Fator Topografia

F2 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

V_T = R$ 7.814.058,36

(Sete Milhões, Oitocentos e Quatorze Mil, Cinquenta e Oito Reais e Trinta e Seis Centavos)

(Outubro/2020)

V.4 Valores das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017"**, sucintamente explanado no item "CRITÉRIO E METODOLOGIA", fora possível obter o valor da referida benfeitoria que vem a seguir apresentadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

V.4.i Portaria

A benfeitoria vem classificada como "Comercial Escritório Econômico", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Portaria

Ordem :-	20
Classe :-	Comercial
Tipo :-	Escritório
Padrão :-	Econômico
Elevador :-	0
Nivel :-	2 **Médio**
Faixa de Valor :-	0,78000 x R8N
Conservação:-	d **Entre regular e necessitando reparos simples**
Fator Conservação	8,09
Idade Aparente - I_e :-	10 Anos
Vida Referencial - I_r :-	70 Anos I_e/I_r*100 = 14%

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,8458

F_{oc} = 0,2 + 0,84575582 *(1 - 0,20,8766

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	84,10 m2	x	R$ 1500,76 /m2	x	0,7800	x	0,8766

V_B = ***R$ 86.298,97***

V_{B01} = R$ 86.298,97

(Oitenta e Seis Mil, Duzentos e Noventa e Oito Reais e Noventa e Sete Centavos)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

V.4.ii Prédio Administrativo

A benfeitoria vem classificada como "Comercial Escritório Simples", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Prédio Administrativo

Ordem :-	21
Classe :-	Comercial
Tipo :-	Escritório
Padrão :-	Simples
Elevador :-	Sem Elevad
Nivel :-	2 **Médio**
Faixa de Valor :-	1,20600 x R8N
Conservação:-	c **Regular**
Fator Conservação	2,52
Idade Aparente - I_e :-	15 Anos
Vida Referencial - I_r :-	70 Anos I_e/I_r*100 = 21%

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,8510

F_{oc} = 0,2 + 0,85095166 *(1 - 0,20,8808

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	908,12 m2	x	R$ 1500,76 /m2	x	1,2060	x	0,8808

V_B = ***R$ 1.447.638,19***

V_{B02} = R$ 1.447.638,19

(Um Milhão, Quatrocentos e Quarenta e Sete Mil, Seiscentos e Trinta e Oito Reais e Dezenove Centavos)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

V.4.iii Galpão 03 – Área Averbada

A benfeitoria vem classificada como "Galpão Padrão Superior", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Galpão 03

Ordem :-	32
Classe :-	Comercial
Tipo :-	Galpões
Padrão :-	Superior
Elevador :-	0
Nivel :-	2 **Médio**
Faixa de Valor :-	1,87200 x R8N
Conservação:-	c **Regular**
Fator Conservação	2,52
Idade Aparente - I_e :-	15 Anos
Vida Referencial - I_r :-	80 Anos I_e/I_r*100 = 19%

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,8646

F_{oc} = 0,2 + 0,86459886 *(1 - 0,20,8917

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	4.910,46 m2	x	R$ 1500,76 /m2	x	1,8720	x	0,8917

V_B = ***R$ 12.301.210,48***

V_{B03} = R$ 12.301.210,48

(Doze Milhões, Trezentos e Um Mil, Duzentos e Dez Reais e Quarenta e Oito Centavos)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

V.4.i Galpão 03 – Área Não Averbada

A benfeitoria vem classificada como "Galpão Padrão Superior", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Galpão 03

Ordem :-	32
Classe :-	Comercial
Tipo :-	Galpões
Padrão :-	Superior
Elevador :-	0
Nivel :-	2 **Médio**
Faixa de Valor :-	1,87200 x R8N
Conservação:-	c **Regular**
Fator Conservação	2,52
Idade Aparente - I_e :-	8 Anos
Vida Referencial - I_r :-	80 Anos I_e/I_r*100 = 10%

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,9212

F_{oc} = 0,2 + 0,921186 *(1 - 0,2) = 0,9369

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	6.049,83 m2	x	R$ 1500,76 /m2	x	1,8720	x	0,9369

V_B = ***R$ 15.924.878,25***

V_{B03} = R$ 15.924.878,25

(Quinze Milhões, Novecentos e Vinte e Quatro Mil, Oitocentos e Setenta e Oito Reais e Vinte e Cinco Centavos)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

V.4.ii Galpão 04

A benfeitoria vem classificada como "Galpão Padrão Superior", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Galpão 04

Ordem :-	32
Classe :-	Comercial
Tipo :-	Galpões
Padrão :-	Superior
Elevador :-	0
Nivel :-	1 **Mínimo**
Faixa de Valor :-	1,87200 x R8N
Conservação:-	d **Entre regular e necessitando reparos simples**
Fator Conservação	8,09
Idade Aparente - I_e :-	20 Anos
Vida Referencial - I_r :-	80 Anos I_e/I_r*100 = 25%

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,7755

F_{oc} = 0,2 + 0,775490625 *(1 - 0 0,8204

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	3.940,92 m2	x	R$ 1500,76 /m2	x	1,8720	x	0,8204

V_B = ***R$ 9.083.148,00***

V_{B04} = R$ 9.083.148,00

(Nove Milhões, Oitenta e Três Mil e Cento e Quarenta e Oito Reais)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro no valor do capital terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da indenização, conforme segue:

Valor do Terreno ----------R$ 7.814.058,36

Portaria ---------- R$ 86.298,97

Prédio Administrativo ----------R$ 1.447.638,19

Galpão 03 - Averbado ---------- R$ 12.301.210,48

Galpão 03 – Não Averbado ---------- R$ 15.924.878,25

Galpão 04 ----------R$ 9.083.148,00

VALOR DA INDENIZAÇÃO ----------R$ 46.657.232,25

Assim, o valor total do imóvel é de:

VI = R$ 46.657.232,25

(Quarenta e Seis Milhões, Seiscentos e Cinquenta e Sete Mil, Duzentos e Trinta e Dois Reais e Vinte e Cinco Centavos)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

VI.1 Valor de Liquidação Forçada

A ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 3.30, apresenta a seguinte definição sobre Liquidação Forçada.

"(...) Item 3.30 Liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado (...)"

Posteriormente, em estudo à NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, em seu item 11.5 Liquidação forçada, temos o seguinte:

"(...) Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se os critérios acordados entre contratantes e contratados(...)"

Assim, a liquidação forçada tem como objetivo a comercialização de um bem a curto prazo.

Isto porque, sobre o valor de mercado do imóvel é aplicado um fator de redução, aumentando a sua atratividade, e, consequentemente, acelerando sua comercialização.

Com relação a taxa de redução a ser aplicada, as Normas Técnicas de Avaliação não fixam parâmetros a serem adotados, entretanto, existem literaturas técnicas que estabelecem alguns intervalos de aplicação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

Dentre os estudos existentes, destaca-se "Valor de Liquidação Forçada nas Avaliações de Garantias", da Arq. Cynthia M.C. de Assis e do Eng. Civil Marcelo Medvid, apresentado no XV Cobreap (Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias) de 2009, em que se admite a aplicação de fator de redução, que varia entre 0,6 e 0,8, sobre o valor de venda.

Portanto, levando em consideração o atual cenário econômico do país e ainda, a tipologia, atratividade e o alto valor de comercialização do imóvel objeto desta avaliação, conclui-se que o mesmo apresenta baixa liquidez, sendo adotada, portanto, uma taxa de 25%:

Valor de Liquidação Forçada = V_I x Fator de Redução

Valor de Liquidação Forçada = R$ 46.657.232,25 x 0,75

Assim, o valor total de mercado do referido imóvel, é de:

V_{LF} = 34.992.924,19

(Trinta e Quatro Milhões, Novecentos e Noventa e Dois Mil, Novecentos e Vinte e Quatro Reais e Dezenove Centavos)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

VI.2 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*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.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Técnico de Avaliação, que vai editado em 129 (cento e vinte e nove) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 16 de Novembro de 2020

MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061409.897
IBAPE-SP 1283

Em atenção ao que determina o Provimento № 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

ANEXO 01 – ART, BOLETO E COMPROVANTE DE PAGAMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF32.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: Dini Têxtil Indústria e Comércio Ltda.

Proprietário: Dini Têxtil Indústria e Comércio Ltda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

SUMÁRIO

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 5

II VISTORIA 6

II.1 Situação e Características Gerais 6

II.2 Zoneamento 12

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13

III.1 Terreno 13

III.2 Área de Reserva Legal 18

III.3 Área de Preservação Permanente 18

III.4 Instalações 19

III.5 Benfeitorias 20

III.5.i Galpão 23

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS 72

IV.1 Método Evolutivo 72

IV.2 Método Comparativo 74

IV.3 Tratamento por fatores 76

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

IV.4 Zonas de características homogêneas 80

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento 81

IV.6 Grau de precisão 81

IV.7 Método Ross/Heidecke 83

V AVALIAÇÃO 86

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno 86

V.1.i Pesquisa de Campo 86

V.2 Fatores Homogeneizantes 112

V.2.i Grau de Precisão 118

V.2.ii Grau de Fundamentação 119

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL 121

VI.1 Valor Unitário por Metro Quadrado Corrigido 121

VI.2 Valor de Terreno 123

VI.2.i Área com Restrição 123

VI.2.i Área sem Restrição 125

VI.3 Valor da Benfeitoria 125

VI.4 Galpão 125

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

VI.4.i Área Averbada 125

VI.4.i Área Não Averbada 127

VII VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....128

VII.1 Valor de Liquidação Forçada 129

VII.2 Grau de Fundamentação 131

VIII ENCERRAMENTO 132

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Técnico é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Maria dos Santos Machado, № 290 – Praça do Retorno, designado como Parte B, constituído por parte do lote 389 e parte do lote 415 da Quadra E – Núcleo Itaim – Ferraz de Vasconcelos, SP, matriculado sob o № 86.150, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Poá e cadastro junto à Municipalidade sob o № 15.0010.0072-000.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.

Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Técnico é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Maria dos Santos Machado, № 290 – Praça do Retorno, designado como Parte B, constituído por parte do lote 389 e parte do lote 415 da Quadra E – Núcleo Itaim – Ferraz de Vasconcelos, SP, matriculado sob o № 86.150, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Poá.

O avaliando situa-se em região mista, composta em sua grande maioria por imóveis industriais.

A seguir, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando, bem como características do seu entorno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :**- 23°31'46.62"S**
- ✓ Longitude :**- 46°23'7.55"O**
- ✓ Precisão do Ponto :**- 15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente principal para a Rua Maria dos Santos Machado (Praça do Retorno), a qual possui os seguintes melhoramentos públicos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária, posto de saúde, rede bancária	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

A imagem abaixo ilustra a Rua Maria dos Santos Machado (Praça do Retorno), a qual possui os seguintes melhoramentos públicos:

Na imagem acima, tem-se uma tomada dos melhoramentos públicos existentes na Rua Maria dos Santos Machado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Na imagem aérea abaixo, é possível notar mais claramente o ACESSO DIRETO PELA PRAÇA DE RETORNO, AO FINAL DA RUA MARIA DOS SANTOS MACHADO, QUE VEM INDICADO PELA SETA NA COR VERMELHA.

Na imagem acima, nota-se o acesso direto pela Praça de Retorno, ao final da Rua Maria dos Santos Machado.

Além do acesso direto pela Praça de Retorno, final da Rua Maria dos Santos Machado, o imóvel também possui um acesso secundário através da Rua Massato Sakari, e por meio de imóvel contiguo do mesmo proprietário.

Portanto, a Rua Massato Sakari é dotada de todos os melhoramentos públicos, os quais vem a seguir relacionados:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária, posto de saúde, rede bancária	X		

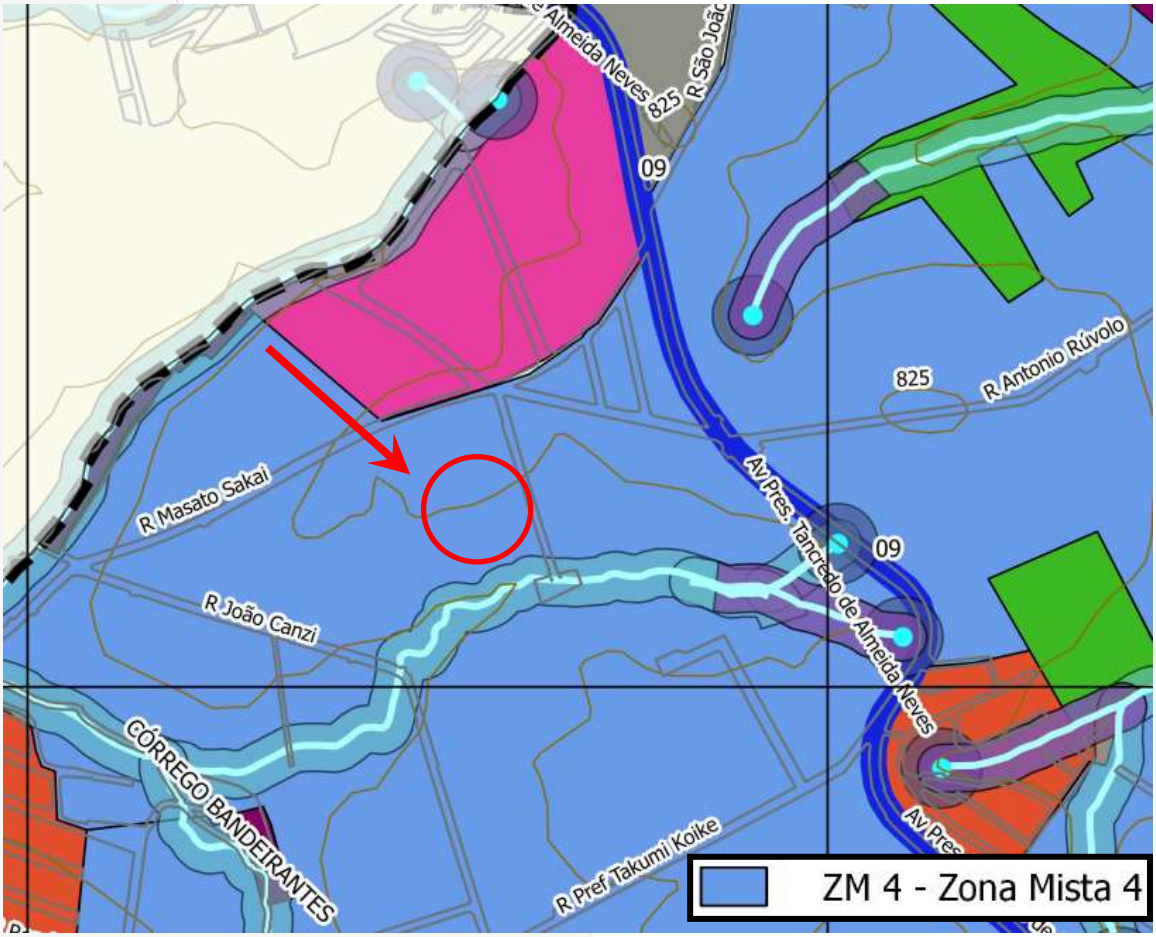
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

Acima, temos uma ilustração da Rua Massato Sakari, para qual o imóvel avaliando possui seu acesso secundário, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

II.2 Zoneamento

A Lei № 731, de 21 de Outubro de 1969, que dispõe sobre a aprovação do Plano Diretor e da Codificação das Normas para os Loteamentos e o Sistema de Zoneamento, a qual identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZM 4 – Zona Mista 4,** conforme mapa de zoneamento abaixo:



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de Ferraz de Vasconcelos, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel objeto, através do círculo vermelho, bem como sua classificação, como sendo **ZM 4 – Zona Mista 4.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Assim, procedeu-se a análise da descrição perimétrica do imóvel contida na matrícula, a qual vem descrita a seguir:

- **Matrícula № 86.150**

"(...) Um terreno situado na Rua Maria dos Santos Machado (Praça do Retorno), designado Parte "B" na planta de desmembramento, constituído de parte do lote 389 e parte do lote 415 da quadra "E" do Núcleo Itaim, Secção A, em perímetro urbano do Município de Ferraz de Vasconcelos, que assim se descreve: mede 110,35m de frente, em dois segmentos, sendo um de 16,40m confrontando com a Rua Maria dos Santos Machado (Praça do Retorno) e outro de 93,95m, confrontando com o lote 309, por 146,52m de frente aos fundos, do lado direito, de quem da frente o olha, confrontando com a parte "A" e do lado esquerdo mede 148,93m, em duas linhas, uma em linha reta de 105,58m, confrontando com a parte "C" e outra levemente inclinada de 43,35m, confrontando com a parte dos lotes 238 ou 308 e parte do lote 186, tendo nos fundos 136,20m, confrontando com os lotes 238 ou 208 e parte do lote 186, encerrando a área de 17.987,70m²(...)".

Portanto, diante da descrição perimétrica contida na matrícula é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **17.978,70 m² (dezessete mil, novecentos e setenta e oito metros quadrados e setenta decímetros quadrados).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Assim, de acordo com as confrontações apresentadas na matrícula do imóvel e pela delimitação perimétrica, o imóvel possui ACESSO DIRETO PELA PRAÇA DE RETORNO, AO FINAL DA RUA MARIA DOS SANTOS MACHADO, como se observa a seguir:

Na imagem acima tem-se a demonstração do imóvel objeto, que vem representado pelas linhas amarelas, bem como temos indicado pela seta na cor vermelha, o acesso DIRETO PELA PRAÇA DE RETORNO, AO FINAL DA RUA MARIA DOS SANTOS MACHADO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Praça de Retorno ao final da Rua Maria dos Santos Machado, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 17.987,70 m²
Topografia ..... Em Declive de 10% até 20%
Formato ..... Irregular
Consistência ..... Seca
Acessibilidade..... Direta
Situação ..... Meio de Quadra

A imagem abaixo ilustra a Rua Maria dos Santos Machado e ao final, a Praça do Retorno, para qual o imóvel faz frente:

Na imagem acima, tem-se uma tomada da Rua Maria dos Santos Machado e Praça de Retorno, para qual o imóvel faz frente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Ressalta-se, que além do acesso direto pela Praça de Retorno ao final da Rua Maria dos Santos Machado, o imóvel possui acesso SECUNDÁRIO, pela Rua Massato Sakari, a qual vem ilustrada a seguir:

Acima e abaixo nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Massato Sakari.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo, tem-se tomadas da fachada principal do imóvel pela Rua Massato Sakari, onde nota-se o acesso à pedestres e veículos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

III.2 Área de Reserva Legal

Quando da vistoria não foram identificadas áreas de reserva legal no interior do imóvel.

III.3 Área de Preservação Permanente

Em análise ao levantamento topográfico realizado no imóvel, e em confrontação com o mapa do Município de Ferraz de Vasconcelos, identificou-se que há um córrego que corta o imóvel avaliando.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a delimitação perimétrica do terreno pelas linhas na cor amarela e o perímetro da Área de Preservação Permanente, representado pelas linhas em verde e hachurado na cor verde.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Na imagem acima, temos uma demonstração do perímetro do imóvel avaliando, representado pelas linhas na cor rosa e localização da área de reserva legal hachurada na cor verde.

Desta feita, a Área de Preservação Permanente encerra um total de **9.200,12 m² (Nove Mil, Duzentos Metros Quadrados e Doze Decímetros Quadrados).**

III.4 Instalações

O imóvel avaliando conta com compressores, refrigeradores, parte da fábrica climatizada e lanternim de ventilação natural.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

III.5 Benfeitorias

Inicialmente, em análise a matrícula № 86.150 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Poá, observou-se que consta o seguinte: *"(...) procedo a presente averbação ex-officio, para constar que no imóvel matriculado existe um prédio industrial situado na Rua Maria dos Santos Machado (Praça de Retorno), № 290, com área construída de 5.681,50m² (cinco mil, seiscentos e oitenta e um metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados"* , conforme demonstrado abaixo:

Av.02/86.150 - Em 05 de junho de 2018 - EX-OFFICIO.
À vista do requerimento firmado em 04/06/2018, dos mesmos documentos mencionados na averbação n° 01, do certificado de numeração n° 320/2017, expedido em 17/10/2017, pela Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos, e nos termos do que dispõe o artigo 213 da Lei de Registros Públicos n° 6.015/73, procedo a presente averbação ex-officio, para constar que no imóvel matriculado existe um prédio industrial situado na **Rua Maria dos Santos Machado (Praça de Retorno), n° 290**, com a área construída de **5.681,50m2**, o que deixou de constar no descerramento da presente matrícula. O título objetivado foi prenotado sob n° 208.025, em 04/06/2018. A Substituta Designada: (Jânia Aparecida Pereira Rodrigues).

Na figura acima, nota-se a menção a área total construída, no imóvel objeto.

Em continuidade, conforme habite-se e planta aprovada fornecida, nota-se a existência de uma edificação industrial, com a área equivalente à apresentada na matrícula, conforme demonstrado abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

HABITE-SE	Nº 038/2012	Inscrição do imóvel: ZONA 15	QUADRA 010	UNIDADE 0018	SUB. UN 00

Proprietário: DINI TÊXTIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

Local (Rua, Av., Trav., etc.): RUA MASATO SAKAI, 323

Loteamento:	Quadra	Lote	Nº Proc. habite-se
JARDIM TRIÂNGULO	"E"	"389,P/308,P/415"	15.164/2012

TIPO		ÁREAS			
Construção Residencial	X.X.X.X	X.X.X.X.X.X.X.X.X - M²	Alvará constr.	Nº 080/2012
Construção Comercial	X.X.X.X.X	X.X.X.X.X.X.X.X. - M²	Proj. Aprovado	Nº 045/2012
Construção Industrial	sim	5.681,50 - M²	Data da aprov.	07 /maio./2012
Construção Especial	X.X.X.X.X.X	X.X.X.X.X.X.X.X.X - M²	Nº Processo	Nº 814/2012

PROJETO ARQUITETÔNICO — Fl. 01/3

Obra : AMPLIAÇÃO DE GALPÃO INDUSTRIAL E ANEXOS
Prop. : Dinitêxtil Indústria e Comércio Ltda
Local : Rua Masato Sakai, 323 - Jd. Triangulo - Ferraz de Vasconcelos- SP
cadastro municipal - 15.0010.0018.000

áreas :
terreno = 58.826,10 m2
existente = 9.759,50 m2
à construir = 5.681,50 m2

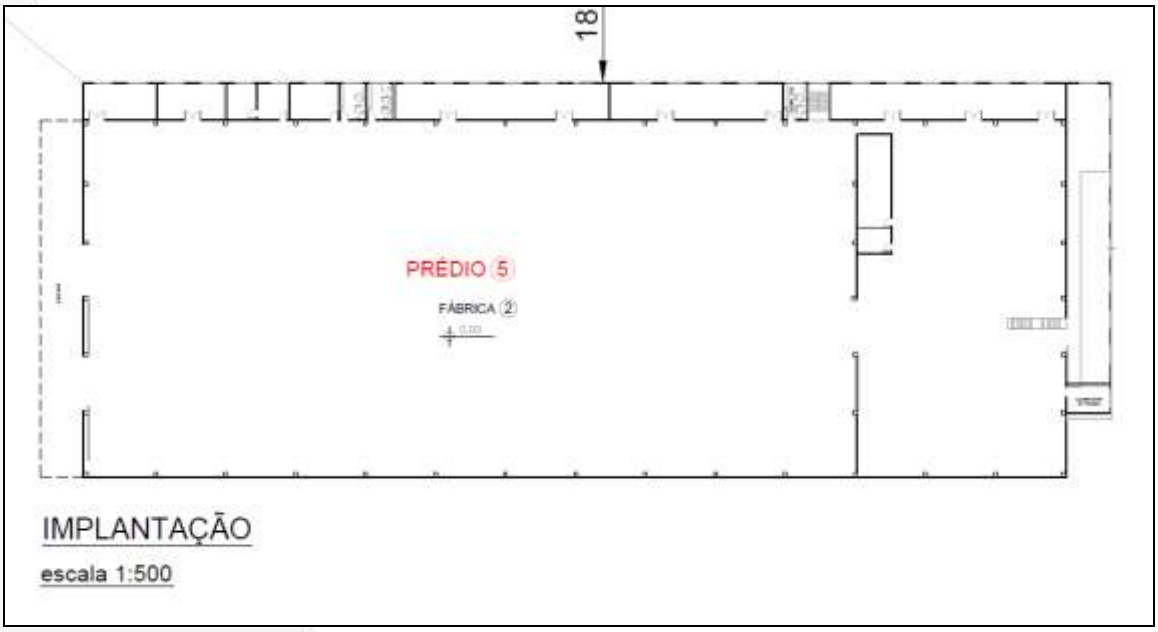
Planta baixa e Situação
ESCALAS INDICADAS
A.R.T. 92221220120022308

APROVADO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS
PROCESSO N.º 814/2012
ALVARÁ N.º 080/2012
F.V. 07 DE maio DE 2012
Eng.º Elói Medeiros — Secretário de Obras
Eduardo C. de Paiva — Coordenador Técnico de Obras

PREFEITURA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS
07 MAIO 2012
045/12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Entretanto, pode-se observar que houve uma ampliação da área construída, a qual não encontra-se averbada na referida matrícula.



QUADRO DE ÁREAS (m²)			
PRÉDIO 1	PORTARIA	TÉRREO	84,10
		TOTAL	84,10
PRÉDIO 2	ADM	TÉRREO	454,06
		SUPERIOR	454,06
		TOTAL	908,12
PRÉDIO 3	FÁBRICA 1(I-2)	TÉRREO	10.076,87
		MEZ.1	297,63
		SUPERIOR	585,79
		TOTAL	10.960,29
PRÉDIO 4	DEPÓSITO(J-4)	TÉRREO	2.650,42
		MEZANINO	1.290,50
		TOTAL	3.940,92
PRÉDIO 5	FÁBRICA 2(I-2)	TÉRREO	5.272,53
		1° PAVIMENTO	808,91
		2° PAVIMENTO	453,42
		TOTAL	6.534,86

Portanto, considerando a área construída total, quando da vistoria pode-se observar que encontra-se erigida no imóvel avaliando 01 (uma) benfeitoria, a qual de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017", vem classificada, descrita e medida assim:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

III.5.i Galpão

- Padrão

Comercial Galpões Superior

- Estado de conservação

Entre Novo e Regular

- Área Original - Averbada

5.681,50m² (cinco mil, seiscentos e oitenta e um metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados)

Idade Efetiva

8 (oito) anos

- Idade aparente

8 (oito) anos

- Área de Ampliação – Não Averbada

853,36m² (oitocentos e cinquenta e três metros quadrados e trinta e seis decímetros quadrados)

- Idade Efetiva

8 (oito) anos

- Idade aparente

8 (oito) anos

- Descrição

"Com um pavimento ou mais, pé-direito elevado e vãos de grandes proporções, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras".

Pátio

O pátio localizado na frente do imóvel, possui piso cimentado e é descoberto. O loca é utilizado como depósito e estacionamento.

Acima e abaixo tem-se imagens da frente do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se imagens da frente do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se imagens da frente do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Área Fabril

A Área Fabril do galpão apresenta piso em concreto, paredes de blocos cerâmicos e cobertura de com telhas metálicas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se a área fabril, onde nota-se suas características.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se a área fabril, onde nota-se suas características.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo, tem-se a área fabril, onde nota-se suas características.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo, tem-se a área fabril, onde nota-se suas características.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo, tem-se a área fabril, onde nota-se suas características.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Almoxarifado

O Almoxarifado situa-se no Pavimento Térreo, e apresenta piso vinílico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto com forro de madeira, janela de ferro e vidro e porta de correr de ferro.

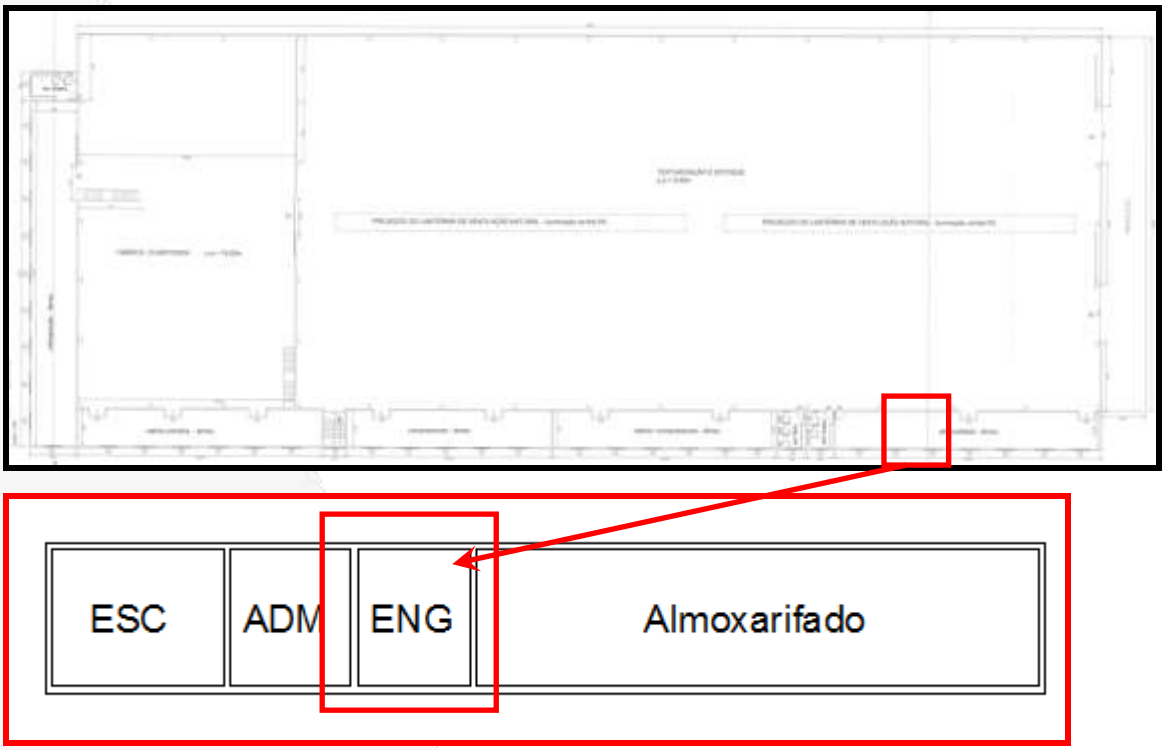
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se o Almoxarifado, localizada no Pavimento Térreo, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Sala Engenharia

A Sala situa-se no Pavimento Térreo, e apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto com forro de madeira, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.



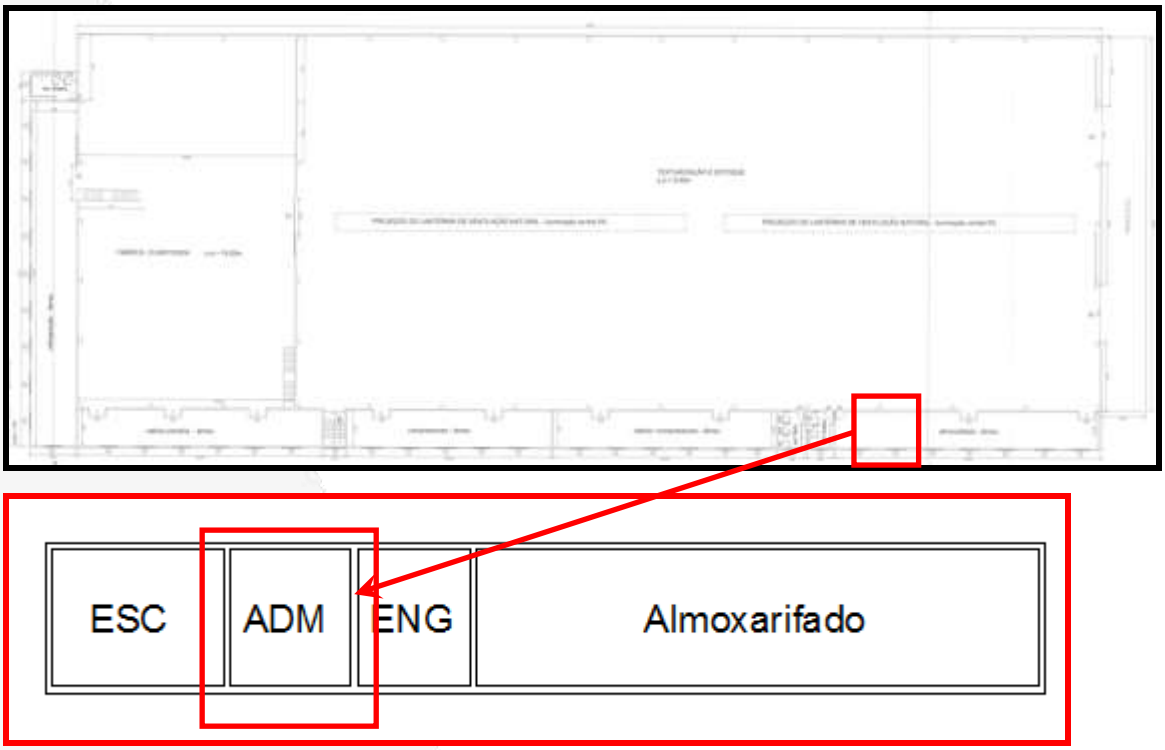
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se a Sala Engenharia, localizada no Pavimento Térreo, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Sala Administração

A Sala situa-se no Pavimento Térreo, e apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto com forro de madeira, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.



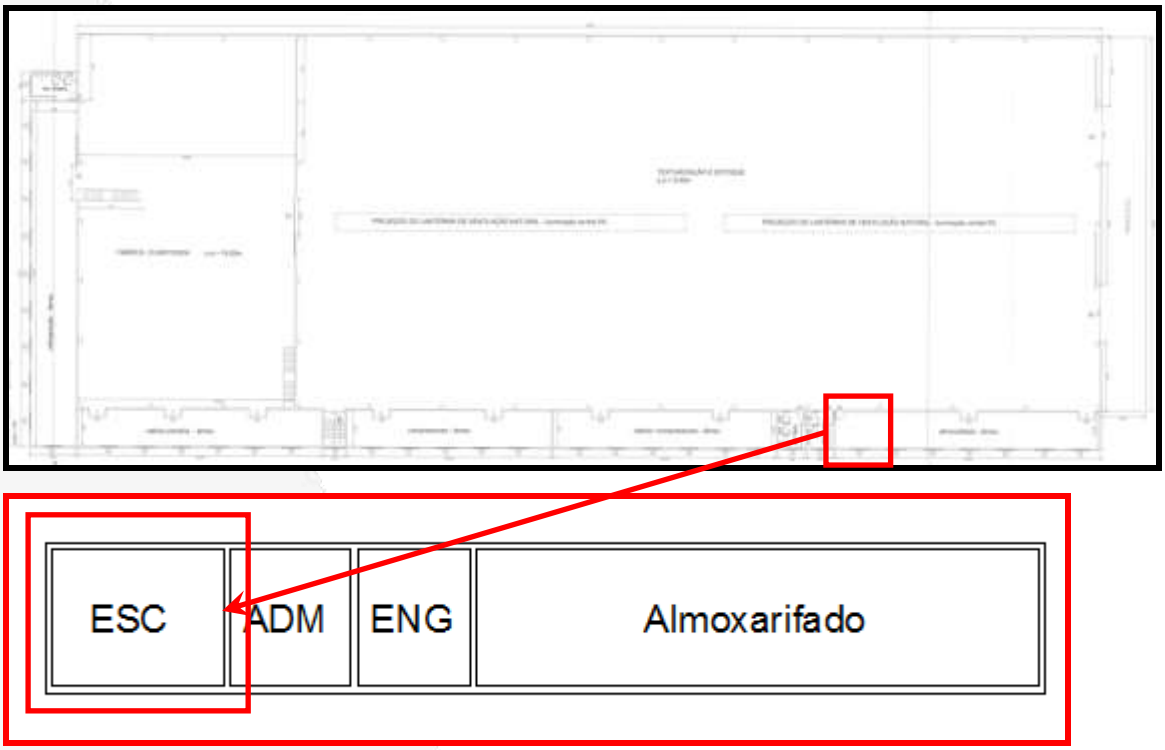
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo, tem-se a Sala de Administração, localizada no Pavimento Térreo, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Escritório

O Escritório situa-se no Pavimento Térreo, e apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto com forro de madeira, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.



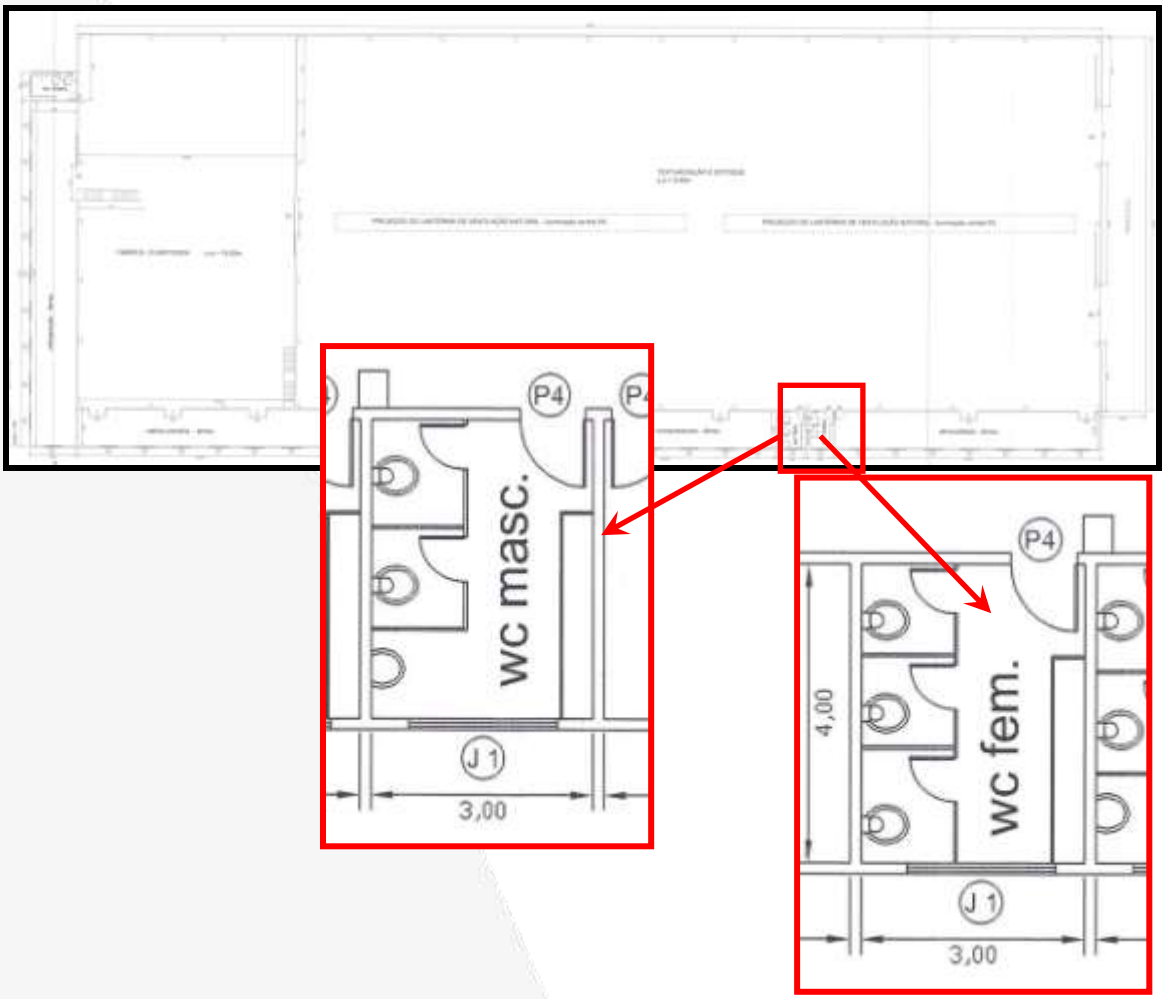
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo, tem-se o Escritório, localizada no Pavimento Térreo, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Sanitário Masculino/Feminino

O Sanitário Masculino situa-se no Pavimento Térreo, e apresenta piso cerâmico, paredes totalmente azulejadas, teto com forro de madeira, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se o Sanitário Masculino, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Salas de Cabine e Compressores

A Sala situa-se no Pavimento Térreo, e apresenta piso vinílico, paredes de bloco cerâmico pintadas, teto com forro de madeira, janela de alumínio e vidro e porta de ferro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e baixo tem-se uma tomada da Sala de Cabines e Compressores, onde é possível observar suas dimensões e características.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e baixo tem-se uma tomada da Sala de Cabines e Compressores, onde é possível observar suas dimensões e características.

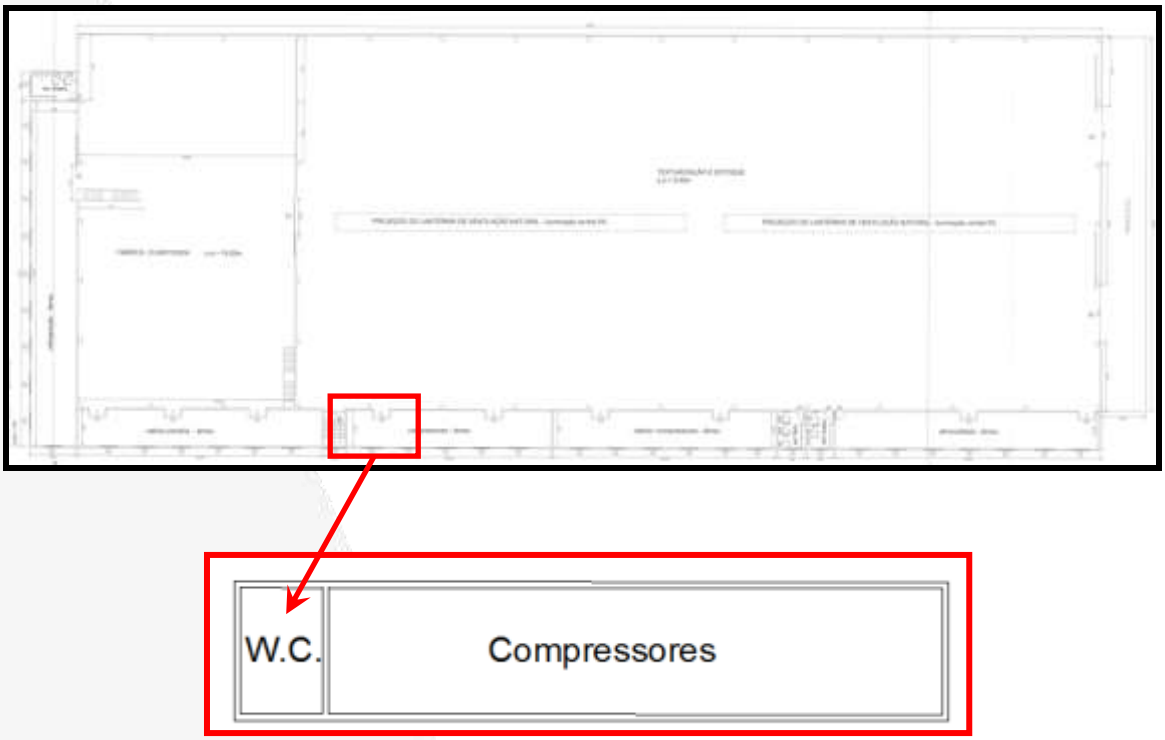
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e baixo tem-se uma tomada da Sala de Cabines e Compressores, onde é possível observar suas dimensões e características.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Sanitário

O Sanitário situa-se no Pavimento Térreo, e apresenta piso cerâmico, paredes totalmente azulejadas, teto com forro de madeira, janelas de alumínio e vidro e porta de madeira.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se uma tomada do Sanitário, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Sala de Refrigeração

A Sala situa-se no Pavimento Térreo, e apresenta piso em concreto, paredes de bloco de concreto sem revestimento, teto com forro de madeira e janelas de alumínio e vidro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se ilustrada a Refrigeração do Pavimento Térreo, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.

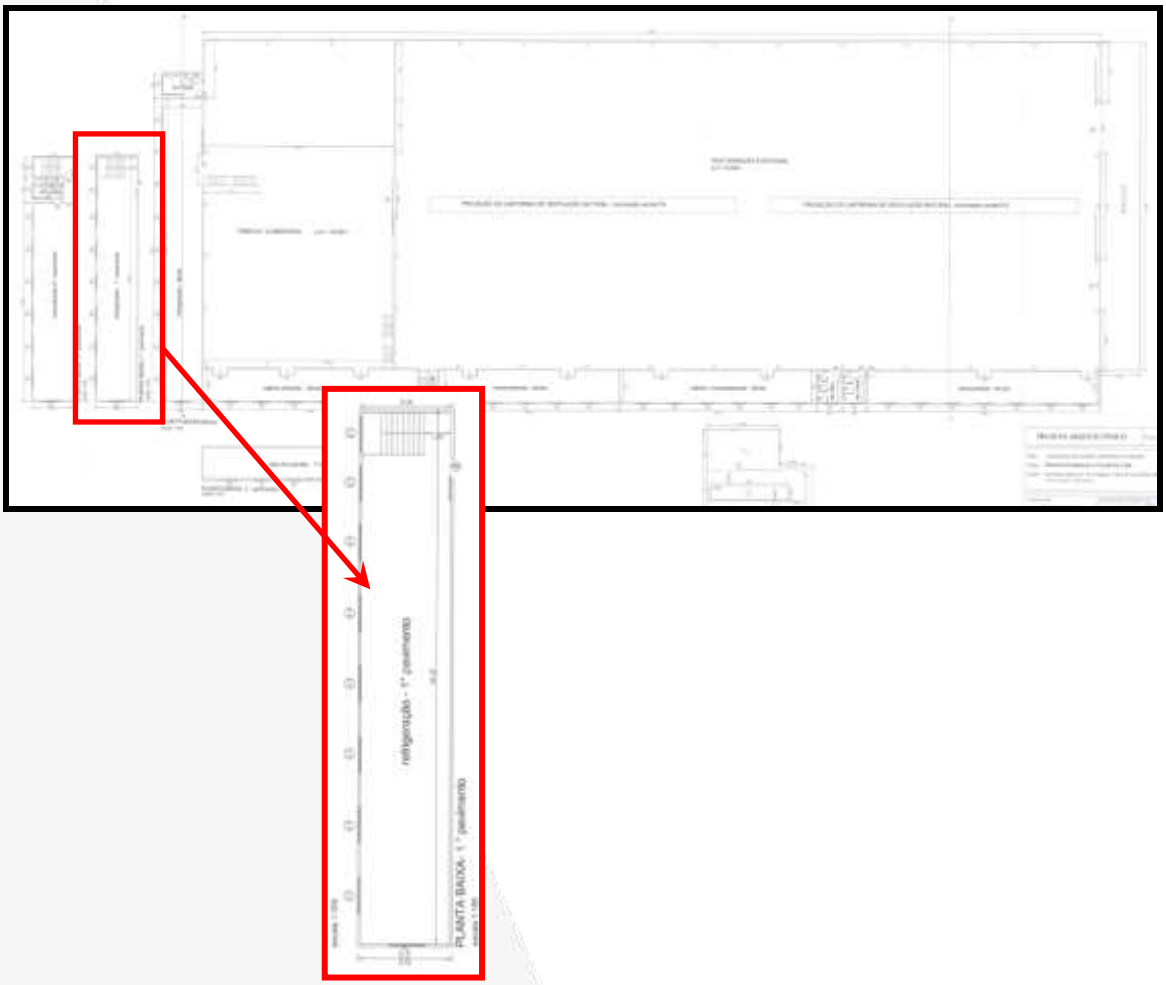
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima tem-se ilustrada a Refrigeração do Pavimento Térreo, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Sala de Refrigeração

A Sala situa-se no 1º Pavimento, e apresenta piso em concreto, paredes de bloco de concreto sem revestimento, teto com forro de madeira e janelas de alumínio e vidro.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima tem-se ilustrada a escada de acesso ao 1º Pavimento, e, abaixo, nota-se a Sala de Refrigeração do 1º Pavimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se ilustrada a Refrigeração do 1º Pavimento, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.

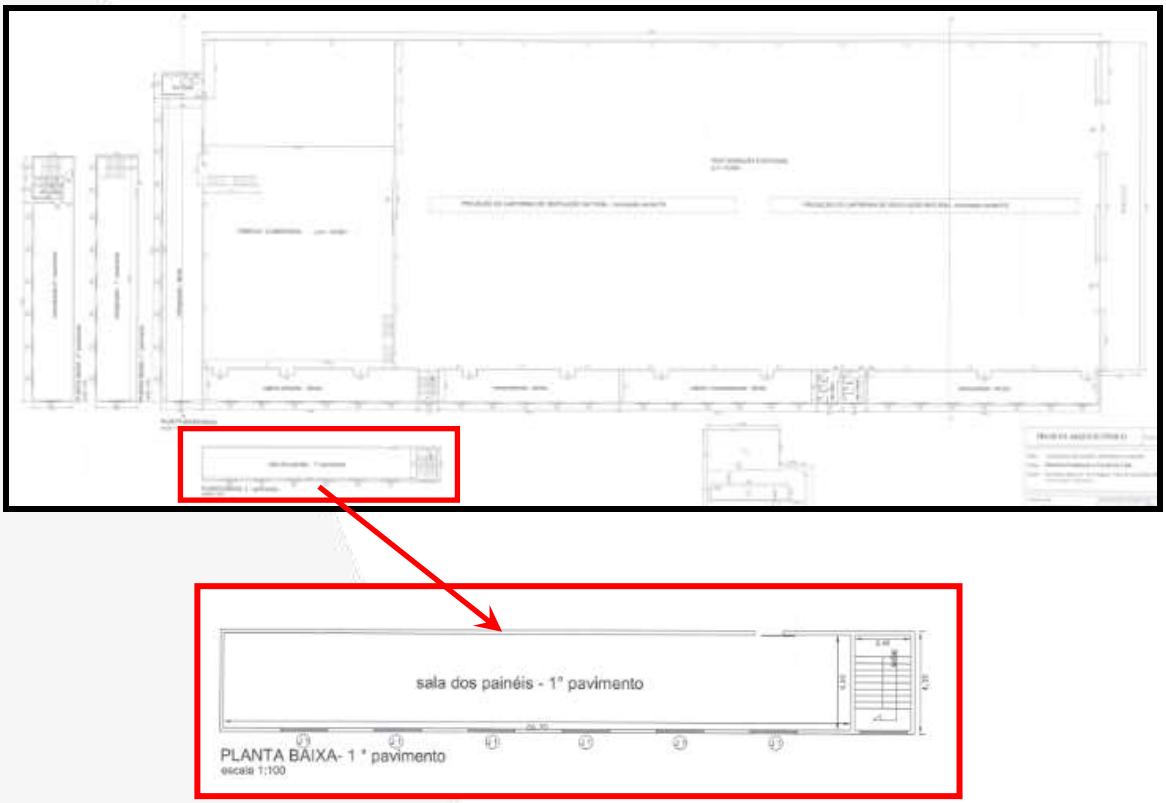
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima tem-se ilustrada a Refrigeração do 1º Pavimento, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Sala dos Painéis

A Sala situa-se no 1º Pavimento, e apresenta piso vinílico, paredes de bloco de concreto pintadas, teto com forro de gesso e janelas de alumínio com vidro.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se ilustrada a Sala dos Painéis do 1º Pavimento, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se ilustrada a Sala dos Painéis do 1º Pavimento, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.

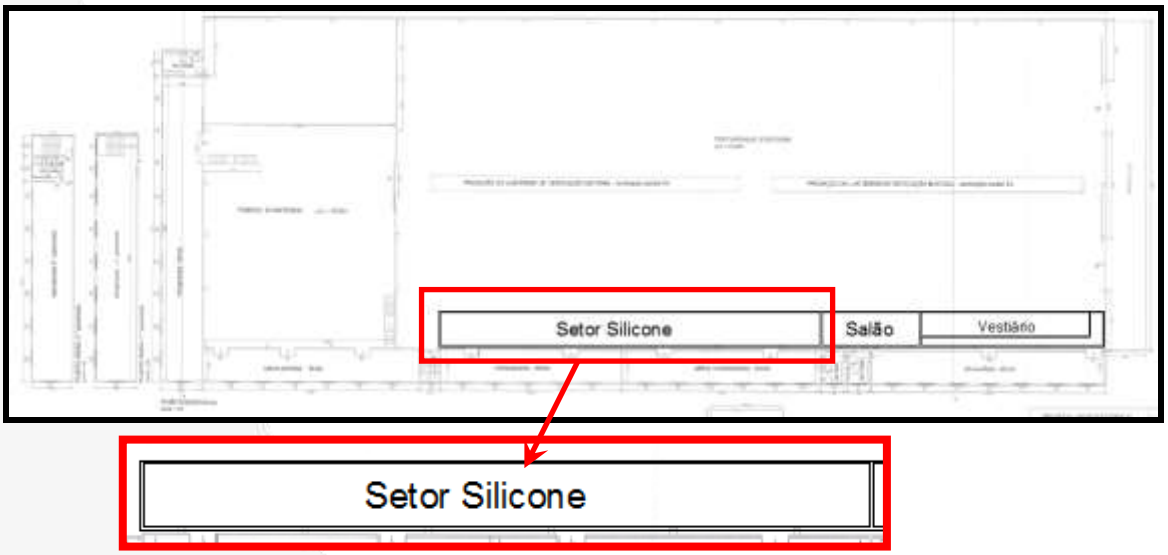
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima, tem-se ilustrada a Sala dos Painéis do 1º Pavimento, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Sala de Silicone

A Sala situa-se no 1º Pavimento, e apresenta piso vinílico, paredes de bloco de concreto pintadas e cobertura em telhas metálicas.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se a Sala do Setor de Silicone do 1º Pavimento, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.

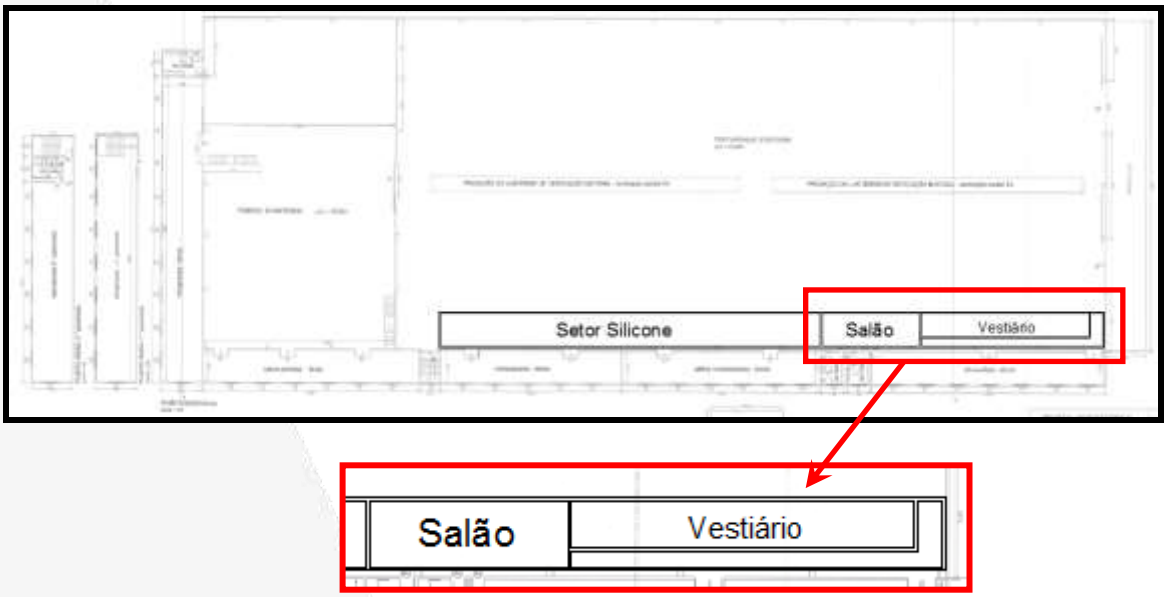
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se a Sala do Setor de Silicone do 1º Pavimento, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Salão e Vestiários

O Salão e o Vestiário situam-se no 1º Pavimento, e apresentam piso cerâmico, paredes totalmente azulejadas, teto em laje revestido com massa fina e porta de madeira.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se o Salão e Vestiários, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se o Salão e Vestiários, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.

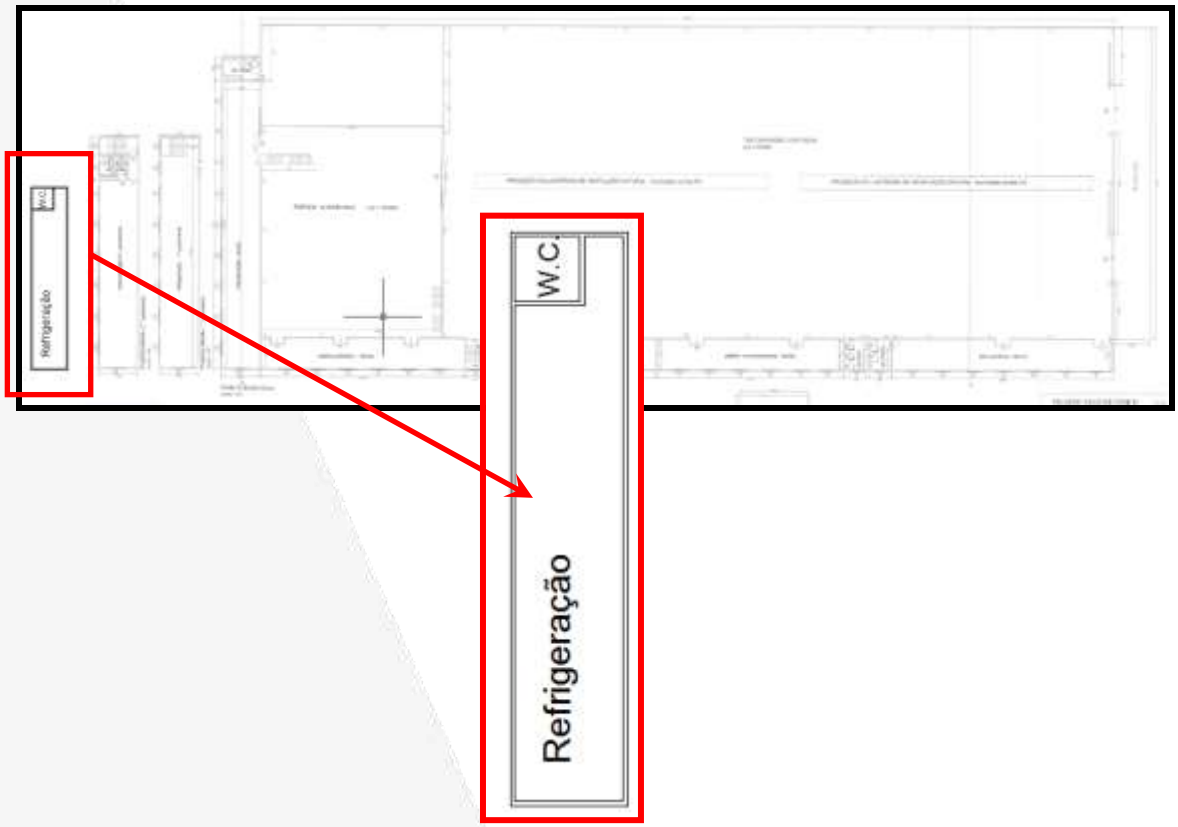
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se o Salão e Vestiários, onde é possível observar suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Sala de Refrigeração

A Sala situa-se no 2º Pavimento, e apresenta piso cimentado, paredes de bloco de concreto sem revestimento, teto em laje sem revestimento e janelas de alumínio e vidro.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima tem-se ilustrada a escada de acesso ao 2º Pavimento, e, abaixo, nota-se a Sala de Refrigeração do 2º Pavimento.

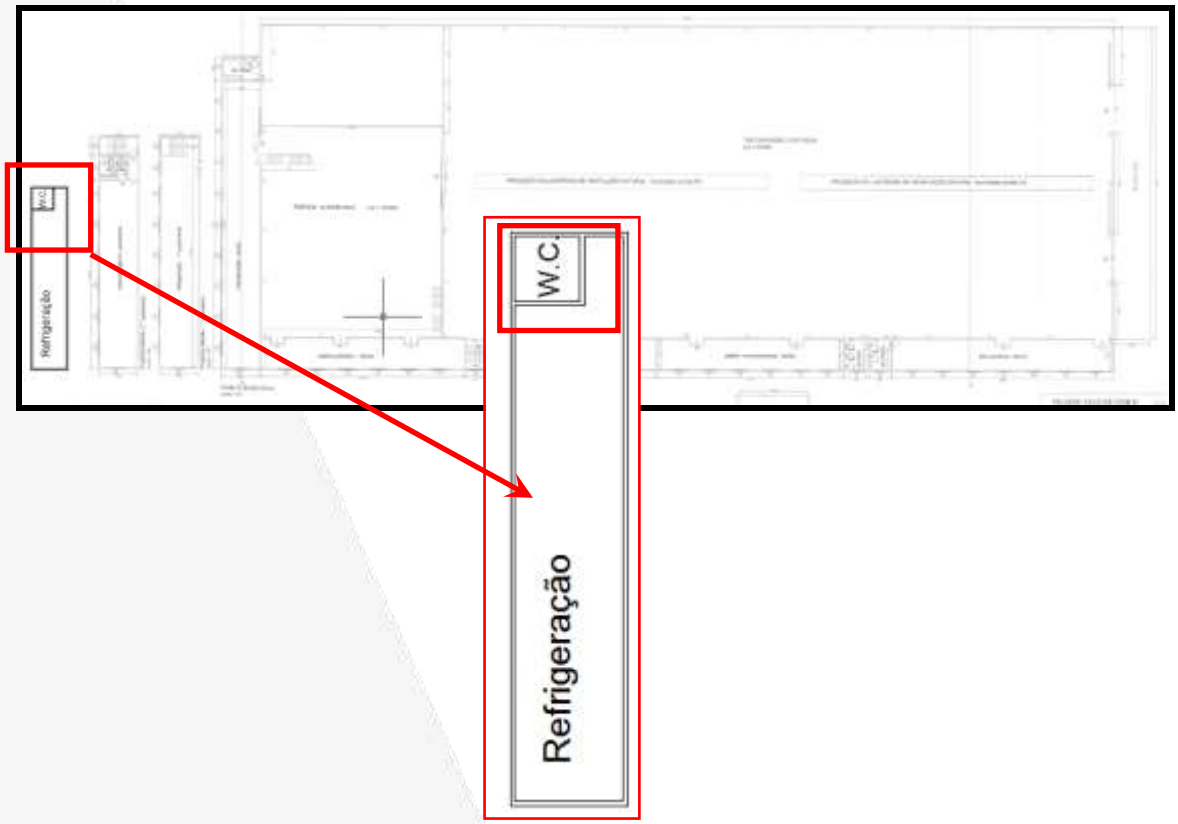
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se ilustrada a Sala de Refrigeração do 2º Pavimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Sanitário

O Sanitário situa-se no 2º Pavimento, e apresenta piso cerâmico, paredes totalmente azulejadas, teto em laje sem revestimento, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Acima e abaixo tem-se o Sanitário do 2º Pavimento, onde nota-se suas dimensões e características.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B)xFC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, *"o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos"*.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times Pc \times Ac \times FOC$$

Onde:

P_C = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

Ac = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B)xFC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no Vb (Valor da Venda das Edificações).

$$\boxed{(V_T + C_B)xFC = V_T + V_B}$$

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor de terreno do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.3 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Área: É utilizado em função da dimensão dos elementos componentes da amostra;

Assim, de acordo com as informações contidas no Livro Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações, 2° edição, baseando-se no Critério de Abunahman, temos que o fator área deverá ser calculado pelas seguintes equações:

$$Fa = \left[\frac{área\ do\ elemento\ pesquisado}{área\ do\ elemento\ avaliando}\right]^{1/4}$$; quando a diferença for inferior a 30%;

$$Fa = \left[\frac{área\ do\ elemento\ pesquisado}{área\ do\ elemento\ avaliando}\right]^{1/8}$$; quando a diferença for superior a 30%;

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}) .

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma $(1/2\, P_{mi} \le P_e \le P_{mi})$, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2} P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma $(P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma})$, o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1/\left[(P_{ma} / P_{me}) + \left\{ [1 - (P_{ma} / P_e)] . (P_{ma} / P_e)^e \right\} \right]$$

Para P_e superior a 3 P_{ma}, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$.

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (Fp) e a de referência (Fr):

$C_f = (\frac{F_r}{F_p})^f$, dentro dos limites: $F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos, item 10.5.2 – Ibape/2011 e Livro: Avaliação de Glebas Urbanizáveis (Caires, 1984, pag. 36).

TOPOGRAFIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	0,05	1,05
Declive de 5% até 10%	0,1	1,11
Declive de 10% até 20%	0,2	1,25
Declive acima de 20%	0,3	1,43
Em aclive até 10%	0,05	1,05
Em aclive até 20%	0,1	1,11
Em aclive acima de 20%	0,15	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	0,1	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	0,2	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0,1	1,11
Ondulado	0,1	1,11
Montanhoso	0,3	1,43

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local/Fiscal do Avaliando e o Índice Local/Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = \left(F_{IFA} / F_{IFE}\right)$$

IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo IV, onde se insere Zonas Industriais ou Galpões, bem como na 10ª Zona Industrial.

A 10ª Zona, são zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial. Os lotes possuem dimensões em torno de 5.000m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas (m^2)	
		Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_{mi}	Prof. Máxima P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 10ª Zona – Industrial.

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.6 Grau de precisão

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

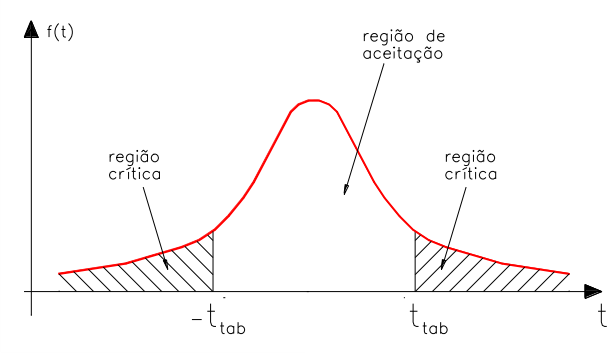
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right)\cdot\sqrt{\pi\nu}}\left(1+\frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \le t \le \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \le \mu \le \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017".**

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação das benfeitorias, onde deverá ser considerada a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

sua depreciação em face da idade aparente, obsoletismo, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\boxed{Foc = R + K * (1 - R)}$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K -= Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área } (m^2) * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R$);

Área = área total construída (m^2);

R8N = Índice (R$/$m^2$);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

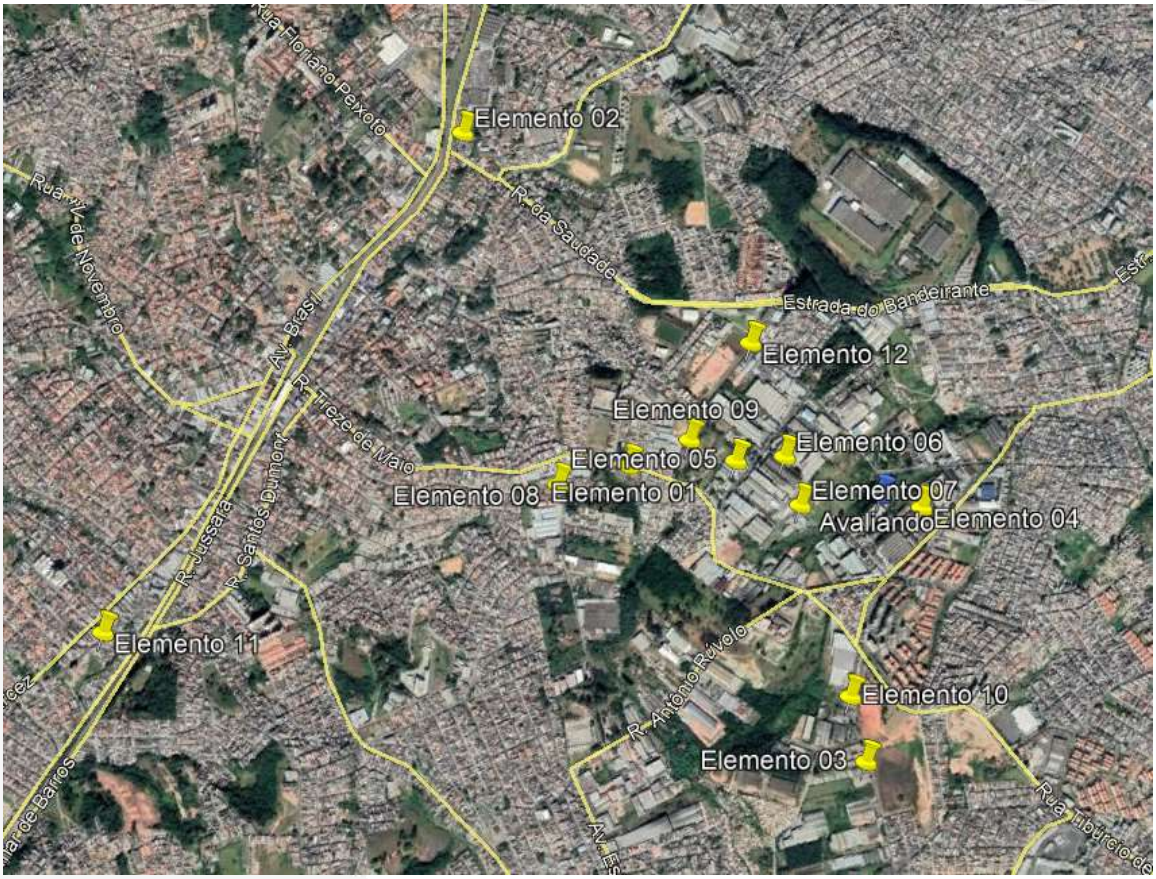
V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 12 (doze) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 01

Endereço:	Avenida Tancredo de Almeida Neves, 1376	**Ofertante:**	Vallota Ouro Imobiliária
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	Vallota Ouro Imobiliária **Tipo:** oferta
Bairro:	Jardim Nossa Senhora do Caminho	**Telefone:**	(11) 2601-4055 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nossa-senhora-do-caminho-bairros-ferraz-de-vasconcelos-7000m2-venda-RS3500000-id-76919807/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°32'2.46"S **Long** 46°22'41.80"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	7.000,00m²
Testada Principal (m) :	16,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	437,50m
Topografia :	Terreno Plano
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator - ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 3.500.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 500,00/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Ferraz de Vasconcelos · Jardim Nossa Senhora do Caminho · Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves

Lote/Terreno à Venda, 7000 m² por R$ 3.500.000

COD. TE 170103

Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves - Jardim Nossa Senhora do Caminho, Ferraz de Vasconcelos - SP

VER NO MAPA

7000m² | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR

Terreno para venda com 7.000m² em Ferraz de Vasconselos
Terreno em ótima localização

Com 7.000m², em formato e T
Com frente de aproximadamente 16m²

Ligue e faça uma visita!
Imobiliaria Ouro Vallota Imoveis

COMPRA
R$ 3.500.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
VALLOTA OURO - INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA - ME

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 27 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 02

Endereço:	Rua Godofredo Osório Novais, 25	**Ofertante:**	IMVAST GRANDES ESCOLHAS
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	SIDNELSON ALEXAN **Tipo:** oferta
Bairro:	Tanquinho	**Telefone:**	(11) 3476-0363 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-tanquinho-bairros-ferraz-de-vasconcelos-1300m2-venda-RS3500000-id-75426066/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°32'44.79"S **Long** 46°22'38.33"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	732,00m²
Testada Principal (m) :	59,70m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	12,26m
Topografia :	Declive de 5% até 10%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Esquina ou Frentes Múltiplas

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Superior	1300,00m²	25
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 80	%vida:	0
K = 0,732	R = 20	
Foc:	0,785981396	
Fator - ponderação do padrão:	1,872	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 2.870.600,19

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 3.500.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 859,84/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Vila Tanquinho

Galpão/Depósito/Armazém e 8 banheiros à Venda, 1300 m² por R$ 3.500.000

COD. 425

Vila Tanquinho, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

1300m² | Não informado SOLICITAR | 8 banheiros | Não informado SOLICITAR

FERRAZ DE VASCONCELOS - Galpão/Depósito/Armazém - Tanquinho
Galpão de Esquina com 2 pavimentos (o pavimento inferior pode ser usado como estacionamento em torno 60 carros), mezanino,3 salas para escritório, refeitório, vestiário.
Excelente para igrejas, mercados, fabricas, comercio.
Ligue,agende sua visita e confira. Obs: Todas as informações contidas neste anuncio são enviadas pelos proprietários ou responsáveis, podem ser alteradas sem aviso prévio.

Salvar nos favoritos | Enviar para alguém

COMPRA
R$ 3.500.000

Condomínio SOLICITAR
IPTU R$ 3.500

ANUNCIANTE
IMVAST GRANDES ESCOLHAS

Quero visitar
Quero mais informações
(11) 34 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 03

Endereço:	R. São João, 372	**Ofertante:**	Isabel Nascimento Imóveis Ltda
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	LUIZ ANTONIO BAZ, **Tipo:** oferta
Bairro:	Jardim Soeiro	**Telefone:**	(11) 4747-8851 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-soeiro-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-1020m2-venda-RS4250000-id-2453414874/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°31'19.60"S **Long** 46°22'53.86"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	3.000,00m²
Testada Principal (m) :	40,30m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	74,44m
Topografia :	Terreno Plano
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Superior	1020,00m²	30
Classe de Conservação	C	
Termo	médio	2
Ir = 80	%vida:	0
K = 0,719	R = 20	
Foc:	0,775365952	
Fator - ponderação do padrão:	1,872	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 2.221.897,34

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 4.250.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 676,03/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Viva Real · Venda · SP · Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos · Jardim Soeiro

Galpão/Depósito/Armazém e 4 banheiros à Venda, 1020 m² por R$ 4.250.000

COD. GA0038

Jardim Soeiro, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

1020m² | Não informado SOLICITAR | 4 banheiros | 15 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Galpão à venda, 1020 m² por R$ 4.250.000,00 - Jardim Soeiro - Ferraz de Vasconcelos/SP
Galpão Comercial na Jardim Soeiro de 1.020 m² de área construída; com copa, refeitório, escritório, 3 salas, 4 banheiros, guarita e 15 vagas de garagem (sendo descobertas);

Localizado à 15 minutos de carro da estação Ferraz de Vasconcelos. -

Salvar nos favoritos | Enviar para alguém

COMPRA
R$ 4.250.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Isabel Nascimento Imóveis Ltda

Contato por WhatsApp
Quero visitar
Quero mais informações
(11) 47 VER TELEFONE

Você também pode gostar

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 04

Endereço:	R. Masato Sakai, 403	**Ofertante:**	DISPLAY IMOVEIS LTDA
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	DISPLAY IMOVEIS LT **Tipo:** oferta
Bairro:	Jardim Planalto	**Telefone:**	(11) 3284-5199 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-sao-miguel-bairros-ferraz-de-vasconcelos-7000m2-venda-RS25000000-id-1087035478/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°31'43.96"S **Long** 46°23'12.95"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	32.000,00m²
Testada Principal (m) :	245,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	130,61m
Topografia :	Declive de 10% até 20%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Superior	7000,00m²	35
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	2
Ir = 80	%vida:	0
K = 0,547	R = 20	
Foc:	0,637248	
Fator - ponderação do padrão:	1,872	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 12.532.093,07

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 25.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 389,62/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Jardim São Miguel - Rua Masato Sakai

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 7000 m² por R$ 25.000.000

COD. 1013-3182

Rua Masato Sakai - Jardim São Miguel, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

7000m² | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Venda Galpao Ferraz de Vasconcelos Nucleo Ind Itaim/jd Triangulo Ref: 3182
Área Total Construída: 7.000m2 aproximadamente; Área Escritório Social:288 m2; Área Escritório Industrial:216 m2; 02Galpões:18 x 90=1.620M2x2=3.240 m2+01 complemento Lateral; 01Galpão 20x50=1.000 m2; 02Depósito sub-solo 324x2=650m2; 02Vestiários/Refeitórios Masculino/Feminino=650m2; 01Depósito Interno:200m2; 01Escritório Expedição:216m2; 01Sala de Compressores;01Pátio Superior de 6.000plano;01Pátio Inferior de 2.500 plano. Atualizado em

COMPRA
R$ 25.000.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
DISPLAY IMOVEIS LTDA

Quero visitar
Quero mais informações
(11) 32 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 05

Endereço:	R. Pref. Takume Koike, 95	**Ofertante:**	FRESNEDA IMOVEIS LTDA EPP
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	EDSON DUMAS PYLI **Tipo:** oferta
Bairro:	Núcleo Itaim	**Telefone:**	(11) 2028-9922 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-nucleo-itaim-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-1000m2-venda-RS2700000-id-2490554746/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°31'57.36"S **Long** 46°22'53.74"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	1.650,00m²
Testada Principal (m) :	26,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	63,46m
Topografia :	Terreno Plano
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Médio	1000,00m²	25
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	2
Ir = 80	%vida:	0
K = 0,638	R = 20	
Foc:	0,710048	
Fator - ponderação do padrão:	1,659	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 1.767.849,70

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 2.700.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 564,94/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Núcleo Itaim

Galpão/Depósito/Armazém e 3 banheiros à Venda, 1000 m² por R$ 2.700.000

COD. GL00135

Núcleo Itaim, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

1000m² | Não informado SOLICITAR | 3 banheiros | 20 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

OPORTUNIDADE!!! GALPÃO PARA VENDA E LOCAÇÃO!!! ÓTIMA LOCALIZAÇÃO!!! 1.000M², GALPÃO COM ESCRITÓRIO D
OPORTUNIDADE!!! GALPÃO PARA VENDA E LOCAÇÃO!!! ÓTIMA LOCALIZAÇÃO!!! 1.000M², GALPÃO COM ESCRITÓRIO DE 100M², VESTIÁRIO, COZINHA, CHURRASQUEIRA, 03 BANHEIROS, 22 VAGAS. NÃO PERCA ESTA CHANCE!!! ENTRE EM CONTATO CONOSCO E AGENDE SUA VISITA COM UM DE NOSSOS CORRETORES!!! SE PREFERIR, ACESSE NOSSO SITE, CONVERSE COM NOSSOS CORRETORES ON LINE.

COMPRA
R$ 2.700.000

Condomínio SOLICITAR
IPTU R$ 547

ANUNCIANTE
FRESNEDA IMOVEIS LTDA EPP

Quero visitar
Quero mais informações

(11) 2 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 06

Endereço:	R. Pref. Tokume Koike, 152	**Ofertante:**	CLAUDINO IMOVEIS
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	ANNIBAL DE BARRC **Tipo:** oferta
Bairro:	Núcleo Itaim	**Telefone:**	(11) 2533-0020 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-joana-d-arc-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-9651m2-venda-RS32000000 id-2490206096/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°31'55.60"S **Long** 46°22'59.59"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	30.000,00m²
Testada Principal (m) :	170,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	176,47m
Topografia :	Em aclive até 10%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Superior	9651,00m²	40
Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2
Ir = 80	%vida:	1
K = 0,500	R = 20	
Foc:	0,6	
Fator - ponderação do padrão:	1,872	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 16.268.243,20

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 32.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 524,39/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Vila Joana D'arc - Rua Prefeito Takume Koike

Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 9651 m² por R$ 32.000.000

COD. GA0411

Rua Prefeito Takume Koike - Vila Joana D'arc, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

9651m² | Não informado SOLICITAR | 2 banheiros | 120 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Galpão à venda, 9651 m² por R$ 32.000.000,00 - Vila Joana D Arc - Ferraz de Vasconcelos/SP
Galpão industrial rendendo R$100.000,00 ao mês. -

Salvar nos favoritos | Enviar para alguém

COMPRA
R$ 32.000.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
CLAUDINO IMOVEIS

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 2 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 07

Endereço:	R. Elias Sleiman El Khouri Mikhael, 300	**Ofertante:**	CLAUDINO IMOVEIS
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	ANNIBAL DE BARRC **Tipo:** oferta
Bairro:	Núcleo Itaim	**Telefone:**	(11) 2533-0020 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-nucleo-itaim-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-1600m2-venda-RS4000000-id-2476303245/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°31'49.74"S **Long** 46°22'59.00"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	2.397,00m²
Testada Principal (m) :	35,30m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	67,90m
Topografia :	Declive de 10% até 20%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Médio	1600,00m²	9
Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo	1
Ir = 80	%vida:	0
K = 0,863	R = 20	
Foc:	0,890391156	
Fator - ponderação do padrão:	1,368	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 2.924.813,40

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 4.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 448,56/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Núcleo Itaim - Rua Elias Sleiman El Khouri Mikhael

Galpão/Depósito/Armazém e 6 banheiros à Venda, 1600 m² por R$ 4.000.000

COD. GA0388

Rua Elias Sleiman El Khouri Mikhael - Núcleo Itaim, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

1600m² | Não informado SOLICITAR | 6 banheiros | 10 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Galpão à venda, 1600 m² por R$ 4.000.000 - Núcleo Itaim - Ferraz de Vasconcelos/SP

Salvar nos favoritos | Enviar para alguém

COMPRA
R$ 4.000.000

Condomínio SOLICITAR
IPTU R$ 2.000

ANUNCIANTE
CLAUDINO IMOVEIS

Quero visitar
Quero mais informações
(11) 25 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 07.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 08

Endereço:	R. das Industrias, 150	**Ofertante:**	TUS IMOVEIS E ADMINISTRACAO DE BENS LTD
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	PEDRO ALBANO BA **Tipo:** oferta
Bairro:	Vila Loanda	**Telefone:**	(11) 4316-1009 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-loanda-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-1852m2-venda-RS5000000-id-2451689937/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°32'2.91"S **Long** 46°22'31.98"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	5.000,00m²
Testada Principal (m) :	44,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	113,64m
Topografia :	Declive de 10% até 20%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Especial Coberturas Simples	355,00m²	20
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 20	%vida:	1
K = 0,000	R = 10	
Foc:	0,1	
Fator - ponderação do padrão:	0,142	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 7.565,33

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Superior	1400,00m²	30
Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2
Ir = 80	%vida:	0
K = 0,590	R = 20	
Foc:	0,672192	
Fator de ponderação do padrão:	1,872	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 2.643.860,07

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 5.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 469,71/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Vila Loanda - Rua das Indústrias

Galpão/Depósito/Armazém e 8 banheiros à Venda, 1852 m² por R$ 5.000.000

COD. GA0625

Rua das Indústrias - Vila Loanda, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

1852m² | Não informado SOLICITAR | 8 banheiros | 40 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Galpão industrial para venda e locação, Vila Loanda, Ferraz de Vasconcelos - GA0625.
Oportunidade, Valor de Locação Reduzida!

Galpão para alugar em Ferraz de Vasconcelos na Zona Leste de São Paulo, fácil acesso ao Rodoanel e Jacu-Pêssego.

O Imóvel Possui:

Área total Construída:1.852,67 m²
Área Total do Terreno:5.000,00 m²
Pátio: Aproximadamente: 2.000,00 m² com Paralelepípedo

COMPRA
R$ 5.000.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
INVICTUS IMOVEIS E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA - ME

Quero visitar
Quero mais informações
(11) 4 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 08.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 09

Endereço:	Av. Tancredo de Almeida Neves, 1493	**Ofertante:**	Imobiliária Juca Neto
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	WANDERLEI AMERI **Tipo:** oferta
Bairro:	Jd. Nossa Sra. Do Caminho	**Telefone:**	(11) 3410-5490 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-anchieta-bairros-ferraz-de-vasconcelos-11627m2-venda-RS6000000-id-2495927717/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°32'1.68"S **Long** 46°22'49.41"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	11.627,00m²
Testada Principal (m) :	31,28m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	371,71m
Topografia :	Em aclive até 20%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Médio	1382,00m²	40
Classe de Conservação	g	
Termo	mínimo	1
Ir = 80	%vida:	1
K = 0,296	R = 20	
Foc:	0,437	
Fator - ponderação do padrão:	1,368	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 1.239.900,47

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 6.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 409,40/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Ferraz de Vasconcelos - Jardim Anchieta - Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves

Lote/Terreno à Venda, 11627 m² por R$ 6.000.000

COD. TE0088

Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves - Jardim Anchieta, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

COMPRA
R$ 6.000.000

Condomínio SOLICITAR
IPTU R$ 1.100

11627m² | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR

ANUNCIANTE
Imobiliária Juca Neto

Contato por WhatsApp
Quero visitar
Quero mais informações
(11) 34 VER TELEFONE

Terreno à venda, 11627 m² por R$ 6.000.000,00 - Jardim Anchieta - Ferraz de Vasconcelos/SP
Terreno industrial para venda em Ferraz de Vasconcelos.
Situado em uma avenida movimentada numa área industrial da cidade, o terreno é plano, contém 11627 m², com as dimensões conforme demonstrado na foto.

Taxa de ocupação 70%
Coeficiente de aproveitamento 2x.

Documentação em perfeito estado, só passar escritura.
Já temos um anteprojeto desenvolvido por nossa equipe de engenharia para o terreno, porém não é necessário executá-lo, elaborado apenas para fins de viabilidade, podemos apresentar aos interessados.

Entre em contato com nossa equipe e agende sua visita ou obtenha maiores informações.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 09.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 10

Endereço:	R. São João, 340	**Ofertante:**	TA OURO - INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTI
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	CARLOS ROBERTO D **Tipo:** oferta
Bairro:	Jardim Soeiro	**Telefone:**	(11) 2601-4055 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-soeiro-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-3950m2-venda-RS10000000 id-2453368293/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°31'27.22"S **Long** 46°22'55.30"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	8.100,00m²
Testada Principal (m) :	62,60m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	129,39m
Topografia :	Declive de 10% até 20%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Superior	2200,00m²	20
Classe de Conservação	d	
Termo	médio	2
Ir = 80	%vida:	0
K = 0,775	R = 20	
Foc:	0,8203925	
Fator - ponderação do padrão:	1,872	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 5.070.624,52

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Simples	1000,00m²	25
Classe de Conservação	e	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	0
K = 0,561	R = 20	
Foc:	0,649152	
Fator de ponderação do padrão:	1,125	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 1.095.999,02

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 10.000.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 473,26/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Jardim Soeiro

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 3950 m² por R$ 10.000.000

COD. GA0356

Jardim Soeiro, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

3950m² | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR | 30 vagas

Galpão à venda por R$ 10.000.000, 30 vagas- Jardim Soeiro - Ferraz de Vasconcelos/SP
Código/Ref: GA 190104D

Galpão ferraz de vasconcelos .

Área construída de 3.950M², sendo galpão, principal com 2.200m² + Galpão com 1.000². área de administrativa com 750m², pé direito 7M cabine primaria 350KVA ponte rolante, refeitório, vestiário, canil, doca, área de manobra.

30 vagas.
IPTU. 1.500,00

Ligue já para marcar sua visita.

COMPRA
R$ 10.000.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
VALLOTA OURO - INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA - ME

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 2 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 10.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 11

Endereço:	R. Dom João VI, 405	**Ofertante:**	Red Consultoria de Imóveis S/C Ltda
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	BENJAMIM SEQUEIR **Tipo:** oferta
Bairro:	Vila Corrêa	**Telefone:**	(11) 4741-4800 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-correa-bairros-ferraz-de-vasconcelos-710m2-venda-RS1200000-id-2456264285/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°32'7.87"S **Long** 46°21'32.03"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	443,00m²
Testada Principal (m) :	11,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	40,27m
Topografia :	Declive de 5% até 10%
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Simples	517,60m²	9
Classe de Conservação	c	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	0
K = 0,891	R = 20	
Foc:	0,9125788	
Fator - ponderação do padrão:	1,268	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 898.866,39

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 1.200.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 679,76/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Vila Corrêa - Rua Dom João VI

Galpão/Depósito/Armazém e 3 banheiros à Venda, 710 m² por R$ 1.200.000

COD. GA0119

Rua Dom João VI - Vila Corrêa, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

710m² | Não informado SOLICITAR | 3 banheiros | Não informado SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Galpão - R. João VI - Vl. Correa - Ferraz de Vasconcelos
Escritório c/ 200m2, Recepção, Sala de Reunião, Sala de Espera, 03 Banheiros, Copa, Estacionamento p/ Caminhão -

Salvar nos favoritos | Enviar para alguém

Você também pode gostar

COMPRA
R$ 1.200.000

ALUGUEL
R$ 8.000/mês

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Red Consultoria de Imóveis S/C Ltda

Contato por WhatsApp
Quero visitar
Quero mais informações
(11) 47 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 11.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 12

Endereço:	R. João Canzi, 254	**Ofertante:**	Vertical Imóveis Ltda
Cidade:	Ferraz de Vasconcelos	**Informante:**	JOSE FRANCISCO AR **Tipo:** oferta
Bairro:	Vila Pereira	**Telefone:**	(11) 2675-2000 **Data:** out/20
IF :	1	**Site:**	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-pereira-bairros-ferraz-de-vasconcelos-com-garagem-1350m2-venda-RS2800000-id-2451771930/
Setor	- **Quadra** -		
Lat	23°32'9.20"S **Long** 46°23'1.31"O		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Total (m²) :	4.000,00m²
Testada Principal (m) :	20,00m
Testada Secundária (m) :	-
Profundidade Equivalente (m) :	200,00m
Topografia :	o do nível da rua de 2,50 até 4,00 m
Consistência do terreno :	Terreno Seco

DADOS DA REGIÃO	
Zona de Ocupação:	10° Zona Industrial
Uso predominante na região:	Zona Urbana
Localização na Quadra:	Meio

BENFEITORIAS

Construção 1

Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Simples	1350,00m²	15
Classe de Conservação	f	
Termo	médio	2
Ir = 60	%vida:	0
K = 0,564	R = 20	
Foc:	0,6509	
Fator - ponderação do padrão:	1,125	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 1.483.582,86

Construção 2

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

Construção 3

Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo		0
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 0,00

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 2.800.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 329,10/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Ferraz de Vasconcelos - Vila Pereira

Galpão/Depósito/Armazém e 4 banheiros à Venda, 1350 m² por R$ 2.800.000

COD. GA0328

Vila Pereira, Ferraz de Vasconcelos - SP VER NO MAPA

1350m² | Não informado SOLICITAR | 4 banheiros | 10 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Galpão Industrial à venda, Vila Pereira, Ferraz de Vasconcelos - GA0328.
Galpão em Ferraz de Vasconcelos, localizado próximo a Bandeirantes. Com 4.000 m² de terreno - 1350 de área construída - local com infraestrutura, asfalto, internet, etc. Entre em contato e obtenha maiores informações. -

Salvar nos favoritos | Enviar para alguém

COMPRA
R$ 2.800.000

Condomínio SOLICITAR
IPTU R$ 210

ANUNCIANTE
Vertical Imóveis Ltda

Contato por WhatsApp
Quero visitar
Quero mais informações
(11) 2 VER TELEFONE

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 12.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R$ 450,00/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,69/m²
ELEMENTO 03	R$ 534,37/m²
ELEMENTO 04	R$ 311,50/m²
ELEMENTO 05	R$ 401,30/m²
ELEMENTO 06	R$ 417,73/m²
ELEMENTO 07	R$ 281,68/m²
ELEMENTO 08	R$ 369,71/m²
ELEMENTO 09	R$ 357,80/m²
ELEMENTO 10	R$ 349,80/m²
ELEMENTO 11	R$ 408,88/m²
ELEMENTO 12	R$ 259,10/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 450,00/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 450,00/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,69/m²	1,11	41,99	0,11	R$ 423,68/m²
ELEMENTO 03	R$ 534,37/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 534,37/m²
ELEMENTO 04	R$ 311,50/m²	1,25	77,87	0,25	R$ 389,37/m²
ELEMENTO 05	R$ 401,30/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 401,30/m²
ELEMENTO 06	R$ 417,73/m²	1,05	20,89	0,05	R$ 438,61/m²
ELEMENTO 07	R$ 281,68/m²	1,25	70,42	0,25	R$ 352,10/m²
ELEMENTO 08	R$ 369,71/m²	1,25	92,43	0,25	R$ 462,14/m²
ELEMENTO 09	R$ 357,80/m²	1,11	39,36	0,11	R$ 397,15/m²
ELEMENTO 10	R$ 349,80/m²	1,25	87,45	0,25	R$ 437,25/m²
ELEMENTO 11	R$ 408,88/m²	1,11	44,98	0,11	R$ 453,86/m²
ELEMENTO 12	R$ 259,10/m²	1,25	64,78	0,25	R$ 323,88/m²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 450,00/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 450,00/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,69/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 381,69/m²
ELEMENTO 03	R$ 534,37/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 534,37/m²
ELEMENTO 04	R$ 311,50/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 311,50/m²
ELEMENTO 05	R$ 401,30/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 401,30/m²
ELEMENTO 06	R$ 417,73/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 417,73/m²
ELEMENTO 07	R$ 281,68/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 281,68/m²
ELEMENTO 08	R$ 369,71/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 369,71/m²
ELEMENTO 09	R$ 357,80/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 357,80/m²
ELEMENTO 10	R$ 349,80/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 349,80/m²
ELEMENTO 11	R$ 408,88/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 408,88/m²
ELEMENTO 12	R$ 259,10/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 259,10/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 450,00/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 450,00/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,69/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 381,69/m²
ELEMENTO 03	R$ 534,37/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 534,37/m²
ELEMENTO 04	R$ 311,50/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 311,50/m²
ELEMENTO 05	R$ 401,30/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 401,30/m²
ELEMENTO 06	R$ 417,73/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 417,73/m²
ELEMENTO 07	R$ 281,68/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 281,68/m²
ELEMENTO 08	R$ 369,71/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 369,71/m²
ELEMENTO 09	R$ 357,80/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 357,80/m²
ELEMENTO 10	R$ 349,80/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 349,80/m²
ELEMENTO 11	R$ 408,88/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 408,88/m²
ELEMENTO 12	R$ 259,10/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 259,10/m²

Destaca-se que foram relacionados os valores unitários brutos com a localização dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores.

Entretanto, observou-se que não há correlação entre a localização dos elementos com seu valor unitário bruto, uma vez que os elementos № 01, 04 e 09, encontram-se localizados em vias comerciais, porém, com valores unitários distintos. Por esta razão, este Profissional entende que a localização dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário por metro quadrado de terreno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

- **Fator Área:** Critério de Abunahman (Livro Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações, 2° edição);

Ref.	Valor Unitário	Área				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 450,00/m²	7.000,00	1,00	0,00	0,00	R$ 450,00/m²
ELEMENTO 02	R$ 381,69/m²	732,00	1,00	0,00	0,00	R$ 381,69/m²
ELEMENTO 03	R$ 534,37/m²	3.000,00	1,00	0,00	0,00	R$ 534,37/m²
ELEMENTO 04	R$ 311,50/m²	32.000,00	1,00	0,00	0,00	R$ 311,50/m²
ELEMENTO 05	R$ 401,30/m²	1.650,00	1,00	0,00	0,00	R$ 401,30/m²
ELEMENTO 06	R$ 417,73/m²	30.000,00	1,00	0,00	0,00	R$ 417,73/m²
ELEMENTO 07	R$ 281,68/m²	2.397,00	1,00	0,00	0,00	R$ 281,68/m²
ELEMENTO 08	R$ 369,71/m²	5.000,00	1,00	0,00	0,00	R$ 369,71/m²
ELEMENTO 09	R$ 357,80/m²	11.627,00	1,00	0,00	0,00	R$ 357,80/m²
ELEMENTO 10	R$ 349,80/m²	8.100,00	1,00	0,00	0,00	R$ 349,80/m²
ELEMENTO 11	R$ 408,88/m²	443,00	1,00	0,00	0,00	R$ 408,88/m²
ELEMENTO 12	R$ 259,10/m²	4.000,00	1,00	0,00	0,00	R$ 259,10/m²

Destaca-se ainda que, os elementos constantes na pesquisa imobiliária apresentada, apresentam a variação entre suas dimensões, e de forma a apurar se o valor unitário possui correlação com as áreas dos elementos, este Profissional procedeu a um teste estatístico.

Assim, foram relacionados os valores unitários brutos com as áreas de terreno dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores.

O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

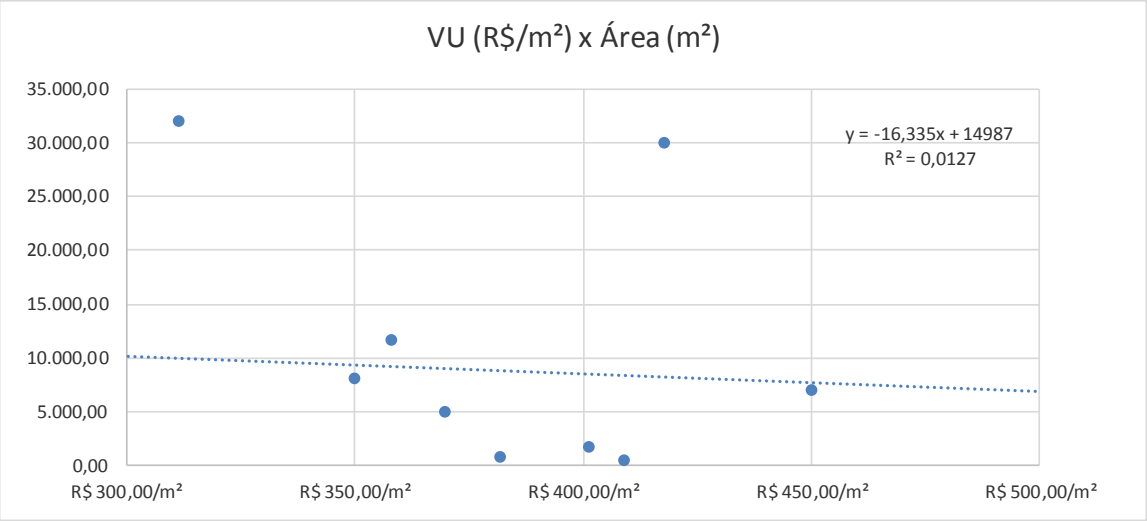


Gráfico 01 – Área de Terreno dos Elementos x Valor Unitário.

Como podemos observar no gráfico acima, o valor unitário não possui correlação com a variável área, uma vez que o R² não se aproximou de 1 (0,0127), razão pela qual, este Profissional entende que a área de terreno dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário por metro quadrado de terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Outubro de 2020.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

<u>Combinações Testadas</u>

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Ref.	Combinação
1	R$ 450,00/m²
2	R$ 423,68/m²
3	R$ 534,37/m²
4	R$ 389,37/m²
5	R$ 401,30/m²
6	R$ 438,61/m²
7	R$ 352,10/m²
8	R$ 462,14/m²
9	R$ 397,15/m²
10	R$ 437,25/m²
11	R$ 453,86/m²
12	R$ 323,88/m²
média	R$ 421,98/m²
desvio	R$ 54,91/m²
CV	**13%**
Linferior	**R$ 295,38/m²**
Lsuperior	**R$ 548,57/m²**

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a "combinação", exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R$ 421,98/m² (Quatrocentos e Vinte e Um Reais e Noventa e Oito Centavos Por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R$ 421,98/m²		
Desvio-Padrão	R$ 54,91/m²		
Erro-Padrão	21,61		
IC(significância=20%)	R$ 400,36/m²	< VUmed <	R$ 443,59/m²
Amplitude do IC	10%		
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

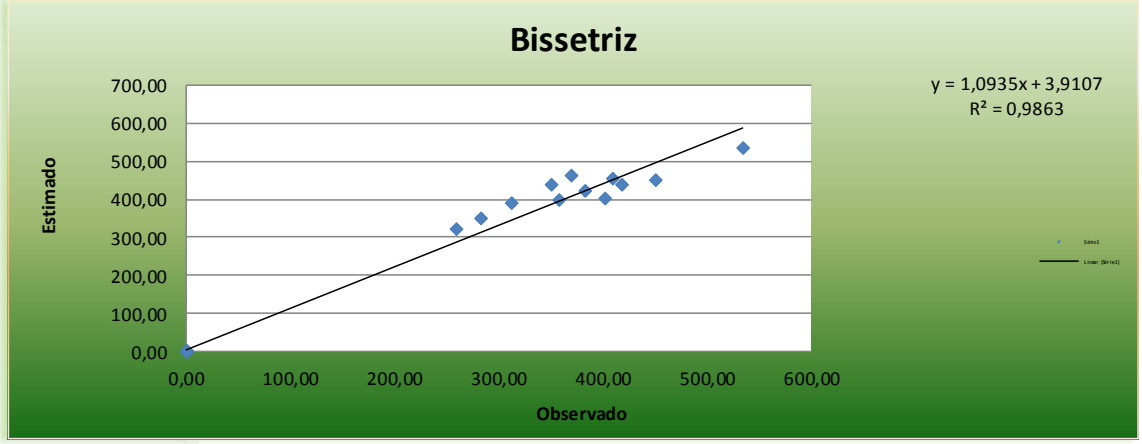
Ref.	Vu	Combinação	FG
1	450,00	450,00	1,00
2	381,69	423,68	1,11
3	534,37	534,37	1,00
4	311,50	389,37	1,25
5	401,30	401,30	1,00
6	417,73	438,61	1,05
7	281,68	352,10	1,25
8	369,71	462,14	1,25
9	357,80	397,15	1,11
10	349,80	437,25	1,25
11	408,88	453,86	1,11
12	259,10	323,88	1,25

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:



<u>Gráfico</u> – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO JARDIM PLANALTO – FERRAZ DE VASCONCELOS/SP É DE:

Q = R$ 421,98/m²

(Quatrocentos e Vinte e Um Reais e Noventa e Oito Centavos Por Metro Quadrado)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VI.1 Valor Unitário por Metro Quadrado Corrigido

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, temos a seguir o valor unitário por metro quadrado corrigido para o imóvel avaliando.

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	17987,70 m²	
VU Homogeneizado	R$ 421,98 /m²	
Zona	10° Zona Industrial	
Topografia	Declive de 10% até 20%	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
110,4m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
163,01m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Declive de 10% até 20%	1,25	0,25
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
17987,70 m	1	0
VU CORRIGIDO	**R$ 337,58/m²**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado do terreno, este Signatário valeu-se da seguinte formula;

VUcorrigido = VUH/ (1 + (F1 - 1) + (F2 - 1))

Onde:

VU corrigido = Valor Unitário Corrigido

VUH= Valor Unitário

F1 = Fator Topografia

F2 = Fator Consistência

VUcorrigido = R$ 337,58/m²

(Trezentos e Trinta e Sete Reais e Cinquenta e Oito Centavos Por Metro Quadrado)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

VI.2 Valor de Terreno

VI.2.i Área com Restrição

De acordo com o valor unitário por metro quadrado corrigido para o imóvel avaliando, temos a seguir o cálculo para apuração do valor para a área de terreno com restrição:

$$VA_{CR} = Vuc \times A_{CR}$$

Onde:

VA_{CR} = Valor Área Com Restrição

Vuc = Valor Unitário por Metro Quadrado (Lote Primitivo) – R$ 337,58/m²

A_{CR} = Área Com Restrição – 9.200,12 m²

V_{CR} = R$ 3.105.787,08

(Três Milhões, Cento e Cinco Mil, Setecentos e Oitenta e Sete Reais e Oito Centavos)

Outubro/2020

Entretanto, uma vez que a área com restrições encontra-se inserida dentro da faixa *non aedificandi* do imóvel, será aplicado um fator depreciativo de 0,3 sobre o valor de mercado determinado no presente Laudo Pericial, contemplando uma desvalorização de 70%.

A referida desvalorização é proposta pelo Eng. Philippe Westin, em face ao impedimento de construções em faixas *non aedificandi*, apresentado no livro – "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de Sérgio Antonio Abunahman – 2ª Edição – Ed. Pini – São Paulo – 2.000.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Portanto, para a desvalorização sofrida pelo imóvel este signatário valeu-se da seguinte formula:

$$V_T = V_{CR} \times Fna$$

Onde:

V_T = Valor de Terreno

V_{CR} = Valor da Área Com Restrição = R$ 3.105.787,08

F_{NA} = Fator *non aedificandi* = 0,30

V_{CR} = R$ 931.736,12

(Novecentos e Trinta e Um Mil, Setecentos e Trinta e Seis Reais e Doze Centavos)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

VI.2.i Área sem Restrição

De acordo com o valor unitário por metro quadrado corrigido para o imóvel avaliando, temos a seguir o cálculo para apuração do valor de terreno para a área sem restrição:

$$V_T = Vuc \times A_{SR}$$

Onde:

VT = Valor de Terreno

Vuc = Valor Unitário por Metro Quadrado (Lote Primitivo) – R$ 337,58/m²

A_{SR} = Área Sem Restrição – 8.787,58m²

V_{SR} = R$ 2.966.521,35

(Dois Milhões, Novecentos e Sessenta e Seis Mil, Quinhentos e Vinte e Um Reais e Trinta e Cinco Centavos)

Outubro/2020

VI.3 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017"**, sucintamente explanado no item "CRITÉRIO E METODOLOGIA", fora possível obter o valor da referida benfeitoria que vem a seguir apresentadas.

VI.4 Galpão

VI.4.i Área Averbada

A benfeitoria vem classificada como "GALPÃO PADRÃO SUPERIOR", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Galpão

Ordem :-	32
Classe :-	Comercial
Tipo :-	Galpões
Padrão :-	Superior
Elevador :-	0
Nivel :-	2 **Médio**
Faixa de Valor :-	1,87200 x R8N
Conservação:-	b **Entre nova e regular**
Fator Conservação	0,32
Idade Aparente - I_e :-	8 Anos
Vida Referencial - I_r :-	80 Anos I_e/I_r*100 = 10%

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $\mathbf{F_{oc} = R + K (1 - R)}$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,9420

F_{oc} = 0,2 + 0,941976 *(1 - 0,2) : 0,9536

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	5.681,50 m2	x	R$ 1500,76 /m2	x	1,8720	x	0,9536

V_B = ***R$ 15.220.804,21***

VB = R$ 15.220.804,21

(Quinze Milhões, Duzentos e Vinte Mil, Oitocentos e Quatro Reais e Vinte e Um Centavos)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

VI.4.i Área Não Averbada

A benfeitoria vem classificada como "GALPÃO PADRÃO SUPERIOR", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

Galpão

Ordem :-	32
Classe :-	Comercial
Tipo :-	Galpões
Padrão :-	Superior
Elevador :-	0
Nivel :-	2 **Médio**
Faixa de Valor :-	1,87200 x R8N
Conservação:-	b **Entre nova e regular**
Fator Conservação	0,32
Idade Aparente - I_e :-	8 Anos
Vida Referencial - I_r :-	80 Anos I_e/I_r*100 = 10%

Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Formula :- $\mathbf{F_{oc} = R + K (1 - R)}$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,9420

F_{oc} = 0,2 + 0,941976 *(1 - 0,2) = 0,9536

Valor das Benfeitorias

	Área		*R8N*		*Faixa*		F_{oc}
V_B =	853,36 m2	x	R$ 1500,76 /m2	x	1,8720	x	0,9536

V_B = ***R$ 2.286.161,31***

VB = R$ 2.286.161,31

(Dois Milhões, Duzentos e Oitenta e Seis Mil, Cento e Sessenta e Um Reais e Trinta e Um Centavos)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

VII VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro no valor do capital terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da indenização, conforme segue:

Terreno - Com Restrição---------- R$ 931.736,12

Terreno - Sem Restrição ----------R$ 2.966.521,35

Galpão – Área Averbada ---------- R$ 15.220.804,21

Galpão – Área Não Averbada ----------R$ 2.286.161,31

VALOR DA INDENIZAÇÃO ----------R$ 21.405.222,99

Assim, o valor total da indenização é de:

VI = R$ 21.405.222,99

(Vinte e Um Milhões, Quatrocentos e Cinco Mil, Duzentos e Vinte e Dois Reais e Noventa e Nove Centavos)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

VII.1 Valor de Liquidação Forçada

A ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 3.30, apresenta a seguinte definição sobre Liquidação Forçada.

"(...) Item 3.30 Liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado (...)"

Posteriormente, em estudo à NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, em seu item 11.5 Liquidação forçada, temos o seguinte:

"(...) Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se os critérios acordados entre contratantes e contratados(...)"

Assim, a liquidação forçada tem como objetivo a comercialização de um bem a curto prazo.

Isto porque, sobre o valor de mercado do imóvel é aplicado um fator de redução, aumentando a sua atratividade, e, consequentemente, acelerando sua comercialização.

Com relação a taxa de redução a ser aplicada, as Normas Técnicas de Avaliação não fixam parâmetros a serem adotados, entretanto, existem literaturas técnicas que estabelecem alguns intervalos de aplicação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

Dentre os estudos existentes, destaca-se "Valor de Liquidação Forçada nas Avaliações de Garantias", da Arq. Cynthia M.C. de Assis e do Eng. Civil Marcelo Medvid, apresentado no XV Cobreap (Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias) de 2009, em que se admite a aplicação de fator de redução, que varia entre 0,6 e 0,8, sobre o valor de venda.

Portanto, levando em consideração o atual cenário econômico do país e ainda, a tipologia, atratividade e o alto valor de comercialização do imóvel objeto desta avaliação, conclui-se que o mesmo apresenta baixa liquidez, sendo adotada, portanto, uma taxa de 25%:

Valor de Liquidação Forçada = V_I x Fator de Redução

Valor de Liquidação Forçada = R$ 21.405.222,99 x 0,75

Assim, o valor total de mercado do referido imóvel, é de:

V_{LF} = R$ 16.053.917,24

(Dezesseis Milhões, Cinquenta e Três Mil, Novecentos e Dezessete Reais e Vinte e Quatro Centavos)

Outubro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

VII.2 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*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.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Técnico de Avaliação, que vai editado em 132 (cento e trinta e duas) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 16 de Novembro de 2020

MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061409.897
IBAPE-SP 1283

Em atenção ao que determina o Provimento № 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

ANEXO 01 – ART, BOLETO E COMPROVANTE DE PAGAMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF37.

ACTUAL inteligência

Solicitante: Dini Têxtil Indústria e Comercio LTDA.

Proprietário: Dini Têxtil Indústria e Comercio LTDA.

Tipo: Avaliação dos Bens e Ativos do Imobilizado

Laudo de Avaliação Nº 20 7121

Endereço: Rua Masato Sakai, 323 - Jd. Triângulo - Ferraz de Vasconcelos - SP

DINI Têxtil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS 3
1.1. OBJETIVO 4
2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR 5
3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO 6
3.1. PRELIMINARES 6
3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO 6
3.3. DADOS OPERACIONAIS 6
3.4. DEPRECIAÇÃO 7
3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS 7
4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL 8
4.1. METODOLOGIA 8
4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES 9
4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO 9
4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO 10
4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL 10
5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO 12
6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO 14
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO 15
8. ENCERRAMENTO 16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Dini Têxtil Indústria e Comercio LTDA.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Localização:	Rua Masato Sakai, 323 - Jd. Triângulo - Ferraz de Vasconcelos - SP
Tipo:	Bens e Ativos do Imobilizado
Proprietário:	Dini Têxtil Indústria e Comercio LTDA.
Objetivo:	Valor de Reposição e Valor de Mercado
Finalidade	Avaliação Patrimonial
Data base:	31 de dezembro de 2019

RESUMO DOS VALORES

VALOR DE REPOSIÇÃO - VALOR DE MERCADO

VR – R$ 140.033.883,00

(cento e quarenta milhões, trinta e três mil, oitocentos e oitenta e três reais)

VM – R$ 79.960.799,00

(setenta e nove milhões, novecentos e sessenta mil, setecentos e noventa e nove reais)

Este Relatório e seus anexos contém o detalhamento do serviço executado, bem como a metodologia, premissas adotadas, ressalvas e relação dos bens com seus respectivos valores de reposição e mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

1.1. OBJETIVO

De acordo com a solicitação de V.Sas. e como resultado do serviço prestado, apresentamos a seguir o Relatório de Avaliação Patrimonial de determinados bens do ativo imobilizado para a data-base de **31 de dezembro de 2019**, de propriedade da empresa **Dini Têxtil Indústria e Comercio LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.538.209/0001-59.

Entendemos que o propósito deste trabalho é fornecer o valor de mercado dos referidos ativos à **CONTRATANTE**, para fins contábeis. Nenhum outro objetivo pode ser subentendido ou inferido, bem como, este documento é para uso restrito da finalidade descrita acima. Os valores estão submetidos às condições do mercado específico de cada bem ou grupo de bens, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação.

Na estimativa do valor dos ativos, nos baseamos no conceito de valor de mercado que, conforme definido pela norma brasileira, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Declaramos que a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** e os profissionais responsáveis por esta avaliação não têm nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliando, quer através de seus sócios ou empregados, não tendo, portanto, quaisquer interesses pessoal ou financeiro nos ativos em análise.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia consultiva, atendendo conceituadas companhia em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas as atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Nossos clientes atendidos mais recentemente são:

- **IOCHP-MAXION**
- **VOITH MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**
- **FRAPORT BRASIL**
- **UNIMED SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
- **GRUPO NAGUMO SUPERMERCADOS**
- **GJP HOTEIS E RESORTS**
- **SAFRAN CABIN BRAZIL**
- **MELHORAMENTOS FLORESTAL**
- **LAVORO AGROCOMERCIAL**
- **FUJI FILM**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO

Para o desenvolvimento dos estudos a **CONTRATANTE** disponibilizou os arquivos e documentos necessários para coleta de informações e análise dos dados. A caracterização destes bens para avaliação exigiu um minucioso levantamento técnico, para uma apreciação crítica de seus elementos conforme roteiro abaixo:

3.1. PRELIMINARES

- Identificação dos bens a serem avaliados, listados pela solicitante;
- Familiarização da equipe avaliadora com os bens, verificando sua natureza, operacionalidade geral das unidades componentes e eficiência operacional do conjunto, ainda estado e conservação na presente data.

3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO

Para coleta de informações, foram feitas consultas nas áreas de interesse, onde foram tratadas questões de ordem técnica tais como:

- Antecedentes internos: investimentos em substituições dos bens, informações relacionadas à sobrevivência dos ativos, informações contábeis, especificações técnicas e inventários físicos existentes;
- Antecedentes externos: informações referentes ao ambiente econômico onde a entidade opera, novas tecnologias, benchmarking, recomendações e manuais de fabricantes e taxas de vivência dos bens;
- Estado de conservação dos bens: informações referentes a manutenção, falhas e eficiência dos bens; e outros dados que servem de padrão de comparação, todos suportados, dentro do possível, pelos documentos relativos aos bens avaliados;

3.3. DADOS OPERACIONAIS

Levantamento das características originais e individuais de cada equipamento, tais como; Designação, Fabricante, Modelo e tipo, Data da aquisição, Capacidade e potência, Produção nominal, Características especiais dentre outros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

3.4. DEPRECIAÇÃO

Analisamos os fatores de depreciação sob dois prismas, a depreciação de ordem física, provinda das avarias bruscas, acidentais e desgaste constante. A depreciação de ordem funcional, é advinda da inadequação, superação e anulação.

3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

Os Bens listados e fotografados estão localizados nas seguintes unidades:

- Rua Masato Sakai, 323 - Jd. Triângulo - Ferraz de Vasconcelos - SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

4.1. METODOLOGIA

O presente laudo de avaliação foi executado segundo as diretrizes da norma NBR 14653-5 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e estudos publicados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, assim como as demais determinações contidas na legislação vigente.

Os objetos da avaliação são assim definidos pela ABNT através da NBR 14653-5:

Máquina *"Todo e qualquer aparelho, composto por um ou mais equipamentos, destinado a executar uma ou mais funções específicas a um trabalho ou à produção industrial."*

Equipamento *"Qualquer unidade auxiliar de máquina."*

Instalação *"Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços, para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação."*

Durante a vistoria física dos bens, os mesmos foram caracterizados com informações referentes ao fabricante, modelo, tipo, capacidade de produção, equipamentos periféricos, número de série, ano de fabricação, características especiais, operacionalidade, obsolescência, condições de manutenção corretiva, preventiva e estado de conservação. Em equipamentos fabricados ou projetados pelo cliente, essas informações foram coletadas junto ao departamento técnico da empresa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

Para os bens produzidos e comercializados normalmente no mercado, os valores e custos foram calculados pelo Método Comparativo direto de dados de mercado, conforme:

Comparativo direto de mercado	*"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."*

No método comparativo direto de dados de mercado, as características diferentes foram tratadas por critérios fundamentados, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais, estruturas construtivas e itens opcionais.

Por sua vez, para os demais casos e as máquinas e equipamentos projetados internamente (pela empresa avaliando) e construídos sob encomenda, os valores e custos foram calculados pelo método do custo (comparativo direto ou quantificação), conforme:

Comparativo de custo direto	*"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."*
Quantificação do custo	*"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos."*

4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO

O **Valor de reprodução ou reposição**, foi determinado através de pesquisa efetuada junto a fornecedores nacionais e estrangeiros, representantes comerciais, fabricantes e revendedores ou ainda através de consultas ao nosso banco de dados.

A pesquisa visa determinar o custo para se repor o bem avaliando por outro novo, ou por seu similar de mercado, caso o mesmo tenha a produção descontinuada à época da execução da avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

Para bens, objeto da avaliação, descontinuados ou fora de linha, foi empregada analogia por um bem de mercado, dotado de especificações técnicas, funcionais, capacidade de produção e outras características similares ao mesmo.

O **Valor de reprodução ou reposição** é o máximo valor que um bem poderá ter, quando adquirido diretamente do fabricante, revendedor, representante comercial ou ainda quando projetado e fabricado para uma finalidade específica. É o referencial inicial para determinar todo e qualquer valor para o qual se proponha a avaliação.

4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O **Valor de Mercado** é representado pelo custo de reprodução, menos a depreciação física decorrente do desgaste relativo ao uso, idade, quebra, regime de trabalho, manutenção, vida útil ou quaisquer agentes externos, bem como a obsolescência tecnológica.

Valor de mercado	*"Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra"*

A fórmula empregada para o cálculo de depreciação que gera o fator de depreciação é:

$$FD = \{(VU - I) / VU\} \times 1{,}0$$

Onde:

FD = fator de depreciação
VU =Vida Útil física inicial em quantidade de anos (diferenciada por classe e família de bem)
I = Idade do bem

O estado de conservação do bem afeta o resultado da avaliação, para estes casos o Fator de depreciação (FD) foi ajustado em função do estado operacional.

4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL

Para o cálculo de depreciação utilizamos o Método Linear, que é o mais utilizado no Brasil. Este método distribui o custo de depreciação dos bens exclusivamente em função do tempo, considerando o desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

Podem ser depreciados todos os bens físicos sujeitos a desgaste pelo uso ou por causas naturais ou obsolescência normal, tais como máquinas, equipamentos e instalações. O critério usual de cálculo das cotas de depreciação pelo método linear é o mais aceito pela legislação vigente.

4.5.1. Determinação da Vida Útil

Conforme recomendações do pronunciamento técnico CPC27 – Ativo imobilizado, *"o valor residual e a vida útil de um ativo são revisados pelo menos ao final de cada exercício e, se as expectativas diferirem das estimativas anteriores, a mudança deve ser contabilizada como mudança de estimativa contábil"*.

Os seguintes fatores foram considerados na determinação da vida útil:

- Expectativa de uso do ativo que é avaliado com base na capacidade ou produção física esperada do bem;
- Desgaste físico normal esperado, que depende de fatores operacionais tais como o número de turnos durante os quais o ativo será usado, o programa de reparos e manutenção e o cuidado e a manutenção do ativo enquanto estiver ocioso;
- Obsolescência técnica ou comercial proveniente de mudanças ou melhorias na produção, ou de mudança na demanda do mercado para o produto ou serviço derivado do ativo;

Fórmula para determinação do saldo de vida remanescente em quantidade de anos:

VUR = FD x VU

Onde:

VUR = Vida útil remanescente – em quantidade de anos
FD = Fator de depreciação
VU =Vida Útil física inicial em quantidade de anos (diferenciada por classe e família de bem)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Para a realização deste trabalho foram seguidos os critérios e diretrizes da NBR 14653-5 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo o **Grau II de Fundamentação**.

Tabela 1 - Graus de Fundamentação para avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas

Item	Pontuação	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Vistoria	Caracterização completa e identificação do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias	Caracterização sintética do bem, com fotografia
2	2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	O Funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento
3	1	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando Citada a fonte da informação
4	2	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada
Total	**7**	**Laudo enquadrado no Grau II**			

Conforme as especificações observadas na tabela 1, de acordo com os pontos mínimos e os itens obrigatórios atingidos, o presente laudo, alcança um mínimo de **7 pontos**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, conforme a norma NBR 15.653-5, foram considerados os seguintes critérios:

- O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 ponto; do grau II, 2 pontos; e do grau III, 3 pontos.
- O enquadramento global do laudo considerou a somo de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 2.

Tabela 2 – Enquadramento segundo seu grau de fundamentação, para avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

O grau de agregação do presente laudo considerou as máquinas, equipamentos e instalações isoladas para avaliação. Foram coletadas informações relativas aos itens principais e secundários, bem como suas condições de manutenção e suas principais características.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO

A metodologia de avaliação patrimonial empregada neste trabalho é amparada nas mais recentes normas e diretrizes da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e ASA – American Society of Appraisers, que disciplinam conceitos, estabelecem os critérios a serem empregados em trabalhos de avaliação patrimonial, definem os métodos para determinação dos valores e visam os graus de fundamentação das avaliações, entre outras prescrições.

Ressaltamos, ainda, que todas as atividades relacionadas à avaliação patrimonial foram desenvolvidas por profissionais tecnicamente habilitados nas respectivas modalidades de engenharia, atendendo ao disposto nas Leis 5.194 (24/12/1966) e 8.708 (set/1990) e nas Resoluções 218 (29/06/1973) e 345 (jul/1990) do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

Não foram avaliados e analisados neste trabalho, os seguintes ativos:

- Ativos sem substância física, como Marcas, Patentes, Carteira de Clientes, softwares, dentre outros de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 4 – Ativo Intangível;
- Itens de almoxarifado classificados como Estoques de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 16 - Estoques

A documentação fornecida pela contratante utilizada na elaboração do presente Laudo, relação de ativos do imobilizado, é considerada por nós como fidedigna.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Os bens do ativo imobilizado de propriedade das empresas citadas foram avaliados conforme objetivo, premissas e ressalvas descritos anteriormente e apresentam, na data base de **31 de dezembro de 2019**, Valores de Reposição e Mercado conforme quadro abaixo, considerando-os livres de quaisquer ônus ou outros gravames.

VALORES APURADOS

VALOR DE REPOSIÇÃO - VALOR DE MERCADO

VR – R$ 140.033.883,00

(cento e quarenta milhões, trinta e três mil, oitocentos e oitenta e três reais)

VM – R$ 79.960.799,00

(setenta e nove milhões, novecentos e sessenta mil, setecentos e noventa e nove reais)

A **ACTUAL INTELIGÊNCIA** se responsabiliza pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação às informações que venha a conhecer por ocasião da execução dos serviços.

Salienta-se que os valores e resultados desta avaliação devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 16 (dezesseis) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições dos bens, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

I – Documentação Fotográfica;

II – Listagem dos Bens;

III – Referências de Valores.

No anseio de termos atingido as expectativas de V.Sas., colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

São José dos Campos, 24 de março de 2020.

ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859

ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780

MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA 5061894681

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ2270005948 4
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

II – LISTAGEM DOS BENS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

Número Ativo	Descrição	Marca	Modelo	Número de série	Observação	Estado de conservação	Local	Valor Reposição (R$)	Valor Mercado (R$)	Vida Util (Anos)
75	Balancin	Açoreal	Bhc 20			3	Galpão máquina de fios mezanino	14.100,00	8.769,00	8,0
33	Corte hidráulico	Açoreal	Bhc 30		Maq-cb01 / máquina parada	1	Galpão máquina de fios compressores	92.000,00	25.993,00	5,0
240	Secadora + estamparia	Albrecht			Em montagem/retrofit	2	Galpão acabamento	126.000,00	55.596,00	6,0
157	Escumadeira	Austromaquinas				3	Galpão malharia	41.000,00	29.706,00	10,0
155	Estampadeira	Austromaquinas				3	Galpão malharia	220.000,00	129.800,00	8,0
244	Lavadeira	Babcock textilmaschinen gmbh				2	Galpão malharias	152.000,00	86.600,00	7,0
11	Painel de controle da texturizacao	Barmag	AFK			3	Texturizacao fabrica de fios	180.000,00	101.700,00	7,0
15	Painel de texturizacao	Barmag	AFK		Preparacao de montagem	3	Texturizacao fabrica de fios	180.000,00	101.700,00	7,0
9	Texturizadora	Barmag	AFK		101	2	Texturizacao fabrica de fio	340.000,00	179.014,00	7,0
6	Texturizadora	Barmag	AFK		Maq 102	3	Texturização / fábrica de fios	340.000,00	202.625,00	8,0
13	Texturizadora	Barmag	AFK		103 - em montagem	3	Texturizacao fabrica de fios	340.000,00	202.625,00	8,0
17	Texturizadora	Barmag	AFK		Preparacao de montagem	3	Texturizacao fabrica de fios	340.000,00	202.625,00	8,0
14	Texturizadora	Barmag	FK6		Maq 105	3	Texturização / fábrica de fios	340.000,00	202.625,00	8,0
16	Texturizadora	Barmag	FK6		Maq 106	3	Texturização / fábrica de fios	340.000,00	202.625,00	8,0
18	Texturizadora	Barmag	FK6		Maq F-3 / máquina em instalação	3	Texturização / fábrica de fios	340.000,00	202.625,00	8,0
19	Texturizadora	Barmag	FK6		107 - F4	3	Texturizacao fabrica de fios	340.000,00	202.625,00	8,0
146	Lavadoura	Bomual	Lavadeira			3	Galpão acabamento	245.000,00	184.022,00	9,0
72	Compressor de ar	Bottarini	Es 60			3	Galpão máquinas fios compressores	29.000,00	11.530,00	5,0
40	Compressor	Bottarini	Gbv 100ss			3	Sala dos compressores	38.000,00	24.400,00	13,0
41	Compressor	Bottarini	Gbv100			3	Sala dos compressores	38.000,00	24.400,00	13,0
36	Comoressor	Bottarini	Sp 9			3	Galpão máquina de fios / compressores	29.000,00	18.621,00	13,0
37	Compressor	Bottarini	Sp 9			3	Galpão máquina de fios / compressores	38.000,00	24.400,00	13,0
179	Rosqueadeira elétrica	Caracol	Profissional rec-4			3	Manutenção	9.700,00	7.178,00	7,0
113	Máquina de costura	Ching chi machine CO.	Sh- 6005		Reposição	2	Galpão máquina de fios / MC	20.000,00	7.970,00	4,0
245	Guincho tear 01	Comelato roncato				3	Galpão tear	78.000,00	47.457,00	8,0
211	Urdideira	Comelato roncato			Desativado	3	Galpão malharia	470.000,00	345.300,00	12,0
212	Urdideira	Comelato roncato			6	3	Galpão malharia	470.000,00	345.300,00	12,0
213	Urdideira	Comelato roncato				3	Galpão malharia	470.000,00	345.300,00	12,0
300	Navalhadeira	Comet			Navalhadeira 03	3	Acabamento	260.000,00	166.400,00	13,0
174	Tribunal de revisão	Cso máquinas				3	Galpão revisão/dublagem	220.000,00	165.244,00	9,0
173	Tribunal de revisão	Cso máquinas				3	Galpão revisão/dublagem	220.000,00	165.244,00	9,0
172	Tribunal de revisão	Cso máquinas				3	Galpão revisão/dublagem	220.000,00	165.244,00	9,0
1211	CAMIONETA / FFP5463	DODGE JOURNEY	SXT/GASOLINA, 2012/2013					49.149,00	49.149,00	4,0
192	Tear	Dornier	Htvs s/4			3	Galpão tear	105.000,00	49.700,00	9,0
190	Tear	Dornier	Htvs4/s		2	3	Promatech	105.000,00	46.200,00	9,0
193	Tear	Dornier	Htvs6/j			3	Galpão tear	105.000,00	46.200,00	9,0
194	Tear	Dornier	Htvs6/j		9	3	Galpão tear	105.000,00	46.200,00	9,0
195	Tear	Dornier	Htvs6/j		8	3	Galpão tear	105.000,00	49.700,00	9,0
196	Tear	Dornier			7	3	Galpão tear	105.000,00	49.700,00	9,0
118	Máquina de costura	Dürkopp Adler	567 classic		MC 008	3	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	25.677,00	5,0
126	Máquina de costura	Dürkopp Adler	567 classic		MC 011	3	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	25.677,00	5,0
130	Máquina de costura	Dürkopp Adler	567 classic			3	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	25.677,00	5,0
131	Máquina de costura	Dürkopp Adler	567 classic		MC 013	3	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	25.677,00	5,0
105	Máquina de costura	Dürkopp Adler	567 classic		MC 014/ Reposição	2	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	22.412,00	4,0
116	Máquina de costura	Dürkopp Adler	D 867/1		MC 044	3	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	25.677,00	5,0
119	Máquina de costura	Dürkopp Adler	D 867/1			3	Galpão máquina de fios / MC 030	48.000,00	25.677,00	5,0
122	Máquina de costura	Dürkopp Adler	D 867/1		MC 026	3	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	25.677,00	5,0
124	Máquina de costura	Dürkopp Adler	D 867/1		MC 027	3	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	25.677,00	5,0
125	Máquina de costura	Dürkopp Adler	D 867/1		MC 033	3	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	25.677,00	5,0
127	Máquina de costura	Dürkopp Adler	D 867/1		MC 006	3	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	25.677,00	5,0
128	Máquina de costura	Dürkopp Adler	D 867/1		MC 022	3	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	25.677,00	5,0
106	Máquina de costura	Dürkopp Adler	D 867/1		Reposição	3	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	25.677,00	5,0
109	Máquina de costura	Dürkopp Adler	D 867/1		MC 025/ reposição	2	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	22.412,00	4,0
111	Máquina de costura	Dürkopp Adler	D 867/1		MC 021/ reposição	2	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	22.412,00	4,0
117	Máquina de costura	Dürkopp Adler	D 975		MC 059	3	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	25.677,00	5,0
129	Máquina de costura	Dürkopp Adler	D 975		MC 041	3	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	25.677,00	5,0
120	Máquina de costura	Dürkopp Adler				3	Galpão máquina de fios / MC	48.000,00	25.677,00	5,0
86	Máquina de cortar de slit	Eduley	Pluskkort			3	Galpão máquina de fios mc	36.000,00	21.903,00	8,0
181	Máquina de solda	Eletromeg	Rt-400			3	Manutenção	7.800,00	5.252,00	7,0
295	Abridora tubular	Erhardt+Leimer	CTT-1252			3	Acabamento	162.536,00	87.769,00	7,0
242	Tribunal	Erhardt+Leimer	Rv-5570			3	Galpão acabamento	220.000,00	116.356,00	6,0
1217	CARRO PASSAGEIRO / DEW9633	FIAT	UNO MILLE FIRE/FLEX, 2006/2006					11.175,00	11.175,00	4,0
1212	CARRO PASSAGEIRO / DIN0815	FORD	FIESTA SEDAN 1.6/FLEX, 2005/2005					16.057,00	16.057,00	4,0
1213	CARRO PASSAGEIRO / BYX0380	FORD	KA SE 1.0/FLEX, 2019/2019					40.084,00	40.084,00	4,0
1214	CARRO PASSAGEIRO / BZK1492	FORD	KA SE 1.0/FLEX, 2019/2020					40.084,00	40.084,00	4,0
1215	CARRO PASSAGEIRO / ECO1846	FORD	KA SE 1.0/FLEX, 2019/2020					40.084,00	40.084,00	4,0
90	Máquina de costura	Garudan			MC 020	3	Galpão máquina de fios mc	20.000,00	9.291,00	4,0
165	Máquina de costura	Garudan			MC 028	3	Galpão máquina de fios mc	20.000,00	9.291,00	4,0
31	Maquina de corte 01	GerberCutter	S - 91			3	Confecção fabrica de fios	480.000,00	349.779,00	15,0
1218	CARRO PASSAGEIRO / EGV8395	GM	VECTRA SEDAN/FLEX, 2009/2010					28.068,00	28.068,00	4,0
1210	CAMINHÃO CABINE FECHADA / CKV8465	GMC	CABINE FECHADA 7.110/DIESEL, 1997/1997					24.525,00	24.525,00	4,0
61	Estufa	Heraeus				3	Laboratório de fiação	5.800,00	3.132,00	7,0
1219	CARRO PASSAGEIRO / DIN1654	HONDA	WR-V/FLEX, 2017/2018					68.799,00	68.799,00	4,0
74	Secador de ar comprimido	Hp-domnick hunter	Dpr 0380			3	Galpão máquinas fios compressores	18.000,00	7.560,00	7,0
210	Carro hidráulico	Hubtex	1406			3	Galpão tear	4.150,00	2.656,00	5,0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1R32270005948 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

Número Ativo	Descrição	Marca	Modelo	Número de série	Observação	Estado de conservação	Local	Valor Reposição (R$)	Valor Mercado (R$)	Vida Util (Anos)
101	Empilhadeira elétrica	Hyster	R16h			3	Galpão máquina de fios	60.000,00	38.400,00	5,0
22	Retorcedeira	ICBT	Bt360/140	E9165060-1	J-4	3	Texturização / fábrica de fios	210.000,00	65.197,00	6,0
20	Retorcedeira	ICBT	Dt 360	E9383450-a	J-2	3	Texturização / fábrica de fios	210.000,00	72.281,00	7,0
21	Retorcedeira	ICBT	DT 360		J- 1 / M8	3	Texturizacao fabrica de fios	210.000,00	72.281,00	7,0
23	Retorcedeira	ICBT	DT 360		J - 3 / M6	3	Texturizacao fabrica de fios	210.000,00	72.281,00	7,0
25	Retorcedeira	ICBT	DT 360		J - 5 / M1	3	Texturizacao fabrica de fios	210.000,00	65.197,00	6,0
27	Retorcedeira	ICBT	DT 360		J- 7 / M3	3	Texturizacao fabrica de fios	210.000,00	72.281,00	7,0
26	Retorcedeira	ICBT	Dt360/140	E9165050-4	J-8	3	Texturização / fábrica de fios	210.000,00	65.197,00	6,0
24	Retorcedeira	ICBT	Dt360/149	E9165050-3	J-6	3	Texturização / fábrica de fios	210.000,00	72.281,00	7,0
32	Impianti trattamenti finitura	Itf	Pallinatr P1n			1	Galpão máquina de fios compressores	90.000,00	31.231,00	7,0
147	Tumbler	J.anglada	S-tcr			3	Galpão acabamento	145.000,00	70.230,00	10,0
218	Aspa de fios	James H. Geral & Co. Ltda.				3	Galpão malharias área de quarentena	14.000,00	8.960,00	5,0
83	Carregador de bateria	Jlw				3	Galpão máquina de fios	1.400,00	686,00	6,0
87	Máquina de costura	Juki			MC 009	3	Galpão máquina de fios mc	20.000,00	9.291,00	4,0
241	Rama + Folar	Kaari				3	Galpão acabamento	740.000,00	430.094,00	12,0
235	Ketten	Kal Mayer	K3		Desativado	3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
236	Ketten	Kal Mayer	Ke3		20 - desativado	3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
281	Raschel 02	Kalr Mayer	Rd6 dplma			3	Galpão malharia raschel	960.000,00	447.153,00	8,0
293	Raschel	Karl Mayer	Hdr6 dplm/60		Raschel 03	3	Malharia raschel	960.000,00	447.153,00	8,0
269	Kettenstuhl	Karl Mayer	Hks 2		Ketten 45	3	Malharia ketten	260.000,00	117.617,00	6,0
221	Ketten	Karl Mayer	Hks2		11	3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
296	Máquina de corte (abridora-tecidos raschel)	Karl Mayer	Hpsm-130			3	Acabamento	148.000,00	77.381,00	11,0
227	Ketten	Karl Mayer	K3		13	3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
228	Ketten	Karl Mayer	K3			3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
276	Kettenstuhl	Karl Mayer	K3		Ketten 23/máquina desativada	1	Malharia ketten	260.000,00	100.553,00	5,0
277	Kettenstuhl	Karl Mayer	K3		Ketten 15/máquina desativada	1	Malharia ketten	260.000,00	100.553,00	5,0
270	Kettenstuhl	Karl Mayer	Kd2-130/28		Ketten 30	3	Malharia ketten	260.000,00	183.979,00	9,0
219	Ketten	Karl Mayer	Ke3		39	3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
226	Ketten	Karl Mayer	Ke3		36	3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
229	Ketten	Karl Mayer	Ke3			3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
230	Ketten	Karl Mayer	Ke3			3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
273	Kettenstuhl	Karl Mayer	Ke3		Máquina desativada	1	Malharia ketten	260.000,00	100.553,00	5,0
274	Kettenstuhl	Karl Mayer	Ke3		Ketten 14/Máquina desativada	1	Malharia ketten	260.000,00	100.553,00	5,0
275	Kettenstuhl	Karl Mayer	Ke3		Ketten 24/máquina desativada	1	Malharia ketten	260.000,00	100.553,00	5,0
278	Kettenstuhl	Karl Mayer	Ke3		Ketten 21/máquina desativada	1	Malharia ketten	260.000,00	100.553,00	5,0
268	Kettenstuhl	Karl Mayer	Ke3-84/28		Ketten 16	3	Malharia ketten	260.000,00	117.617,00	6,0
224	Ketten	Karl Mayer	Ks 4		40	3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
225	Ketten	Karl Mayer	Ks 4 ebc		37?	3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
265	Kettenstuhl	Karl Mayer	Ks2-130/28		Ketten 25	3	Malharia ketten	260.000,00	183.979,00	9,0
266	Kettenstuhl	Karl Mayer	Ks2-130/28		Ketten 27	3	Malharia ketten	260.000,00	183.979,00	9,0
267	Kettenstuhl	Karl Mayer	Ks2-130/28		Ketten 29	3	Malharia ketten	260.000,00	183.979,00	9,0
271	Kettenstuhl	Karl Mayer	Ks2-130/28		Ketten 28	3	Malharia ketten	260.000,00	183.979,00	9,0
272	Kettenstuhl	Karl Mayer	Ks2-130/28		Ketten 26	3	Malharia ketten	260.000,00	183.979,00	9,0
233	Ketten	Karl Mayer	Ks3			3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
234	Ketten	Karl Mayer	Ks3			3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
223	Ketten	Karl Mayer	Ks4		43	3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
237	Ketten	Karl Mayer	Ks4		Desativado	3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
262	Urdideira contínua	Karl Mayer	Mud 21/32		8	3	Galpão malharias urdimento	470.000,00	147.824,00	5,0
238	Raschel	Karl Mayer	Rd 7 dplm-el			3	Galpão malharia raschel	960.000,00	447.153,00	8,0
290	Raschel	Karl Mayer	Rd6 dplm-a		Raschel 04	3	Malharia raschel	960.000,00	447.153,00	8,0
291	Raschel	Karl Mayer	Rd6 dplm-a		Raschel 08	3	Malharia raschel	960.000,00	447.153,00	8,0
292	Raschel	Karl Mayer	Rd6 dplm-a		Raschel 07/máquina em manutenção	2	Malharia raschel	960.000,00	383.742,00	6,0
294	Raschel	Karl Mayer	Rd6 dplm-a		Raschel 06	3	Malharia raschel	960.000,00	447.153,00	8,0
279	Raschel 05	Karl Mayer	Rs6dplm			3	Galpão malharia raschel	960.000,00	447.153,00	8,0
239	Raschel	Karl Mayer	Rse 4n1		Desativado	3	Galpão malharia raschel	960.000,00	447.153,00	8,0
263	Urdideira contínua+Agregador de fios	Karl Mayer	Wa-21		4	3	Galpão malharias urdimento	350.000,00	110.082,00	5,0
298	Felpadeira	Karl Mayer			Felpadeira 01	3	Acabamento	95.000,00	57.800,00	8,0
222	Ketten	Karl Mayer			42	3	Galpão malharia	260.000,00	120.777,00	6,0
280	Raschel 01	Karl Mayer				3	Galpão malharia raschel	960.000,00	447.153,00	8,0
214	Urdideira continua	Karl Mayer			7	3	Galpão malharia	470.000,00	168.097,00	6,0
63	Balança analítica	Keyi	Ty2003			3	Laboratório de fiação	3.150,00	2.366,00	9,0
57	Balança analítica	Keyi				3	Laboratório de fiação	3.150,00	2.366,00	9,0
76	Balança analítica	Keyi				3	Galpão máquina de fios mezanino	3.150,00	2.366,00	9,0
132	Transformador	Kimarki	40 Kva			3	Galpão máquina de fios / MC	3.800,00	2.559,00	7,0
289	Navalhadeira	Lamperti			Navalhadeira 01	3	Acabamento	260.000,00	166.400,00	13,0
104	Máquina de corte	Lanmax	Lm110-VQF			3	Galpão máquina de fios / MC	34.000,00	20.686,00	8,0
89	Máquina de costura	Lanmax			MC 036	3	Galpão máquina de fios mc	21.000,00	9.755,00	4,0
7	Mini circular de 01 cabeça	LAWSON HEMPHILL INC.			Fora de uso - MM5	3	Qualidade fabrica de fios	41.000,00	24.945,00	8,0
55	Light source	Leica	Leica cls 100			3	Laboratório de fiação	6.000,00	4.440,00	7,0
53	Microscópio	Leica	Leiva ms5			3	Laboratório de fiação	2.700,00	1.818,00	7,0
47	Vácuo	Lixin	Lx-S02			3	Galpão máquina de fios / mezanino	30.000,00	17.096,00	7,0
137	Balança digital	Lucastec	LD			3	Galpão revisão/dublagem	1.750,00	439,00	3,0
299	Navalhadeira fase 3	Mario crost	Ssc/a		Fase 03/máquina em manutenção elétrica	1	Acabamento	260.000,00	105.833,00	8,0
115	Máquina de costura	Mauser	1245		Reposição	3	Galpão máquina de fios / MC	350,00	163,00	4,0
329	Circular plana (interlock)	Mayer & cie	Interrib 1.6		Circular plana 57	3	Malharia circular plana	330.000,00	126.274,00	8,0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1R32270005948 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

Número Ativo	Descrição	Marca	Modelo	Número de série	Observação	Estado de conservação	Local	Valor Reposição (R$)	Valor Mercado (R$)	Vida Util (Anos)
342	Circular plush	Mayer & cie	Mcpe		Circular plush 21	3	Malharia circular plush	440.000,00	195.063,00	9,0
315	Circular plush	Mayer & cie	mcpe		Inativo	3	Malharia circular plush	440.000,00	210.346,00	10,0
316	Circular plush	Mayer & cie	mcpe			3	Malharia circular plush	440.000,00	210.346,00	10,0
319	Circular plush	Mayer & cie	mcpe		14	3	Malharia circular plush	440.000,00	195.063,00	9,0
320	Circular plush	Mayer & cie	mcpe		7	3	Malharia circular plush	440.000,00	195.063,00	9,0
321	Circular plush	Mayer & cie	mcpe		4	3	Malharia circular plush	440.000,00	195.063,00	9,0
322	Circular plush	Mayer & cie	mcpe		3	3	Malharia circular plush	440.000,00	179.692,00	9,0
323	Circular plush	Mayer & cie	mcpe			3	Malharia circular plush	440.000,00	179.692,00	9,0
324	Circular plush	Mayer & cie	mcpe		13	3	Malharia circular plush	440.000,00	195.063,00	9,0
333	Circular plush	Mayer & cie	mcpe		18	3	Malharia circular plush	440.000,00	195.063,00	9,0
344	Circular plush	Mayer & cie	mcpe		23	3	Malharia circular plush	440.000,00	179.692,00	9,0
334	Circular plush	Mayer & cie	Mcpe		Circular plush 01	3	Malharia circular plush	440.000,00	179.692,00	9,0
335	Circular plush	Mayer & cie	Mcpe		Circular plush 02	3	Malharia circular plush	440.000,00	179.692,00	9,0
336	Circular plush	Mayer & cie	Mcpe		Circular plush 10	3	Malharia circular plush	440.000,00	179.692,00	9,0
337	Circular plush	Mayer & cie	Mcpe		Circular plush 09	3	Malharia circular plush	440.000,00	179.692,00	9,0
338	Circular plush	Mayer & cie	Mcpe		Circular plush 11	3	Malharia circular plush	440.000,00	179.692,00	9,0
339	Circular plush	Mayer & cie	Mcpe		Circular plush 12	3	Malharia circular plush	440.000,00	179.692,00	9,0
340	Circular plush	Mayer & cie	Mcpe		Circular plush 20	3	Malharia circular plush	440.000,00	179.692,00	9,0
341	Circular plush	Mayer & cie	Mcpe		Circular plush 19	3	Malharia circular plush	440.000,00	179.692,00	9,0
343	Circular plush	Mayer & cie	Mcpe		Circular plush 22	3	Malharia circular plush	440.000,00	179.692,00	9,0
313	Circular plush	Mayer & cie	Mcpe 2.4			3	Malharia circular plush	440.000,00	255.633,00	13,0
314	Circular plush	Mayer & cie	Mcpe 2.4			3	Malharia circular plush	440.000,00	255.633,00	13,0
351	Circular plush	Mayer & cie	Mcpe 2.4		Circular plush 25	3	Malharia circular plush	440.000,00	225.537,00	11,0
312	Circular plush	Mayer & cie	Mcpe 2.4			3	Malharia circular plush	440.000,00	210.346,00	10,0
350	Circular plana (interlock)	Mayer & cie	Mlpx 2		Circular plana 26	3	Malharia circular plush	330.000,00	126.274,00	8,0
331	Circular plana (interlock)	Mayer & cie	Obja48e		Circular plana 48	3	Malharia circular plana	330.000,00	138.619,00	8,0
311	Circular plana	Mayer & cie	Ovja1,6e			3	Malharia circular plana	380.000,00	170.454,00	9,0
325	Circular plana (interlock)	Mayer & cie	Ovja1.6e		Circular 43	3	Malharia circular plana	330.000,00	138.619,00	8,0
308	Circular plana	Mayer & cie	Ovja48e			3	Malharia circular plana	380.000,00	156.800,00	8,0
305	Circular plana	Mayer & cie	Ovja48e			3	Malharia circular plana	380.000,00	170.454,00	9,0
306	circular plana	Mayer & cie	Ovja48e			3	Malharia circular plana	380.000,00	170.454,00	9,0
326	Circular plana	Mayer & cie	Ovja48e		Circular 52	3	Malharia circular plana	380.000,00	170.454,00	9,0
327	Circular plana (interlock)	Mayer & cie	Ovja48e		Circular 49	3	Malharia circular plana	330.000,00	150.890,00	9,0
328	Circular plana (interlock)	Mayer & cie	Ovja48e		Circular 53	3	Malharia circular plana	330.000,00	138.619,00	8,0
332	Circular plana (interlock)	Mayer & cie	Ovja48e		Circular plana 45	3	Malharia circular plana	330.000,00	138.619,00	8,0
330	Circular plana (interlock)	Mayer & cie	Ovja72e		Circular plana 47	3	Malharia circular plana	330.000,00	126.274,00	8,0
302	Circular plana	Mayer & cie				3	Malharia circular plana	380.000,00	184.051,00	10,0
304	Circular plana	Mayer & cie				3	Malharia circular plana	380.000,00	224.478,00	12,0
309	Circular plana	Mayer & cie			44	3	Malharia circular plana	380.000,00	156.800,00	8,0
317	Circular plush	Mayer & cie			24	3	Malharia circular plush	440.000,00	195.063,00	9,0
318	Circular plush	Mayer & cie			17	3	Malharia circular plush	440.000,00	195.063,00	9,0
58	Dinamômetro	Mesdan	Tens 10			3	Laboratório de fiação	20.000,00	10.800,00	7,0
149	Autoclave	Metalúrgica Ilma				3	Galpão acabamento	140.000,00	86.800,00	10,0
62	Balança	Metller	P1200			3	Laboratório de fiação	1.116,00	590,00	6,0
50	Cutting plotter	Mimaki Engineering	Cg-130 sr3			3	Galpão máquina de fios / mezanino	41.000,00	24.945,00	8,0
163	Máquina de costura	Mitsubishi			MC 037	3	Galpão máquina de fios mc	1.500,00	697,00	4,0
243	Rama	Monford			Máquina desativada	2	Galpão de malharia	620.000,00	319.691,00	10,0
180	Máquina de serra	Motomil	Sc-100			3	Manutenção	2.700,00	1.818,00	7,0
260	Conicaleira	Murata				3	Galpão malharias	57.000,00	34.680,00	8,0
28	Máquina automática de corte	Optikad	Auto cutter		Maq-ce01	3	Confecção fábrica de fios	225.000,00	126.985,00	7,0
135	Máquina de costura	PFAFF	591		Manutenção	1	Galpão máquina de fios / compressores	27.000,00	10.760,00	4,0
123	Máquina de costura	PFAFF	1296		MC 047	3	Galpão máquina de fios / MC	27.000,00	12.542,00	4,0
108	Máquina de costura	PFAFF	1525		MC 016/ reposição	2	Galpão máquina de fios / MC	27.000,00	10.760,00	4,0
133	Máquina de costura	PFAFF	335-h3		Manutenção	1	Galpão máquina de fios / compressores	27.000,00	10.760,00	4,0
110	Máquina de costura	PFAFF	D 67655		MC 055/ reposição	2	Galpão máquina de fios / MC	27.000,00	10.760,00	4,0
102	Máquina de costura ornamental	PFAFF	K13587- 2/01		MC 053	3	Galpão máquina de fios / MC	140.000,00	86.100,00	8,0
107	Máquina de costura	PFAFF			MC 042/ reposição	2	Galpão máquina de fios / MC	27.000,00	10.760,00	4,0
198	Tear	Picanol			21	3	Galpão tear	105.000,00	46.200,00	9,0
199	Tear	Picanol			22	3	Galpão tear	105.000,00	46.200,00	9,0
208	Tear	Picanol			19	3	Galpão tear	105.000,00	46.200,00	9,0
209	Tear	Picanol				3	Galpão tear	105.000,00	46.200,00	9,0
246	Tear ratier jato de ar (picanol)	Picanol			25/ 3 fios por pua	3	Galpão tear	95.000,00	48.133,00	10,0
59	Soxled	Prodicil	6al			3	Laboratório de fiação	46.000,00	34.040,00	7,0
185	Tear 3 fios por pua	Promatech	37230		6	3	Galpão tear	95.000,00	48.133,00	10,0
200	Tear	Promatech	37233			3	Galpão tear	95.000,00	48.133,00	10,0
206	Tear	Promatech	37236			3	Galpão tear	95.000,00	48.133,00	10,0
207	Tear	Promatech	37237			3	Galpão tear	95.000,00	48.133,00	10,0
205	Tear	Promatech	37240			3	Galpão tear	95.000,00	48.133,00	10,0
188	Tear	Promatech			3/Desativado	3	Galpão tear	95.000,00	48.133,00	10,0
201	Tear	Promatech				3	Galpão tear	95.000,00	48.133,00	10,0
203	Tear	Promatech				3	Galpão tear	95.000,00	48.133,00	10,0
204	Tear	Promatech				3	Galpão tear	95.000,00	48.133,00	10,0
202	Tear	Promatech				3	Galpão tear	95.000,00	48.133,00	10,0
186	Tear 1 fio por pua	Promatech			5	3	Galpão tear	95.000,00	48.133,00	10,0
187	Tear 5 fios por pua	Promatech			4	3	Galpão tear	95.000,00	48.133,00	10,0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1R32270005948 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

Número Ativo	Descrição	Marca	Modelo	Número de série	Observação	Estado de conservação	Local	Valor Reposição (R$)	Valor Mercado (R$)	Vida Util (Anos)
34	Pung gab	Pusan	PG hc1		Máquina desativada	1	Galpão máquina de fios/compressores	46.000,00	24.781,00	7,0
143	Plaina	Rocco	700/III			3	Manutenção	19.000,00	11.560,00	8,0
145	Torno	Romi	S-40B			3	Manutenção	145.000,00	82.633,00	7,0
5	Mini circular com 10 cabeças	Schick bim				3	Qualidade fabrica de Fios	44.000,00	26.771,00	8,0
138	Flame 1	Schmitt maschinen				3	Galpão revisão/dublagem	610.000,00	354.537,00	12,0
139	Flame 2	Schmitt maschinen				3	Galpão revisão / dublagem	610.000,00	284.834,00	9,0
182	Furadeira de bancada	Schultz	Fsb16 tork			3	Manutenção	2.500,00	1.683,00	7,0
152	Compressor	Schultz	Srp 4030			3	Galpão acabamento área externa	123.000,00	98.195,00	11,0
153	Compressor	Schultz	Srp 4075			3	Galpão acabamento área externa	123.000,00	98.195,00	11,0
64	Compressor industrial	Schultz	Srp 4250			3	Sala dos compressores	123.000,00	117.224,00	13,0
66	Compressor industrial	Schultz	Srp 4250			3	Sala dos compressores	123.000,00	117.224,00	13,0
67	Secador de ar comprimido	Schultz	Srs 1000			3	Sala dos compressores	7.500,00	6.217,00	14,0
65	Secador de ar comprimido	Schultz	Srs 1000			3	Sala dos compressores	7.500,00	6.217,00	14,0
44	Cilindro de armazenamento de ar comprimido	Schultz				3	Sala dos compressores	175.000,00	138.056,00	13,0
154	Vaso de pressão	Schultz				3	Galpão acabamento área externa	2.200,00	1.824,00	14,0
184	Prensa hidráulica	Schwing siwa				3	Manutenção	22.000,00	13.385,00	8,0
38	Reservatório ar comprimido 3	Sicc Rovigo	Pulmão vertical			3	Galpão máquina de fios / compressores	220.000,00	39.600,00	3,0
71	Reservatório de ar comprimido	Sicc Rovigo				3	Galpão máquinas fios compressores	84.000,00	15.120,00	3,0
73	Reservatório de ar comprimido	Sicc Rovigo				3	Galpão máquinas fios compressores	84.000,00	15.120,00	3,0
247	Tear	Somet	Thema super Excel htp			3	Galpão tear	95.000,00	44.967,00	9,0
197	Tear	Somet			Desativado	3	Galpão tear	95.000,00	44.967,00	9,0
252	Jacquard machine	Stäubli	Cx880			3	Galpão tear	170.000,00	88.564,00	10,0
253	Jacquard machine	Stäubli	Cx880			3	Galpão tear	170.000,00	88.564,00	10,0
254	Jacquard machine	Stäubli	Cx880			3	Galpão tear	170.000,00	88.564,00	10,0
255	Jacquard machine	Stäubli	Cx880			3	Galpão tear	170.000,00	88.564,00	10,0
256	Jacquard machine	Stäubli	Cx880			3	Galpão tear	170.000,00	88.564,00	10,0
257	Jacquard machine	Stäubli	Cx880			3	Galpão tear	170.000,00	88.564,00	10,0
258	Jacquard machine	Stäubli	Cx880			3	Galpão tear	170.000,00	88.564,00	10,0
259	Jacquard machine	Stäubli	Cx880			3	Galpão tear	170.000,00	88.564,00	10,0
251	Jacquard machine	Stäubli	Lx 1600b		Em manutenção	1	Galpão tear	170.000,00	71.404,00	8,0
248	Jacquard machine	Stäubli	Lx1600b			3	Galpão tear	170.000,00	82.741,00	10,0
249	Jacquard machine	Stäubli	Lx1600b			3	Galpão tear	170.000,00	82.741,00	10,0
250	Jacquard machine	Stäubli	Lx1600b			3	Galpão tear	170.000,00	82.741,00	10,0
142	Máquina de solda tig	Táxi ferramentas	Tig 200m			3	Manutenção	2.700,00	1.818,00	7,0
345	Circular plush	Terrot	mkpe-2			3	Malharia circular plush	440.000,00	210.346,00	10,0
346	Circular plush	Terrot	mkpl-2			3	Malharia circular plush	440.000,00	210.346,00	10,0
347	Circular plush	Terrot	mkpl-2		Desativado	3	Malharia circular plush	440.000,00	210.346,00	10,0
348	Circular plush	Terrot	mkpl-2			3	Malharia circular plush	440.000,00	210.346,00	10,0
354	Circular plush	Terrot	Mkpl-2		Circular plush 28/desativada	3	Malharia circular plush	440.000,00	210.346,00	10,0
355	Circular plush	Terrot	Mkpl-2		Circular plush 38	3	Malharia circular plush	440.000,00	210.346,00	10,0
356	Circular plush	Terrot	mkpl-2		33/Desativado	3	Malharia circular plush	440.000,00	210.346,00	10,0
353	Circular plush	Terrot	mkpl-2			3	Malharia circular plush	440.000,00	210.346,00	10,0
301	Circular plana	Terrot	Ucc 548			3	Malharia circular plana	380.000,00	277.426,00	15,0
307	Circular plana	Terrot			42	3	Malharia circular plana	380.000,00	277.426,00	15,0
349	Circular plush	Terrot				3	Malharia circular plush	440.000,00	210.346,00	10,0
54	Microscópio	Texcontrol		060120		3	Laboratório de fiação	1.500,00	1.010,00	7,0
2	Recicladora	Therm Alfa				2	Galpão máquina de fios	340.000,00	157.698,00	7,0
80	Prensa térmica	Tucano				3	Galpão máquina de fios mezanino	5.800,00	3.529,00	8,0
45	Balancin 01	Tyza				3	Galpão máquina de fios / mezanino	30.000,00	17.700,00	8,0
167	Máquina de costura	Unicorn			MC 017	3	Galpão máquina de fios mc	27.000,00	12.542,00	4,0
1216	CARRO PASSAGEIRO / DTW6105	VOLKSWAGEN	FOX 1.0/FLEX, 2008/2009					21.084,00	21.084,00	4,0
46	Misturador de hélice	Vonder	Mav 1600			3	Galpão máquina de fios / mezanino	43.000,00	26.162,00	8,0
151	Tribunal	Walter				3	Galpão acabamento	220.000,00	116.356,00	6,0
82	Máquina de corte a laser	Weltlaser	Jg-150250			3	Galpão máquina de fios / mezanino	114.000,00	97.389,00	8,0
3	Prensa hidráulica	WM			300 kg	3	Qualidade fabrica de fios	8.400,00	5.111,00	8,0
175	Calandra	Wuppertal	New 450			3	Galpão revisão/dublagem	16.000,00	8.699,00	7,0
8	Estiradeira	Zinser	548		Maq 201	3	Texturização / fábrica de fios	230.000,00	114.959,00	10,0
10	Estiradeira	Zinser	548		Maq 202	3	Texturização / fábrica de fios	230.000,00	114.959,00	10,0
12	Estiradeira	Zinser	548		Maq 203 / montagem	3	Texturização / fábrica de fios	230.000,00	52.233,00	4,0
56	Estufa		30673			3	Laboratório de fiação	5.800,00	3.132,00	7,0
98	Máquina de costura		MC 024			3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
352	Circular plush		S296			3	Malharia circular plush	440.000,00	210.346,00	10,0
150	Amassadeira					3	Galpão acabamento	22.349,00	14.303,00	5,0
51	Aspa de fio					3	Laboratório de fiação	19.000,00	12.160,00	5,0
60	Capela				Com 4 portas de correr de vidro	3	Laboratório de fiação	16.000,00	11.840,00	7,0
70	Central de lubrificação					3	Externo compressores	7.000,00	4.480,00	5,0
177	Coladeira					3	Galpão revisão/dublagem	125.000,00	61.500,00	8,0
68	Compressor					3	Sala dos compressores	28.600,00	11.371,00	5,0
261	Conicaleira a ar					3	Galpão malharias	62.000,00	37.722,00	8,0
140	Dobradeira					3	Manutenção	45.000,00	27.379,00	8,0
178	Elevador de carga					3	Galpão revisão/dublagem	32.950,00	20.047,00	8,0
79	Embossagem					3	Galpão máquina de fios mezanino	157.000,00	77.244,00	8,0
286	Enrolador tangencial					3	Galpão malharia raschel	24.000,00	14.602,00	8,0
81	Estampa de alta frequência					3	Galpão máquina de fios mezanino	170.000,00	100.300,00	8,0
77	Estampagem a quente					3	Galpão máquina de fios mezanino	90.000,00	53.100,00	8,0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1R32270005948 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

Número Ativo	Descrição	Marca	Modelo	Número de série	Observação	Estado de conservação	Local	Valor Reposição (R$)	Valor Mercado (R$)	Vida Util (Anos)
78	Estampagem a quente					3	Galpão máquina de fios mezanino	90.000,00	53.100,00	8,0
297	Felpadeira				Felpadeira 02/máquina em manutenção	1	Acabamento	180.000,00	72.106,00	8,0
183	Furadeira de bancada					3	Manutenção	2.500,00	1.683,00	7,0
282	Guincho ketten					3	Galpão malharia raschel	140.000,00	68.742,00	6,0
284	Guincho ketten					3	Galpão malharia raschel	140.000,00	68.742,00	6,0
84	Máquina de costura				MC 029	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
85	Máquina de costura				MC 052	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
88	Máquina de costura				MC 001	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
91	Máquina de costura				MC 048	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
92	Máquina de costura				MC 023	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
93	Máquina de costura				MC 003	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
94	Máquina de costura				MC 005	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
95	Máquina de costura				MC 004	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
96	Máquina de costura				034	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
97	Máquina de costura				MC 019	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
99	Máquina de costura				MC 010	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
100	Máquina de costura				MC 015	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
160	Máquina de costura				MC 039	3	Galpão máquina de fios mc	3.500,00	1.626,00	4,0
161	Máquina de costura				MC 007	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
162	Máquina de costura				MC 043	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
164	Máquina de costura				Mc 058	3	Galpão máquina de fios mc	1.500,00	697,00	4,0
166	Máquina de costura				MC 038	3	Galpão máquina de fios mc	1.403,00	652,00	4,0
168	Máquina de costura				MC 018	3	Galpão máquina de fios mc	12.000,00	5.574,00	4,0
169	Máquina de costura				MC 031	3	Galpão máquina de fios mc	3.500,00	1.626,00	4,0
170	Máquina de costura					3	Galpão máquina de fios estoque MC	3.500,00	1.626,00	4,0
171	Máquina de costura					3	Galpão máquina de fios estoque MC	3.500,00	1.626,00	4,0
288	Máquina de costura					3	Galpão acabamento	3.500,00	1.626,00	4,0
35	Máquina de costura				MC 051 / máquina em manutenção	1	Galpão máquina de fios/ compressores	48.000,00	19.129,00	4,0
114	Máquina de costura				Reposição	3	Galpão máquina de fios / MC	9.000,00	4.181,00	4,0
121	Máquina de costura					3	Galpão máquina de fios / MC	7.500,00	3.484,00	4,0
1	Maquina de fios				Conjunto completo	3	Fabrica de fiação	68.000.000,00	45.537.870,00	14,0
29	Maquina de haspelar fio					3	Texturizacao fabrica de fios	2.800,00	2.492,00	4,0
30	Máquina de haspelar fios					3	Galpão máquina de fios/ texturizadora	2.800,00	2.492,00	4,0
48	Mesa de aplicação					3	Galpão máquina de fios / mezanino	30.000,00	18.200,00	6,0
49	Mesa de aplicação					3	Galpão máquina de fios / mezanino	30.000,00	18.200,00	6,0
158	Mesa de revisão 1					3	Galpão revisão/dublagem	8.000,00	5.920,00	7,0
159	Mesa de revisão 2					3	Galpão revisão/dublagem	8.000,00	5.920,00	7,0
136	Mesa de revisão 3					3	Galpão revisão/dublagem	8.000,00	5.920,00	7,0
264	Mesa para corte de amostras					3	Área de quarentena	8.000,00	4.320,00	5,0
4	Mini circular uma cabeça					3	Qualidade / fábrica de fios	43.000,00	26.162,00	8,0
285	Navalhadeira				Desativado	3	Galpão malharia raschel	260.000,00	50.019,00	4,0
283	Paleteira elétrica					3	Galpão malharia raschel	12.000,00	7.301,00	8,0
144	Serra					3	Manutenção	420,00	321,00	4,0
141	Serra circular					3	Manutenção	420,00	321,00	4,0
52	tensiometro					3	Laboratório de fiação	1.100,00	741,00	7,0
148	Tribunal de revisão					3	Galpão acabamento	220.000,00	55.244,00	3,0
216	Urdideira continua grande				1	3	Galpão malharia	470.000,00	208.336,00	7,0
215	Urdideira continua pequena				5	3	Galpão malharia	350.000,00	155.144,00	7,0
217	Urdideira continua pequena				2	3	Galpão	350.000,00	155.144,00	7,0
883	Forno	Rieter	35a			3	Central Galpão fiação	150.000,00	53.648,00	7,0
357	Ketten 11	Karl Mayer	K3		Fora de uso	1	Galpão sucata	260.000,00	64.249,00	3,0
358	Katten 8	Karl Mayer			Fora de uso	1	Galpão sucata	260.000,00	58.515,00	3,0
359	Ketten 5	Karl Mayer	K3		Fora de uso	1	Galpão sucata	260.000,00	64.249,00	3,0
360	Katten 7	Karl Mayer	K3		Fora de uso	1	Galpão sucata	260.000,00	58.515,00	3,0
362	Katten 17	Karl Mayer	K3		Fora de uso	1	Galpão sucata	260.000,00	58.515,00	3,0
363	Katten 33	Karl Mayer	Ke3		Fora de uso	1	Galpão sucata	260.000,00	58.515,00	3,0
364	Katten 18	Karl Mayer	Ke2		Fora de uso	1	Galpão sucata	260.000,00	58.515,00	3,0
361	Katten 06	Karl Mayer	Ke3		Fora de uso	1	Galpão sucata	260.000,00	58.515,00	3,0
367	Ketten 19	Karl Mayer	K3		Fora de uso	1	Galpão sucata	260.000,00	64.249,00	3,0
366	Katten 10	Karl Mayer	K3		Fora de uso	1	Galpão sucata	260.000,00	58.515,00	3,0
368	Ketten 22	Karl Mayer	K3		Fora de uso	1	Galpão sucata	260.000,00	64.249,00	3,0
369	Katten 9	Karl Mayer	Ke3		Fora de uso	1	Galpão sucata	260.000,00	58.515,00	3,0
370	Ketten 3	Karl Mayer	Ke3		Fora de uso	1	Galpão sucata	260.000,00	64.249,00	3,0
371	Ketten	Karl Mayer	K3		Fora de uso	1	Galpão sucata	260.000,00	64.249,00	3,0
372	Paleteira elétrica	Yale	E		Fora de uso	1	Galpão sucata	12.000,00	2.306,00	2,0
373	Paleteira elétrica	Yale	E		Fora de uso	1	Galpão sucata	12.000,00	2.306,00	2,0
380	Carregador de bateria	Km	Kmt 12v 90a		Fora de uso	2	Galpão sucata	1.900,00	897,00	6,0
381	Carregador de bateria	Km			Fora de uso	2	Galpão sucata	1.900,00	897,00	6,0
382	Transformador	Mg transformador	112 Kva			3	Galpão sucata	23.500,00	14.257,00	6,0
383	Tribunal				Fora de uso	1	Galpão sucata	220.000,00	34.292,00	1,0
384	Macaco hidráulico (guincho) para rolo de fios	Hubtex			Fora de uso	1	Galpão sucata	140.000,00	25.264,00	2,0
385	Jigger	Mcs bg Itália	Max gger		Fora de uso	1	Galpão sucata	85.000,00	30.764,00	5,0
848	Guincho hidráulica	Skay	2ton			4	Galpão fiação	1.100,00	979,00	7,0
853	Furadeira com base magnético	DeWalt	Dwe16322b2			3	Galpão fiação manutenção elétrica	5.800,00	4.679,00	6,0
867	Termômetro	Fluke	3m drop			3	Adm Galpão fiação	580,00	420,00	6,0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1R32270005948 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

Número Ativo	Descrição	Marca	Modelo	Número de série	Observação	Estado de conservação	Local	Valor Reposição (R$)	Valor Mercado (R$)	Vida Util (Anos)
878	Prensa de 10t					3	Central Galpão fiação	800,00	512,00	5,0
880	Estufa com circulação	Fanem	320e			3	Central Galpão fiação	8.600,00	4.644,00	7,0
881	Estufa	Orion	520			3	Central Galpão fiação	6.200,00	3.038,00	6,0
906	Empilhadeira a gás	Hyster				3	Galpão estoque	48.000,00	6.542,00	1,0
919	Silo	Bomual				3	Galpão estoque área externa	73.000,00	57.670,00	11,0
1017	Balança digital	Weightech	WT1000	0411W45351		3	Malharia ketten	2.900,00	1.856,00	8,0
1020	Balança digital	Lucastec	LD 500	902912006	Em manutenção	2	Malharia circular plush	1.750,00	525,00	3,0
1033	Balança digital	Lucastec	LD 500	9029		3	Acabamento rama	1.750,00	634,00	4,0
1047	Abrasímetro	Texcontrol	Tc 145			3	Laboratório têxtil	34.000,00	20.754,00	10,0
1048	Abrasímetro	Texcontrol		211108		3	Laboratório text	19.000,00	9.348,00	8,0
1049	Abrasímetro	Schopper	6940			3	Laboratório têxtil	31.000,00	18.923,00	10,0
1068	Aspas de fios					3	Laboratório têxtil	9.000,00	4.260,00	3,0
1070	Estufa	Fanem	320 se			3	Laboratório têxtil	14.500,00	8.555,00	8,0
1069	Extrator de óleo	Mesdan	OIL EXTRACTOR	53		3	Laboratório text	75.000,00	42.741,00	7,0
1071	Máquina de cortar tecido	Klein	19100			3	Laboratório têxtil	28.000,00	9.638,00	7,0
1073	Permeabilimetro	MC				3	Laboratório têxtil	34.000,00	16.903,00	4,0
1074	Dinamômetro	Kratos	K500 SMP	M000708		3	Laboratório text	23.000,00	23.000,00	5,0
1078	Cabine de luz / Capela	Tech color				3	Laboratório text	9.000,00	6.660,00	7,0
1076	Espectofotometro	Datacolor	SF300UV	2051		3	Laboratório text	14.000,00	10.127,00	6,0
1081	Dinamômetro	Zwick	Z010		Não funciona	3	Laboratório têxtil	140.000,00	75.600,00	7,0
1082	Balança analítica	Maste	AL500	232964		3	Laboratório text	9.800,00	5.728,00	7,0
1101	Espectrofotômetro	Macbeth				3	Laboratório têxtil	19.000,00	13.743,00	6,0
1102	Estufa	Fanem	Orion 515			3	Laboratório têxtil	6.200,00	3.038,00	6,0
1103	Estufa	Fanem	Orion 520			3	Laboratório têxtil	6.200,00	3.038,00	6,0
1104	Aparelho de teste de embaçamento	Elastocon	Eb 03c			3	Laboratório têxtil	62.000,00	35.251,00	5,0
1105	Capela					3	Laboratório têxtil	16.000,00	6.507,00	4,0
1106	Aparelho teste de envelhecimento	Original habau	Xenotest 1200			3	Laboratório têxtil	125.000,00	58.066,00	6,0
1108	Medidor de brilho	Usa technology	Wgn-60			3	Laboratório têxtil	1.600,00	1.024,00	5,0
1127	Máquina de costura	Durkopp adler				3	Engenharia	48.000,00	22.297,00	4,0
1152	Estufa					3	SESMT	3.100,00	1.519,00	6,0
								R$ 140.033.883,00	**R$ 79.960.799,00**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1R32270005948 4 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

III – REFERÊNCIAS DE VALORES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.

ACTUAL inteligência

Referências de Valores

www.mercadolivre.com.br
www.magazineluiza.com.br
www.americanas.com.br
www.submarino.com.br
www.leroymerlin.com.br
www.extra.com.br
www.olx.com.br
www.pontofrio.com
www.centerlar.com.br
www.carrefour.com.br
www.shoptime.com.br
www.zipautomacao.com.br
www.meritocomercial.com.br
www.lojadomecanico.com.br
www.nowak.com.br
www.cea.com.br
www.tudoforte.com.br
www.kabum.com.br
www.servercenter.com.br
www.loja.grapol.com.br
www.processtec.com.br
www.automatizando.com.br
www.m3automacao.com.br
www.5ti.com.br
www.elare.com.br
www.creativecopias.com.br
www.marabraz.com.br
www.mobly.com.br
www.madeiramadeira.com.br
www.buscape.com.br
www.lojahp.com.br
www.cofermeta.com.br
www.automaparts.com.br
www.shopfive.com.br
www.automatech.com.br – Leonardo Siqueira (11 31402000)
www.sealstore.com.br
www.microsafe.com.br
www.multinetwork.com.br
www.frigelar.com.br
www.catral.com.br
www.dell.com/pt-br
www.mfrural.com.br
www.dutramaquinas.com.br
www.ultramaquinas.com.br
https://loja.akso.com.br
www.veiculos.fipe.org.br
www.liloredutores.com.br
www.moveisalbatroz.com.br
www.anhangueraferramentas.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/04/2022 às 10:22 , sob o número W1RJ22700059484
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000118-86.2022.8.26.0260 e código 559FF3B.