GRUPO COTRIMEX:

COTRIMEX COMÉRCIO E ENGENHARIA LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

TRANSPORTADORA COTRIMEX EIRELI EPP (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

LEMES COMERCIO DE MARMORES E GRANITOS LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Abril de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

NKNGESTÃO Cotrimex Pedras Naturais GRUPO NKN

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 4

2. HISTÓRICO DO GRUPO COTRIMEX 6

2.1. Mercado de Atuação 15
2.2. Balanço Social da Empresa e Aspectos Ambientais 15
2.3. O Setor de Atuação 16
2.4. Expectativa Para o Setor 18
2.5. Causas do Desequilíbrio Financeiro 22
2.6. Histórico de Faturamento 29

3. VIABILIDADE ECONÔMICA DA EMPRESA 30

4. CLASSIFICAÇÃO DE CREDORES 31

5. PREMISSAS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO E REESTRUTURAÇÃO 31

5.1. Juros e da Correção Monetária 32
5.2. Da venda de ativos 32
5.3. Novos Créditos 33
5.4. Reestruturação Societária e ou Nova Sociedade 33
5.5. Da venda da empresa 34
5.6. Adiantamento e Fomento 34
5.7. Governança Corporativa e Administração 34
5.8. Distribuição de Lucros e Dividendos 34
5.9. Cessão de Créditos 35

6. OUTRAS PREMISSAS UTILIZADAS NO PLANO 35

6.1. Dos Credores Extras Concursais e Não Sujeitos 35
6.2. Retificação da Lista de Credores 36
6.3. Novação da Dívida 36
6.4. Quitação 36
6.5. Medidas Alternativas que Poderão Ser Adotada 37

7. O PLANO DE RECUPERAÇÃO 38

7.1. Dos meios empregados na recuperação 39

8. PROPOSTA DE PAGAMENTO A CREDORES 39

8.1. Pagamento aos Credores Trabalhistas 39
8.2. Pagamento aos Credores Com Garantia Real 40
8.3. Pagamento aos Credores Quirografários 41
8.4. Pagamento aos Credores EPP / ME 42

9. PASSIVO TRIBUTÁRIO 43

10. FALÊNCIA 44

11. ALTERAÇÃO DO PLANO E PERMISSÕES 45

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

12. CONCLUSÃO E RESUMO 46

13. LAUDO DE VIABILIDAE ECONÔMICA 49

14. LISTAS: RELAÇÃO DE CREDORES 51

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

NKNGESTÃO Cotrimex Pedras Naturais GRUPO NKN

1. INTRODUÇÃO

Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial, proposto sob a égide da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei no. 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 - "Lei de Recuperação de Empresas"), do GRUPO COTRIMEX composto pelas empresas COTRIMEX COMÉRCIO E ENGENHARIA LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), TRANSPORTADORA COTRIMEX EIRELI EPP (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), LEMES COMERCIO DE MARMORES E GRANITOS LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL).

A **COTRIMEX COMÉRCIO E ENGENHARIA LTDA.**, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob o nº 02.890.547/0001-35, com endereço na Avenida Potirendaba, nº 2.787, Quinta das Paineiras, CEP nº 15.080-000, na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo ("Cotrimex"), conforme os seus atos constitutivos.

A **TRANSPORTADORA COTRIMEX EIRELI EPP**, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob o nº 08.623.925/0001-09, com endereço na Rua José Afonso Tomazelli, nº 655, Quadra 03, Lotes 01 e 02, Quinta das Paineiras, CEP nº 15.080-440, na cidade de São José do Rio Preto, Estado de Paulo ("Transportadora"), conforme os seus atos constitutivos.

A **LEMES COMERCIO DE MARMORES E GRANITOS LTDA**., pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob o nº 23.130.392/0001-09, com endereço na Rua Jose Afonso Tomazelli, nº 625, Quinta das Paineiras, CEP nº 15.080-440, na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo ("Lemes"), conforme os seus atos constitutivos.

Quando em conjunto denominadas ("Grupo Cotrimex")

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

O Grupo Cotrimex, que possui administração central exercida pela sócio administrador Sr. João Carlos Lemes e têm sede na Avenida Potirendaba, nº 2.787, Quinta das Paineiras, CEP nº 15.080-000, na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, requereu em 14 de dezembro de 2023, o benefício legal da Recuperação Judicial, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/05, com supedâneo, ainda, no artigo 170 da Constituição Federal, tendo seu processo sido distribuído na VARA REGIONAL DE COMPETÊNCIA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM DOS FOROS ESPECIALIZADOS DA 2ª, 5ª E 8ª REGIÕES ADMINISTRATIVAS JUDICIÁRIAS – RAJ'S DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, processo número 1000018-91.2023.8.26.0359, e o deferimento do processamento da recuperação judicial ocorreu em 26 de fevereiro de 2.024 pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito PAULO ROBERTO ZAIDAN MALUF.

O Grupo Cotrimex possui 26 anos de experiência e como se percebe, o Recuperando é dono de uma novel história, que se consolidou no mercado e vem empregando inúmeros trabalhadores desta Comarca, todavia, por consequência de fatores econômicos e políticos, somados com uma grave crise sanitária, a situação chegou a um ponto que não foi verificada outra alternativa senão socorrer-se perante o instituto da recuperação judicial.

A elaboração do presente PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL foi um trabalho conjunto, minucioso e escarpado do sócio administrador, dos profissionais de gestão, bem ainda, da equipe do escritório Nakano e Bergamasco Sociedade de Advogados e NKN Gestão.

O plano ora apresentado propõe condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas, contraídas até a data do pedido de recuperação Judicial por parte do Grupo Cotrimex, demonstrando a viabilidade econômico-financeira da sua atividade empresarial, bem como a proposta de pagamento aos credores e a geração dos recursos financeiros para a viabilidade cotidiana da empresa, consoante os artigos 50, 53 e 54 da Lei 11.101/2005, sendo projetado para período contemplando os próximos cinco anos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

2. HISTÓRICO DO GRUPO COTRIMEX

A origem da Recuperanda remonta ao ano de 1998, quando foi constituída a primeira sociedade entre a Sra. Keiko Kanashiro e o Sr. João Carlos Lemes. Naquele tempo, a sociedade empresária foi denominada de CONTENG Serviços Profissionais S/C LTDA.

No ano de 2003, um novo sócio adentrou o quadro societário da empresa, o Sr. Aniloel Melchiori Júnior, momento em que foi alterada a sociedade, que passou a ser conhecida como COTRIMEX Comercio e Engenharia LTDA.

A trajetória de vendas da Recuperanda, com a denominação a qual atualmente é conhecida (COTRIMEX) se iniciou no ano de 2.003 e prosperou até meados do ano de 2.014.

No ano de 2.015, ocorreu a saída do sócio, Sr. Aniloel Melchiori Júnior, do quadro societário da empresa, razão pela qual a COTRIMEX precisou se desfazer de parte dos seus bens materiais e recursos financeiros, que foram transferidos para o sócio discente como parte de pagamento da dissolução de sociedade, situação que diminuiu os recursos da empresa, além de reduzir parte da sua capacidade operacional.

Já no ano de 2.016, quando a empresa ainda estava tentando se recuperar da queda, pois se tornou a devedora de uma dívida milionária perante o ex-sócio (pra exemplificar, verifica-se do QGC anexo que, neste momento, a dívida perfaz R$ 3.960.000,00), o Brasil viveu um ano de convulsão política, sendo sufocado por uma grave crise econômica, que foi registrada como a pior crise já vivenciada pelo País.

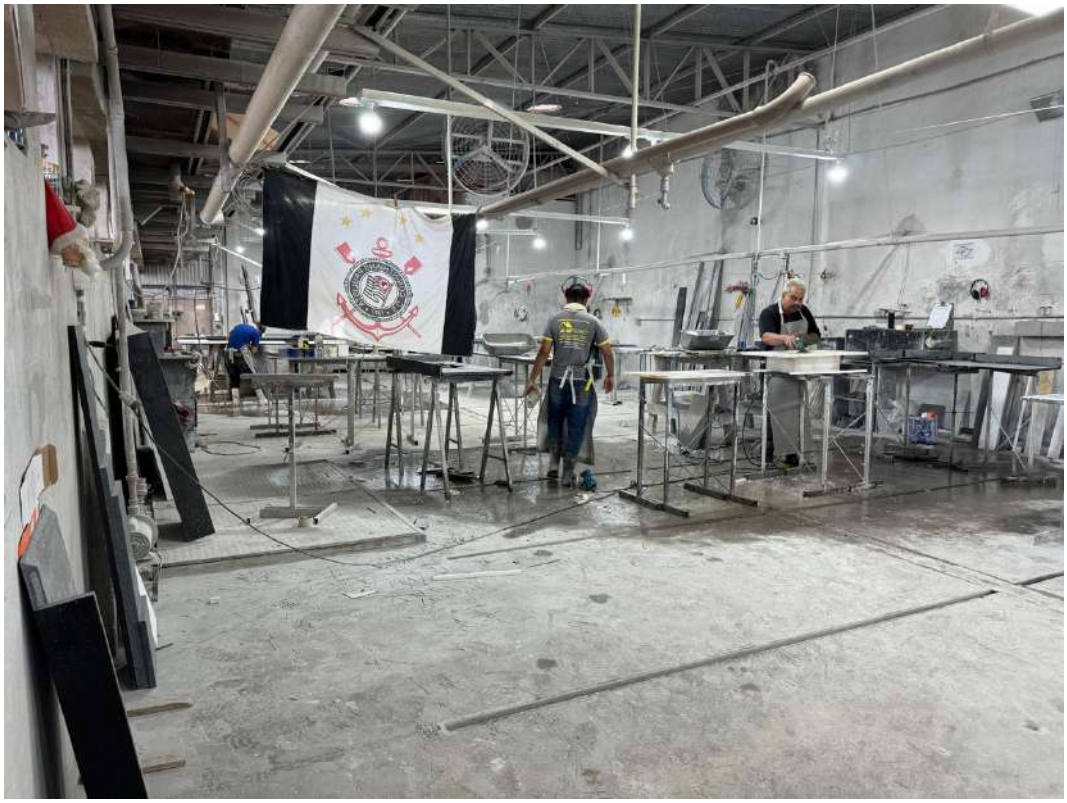
Seguem abaixo fotos da empresa em marcha tiradas no mês de abril de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W2582470002486 0
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

2.1. Mercado de Atuação

O Grupo Cotrimex está inserido no município de São José do Rio Preto – SP, onde concentra a maior parte de seu faturamento, representando de 70% a 80% do total. Além disso, cerca de 20% a 30% do faturamento provém de sua atuação em âmbito regional, abrangendo municípios situados a até 150 km de distância. Em situações excepcionais, especialmente em projetos de grande porte, esse alcance regional pode se estender a até 200 km.

Essa estratégia de operação reflete a importância estratégica de São José do Rio Preto como um centro econômico regional vital para o Grupo Cotrimex. A concentração significativa de atividades e faturamento na cidade base, aliada à expansão controlada para áreas próximas, permite ao grupo otimizar seus recursos e maximizar sua presença em um raio de atuação bem definido.

Historicamente, o público-alvo do Grupo Cotrimex era dividido igualmente entre clientes finais e construtores, cada um representando cerca de 50% do total. No entanto, nos últimos meses, devido à grande instabilidade e incerteza econômico-financeira no país, a participação dos clientes construtores sofreu uma queda considerável em relação aos clientes finais.

2.2. Balanço Social da Empresa e Aspectos Ambientais

A recuperação das empresas em soerguimento, além de viável do ponto de vista econômico e financeiro, apresenta-se indispensável e imperativa, pois as empresas são um marco importante para os munícipes de São José do Rio Preto e região, que contam com a capilaridade das empresas para adquirirem produtos voltados para a construção civil.

Além disso, a continuidade dessas empresas é crucial para a preservação dos empregos na região. Possui atualmente 40 (quarenta) funcionários diretos,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

aumentando a sua responsabilidade social, intimando a melhor proteger o patrimônio humano formado por funcionários treinados e totalmente dependentes do destino da organização. Um eventual colapso ou encerramento das operações das empresas em reestruturação colocaria em risco diversos postos de trabalho.

Possui atualmente 40 (quarenta) funcionários diretos, aumentando a sua responsabilidade social, intimando a melhor proteger o patrimônio humano formado por funcionários treinados e totalmente dependentes do destino da organização.

Em síntese, a eventual quebra das Recuperandas resultaria no colapso de um tradicional local de compras na cidade de São José do Rio Preto, já consolidado há cerca de 26 (vinte e seis) anos no mercado, situação que não poderá ser permitida.

2.3. O Setor de Atuação

O setor da construção civil desempenha um papel fundamental na economia e no desenvolvimento do Brasil. É responsável por gerar empregos, renda, moradia, infraestrutura e melhorias na qualidade de vida para milhões de pessoas em todo o país. Diante disso, é crucial acompanhar de perto o desempenho e as tendências desse setor, especialmente em um cenário marcado por incertezas e desafios como o que enfrentamos atualmente.

O Grupo Cotrimex atua no setor da construção civil, com foco na fabricação e acabamento de artefatos de mármore, ardósia, granito e outras pedras. Além disso, a empresa está envolvida no comércio atacadista e varejista, importação e exportação de pedras naturais, mármore, granito e materiais de construção, equipamentos, acessórios, madeiras, móveis e eletrodomésticos. A empresa também presta serviços de instalação de churrasqueiras, balcões, corte e acabamento de pedras. Essas atividades abrangentes permitem que o Grupo Cotrimex ofereça uma gama ampla de produtos e serviços relacionados à construção e acabamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

O setor de atuação de empresas de mármore e granito está relacionado à indústria de rochas ornamentais, que envolve a extração, beneficiamento e comercialização de materiais como mármore, granito, quartzito, ardósia, entre outros. Esses materiais são amplamente utilizados na construção civil e em projetos de design de interiores e exteriores devido à sua beleza, durabilidade e variedade de cores e texturas.

A seguir, explana-se mais detalhadamente sobre cada aspecto do setor:

1. **Extração**: O processo começa com a extração das rochas em jazidas naturais. O mármore e o granito são extraídos de pedreiras por meio de métodos de perfuração, corte e desmonte controlado. A qualidade e o tipo de rocha extraída dependem da localização da jazida e das características geológicas do local.

2. **Beneficiamento**: Após a extração, as rochas brutas passam pelo processo de beneficiamento. Isso inclui o corte em blocos menores, o polimento e o acabamento para obter as superfícies desejadas (como polido, jateado, levigado, entre outros). O beneficiamento é essencial para valorizar as características estéticas e técnicas da pedra.

3. **Produtos**: As empresas de mármore e granito oferecem uma ampla gama de produtos acabados, como chapas para revestimento de pisos e paredes, bancadas de cozinha e banheiro, tampos de mesas, escadas, pias, lavatórios, entre outros. Esses produtos são altamente valorizados no mercado de arquitetura e design de interiores.

4. **Aplicações**: Os materiais de mármore e granito são utilizados em uma variedade de aplicações, desde projetos residenciais até grandes empreendimentos comerciais e públicos. Eles são empregados em pisos, revestimentos de fachadas, tampos de móveis, esculturas, monumentos, entre outros.

5. **Mercado**: O mercado de rochas ornamentais é global e altamente competitivo, onde o Brasil de destaca como um importante players.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

6. **Tendências**: O setor de mármore e granito está em constante evolução, com novas tendências surgindo em termos de cores, padrões e acabamentos. Atualmente, há uma maior demanda por materiais exóticos e diferenciados, além de preocupações crescentes com sustentabilidade e eficiência nos processos de extração e produção.

Em resumo, as empresas de mármore e granito desempenham um papel fundamental na indústria da construção e design, fornecendo materiais versáteis e duráveis que são amplamente utilizados em uma variedade de projetos arquitetônicos e de decoração em todo o mundo.

2.4. Expectativa Para o Setor

O setor da construção civil deve apresentar um crescimento de 1,2% em 2023 e a expectativa básica para 2024 é de 2,9%. A estimativa foi apresentada pelo SindusCon-SP, durante coletiva de imprensa virtual em 6 de dezembro.

Com a recente revisão, o IBGE divulgou os novos números para o crescimento do PIB da construção civil, que ficou em 12,62% em 2021 e 6,85% em 2022.

O desempenho em 2023 representou uma frustração ante expectativas de crescimento mais expressivas. A retração do mercado de autoconstrução e pequenas obras e reformas contribuiu para o resultado aquém do esperado. Por outro lado, o mercado formal comandado pelas construtoras e incorporadoras mitigou esse desempenho ruim. Além disso, o emprego com carteira na construção cresceu refletindo o aquecimento do mercado, que teve que lidar com a falta de mão de obra qualificada.

A despeito do cenário adverso, de altas de juros, vale destacar a resiliência do mercado imobiliário. “Para 2024, o setor conta com uma redução significativa de juros somada a uma menor volatilidade dos custos dos materiais e o apoio aos programas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

de habitação governamentais, como MCMV, PAC, Casa Paulista e Pode Entrar", afirmou o presidente do SindusCon-SP, Yorki Estefan.

Para 2024 espera-se colher um resultado positivo com a continuidade da queda dos juros e um novo ciclo imobiliário comandado pelo Minha Casa Minha Vida. Além disso, os investimentos em infraestrutura devem crescer.

Para Yorki Estefan, presidente do SindusCon-SP, um crescimento de 1,2% projetado para 2023 é uma queda vigorosa na comparação com anos anteriores, parcialmente derivada da taxa de juros restritiva, afetando a economia como um todo e os investimentos na construção. "Para 2024, esperamos diminuições dos juros básicos e das taxas do financiamento imobiliário, possibilitando aumento dos investimentos no setor da construção."

O presidente do SindusCon-SP relatou que o setor incorporou 250 mil empregos em 2023, mão de obra que tem sido treinada, com reflexos positivos sobre a produtividade no ano que vem, reduzindo o impacto da escassez de pessoal qualificado. "Ameaça real ao setor é o fim da desoneração sobre a folha de pagamentos, que deverá onerar os imóveis já vendidos. Haverá um acréscimo de custos a ser repassado para as unidades imobiliárias, que poderá resultar em queda da demanda", enfatizou.

Estefan destacou que, em função da diminuição dos lançamentos, as vendas têm sido de imóveis em estoque, com preços atrativos. "É um ótimo momento para se adquirir um imóvel", salientou. Para ele, a diminuição de juros bancários poderá elevar a maior velocidade de vendas, incentivando novos lançamentos.

O presidente do SindusCon-SP também destacou que a reforma tributária, com um tratamento especial dado à construção, deverá favorecer o setor quando for implementada. Ele também destacou o esforço pela produtividade do setor.

Comentando a queda do PIB da construção no terceiro trimestre, Eduardo Zaidan, vice-presidente de Economia, ressaltou a importância de se entender a separação, que nem sempre é bem compreendida, entre o que é a construção formal e a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

construção informal feita pelas famílias. “A perspectiva de uma renda maior para as famílias pode favorecer um maior consumo de materiais de construção”, comentou.

Ambos consideraram que as mudanças no Plano Diretor e na Lei de Zoneamento do município de São Paulo não deverão trazer mudanças imediatas significativas aos projetos de novos empreendimentos. Os que já foram protocolizados ainda serão licenciados na regra atual.

Confira a íntegra da apresentação da Ana Castelo, coordenadora de Projetos da Construção do FGV Ibre (Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

NKNGESTÃO Cotrimex Pedras Naturais GRUPO NKN

Perspectivas setoriais

Endividamento das famílias

Redução do ritmo de atividade

Evolução da renda real

Situação fiscal

Impacto do desenrola

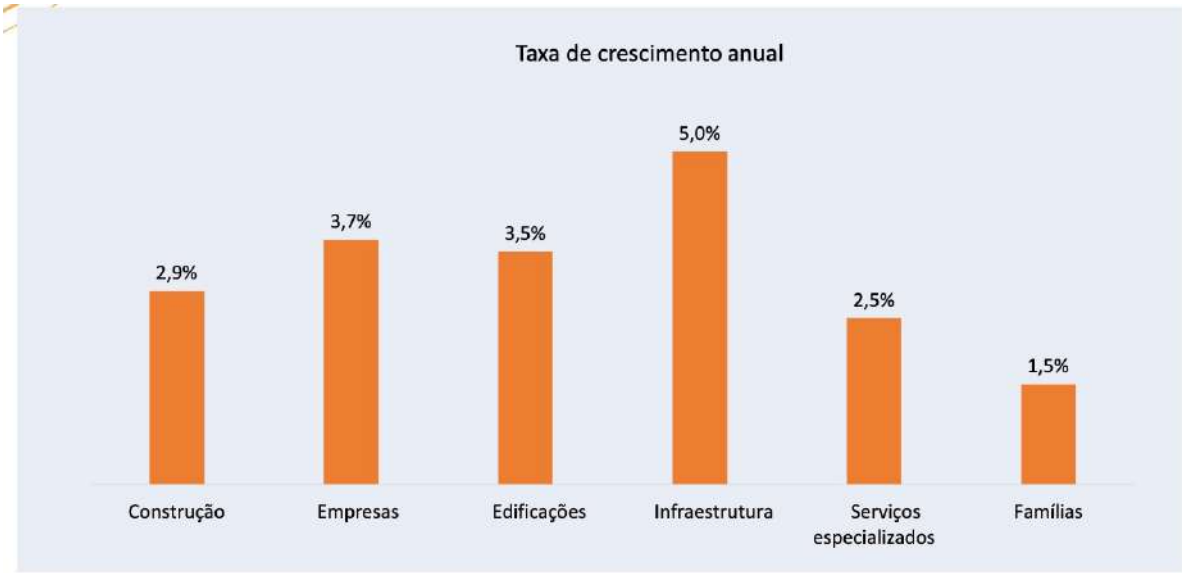
Continuidade da queda dos juros

Novo ciclo imobiliário: MCMV

Financiamento para melhoria habitacional

Projetos infraestrutura

SINDUSCON SP



Fontes: FGV

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

2.5. Causas do Desequilíbrio Financeiro

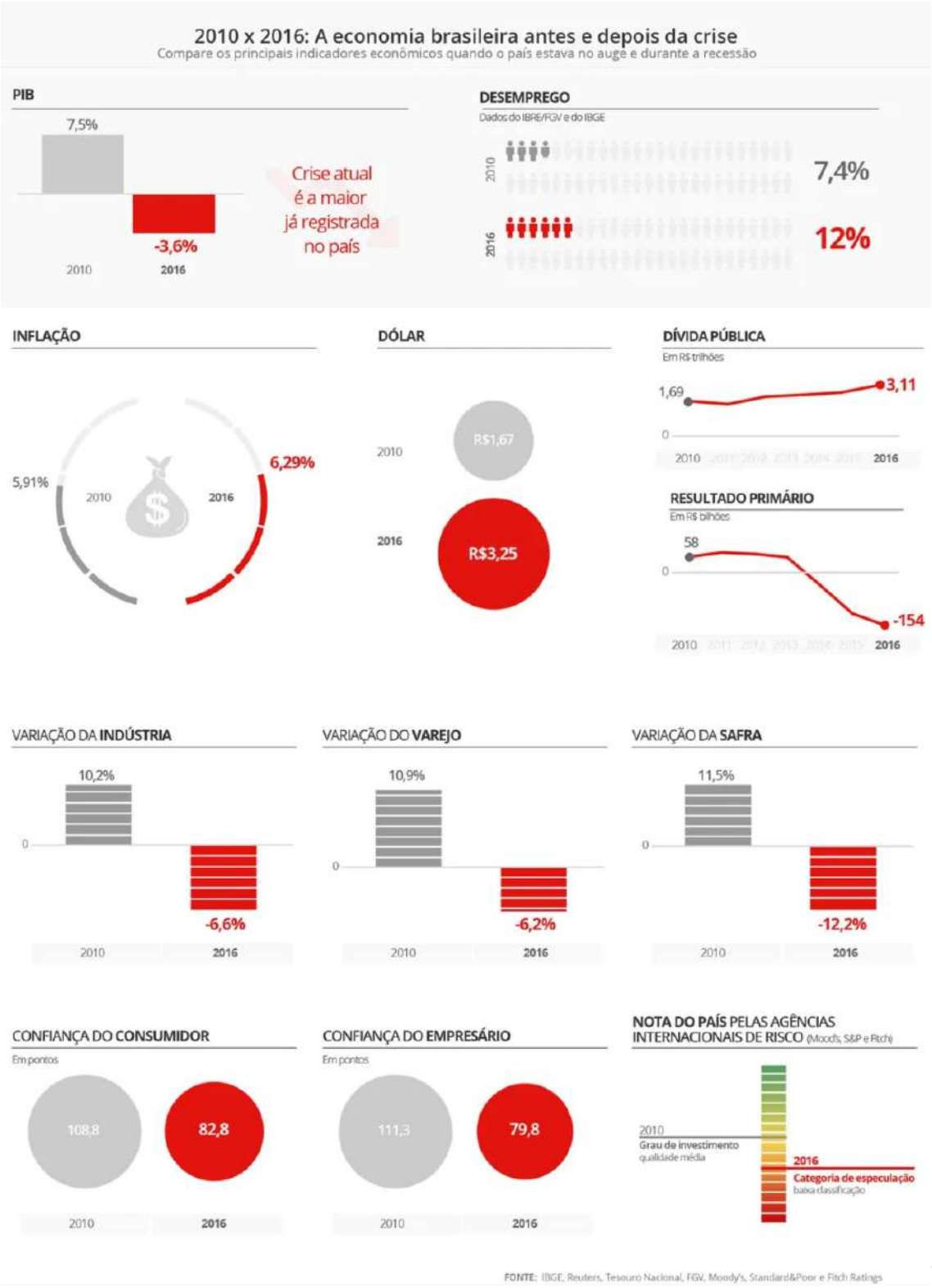
O início do desiquilíbrio financeiro do Grupo Cotrimex se deu no ano de 2.015 quando ocorreu a saída do sócio, Sr. Aniloel Melchiori Júnior, do quadro societário da empresa, razão pela qual a COTRIMEX precisou se desfazer de parte dos seus bens materiais e recursos financeiros, que foram transferidos para o sócio discente como parte de pagamento da dissolução de sociedade, situação que diminuiu os recursos da empresa, além de reduzir parte da sua capacidade operacional.

Já no ano de 2.016, quando a empresa ainda estava tentando se recuperar da queda, pois se tornou a devedora de uma dívida milionária perante o ex-sócio (pra exemplificar, verifica-se do QGC anexo que, neste momento, a dívida perfaz R$ 3.960.000,00), o Brasil viveu um ano de convulsão política, sendo sufocado por uma grave crise econômica, que foi registrada como a pior crise já vivenciada pelo País.

Excelência, é de conhecimento público que em apenas seis anos (período entre 2.010 e 2.016) o Brasil teve o maior crescimento do seu PIB em vinte anos – 7,5% - fator que viabiliza a alegação da Recuperanda de que usufruiu de um grande crescimento neste período, todavia, no ano de 2.016, o País registrou uma segunda retração anual consecutiva – 3,6% - situação que, somado com a dívida contraída pelo desligamento do ex-sócio da sociedade empresarial, acabou por iniciar um “efeito cascata” no caixa da Recuperanda.

Para melhor elucidar o que foi dito no parágrafo acima, de bom alvitre analisar os índices abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.



[1]

[1] https://g1.globo.com/economia/noticia/brasil-enfrenta-pior-crise-ja-registrada-poucos-anos-apos-um-boom-economico.ghtml

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W2582470002486O
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

No caso da Recuperanda, que atua em duas frentes (indústria e varejo), infere-se que no ano de 2.016 o setor de Indústria teve uma queda de 6,6% e o setor do Varejo teve uma queda de 6,2%, números expressivos e preocupantes se comparados ao ano de 2.010.

Esta situação de retração, que causou uma grande queda no faturamento da empresa, perdurou até meados de 2.018. Entre os anos de 2.018 e 2.019, a Recuperanda conseguiu iniciar um período de recuperação moderado, perdurando até o início da Pandemia do COVID-19.

No final de 2.019 iniciou-se a Pandemia do COVID-19, o que afetou drasticamente a empresa, que por um certo tempo precisou fechar as portas, com a proibição de receber clientes nas suas dependências em razão do “lockdown” que foi imposto pelo governo.

Além do “lockdown”, posteriormente durante a Pandemia do COVID-19, houve a necessidade de adequações físicas na empresa e alteração de horário de funcionamento, situações que trouxeram gastos não programados no orçamento da Recuperanda.

Após a Pandemia do COVID-19, no período compreendido entre 2.021 e 2.022, a Recuperanda passou, novamente, por uma boa recuperação das vendas, o que causou um pequeno aumento no fluxo de caixa, permitindo à empresa pagar as suas obrigações com os credores.

Todavia, a partir do início de 2.023 até a presente data, a Recuperanda está sofrendo mais um abalo no seu fluxo de caixa devido à desaceleração da econômica e desaquecimento do comércio de construção, somado com uma alta taxa de custo com o transporte de materiais, o que está trazendo uma margem extremamente baixa de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

lucro, fazendo com que a Recuperanda encontre dificuldades para honrar os seus compromissos financeiros perante as instituições financeiras e demais credores.

De bom alvitre destacar que, visando suprir as necessidades que advém da contratação com terceiros, e procurando obter autonomia perante o mercado, no ano de 2.007 foi criada a empresa Transportadora Cotrimex Eireli EPP, que trouxe uma melhor logística nas operações de transporte da COTRIMEX; além do que, no ano de 2.015 também foi criada a empresa Lemes Comércio de Mármores e Granitos Ltda, que trouxe um melhor particionamento nos devedores de criação de estratégias comerciais e planejamento tributário da COTRIMEX.

Como se percebe, a empresa Recuperanda é dona de uma novel história, que se consolidou no mercado e vem empregando inúmeros trabalhadores desta Comarca, todavia, por consequência de fatores econômicos e políticos, somados com uma grave crise sanitária, a situação chegou a um ponto que não foi verificada outra alternativa senão socorrer-se perante o instituto da recuperação judicial.

Não obstante o seu histórico pujante ao longo desta contínua e ininterrupta atividade, as Recuperandas foram afetadas em razão de fatores econômicos e políticos, somados com uma grave crise sanitária, o que refletiu na performance de suas atividades, resultando na momentânea situação de crise em que se encontra, o que exige este pedido de recuperação judicial para a superação das dificuldades enfrentadas, com vistas à sua preservação, de seus funcionários e dos seus negócios, mantendo-se firme como agente relevante do cenário econômico e social de São José do Rio Preto.

Do ponto de vista externo, em termos de mercado, é inegável que desde o ano de 2014 o Brasil vem atravessando uma das mais difíceis crises econômico-financeiras já vivenciadas, que tem refletido nos mais diversos setores da economia, incluindo, evidentemente, os mercados do varejo e da indústria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

Fatores como a alta de juros, desemprego elevado e inflação alta, especialmente no setor de materiais de construção, reduziram o volume de dinheiro circulante e prejudicaram de maneira notória os lucros das Recuperandas. A crise, que teve seu pior momento nos anos de 2015 e 2016, ainda encontra eco, trazendo resultados penosos para o setor.

Ocorre que a crise mencionada nos parágrafos anteriores ainda não foi superada em sua totalidade, pois é notório que o Brasil está continuadamente enfrentando uma crise sem precedentes, em função de reiterados eventos políticos, econômicos e sanitários que culminaram em um aumento discrepante na taxa de juros e inflação no País.

No entanto, durante todos os eventos mencionados, os cenários tornaram-se uma tarefa muito difícil e penosa para que as Recuperandas mantenham a sua margem de operação, sendo obrigadas a trabalharem com uma margem reduzida para se manterem no mercado.

Consequentemente, em razão da retração da atividade econômica no País, e a manutenção da alta taxa de juros, as empresas Recuperandas acabaram sendo surpreendidas em seus planos de investimentos, passando a terem graves dificuldades em honrar os compromissos assumidos com as instituições financeiras e demais credores.

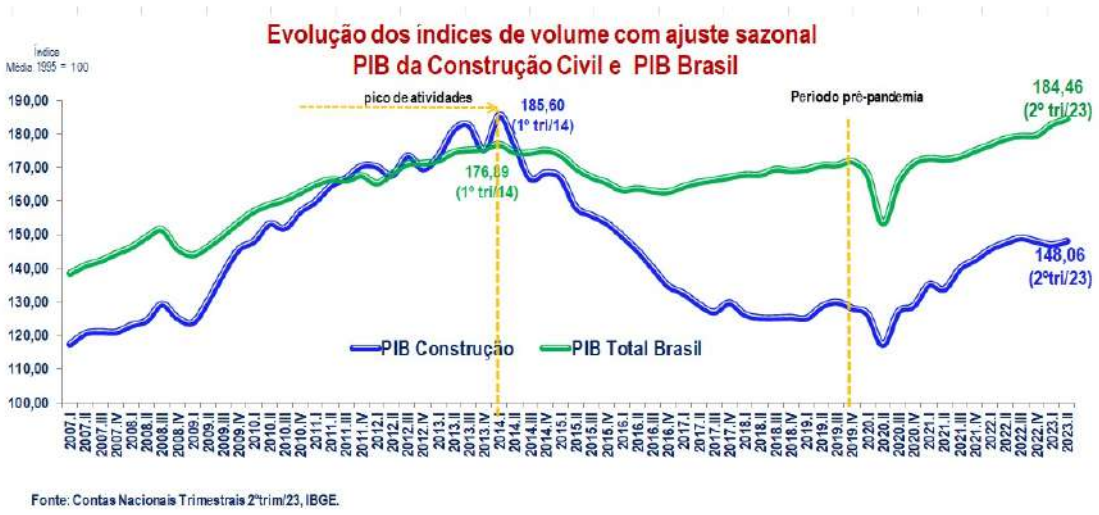
No tocante a crise atualmente enfrentada pelo setor de materiais de construção, destaca-se que o ano de 2.023 está sendo extremamente penoso, pois as vendas de materiais de construção continuam em queda no segundo semestre, sem expectativas de crescimento.

Depois de amargar um período ruim no primeiro semestre, a expectativa é que houvesse uma melhora, fato que ainda não aconteceu, pois, a demanda por materiais de construção não está condizente com a disposição do mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

De acordo com o SINDUSCON-SP (Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo), a previsão atualizada de desempenho do faturamento das empresas associadas à Abramat (Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção) para 2.023 caiu de +2% para -1%, em comparação com 2.022 . No acumulado dos primeiro sete meses do ano, a queda é de -3,8%.

A título exemplificativo, o gráfico abaixo mostra a evolução dos índices de volume com ajuste sazonal, na comparação do PIB da Construção Civil com o PIB do Brasil, demonstrando a queda que o setor vem enfrentando durante o ano de 2.023, vejamos:



Diante dos fatos que foram narrados e demonstrados, temendo um possível colapso financeiro, conclui-se que as empresas precisam socorrer-se do beneplácito da Recuperação Judicial para poder superar este momento de crise.

Conforme relação de , as Recuperandas possuem atualmente um endividamento junto às instituições financeiras, fornecedores de mercadorias e serviços e junto aos credores trabalhistas, ou seja, em suma, apesar de administrativa e gerencialmente necessária, por consequência das crises enfrentadas e da latente queda de vendas no setor de materiais de construção, as tomadas de capital colocaram as empresas frente aos conhecidos e desmedidos custos financeiros, que conforme demonstrado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

alhures, foram assumidos diante de outro cenário financeiro que por consequência colocou em xeque sua liquidez e viabilidade, levando-as ao quadro de endividamento.

Se não fosse o endividamento milionário contraído por consequência do desligamento do ex-sócio do quadro social da COTRIMEX, somado com o abatimento dos lucros que ocorreram por corolário da crise financeira e política vivenciada pelo País, somando-se com a alterosa queda de faturamento vivenciado pelo setor de materiais de construção, por óbvio que as Recuperandas não precisariam terem recorrido a vários empréstimos perante as instituições financeiras, submetendo-se às altas taxas de juros.

Após a análise econômico-financeira da situação das empresas Recuperandas, constatou-se que estas não tinham condições de manter regularmente em suas atividades, com competitividade de mercado, sem socorrer-se dos benefícios previstos na Lei nº 11.101/2005.

Em síntese, infere-se que as Recuperandas chegaram ao atual quadro de endividamento em razão, principalmente, dos seguintes motivos:

a) Dívida milionária que foi contraída pela saída do ex-sócio do quadro social da COTRIMEX;

b) Crise política e econômica que assolou o País em 2.016;

c) Crise proporcionada pela Pandemia do COVID-19;

d) Abusividade na cobrança de juros pelas instituições financeiras que concederem empréstimos para a Recuperanda firmar capital de giro;

e) Redução de margens operacionais;

f) Processos operacionais pesados e de baixa eficácia;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

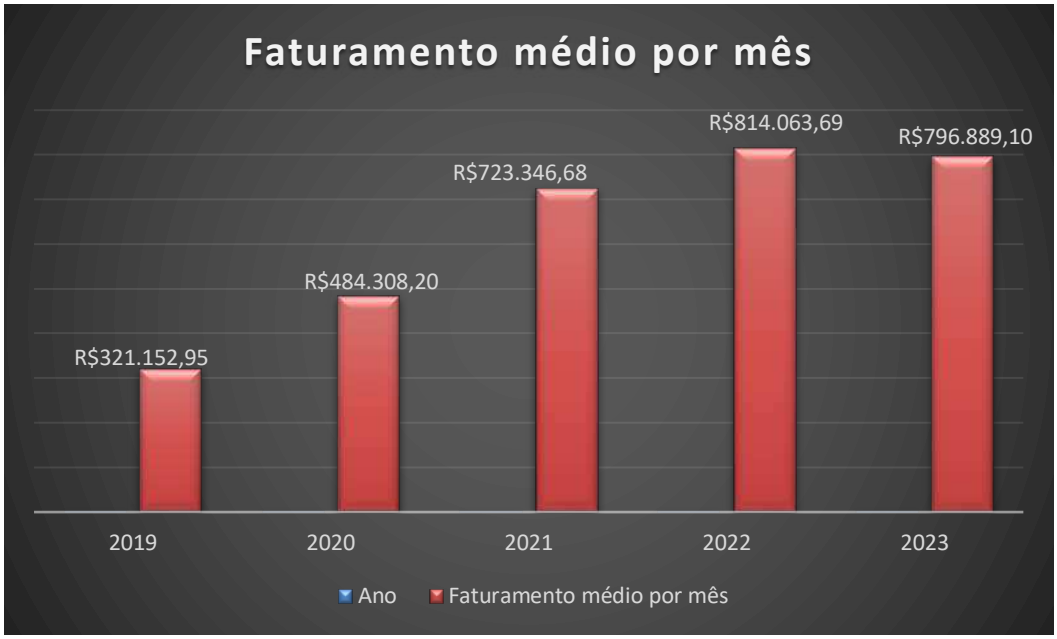
g) Aumento do endividamento de empresas (ausência de provisão para capital de giro), e grande endividamento alcançado para que a empresa conseguisse se manter relevante no mercado, que somada à atual crise financeira nacional acabou por prejudicar a geração de caixa e posterior cumprimento com os compromissos adquiridos.

2.6. Histórico de Faturamento

Antes de apresentar o gráfico de faturamento dos últimos 5 anos do Grupo Cotrimex, é importante considerar o contexto desafiador em que a empresa tem operado..

Apesar desses desafios, o Grupo Cotrimex manteve seus esforços para se adaptar às condições do mercado e buscar soluções para manter suas operações.

Quadro I:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W2582470002486 0
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

3. VIABILIDADE ECONÔMICA DA EMPRESA

No presente Plano, a análise financeira dos resultados projetados foi feita como pede o rigor da moderna gestão no mercado globalizado, levando-se em consideração obviamente a nova lei de recuperação de empresas, interpretadas à luz do princípio da preservação que a envolve. Importantes reestruturações operacionais e mercadológicas, serão implementadas sob o raciocínio lógico-científico dos consultores da empresa, focados ainda na análise e avaliação criteriosa dos resultados financeiros a serem alcançados através das medidas propostas.

A administração cuida desde o primeiro momento desta fase, em reiterar políticas e implantar relatórios de acompanhamento que permitirão a constante verificação do andamento das operações para a necessidade de análise de alternativas e correção de rumos.

Face ao histórico exposto, reiteramos que a empresa possui boas expectativas de mercado, considerando todo o Know-how adquirido nos seus 26 anos de atuação, reconhecimento e fidelidade de clientes somados à qualidade do atendimento e excelência do produto final, pela Recuperação Judicial e também com o crescimento esperado para o setor da construção.

Diante disso, foi elaborado o Laudo de Viabilidade Econômica (em anexo), que mostra sua viabilidade frente às reestruturações, conforme toda sua estrutura, consolidação de mercado e estratégia comercial é possível constatar que dentro das condições e planejamento de pagamentos por este plano proposto e considerando o patamar atual de faturamento, geração de lucro e de caixa, a empresa cumprirá com a liquidação de todos seus credores e seu passivo fiscal, voltando a sua consolidação financeira, onde melhorará seu poder de compra com pagamentos à vista e reduzirá seus custos de despesas operacionais, sendo que estes resultados serão convertidos a pagamento dos seus credores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

4. CLASSIFICAÇÃO DE CREDORES

Como se verá a seguir, a relação de credores do Grupo Cotrimex é composta de maioria por credores Quirografários com mais de 75% dos créditos concentrados na referida classe.

O resumo dos credores, consolidado por classe, segue abaixo:

Relação de Credores Consolidado por Classes			
Classe	**Qtde**		**Valor**
Credores Trabalhistas	25	R$	74.934,64
Credores Com Garantia Real	3	R$	8.745.200,00
Credores Quirografários	17	R$	2.522.416,26
Credores EPP / ME	8	R$	247.291,88
Credores Extra Concursais	0	R$	0,00
TOTAL GERAL	53	R$	11.589.842,78

5. PREMISSAS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO E REESTRUTURAÇÃO

A administração do Grupo Cotrimex já iniciou suas ações para modificação do cenário da empresa para que ela supere o ponto de equilíbrio e passe a dar resultados e para que ela cumpra com todas as exigências do Processo de Recuperação Judicial.

Assim para a elaboração do Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional foram analisadas, dentre outras, as seguintes áreas: Administrativa, Comercial, Custos, Suprimentos, Produção, Logística, Marketing e Recursos Humanos. A análise destas áreas, em conjunto com a avaliação do desempenho financeiro da empresa, foi base para nortear as ações a serem tomadas visando recuperar a empresa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

O plano de reestruturação desenvolvido para que a empresa supere sua dificuldade econômico-financeira, atingindo a lucratividade necessária para permitir a liquidação de seus débitos e manutenção de sua viabilidade, a médio e longo prazo, foi baseada em premissas razoáveis e conservadoras.

A viabilidade futura da empresa não se limita apenas à resolução da atual situação de endividamento, mas também depende, fundamentalmente, da melhoria do seu desempenho frente ao novo cenário. Neste contexto a empresa melhorará seu poder de compra com pagamentos à vista e reduzirá seus custos de despesas financeiras, sendo que estes resultados serão convertidos a pagamento dos seus credores.

5.1. Juros e da Correção Monetária

Os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial serão atualizados e remunerados conforme previsto em cada classe de credores, da mesma forma, o início da incidência e forma de cálculo será efetivado conforme previsto em cada classe de credores em específico e sua cláusula competente.

5.2. Da venda de ativos

Premissa fundamental da recuperação econômico-financeira do Grupo Cotrimex é a disponibilidade de capital de giro para sua operação. A Crise financeira já verificada levou a perder crédito com todos os seus fornecedores, bem como junto às instituições financeiras, assim, prazos de pagamentos de fornecedores foram reduzidos a zero, como também não existem mais linhas de créditos a serem tomadas.

Desta forma o Grupo Cotrimex poderá alienar seus veículos, máquinas, equipamentos, marcas, certificações e imóveis. Neste caso, a venda fica desde já autorizada desde que o recurso obtido seja revertido para o capital de giro da empresa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

com finalidade primordial de aumento de faturamento, melhora de margem e investimento no imobilizado para viabilizar a transferência da sede.

Na alienação de bem objeto de garantia real, a supressão da garantia ou sua substituição somente serão admitidas mediante aprovação expressa do credor titular da respectiva garantia, conforme previsão do art. 50, §1º, da Lei n. 11.101/05.

A alienação deverá respeitar as formas previstas na Lei 11.101/05.

5.3. Novos Créditos

O Grupo Cotrimex poderá tomar novas linhas de crédito para viabilizar o financiamento do seu capital de giro e crescimento. Conforme previsto em Lei, tais créditos novos serão prioritários em relação aos Créditos do Plano.

Poderá realizar operações de desconto de seus recebíveis ou utilizar seus recebíveis, estoques e demais ativos como garantia para novas linhas de crédito.

Também poderá contratar fianças bancárias, cartas de crédito, *DIP Financing* ou outros instrumentos que sirvam de garantia para a obtenção de crédito com outras instituições financeiras ou fornecedores, de forma a viabilizar sua operação.

5.4. Reestruturação Societária e ou Nova Sociedade

O Grupo Cotrimex poderá constituir nova empresa com o intuito de assumir toda operação das empresas atuais, visando alavancagem da operação. A constituição de uma nova empresa é uma alternativa viável, sendo que esta nova empresa poderá ser constituída de várias formas, inclusive através de uma Unidade Produtiva Isolada (UPI) ou outra que atenda as necessidades.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

5.5. Da venda da empresa

O Grupo Cotrimex poderá buscar investidores interessados na aquisição parcial ou total do controle societário da empresa. Neste caso, a venda fica desde já autorizada desde que o recurso obtido seja revertido para o capital de giro da empresa com finalidade primordial de aumento de faturamento, melhora de margem e investimento no imobilizado para viabilizar a transferência da sede.

5.6. Adiantamento e Fomento

Para garantir a continuidade da operação da empresa, este poderá realizar adiantamentos e fomentos a seus fornecedores de forma a viabilizar a continuidade de fornecimento.

5.7. Governança Corporativa e Administração

Sujeito às limitações previstas no plano, o Grupo Cotrimex tem o direito e a faculdade de desenvolver suas atividades e de realizar todos os atos consistentes com seu objetivo social, sem a necessidade da prévia autorização da assembleia de credores e/ou do Juízo da recuperação judicial.

5.8. Distribuição de Lucros e Dividendos

A empresa não poderá distribuir lucros nos primeiros dois anos de cumprimento do PRJ e, a partir do terceiro ano, mediante cumprimento dos termos aqui expressos, poderá começar a distribuir lucros desde que não comprometa a amortização do saldo de dívida do plano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

5.9. Cessão de Créditos

Os credores poderão ceder seus créditos, total ou parcialmente, a outros credores ou terceiros e tal cessão produzirá efeitos desde que: (i) a empresa seja informada; (ii) os cessionários recebam e confirmem o recebimento de uma cópia do plano, reconhecendo que o crédito está sujeito as condições e disposições deste plano.

6. OUTRAS PREMISSAS UTILIZADAS NO PLANO

6.1. Dos Credores Extras Concursais e Não Sujeitos

Quanto aos credores que não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, verifica-se haver aqueles definidos nos Artigos 67 e 84 da LRF – Credores Extraconcursais – e aqueles relacionados no art. 49, §§ 3° e 4° da LRF, aqui designados como Credores Não Sujeitos. Estes credores (Extraconcursais e Não Sujeitos) poderão expressamente aderir ao presente PRJ, obedecendo às formalidades e critérios de pagamento na forma e ordem aqui estabelecidas. Nessa hipótese, serão referidos adiante como Credores Extraconcursais Aderentes e Credores Não Sujeitos Aderentes.

Para fins de adesão ao presente Plano de Recuperação, os credores Extraconcursais e Não Sujeitos (Credores Extraconcursais Aderentes, Credores Não Sujeitos Aderentes) deverão manifestar-se expressamente nesse sentido por meio de petição a ser protocolada nos autos do processo de recuperação judicial em até 15 (quinze) dias contados a partir da data da decisão da homologação do PRJ pelo Juiz competente.

A adesão, em qualquer caso, se dará pela totalidade do valor crédito, tomando-se por base, para fins de verificação do quantum, a data da realização da Assembleia Geral de Credores, oportunidade em que será apresentada relação com discriminação de todos os créditos passíveis de adesão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

Os credores que optarem pela adesão serão considerados para todos os efeitos incluídos na Classe de Credores Quirografários, sendo pagos daquela forma.

Explicita-se, por fim, que a adesão não outorgará aos credores aderentes o direito de voto na Assembleia Geral de Credores, tendo em vista a regra expressa do art. 41 da LRF, acima transcrito.

6.2. Retificação da Lista de Credores

Eventuais credores que não constaram da relação de credores estão sujeitos às mesmas regras e condições estabelecidas no presente plano, de acordo com a classe em que estejam enquadrados, após o trânsito em julgado da respectiva habilitação de crédito ou impugnação de crédito.

6.3. Novação da Dívida

A aprovação do plano acarretará por força do disposto no Art. 59 da lei nº 11.101/05 a novação das dívidas sujeitas à recuperação, observando-se ainda os termos do Parágrafo 2º do Art. 61 da lei 11.101/05.

6.4. Quitação

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste PRJ, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar contra as Recuperandas, ressalvados os direitos contra coobrigados na forma dos arts. 49, §1º e 59 da LFRE, sendo inclusive obrigado a fornecer, se o caso, carta de anuência, nos casos de títulos protestados. Os credores também concordam

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

com a imediata suspensão da publicidade dos protestos, enquanto a recuperação estiver sendo cumprida.

6.5. Medidas Alternativas que Poderão Ser Adotada

O Grupo Cotrimex opera em um mercado promissor e as medidas estão perfeitamente incluídas no "rol" elencado pelo artigo 50 da Lei 11.101/05, mas, poderá alternativamente socorrer-se as outras hipóteses elencadas, in verbis:

- I. Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
- II. Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;
- III. Alteração do controle societário;
- IV. Substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos;
- V. Concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o plano especificar;
- VI. Aumento de capital social;
- VII. Trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;
- VIII. Redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

- IX. Dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro;
- X. Constituição de sociedade de credores;
- XI. Venda parcial dos bens;
- XII. Equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, sem prejuízo do disposto em legislação específica;
- XIII. Usufruto da empresa;

7. O PLANO DE RECUPERAÇÃO

Diante do cenário já apresentado, é notório que a empresa depende de um plano de recuperação e de pagamentos para manter sua sobrevivência, o qual deverá trabalhar com um orçamento e um planejamento de resultado conforme apresentado, para conseguir o resultado esperado. O PRJ foi analisado e proposto de acordo às expectativas de comportamento de fluxo de caixa futuro, diante de uma estratégia de redução de custos e optimização de processos para melhores resultados e sobre uma expectativa real de valores de faturamento, o qual poderá ser observado no quadro de DRE projetado (em anexo). Com base nesta análise, conseguimos estabelecer o prazo necessário e os descontos aplicáveis para viabilizar a recuperação da empresa. Com um faturamento projetado crescente para os próximos exercícios, nosso foco está na redução de custos. Como resultado, será possível realizar pagamentos aos credores ao longo de 180 meses, conforme os valores propostos que serão detalhados nos próximos tópicos. Além disso, estamos considerando o desenvolvimento de novos produtos que podem contribuir para fortalecer ainda mais nossa posição no mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

7.1. Dos meios empregados na recuperação

O plano prevê a recuperação do Grupo Cotrimex, por meio das seguintes práticas das quais grande parte já foram iniciadas:

- Reestruturação do seu endividamento com o estabelecimento de prazos, negociações de descontos e custos compatíveis com sua atual operação;
- Adequação e redução dos custos operacionais para melhora de resultados, onde diante da estratégia comercial adotada, a empresa poderá ter uma operação mais enxuta sendo assim mais eficiente;
- Adequação e redução da estrutura organizacional e despesas administrativas, visando melhoria dos resultados, consequência da estratégia adotada;
- Prospecção de novos fornecedores, nacionais ou internacionais melhorando as compras que são pagas com caixa próprio, através de procedimentos e processos internos já iniciados assim melhorando suas margens de CMV;
- Redução dos custos e despesas financeiras, consequência das medidas anteriores tomadas, realizando uma melhor gestão de caixa com compras a vista e captação de linhas mais baratas, reduzindo sua onerosidade com juros.

8. PROPOSTA DE PAGAMENTO A CREDORES

8.1. Pagamento aos Credores Trabalhistas

O Grupo Cotrimex, em sua relação de credores, um total de 25 (vinte e cinco) credores trabalhistas somando um total de R$ 74.934,64 (Setenta e quatro mil, novecentos e trinta e quatro reais e sessenta e quatro centavos), contemplando sua quitação da seguinte forma:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W2582470002486O
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

- O crédito da Classe I – Credores Trabalhistas, é assim considerado aqueles relacionados na lista do Administrador Judicial, limitados a 150 salários mínimos;

- O crédito que exceder aos 150 salários mínimos previstos, deverá ser reclassificado para a Classe III e considerado crédito quirografário;

- Todos os créditos pertencentes a Classe I – Credores Trabalhistas, ou seja, todos os créditos vinculados, já liquidados ou a liquidar, limitados a 150 salários mínimos, sofrerão deságio de 50% e serão pagos a vencer no dia 20 do décimo segundo mês posterior a data do trânsito em julgado da decisão de homologar a aprovação deste PRJ.

- Forma de pagamento: Crédito em Conta.

Para os credores trabalhistas cujos créditos trabalhistas são objetos de processos judiciais ainda sem valores definidos, após a decisão, fica estipulado as mesmas condições acima e ainda:

O início da contagem do prazo para pagamentos a estes credores será a partir da data da decisão, transitada em julgado, que tornará liquida a obrigação e determinará a inclusão junto ao Plano de Recuperação Judicial deste crédito, respeitada a paridade de credores, efetuando-se o mesmo desconto e sendo pago no mesmo prazo de 12 meses previsto.

Para o caso de liquidação antes da aprovação do PRJ os valores serão incluídos na forma de créditos trabalhistas ordinários.

Eventual mora no cumprimento de qualquer parcela poderá ser purgada no prazo de (60) sessenta dias a contar da data de vencimento, sem ônus.

8.2. Pagamento aos Credores Com Garantia Real

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

O Grupo Cotrimex, em sua relação de credores com garantia real um total de 3 (três) credores somando um total de R$ 8.745.200,00 (Oito milhões, setecentos e quarenta e cinco mil e duzenrtos reais), contemplando sua quitação da seguinte forma:

- Deságio: 80% sobre o saldo dos créditos;
- Prazo: 180 meses;
- Periodicidade: anual, a vencer no dia 20 do décimo segundo mês posterior ao período de carência, sendo as parcelas seguintes a cada 12 meses;
- Carência: 12 meses;
- Forma de pagamento: Crédito em Conta.
- Correção de TR + 1% ao ano.

O início da contagem do prazo para pagamentos a estes credores será a partir do trânsito em julgado da decisão da homologação do PRJ pelo Juiz competente.

Para os créditos que não são líquidos ou não foram incluídos na lista de credores até a aprovação do presente PRJ, terão seus pagamentos iniciados, respeitando a paridade dos credores, após o trânsito em julgado da decisão que homologar a inclusão do crédito na Recuperação Judicial, respeitada, a partir desta data, a carência e prazo acima especificado.

Eventual mora no cumprimento de qualquer parcela poderá ser purgada no prazo de (60) sessenta dias a contar da data de vencimento, sem ônus.

8.3. Pagamento aos Credores Quirografários

O Grupo Cotrimex possui em sua relação de credores quirografários 17 (dezessete) credores, com valor total de R$ 2.522.416,26 (Dois milhões, quinhentos e vinte e dois

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

mil, quatrocentos e dezesseis reais e vinte e seis centavos), contemplando sua quitação nas seguintes condições:

- Deságio: 80% sobre o saldo dos créditos;
- Prazo: 180 meses;
- Periodicidade: anual, a vencer no dia 20 do décimo segundo mês posterior ao período de carência, sendo as parcelas seguintes a cada 12 meses;
- Carência: 12 meses;
- Forma de pagamento: Crédito em Conta.
- Correção de TR + 1% ao ano.

O início da contagem do prazo para pagamentos a estes credores será a partir do trânsito em julgado da decisão da homologação do PRJ pelo Juiz competente.

Para os créditos que não são líquidos ou não foram incluídos na lista de credores até a aprovação do presente PRJ, terão seus pagamentos iniciados, respeitando a paridade dos credores, após o trânsito em julgado da decisão que homologar a inclusão do crédito na Recuperação Judicial, respeitada, a partir desta data, a carência e prazo acima especificado.

Eventual mora no cumprimento de qualquer parcela poderá ser purgada no prazo de (60) sessenta dias a contar da data de vencimento, sem ônus.

8.4. Pagamento aos Credores EPP / ME

O Grupo Cotrimex possui em sua relação de credores EPP / ME 8 (oito) credores, com valor total de R$ 247.291,88 (Duzentos e quarenta e sete mil, duzentos e noventa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

e um reais e oitenta e oito centavos), contemplando sua quitação nas seguintes condições:

- Deságio: 80% sobre o saldo dos créditos;
- Prazo: 180 meses;
- Periodicidade: anual, a vencer no dia 20 do décimo segundo mês posterior ao período de carência, sendo as parcelas seguintes a cada 12 meses;
- Carência: 12 meses;
- Forma de pagamento: Crédito em Conta.
- Correção de TR + 1% ao ano.

O início da contagem do prazo para pagamentos a estes credores será a partir do trânsito em julgado da decisão da homologação do PRJ pelo Juiz competente.

Para os créditos que não são líquidos ou não foram incluídos na lista de credores até a aprovação do presente PRJ, terão seus pagamentos iniciados, respeitando a paridade dos credores, após o trânsito em julgado da decisão que homologar a inclusão do crédito na Recuperação Judicial, respeitada, a partir desta data, a carência e prazo acima especificado.

Eventual mora no cumprimento de qualquer parcela poderá ser purgada no prazo de (60) sessenta dias a contar da data de vencimento, sem ônus.

9. PASSIVO TRIBUTÁRIO

A empresa visa o pagamento de todos os seus tributos conforme renegociações possíveis das empresas em recuperação judicial ou ainda de acordo com laudo de viabilidade econômica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

Diante deste quadro o Grupo Cotrimex efetuou um levantamento de todo seu passivo fiscal e pretende aderir a eventual parcelamento proposto pelo governo, contudo outras questões estão sendo analisadas antes:

- Adequação do parcelamento conforme fluxo de caixa e possibilidade de pagamento da empresa;
- Apuração do valor "justo" de cada dívida, aplicando-se a fórmula constitucional de cálculo;
- Medidas jurídicas e administrativas visando recuperação de tributos.

Diante do exposto, o pagamento de seu passivo fiscal está simulado no Laudo de Viabilidade Econômico-financeira (em anexo) com a expectativa dos valores após negociações.

10. FALÊNCIA

Hipóteses de decretação da falência:

- Deliberação dos credores em assembleia;
- Não apresentação do plano pelo devedor no prazo;
- Rejeição de plano pela assembleia dos Credores;
- Descumprimento do plano de recuperação.

Como se pode observar a nova lei é rigorosa no que diz respeito ao cumprimento do plano de recuperação judicial. Assim, sendo afastada a hipótese de decretação da falência pela não apresentação do plano de recuperação judicial, a decisão pela concessão da Recuperação Judicial da empresa está nas mãos da Assembleia Geral de Credores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

Caso ocorra a decretação da falência da empresa teremos a seguinte ordem de liquidação dos créditos.

Art. 83. A classificação dos créditos na falência obedece à seguinte ordem:

I. Os créditos derivados da legislação do trabalho, limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor, e os decorrentes de acidentes de trabalho;

II. Créditos com garantia real até o limite do valor do bem gravado;

III. Créditos tributários, independentemente da sua natureza e tempo de constituição, excetuadas as multas tributárias;

IV. Créditos com privilégio especial;

V. Créditos com privilégio geral;

VI. Créditos quirografários;

VII. As multas contratuais e as penas pecuniárias por infração das leis penais ou administrativas, inclusive as multas tributárias;

VIII. Créditos subordinados.

11. ALTERAÇÃO DO PLANO E PERMISSÕES

O Grupo Cotrimex entende que, como costumeiramente tem ocorrido em outras Recuperações Judiciais, outras formas alternativas de recuperação da empresa e de pagamento aos credores podem ser propostas, alteradas ou mesmo viabilizadas na Assembleia Geral de Credores, observadas as disposições previstas na Lei 11.101/05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

Aludidas propostas poderão, no futuro, ser viabilizadas no prazo legal aos credores, e terão como premissas a melhor forma de recuperação da empresa, com o menor sacrifício à sociedade, aos seus sócios e aos credores.

Entretanto, com absoluta segurança, os administradores da Grupo Cotrimex entendem que a forma proposta no presente Plano é a melhor dentre as previstas em lei, a mais factível e a que realmente preserva os interesses dos credores, eis que possibilita o pagamento de seus créditos.

12. CONCLUSÃO E RESUMO

Tal como amplamente demonstrado acima, a requerente é cristalinamente viável, seu negócio é bem recebido pelo mercado, goza de credibilidade com a excelência amplamente reconhecida.

A fim de reforçar a convicção, de imediato ao ajuizamento do pedido recuperacional a requerente já tem empreendido seus melhores esforços a fim de superar a crise, aplicando um efetivo processo de renovação organizacional, redimensionamento estrutural, financeiro e de gestão, buscando alcançar seu break even e retomar sua estabilidade financeira que será atingida ainda no ano de 2024.

Assim, a requerente para que lhe seja permitido readequar as atividades sociais e o giro dos negócios é essencial que ocorra a aprovação deste plano para que possa ajudar a sanear a crise econômico-financeira pela qual vem atravessando, com a finalidade de preservar os negócios sociais e estimular a atividade empresarial, garantir a continuidade do emprego e fomentar o trabalho respeitando a dignidade da pessoa humana, assegurando a satisfação, ainda que parcial e em diferentes condições, dos direitos e interesses de seus credores.

A reestruturação da requerente é, portanto, viável e consentânea com o princípio da preservação da empresa, estabelecido pelo artigo 47 da Lei 11.101/2005.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

Verificando-se o histórico da empresa, por meio de uma análise crítica das causas que levaram à crise, chega-se à conclusão de que sem os efeitos de uma moratória dificilmente haveria chance do reestabelecimento da tão importante atividade.

Este Plano de Recuperação Judicial é embasado em perspectivas futuras e, que embora partam de premissas realistas, não é possível garantir que ocorrerão. Assim, se as projeções efetuadas se mostrarem superestimadas ou subestimadas, ensejarão revisões para a sua adequação à realidade de momento e dos respectivos pagamentos propostos.

Como solução à premente necessidade de composição do caixa e de alongamento do perfil da dívida, propõe-se a carência citada para início dos pagamentos, com redução dos encargos financeiros.

Para início do pagamento deste PRJ, os credores deverão enviar dados bancários para recebimento de seu crédito com antecedência mínima de (60) sessenta dias à primeira data de recebimento. Caso o envio ocorra após este período o início de pagamento se dará (60) sessenta dias após o envio dos dados bancários e a periodicidade das próximas parcelas ficará vinculada à data do pagamento da primeira. Os dados bancários deverão ser enviados para o e-mail cotrimex@cotrimex.com.br e a contagem de prazo iniciada na data da confirmação do recebimento do e-mail.

O PRJ poderá ser alterado a qualquer tempo após sua homologação judicial e antes de seu integral cumprimento, por iniciativa da Recuperandas e mediante a convocação de assembleia geral de credores, a qual deliberará sobre as modificações propostas, através da maioria dos credores presentes, dependendo para sua aprovação o quórum mencionado no art. 45 c/c art. 58, caput e pár. 1º da LFR.

Caso haja o descumprimento de qualquer obrigação prevista no PRJ não será decretada a falência das Recuperandas, sem que antes haja convocação da Assembleia Geral de Credores, que deverá ser requerida ao juízo, no prazo de 60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

(sessenta) dias a contar de qualquer descumprimento, a qual deliberará quanto à solução a ser adotada.

Este PRJ será considerado descumprido na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas previstas, desde que não sanada tal obrigação no prazo de 60 dias a contar da notificação do respectivo credor.

Sem prejuízo do cumprimento do PRJ aprovado, a Recuperanda poderá buscar soluções junto a parceiros estratégicos.

O PRJ e todas as obrigações nele previstas reger-se-ão pelas Leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que os contratos que deram origem aos créditos sejam regidos por normas de outros países.

Desta forma, considerando que a recuperação financeira do Grupo Cotrimex é medida que trará benefícios à sociedade como um todo, através de geração de empregos e riqueza do País, somado ao fato de que as medidas financeiras, comerciais e de reestruturação interna, em conjunto com ao alongamento do prazo para pagamentos dos débitos, são condições que possibilitarão a efetiva retomada dos negócios. Entendemos que, ao teor da Lei n. 11.101/05 e de seus princípios norteadores, que prevê a possibilidade de concessões judiciais para a efetiva recuperação judicial de empresas, o presente plano apresenta-se como a melhor solução para a continuidade da empresa no mercado brasileiro.

São José do Rio Preto / SP, 19 de abril de 2024.

Renato Ozanique Guarizo
NKN Gestão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

NKNGESTÃO

Cotrimex Pedras Naturais

GRUPO NKN

13. LAUDO DE VIABILIDAE ECONÔMICA

DRE projetada para 12 meses e para 5 Anos

		04/2024	05/2024	06/2024	07/2024	08/2024	09/2024	10/2024	11/2024	12/2024	01/2025	02/2025	03/2025	2024	2025	2026	2027	2028
		1,5	1,1	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05					
Receita Bruta Operacional	R$	**12.150.000,00**	**900.000**	**950.000**	**1.000.000**	**1.000.000**	**1.100.000**	**1.100.000**	**1.100.000**	**1.000.000**	**900.000**	**1.000.000**	**1.000.000**	**1.100.000**	**11.694.416**	**15.000.000**	**17.430.000**	**17.050.000**	**17.760.000**
Venda de Mercadorias e Serviços	R$	12.150.000,00	900.000	950.000	1.000.000	1.000.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.000.000	900.000	1.000.000	1.000.000	1.100.000	11.694.416	15.000.000	17.430.000	17.050.000	17.760.000
	R$	-																
Deduçoes da Receita	**-R$**	**1.426.519,40**	**- 105.668**	**- 111.539**	**- 117.409**	**- 117.409**	**- 129.150**	**- 129.150**	**- 129.150**	**- 117.409**	**- 105.668**	**- 117.409**	**- 117.409**	**- 129.150**	**- 1.373.030**	**- 1.761.135**	**- 2.046.439**	**- 2.001.824**	**- 2.085.184**
(-) ICMS s/ Vendas mercadorias	-R$	326.885,09	- 24.214	- 25.559	- 26.904	- 26.904	- 29.595	- 29.595	- 29.595	- 26.904	- 24.214	- 26.904	- 26.904	- 29.595	- 314.628	- 403.562	- 468.939	- 458.715	- 477.817
(-) Cofins s/ Vendas mercadorias	-R$	899.444,52	- 66.626	- 70.327	- 74.028	- 74.028	- 81.431	- 81.431	- 81.431	- 74.028	- 66.626	- 74.028	- 74.028	- 81.431	- 865.718	- 1.110.425	- 1.290.314	- 1.262.183	- 1.314.744
(-) PIS s/ Vendas mercadorias	-R$	195.274,12	- 14.465	- 15.268	- 16.072	- 16.072	- 17.679	- 17.679	- 17.679	- 16.072	- 14.465	- 16.072	- 16.072	- 17.679	- 187.952	- 241.079	- 280.134	- 274.027	- 285.438
(-) ISS s/ serviços	-R$	2.497,05	- 185	- 195	- 206	- 206	- 226	- 226	- 226	- 206	- 185	- 206	- 206	- 226	- 2.403	- 3.083	- 3.582	- 3.504	- 3.650
(-) Cofins s/ Vendas serviços	-R$	1.987,20	- 147	- 155	- 164	- 164	- 180	- 180	- 180	- 164	- 147	- 164	- 164	- 180	- 1.913	- 2.453	- 2.851	- 2.789	- 2.905
(-) PIS s/ Vendas serviços	-R$	431,42	- 32	- 34	- 36	- 36	- 39	- 39	- 39	- 36	- 32	- 36	- 36	- 39	- 415	- 533	- 619	- 605	- 631
Receita Liquida	**R$**	**10.723.480,60**	**794.332**	**838.461**	**882.591**	**882.591**	**970.850**	**970.850**	**970.850**	**882.591**	**794.332**	**882.591**	**882.591**	**970.850**	**10.321.386**	**13.238.865**	**15.383.561**	**15.048.176**	**15.674.816**
Custos das Vendas	**-R$**	**8.241.294,35**	**- 610.466**	**- 644.381**	**- 678.296**	**- 678.296**	**- 746.125**	**- 746.125**	**- 746.125**	**- 678.296**	**- 610.466**	**- 678.296**	**- 678.296**	**- 746.125**	**- 7.932.274**	**- 10.174.437**	**- 11.822.696**	**- 11.564.944**	**- 12.046.534**
(-) Custo dos produtos/serviços vendidos	-R$	2.318.238,21	- 171.721	- 181.261	- 190.801	- 190.801	- 209.882	- 209.882	- 209.882	- 190.801	- 171.721	- 190.801	- 190.801	- 209.882	- 2.231.312	- 2.862.022	- 3.325.670	- 3.253.166	- 3.388.635
(-) Custo das mercadorias vendidas	-R$	5.923.056,14	- 438.745	- 463.120	- 487.494	- 487.494	- 536.244	- 536.244	- 536.244	- 487.494	- 438.745	- 487.494	- 487.494	- 536.244	- 5.700.962	- 7.312.415	- 8.497.026	- 8.311.778	- 8.657.899
Despesas/Receitas Operacionais	**-R$**	**2.323.491,62**	**- 172.110**	**- 181.672**	**- 191.234**	**- 191.234**	**- 210.357**	**- 210.357**	**- 210.357**	**- 191.234**	**- 172.110**	**- 191.234**	**- 191.234**	**- 210.357**	**- 2.236.369**	**- 2.868.508**	**- 3.333.206**	**- 3.260.538**	**- 3.396.314**
(-) Despesas com vendas	-R$	201.731,38	- 14.943	- 15.773	- 16.603	- 16.603	- 18.264	- 18.264	- 18.264	- 16.603	- 14.943	- 16.603	- 16.603	- 18.264	- 194.167	- 249.051	- 289.397	- 283.088	- 294.876
(-) Despesas administrativas	-R$	38.126,32	- 2.824	- 2.981	- 3.138	- 3.138	- 3.452	- 3.452	- 3.452	- 3.138	- 2.824	- 3.138	- 3.138	- 3.452	- 36.697	- 47.070	- 54.695	- 53.502	- 55.730
(-) Despesas operacionais	-R$	1.623.834,49	- 120.284	- 126.966	- 133.649	- 133.649	- 147.014	- 147.014	- 147.014	- 133.649	- 120.284	- 133.649	- 133.649	- 147.014	- 1.562.946	- 2.004.734	- 2.329.501	- 2.278.714	- 2.373.605
(-) Despesas tributárias	-R$	36.273,36	- 2.687	- 2.836	- 2.985	- 2.985	- 3.284	- 3.284	- 3.284	- 2.985	- 2.687	- 2.985	- 2.985	- 3.284	- 34.913	- 44.782	- 52.037	- 50.902	- 53.022
(-) Despesas financeiras	-R$	460.773,12	- 34.131	- 36.028	- 37.924	- 37.924	- 41.716	- 41.716	- 41.716	- 37.924	- 34.131	- 37.924	- 37.924	- 41.716	- 443.496	- 568.856	- 661.010	- 646.599	- 673.525
(+) Receitas financeiras	R$	56.063,08	4.153	4.384	4.614	4.614	5.076	5.076	5.076	4.614	4.153	4.614	4.614	5.076	53.961	69.214	80.426	78.673	81.949
(-) Depreciações	-R$	18.816,04	- 1.394	- 1.471	- 1.549	- 1.549	- 1.704	- 1.704	- 1.704	- 1.549	- 1.394	- 1.549	- 1.549	- 1.704	- 18.110	- 23.230	- 26.993	- 26.404	- 27.504
Resultado Operacional	**R$**	**158.694,63**	**11.755**	**12.408**	**13.061**	**13.061**	**14.367**	**14.367**	**14.367**	**13.061**	**11.755**	**13.061**	**13.061**	**14.367**	**152.744**	**195.919**	**227.658**	**222.695**	**231.968**
Outras Despesas	**-R$**	**2.552,82**	**7.635**	**7.773**	**15.197**	**24.871**	**36.223**	**47.244**	**58.756**	**57.996**	**57.305**	**56.683**	**55.992**	**55.301**	54.541	46.460	36.096	24.052	12.272
Despesas não operacionais	-R$	2.552,82	- 189	- 200	- 210	- 210	- 231	- 231	- 231	- 210	- 189	- 210	- 210	- 231	- 2.457	- 3.152	- 3.662	- 3.582	- 3.732
Receitas não operacionais	R$	10.948,03	811	856	901	901	991	991	991	901	811	901	901	991	10.538	13.516	15.706	15.363	16.003
Lucro Antes de IR	**R$**	**156.141,81**	**19.390**	**20.182**	**28.259**	**37.932**	**50.591**	**61.612**	**73.123**	**71.057**	**69.060**	**69.744**	**69.053**	**69.668**	**207.285**	**242.380**	**263.754**	**246.747**	**244.240**
Provisão de CSLL	-R$	75.434,04	- 5.588	- 5.898	- 6.209	- 6.209	- 6.829	- 6.829	- 6.829	- 6.209	- 5.588	- 6.209	- 6.209	- 6.829	- 72.606	- 93.128	- 108.215	- 105.856	- 110.264
Provisão de IR	-R$	209.539,00	- 15.521	- 16.384	- 17.246	- 17.246	- 18.971	- 18.971	- 18.971	- 17.246	- 15.521	- 17.246	- 17.246	- 18.971	- 201.682	- 258.690	- 300.598	- 294.044	- 306.289
Lucro e Prejuizo	**R$**	**365.680,81**	**40.499**	**42.463**	**51.713**	**61.387**	**76.391**	**87.412**	**98.923**	**94.511**	**90.169**	**93.199**	**92.508**	**95.468**	**481.572**	**594.198**	**672.567**	**646.648**	**660.793**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W2582470002486 0
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

NKNGESTÃO

Cotrimex Pedras Naturais

GRUPO NKN

Fluxo de caixa projetado para 12 meses e para 5 Anos

	04/2024	05/2024	06/2024	07/2024	08/2024	09/2024	10/2024	11/2024	12/2024	01/2025	02/2025	03/2025	2024	2025	2026	2027	2028
Recebimentos	**926.073**	**977.521**	**1.028.970**	**1.028.970**	**1.131.867**	**1.131.867**	**1.131.867**	**1.028.970**	**926.073**	**1.028.970**	**1.028.970**	**1.131.867**	**12.033.202**	**15.434.548**	**17.934.945**	**17.543.937**	**18.274.505**
Vendas	900.000	950.000	1.000.000	1.000.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.000.000	900.000	1.000.000	1.000.000	1.100.000	11.694.416	15.000.000	17.430.000	17.050.000	17.760.000
Receitas financeiras	4.153	4.384	4.614	4.614	5.076	5.076	5.076	4.614	4.153	4.614	4.614	5.076	53.961	69.214	80.426	78.673	81.949
Receitas não operacionais	21.920	23.138	24.356	24.356	26.791	26.791	26.791	24.356	21.920	24.356	24.356	26.791	284.825	365.335	424.519	415.264	432.556
Saidas	**- 892.587**	**- 942.175**	**- 991.763**	**- 991.763**	**- 1.090.939**	**- 1.090.939**	**- 1.090.939**	**- 991.763**	**- 892.587**	**- 991.763**	**- 991.763**	**- 1.090.939**	**- 11.598.090**	**- 15.207.268**	**- 17.923.402**	**- 17.542.062**	**- 18.263.090**
Deduçoes das Vendas	- 105.668	- 111.539	- 117.409	- 117.409	- 129.150	- 129.150	- 129.150	- 117.409	- 105.668	- 117.409	- 117.409	- 129.150	- 1.373.030	- 1.761.135	- 2.046.439	- 2.001.824	- 2.085.184
Custos das Vendas	- 610.466	- 644.381	- 678.296	- 678.296	- 746.125	- 746.125	- 746.125	- 678.296	- 610.466	- 678.296	- 678.296	- 746.125	- 7.932.274	- 10.174.437	- 11.822.696	- 11.564.944	- 12.046.534
Despesas operacionais	- 176.263	- 186.056	- 195.848	- 195.848	- 215.433	- 215.433	- 215.433	- 195.848	- 176.263	- 195.848	- 195.848	- 215.433	- 2.290.329	- 2.937.722	- 3.413.633	- 3.339.211	- 3.478.263
Despesas não operacionais	- 189	- 200	- 210	- 210	- 231	- 231	- 231	- 210	- 189	- 210	- 210	- 231	- 2.457	- 3.152	- 3.662	- 3.582	- 3.732
Credores Trabalhistas I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.467			
Credores Com Garantia Real II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 117.769	- 118.946	- 120.136
Credores Quirografarios III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 33.969	- 34.308	- 34.651
Credores ME / EPP IV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 3.330	- 3.363	- 3.397
Parcelamentos de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 141.026	- 142.436	- 143.861
Saldo de Caixa	**33.486**	**35.346**	**37.207**	**37.207**	**40.928**	**40.928**	**40.928**	**37.207**	**33.486**	**37.207**	**37.207**	**40.928**	**435.112**	**227.280**	**11.543**	**1.875**	**11.416**
FLUXO CAIXA PROJETADO	33.486	68.833	106.039	143.246	184.174	225.101	266.029	303.236	336.722	373.929	411.135	452.063	435.112	662.392	673.935	675.810	687.225

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W2582470002486 0
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código ABBYcb9D.

NKNGESTÃO Cotrimex Pedras Naturais GRUPO NKN

14. LISTAS: RELAÇÃO DE CREDORES

Trabalhistas I - 74.934,64

Funcionario	CPF	Saldo Devedor
Aline Pereira	341.022.838-11	2.309,00
Ronair Nogueira de Souza	033.313.456-79	2.028,00
Francisco Gil da Silva Junior	305.738.098-01	1.976,85
Raimundo Nonato dos Santos Filho	620.381.993-02	3.546,72
José Wilson Barbosa de Souza	012.713.983-46	3.430,80
Katia Caroline Malta	464.684.898-81	2.059,00
Leiko Kanashiro	080.765.288-10	2.059,00
Marcio José Costa Júnior	071.040.968-09	2.277,00
Lucas Oliveira da Silva	447.718.258-90	3.766,95
Francisco Rosa dos Santos	216.658.588-42	8.186,21
Feliz Henrique Gonçalves	466.424.468-10	7.853,47
Marcos Vinicius Pires Theodoro dos Santos	472.691.128-78	7.359,15
Mikaelle Monike da Silva Costa	413.763.438-60	2.424,16
Evandro dos Santos Dias	391.095.418-25	300,00
Luciano Santos	000.864.615-59	287,14
Roque Aparecido Baisso	099.855.748-00	917,00
Tiago Santana Bomfim	368.918.298-01	500,00
Leonardo Bruno Mendes	420.061.508-80	13.090,39
Lucas Aparecido Gomes	351.283.288-13	2.218,00
Rodrigo Etecheber Tessari	202.715.618-66	3.872,00
Marcos Paulo Pereira	378.754.638-31	3.097,00
Adilson Goulart Faria	169.743.088-09	900,00
Lourivaldo dos Anjos	257.891.981-04	150,00
Jocir Martins Pereira	114.328.008-33	212,56
Clodoaldo da Silva Siqueira	098.166.738-43	114,24
**TOTAIS >>>>

NKNGESTÃO Cotrimex Pedras Naturais GRUPO NKN

Garantia Real II - R$ 8.745.200,00

Qtd de anos

CNPJ / CPF	Razão Social	Saldo Dev.
133.471.088-09	Aniloel Melchiori Júnior	3.930.000,00
60.701.190/0001-04	Itaú S. A.	283.200,00
00.000.000/0001-91	Banco do Brasil	4.532.000,00
**TOTAIS >>>>

NKNGESTÃO Cotrimex Pedras Naturais GRUPO NKN

Quirografários III - 2.522.416,26

Qtd de anos

CNPJ	Razão Social	Saldo Dev.
		1,00%
08.641.586/0001-85	Bandmar Comércio e Importação	74.014,79
32.440.901/0001-90	Cajugram Granitos e Mármores	45.730,38
19.210.831/0001-16	Cajugram Importação e Distribuição	14.338,45
00.264.528/0025-45	Guidoni Ornamental Rocks	148.730,45
39.365.754/0001-80	Nova Aurora Mármores	21.739,89
02.439.141/0001-30	Recauchutagem de Pneus Mirasso	14.209,95
00.921.042/0001-65	Rodorib Rio	14.417,00
61.652.608/0001-95	Tramontina Sudeste	64.922,37
01.637.895/0058-78	Votorantim Cimentos	313.439,36
07.707.650/0001-10	Aymoré Financiamento	57.250,22
16.825.089/0007-50	B2 Pneus Eireli	20.737,00
60.746.948/0001-12	Banco Bradesco	350.983,34
58.616.418/0001-08	Banco Fibra	1.265.976,15
27.561.570/0002-98	Empresa Mineração Santa Clara	16.124,61
90.400.888/0001-42	Santander S. A.	87.391,45
33.050.196/0001-88	CPFL Companhia Paulista de Força e Luz	10.983,73
04.691.691/0001-78	Semae Rio Preto	1.427,12
**TOTAIS >>>>

NKNGESTÃO Cotrimex Pedras Naturais GRUPO NKN

ME/EPP IV - 247.291,88

Qtd de anos

CNPJ	Razão Social	Saldo Dev.
		1,00%
31.095.530/0001-94	CMB Mármores LTDA	3.738,15
39.313.937/0002-33	Comil Cotaxe Mineração	139.147,25
03.621.013/0001-76	Girassol Granitos e Mármores	18.407,68
17.758.795/0001-02	JMC Marmorebege	54.839,62
30.995.031/0001-90	Realt Retífica de Motores	4.477,50
14.469.214/0001-16	Só Alinhamento a Frio	6.360,00
25.832.254/0001-05	Rita de Cassia Alves - Lino	14.071,68
51.861.912/0001-99	São Cristóvão Contabilidade	6.250,00
**TOTAIS >>>>

GRUPO COTRIMEX

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS DO ATIVO NÃO CIRCULANTE

Descrição do Bem	Valor atual unitário	Qtde.	Valor atual total
MESA RETA SIMPLES	R$ 300,00	1	R$ 300,00
MESA EM L	R$ 400,00	1	R$ 400,00
APARADOR DE GRANITO PRETO	R$ 300,00	1	R$ 300,00
ARMARIO PANDIM CAIXA ARQ.MORTO 6 PRATELEIRAS	R$ 200,00	2	R$ 400,00
ARMARIO PANDIM PASTA SUSPENSA 2 GAVETAS	R$ 150,00	2	R$ 300,00
ARMARIO CAIXA ARQ.MORTO 3 PRATELEIRAS	R$ 100,00	1	R$ 100,00
4 CADEIRAS SENDO 2 FIXA E 2 GIRATORIAS	R$ 160,00	4	R$ 640,00
MESA EM L	R$ 400,00	1	R$ 400,00
CADEIRA PRESIDENTE FIXAS	R$ 160,00	3	R$ 480,00
MESAS EM L	R$ 400,00	9	R$ 3.600,00
MESA RETA SIMPLES	R$ 300,00	2	R$ 600,00
ARMARIO PASTA SUSPENSA COM GAVETEIRO PEQUENO	R$ 150,00	5	R$ 750,00
ARMARIO PATA SUSPENSA 3 GAVETAS	R$ 250,00	2	R$ 500,00
MESA EM L	R$ 400,00	1	R$ 400,00
2 FIXAS E 1 GIRATORIA	R$ 160,00	3	R$ 480,00
TV AOC 43 POLEGADAS	R$ 700,00	1	R$ 700,00
TV LG 72 POLEGADAS	R$ 3.150,00	1	R$ 3.150,00
NOTEBOOK SANSUNG	R$ 1.000,00	1	R$ 1.000,00
NOTEBOOK HP	R$ 1.000,00	1	R$ 1.000,00
NOTEBOOK POSITIVO	R$ 1.000,00	1	R$ 1.000,00
IMPRESSORAS HP	R$ 500,00	2	R$ 1.000,00
NOTEBOOK ACER	R$ 1.000,00	1	R$ 1.000,00
FRIGOBAR CONSUL 80 LTS	R$ 500,00	1	R$ 500,00
NOTEBOOKS HP/SANSUNG	R$ 1.000,00	6	R$ 6.000,00
IMPRESSORAS HP	R$ 500,00	3	R$ 1.500,00
AR CONDICIONADO PISO TETO CARIER	R$ 8.400,00	3	R$ 25.200,00
AR CONDICIONADO SPLIT LG	R$ 1.000,00	1	R$ 1.000,00
AR CONDICIONADO SPLIT ELGIN	R$ 1.000,00	1	R$ 1.000,00
AR CONDICIONADO SPLIT LG	R$ 1.000,00	1	R$ 1.000,00
GELADEIRA BRASTEMP	R$ 700,00	1	R$ 700,00
AR CONDICIONADO SPLIT ELGIN	R$ 1.000,00	1	R$ 1.000,00
MAQUINA PARA SERRA MODELO C34 MAX COCH	R$ 242.520,30	3	R$ 727.560,90
MAQUINA POLIDORA MODELO LF12T COCH	R$ 303.150,38	1	R$ 303.150,38
MAQUINA SERRA MARMORE PEQUENA DE MESA	R$ 30.358,20	1	R$ 30.358,20
MAQUINA SERRA MARMORE GRANDE DE MESA 3 J	R$ 50.597,00	1	R$ 50.597,00
COMPRESSOR MEDIO 15 HP SCHULZ	R$ 32.180,80	2	R$ 64.361,60
COMPRESSOR GRANDE 30 HP SCHULZ	R$ 60.854,38	1	R$ 60.854,38
COMPRESSOR GRANDE 25 HP ATLAS COPICO	R$ 41.918,12	1	R$ 41.918,12
FORD CARGO 1517 E - 2011	R$ 108.684,80	1	R$ 108.684,80
VOLVO VM 260 - 2011	R$ 161.606,25	1	R$ 161.606,25
FACHINI SEMI REBOQUE - 2009	R$ 58.500,00	2	R$ 117.000,00
VW 25.370 CLM T - 2009	R$ 145.239,50	2	R$ 290.479,00
HYUNDAI HR - 2008	R$ 51.205,50	1	R$ 51.205,50
VOLVO FH 400 6X2 T - 2009	R$ 162.691,20	1	R$ 162.691,20
GM MERIVA MAXX - 2005	R$ 15.585,50	1	R$ 15.585,50
GM ZAFIRA CONFORT - 2006	R$ 15.169,00	1	R$ 15.169,00
FIAT UNO MILLE ECONOMY - 2013	R$ 15.748,60	1	R$ 15.748,60
FIAT UNO MILLE ECONOMY - 2013	R$ 1.124,90	1	R$ 1.124,90
FACCHINI SRFCS - 1992	R$ 62.400,00	1	R$ 62.400,00
KIA K2500 HD - 2011	R$ 55.733,25	1	R$ 55.733,25
FIAT PALIO EDX - 1997	R$ 5.440,40	1	R$ 5.440,40
FIAT FIORINO IE - 1995	R$ 1.969,40	1	R$ 1.969,40
GM CORSA CLASSIC - 2004	R$ 9.436,00	1	R$ 9.436,00
FIAT PALIO ELX FLEX - 2010	R$ 18.939,90	1	R$ 18.939,90
M. BENZ 915 C - 2011	R$ 100.831,25	1	R$ 100.831,25
AUDI A3 LM 150 CV - 2016	R$ 71.373,93	1	R$ 71.373,93
TOYOTA RAV 4 20L 4X4 - 2015	R$ 85.101,66	1	R$ 85.101,66
VOLVO FH 12 420 6X2 T	R$ 139.398,84	1	R$ 139.398,84
RANDON SR CA - 2010	R$ 34.125,00	2	R$ 68.250,00
HYUNDAI HB 20 HATCH COMFOT - 2018	R$ 50.011,95	1	R$ 50.011,95
HYSTER HF 60	R$ 68.000,00	1	R$ 68.000,00
BEBEDOR INOX	R$ 300,00	1	R$ 300,00
PONTE ROLANTE 3,5 TONELADAS INAMAQ	R$ 123.845,00	1	R$ 123.845,00
PONTE ROLANTE 7,5 TONELADAS INAMAQ	R$ 167.342,50	1	R$ 167.342,50
VENTILADOR DE PAREDE DELTA	R$ 150,00	2	R$ 300,00
VENTILADOR DE PE DELTA	R$ 125,00	1	R$ 125,00
		VALOR TOTAL	**R$ 3.303.294,41**

São José do Rio Preto - SP, 19 de abril de 2.024

Eng.º Renato Ozanique Guarizo
CREA-SP 506.133.446-5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código LFCIGG2G.

AVALIAÇÃO
& ARQUITETURA

Laudo de Avaliação

João Carlos Lemes
Avenida Potirendaba, 2787
Quinta das Paineiras
Quadra 02 - Lote 01
São José do Rio Preto, SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

SOLICITANTE: João Carlos Lemes

SOLICITANTE: João Carlos Lemes

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Potirendaba, 2787
Quadra 02 - Lote 01
Quinta das Paineiras
São José do Rio Preto, SP

ÁREAS:

TIPO	TERRENO	Contrução	CONSTRUÇÃO
Matrícula nº.	375,00	Galpão	525,90
TOTAL:	375,00	TOTAL:	525,90

VALOR DE AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO

R$2.940.000,00
(Dois Milhões e Novecentos e Quarenta Mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

01 – DADOS GERAIS

1.1 – DATA DA VISITA

16/04/2024

1.2 – ENDEREÇO

Avenida Potirendaba, 2787
Quadra 02 - Lote 01
Quinta das Paineiras
São José do Rio Preto, SP

O presente laudo de avaliação tem por finalidade e objetiva estabelecer o atual e justo valor de mercado do bem imóvel citado acima.

Aqui está apresentado o resultado da avaliação do imóvel e tem como finalidade comentar os conceitos gerais, normas e métodos utilizados na avaliação deste bem.

Os valores expressos nesta avaliação estão calculados para o mês de abril de 2024, mesma data em que foram realizadas a vistoria e as pesquisas de mercado para o bem objeto desta avaliação.

1.4 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau II	Grau II	Grau III
( )	(x)	( )

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE PRECISÃO

Grau II	Grau II	Grau III
( )	( )	(X)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

02 – REGIÃO

O bairro é constituído por residências unifamiliares, edifícios residenciais de padrão médio a médio alto e comércio diversificado.
Apresenta fácil acesso pela Avenida Murchid Honsi, Rodovia Transbrasiliana BR-153, entre outras vias de maior importância.
O bairro proporciona comodidades como comércio varejista diversificado de âmbito local, serviços diversos como supermercados, padarias, postos de serviços, escolas particulares, creches, posto de saúde.

2.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

X	Rede de água tratada	X	Rede de esgoto	X	Energia Elétrica
X	Iluminação Pública	X	Rede de águas pluviais	X	Rede de Telefone
X	TV a cabo	X	Pavimentação asfáltica	X	Arborização
	Rede de Gás Encanado				

2.3 – EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

	Até 500 m	De 500 a 1.000 m	Mais de 1.000 m
Comércio local	x		
Escolas		x	
Transporte público	x		
Hospital		x	
Correio		x	
Praças	x		
Igrejas		x	

2.4 – PADRÃO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES

	Alto		Médio Alto	X	Médio
	Médio Baixo		Baixo		Favelas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

03 – IMÓVEL

3.1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO

Transcrição nº 35.139, do 2º CRI de São José do Rio Preto-SP. "Um terreno constituido pelo lote 01, da quadra 02, situado no Parque Residencial Quinta das Paineiras, bairro desta cidade, medindo 12,50 metros de frente e igual dimensão nos fundos, por 30,00 m² de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de 375,00 metros quadrados, dividindo-se pela frente com à Avenida Potirendaba, de um lado dividindo-se com o lote 02, do outro lado dividindo-se com a Rua Projetada J (atual Rua Antônia Ferreira do Nascimento), com a qual forma esquina e pelo fundo dividindo-se com o lote 21.
Cadastro Municípal: 0412226000-01

3.2 – ZONEAMENTO URBANO

Zona	T. O.	C. A	T. P.	Gabarito
Zona 06	66,00%	2,0	15,00%	360,00 m²

3.3 – DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Pavimento	Construção	ID. Aparente	ID. Remanescente	Conservação
Térreo	350,00	15 Anos	52 Anos	Regular
Mezanino	175,90	15 anos	52 Anos	Regular
TOTAL:	525,90			

3.4 – DESCRIÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

COMPARTIMENTOS	PAREDE	PISO	FORRO	PINTURA
Salão	Massa Fina	Granito	Massa Fina	Látex
Escritórios (x3)	Massa Fina	Laminado	Massa Fina	Látex
Banheiros (x3)	Cerâmico	Cerâmico	Massa Fina	Látex
Copa	Cerâmico	Cerâmico	Massa Fina	Látex
Cozinha	Cerâmico	Cerâmico	Massa Fina	Látex
Mezanino	Massa Fina	Laminado	Metálico	Látex

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

4.2 – AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.
Para a determinação do valor de mercado do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.
A metodologia aplicada se dá em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado imobiliário local. No caso em pauta foi utilizado o método comparativo para as edificações existentes.
Para determinação do valor de mercado do imóvel fora adotado o método comparativo de dados de mercado, que consiste em determinar o valor pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de venda ou de negociações efetivadas, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes, admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham igual valor ou guardem entre si proporcionalidade linear
O valor de liquidez imediata do imóvel avaliando é determinado através do campo de arbítrio definido pelo Anexo A da NBR-14.653-2, que corresponde a semi amplitude calculada em torno da estimativa pontual adotada.

4.2 – HOMOGENIZAÇÃO DE FATORES

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.
Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.
Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.
Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

4.5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Imóvel com localização e comercialização normais, com regular liquidez no mercado imobiliário da região, estável e sem perspectiva de valorização em médio prazo.

4.6 – COMENTÁRIOS

Documentação:
Matrícula nº 35.139, do 2º CRI de São José do Rio Preto-SP
Certidão de Valor Venal, expedido pela Prefeitura Municípal de São José do Rio Preto, SP, Cadastro Municípal: 0412226000-01

Coordenadas: 20°50'19.4"S 49°22'14.9"W

5 – ANEXOS

I - Croquis de Localização.
II - Documentação Fotográfica.
III - Pesquisa de Valores.
IV - Homogenização de Fatores
V - Grau de Fundamentação / Grau de Precisão.

5.2 – ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

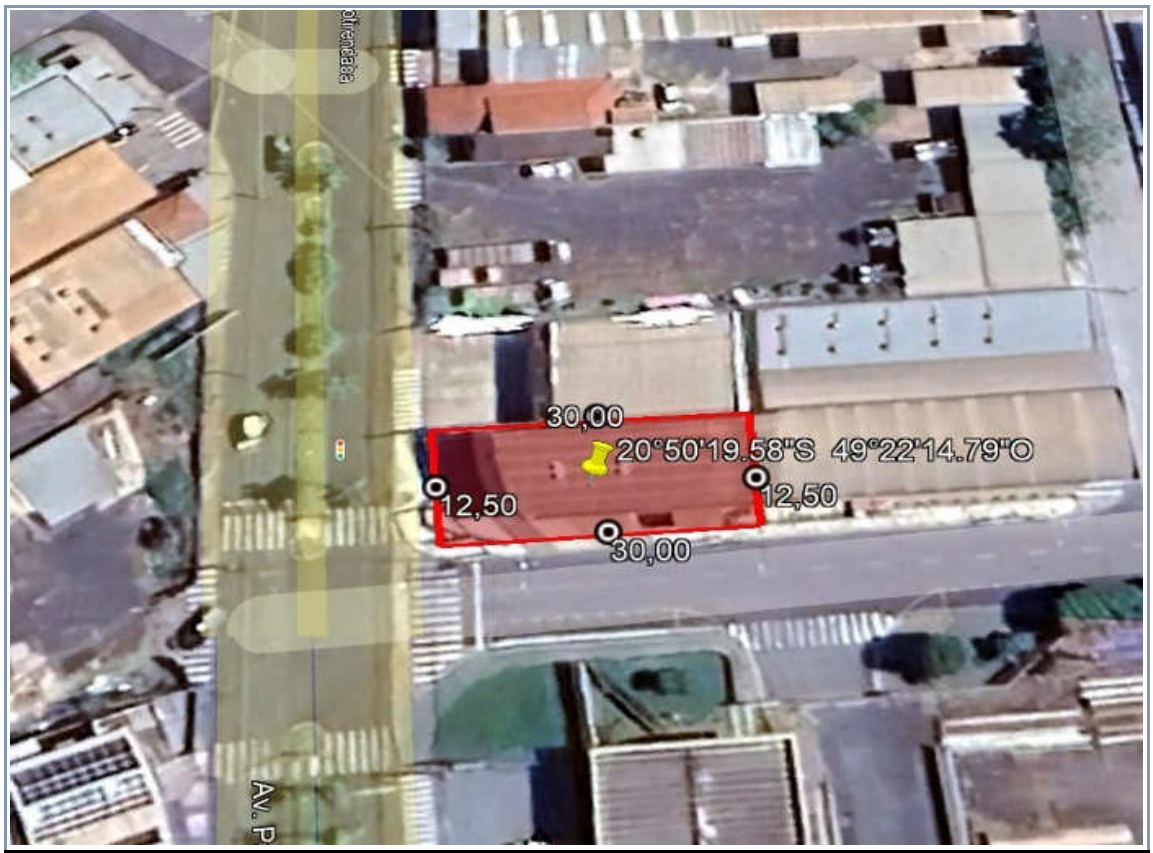
São José do Rio Preto, SP / 16 de Abril de 2024

Renato Ozanique Guarizo
CREA-SP 506.133.446-5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

AVALIAÇÃO e ARQUITETURA

I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

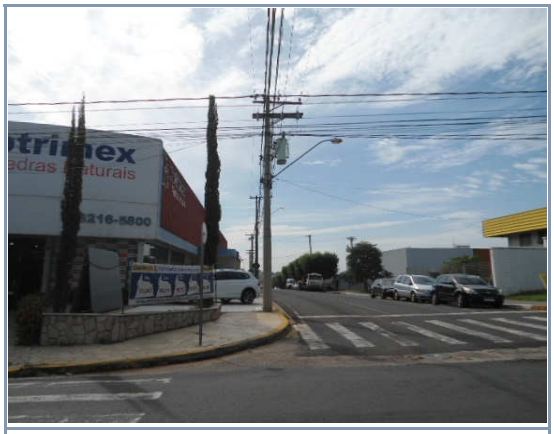


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

AVALIAÇÃO e ARQUITETURA

II - RELATORIO FOTOGRAFICO

Vista do logradouro



Vista do logradouro

Fachada do imóvel

Fachada do imóvel

Fachada do imóvel

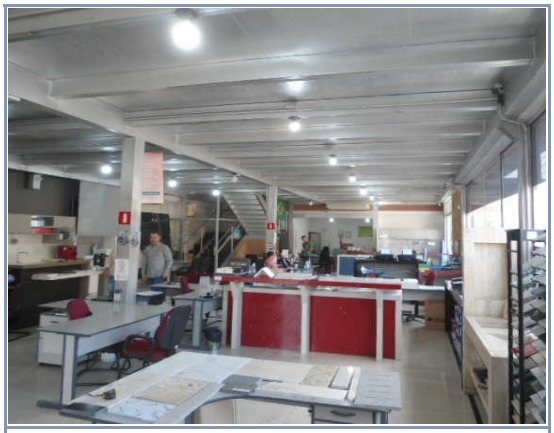
Identificação do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

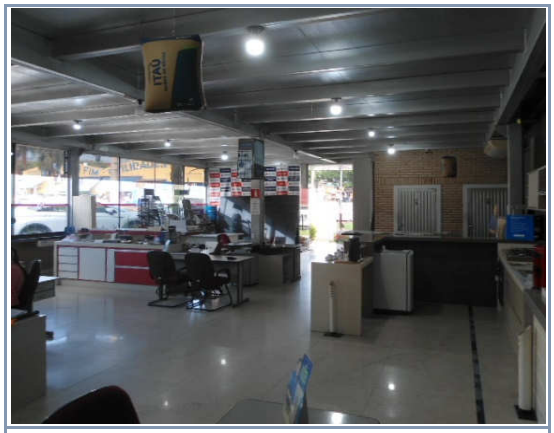
II - RELATORIO FOTOGRAFICO

Vista geral do imóvel

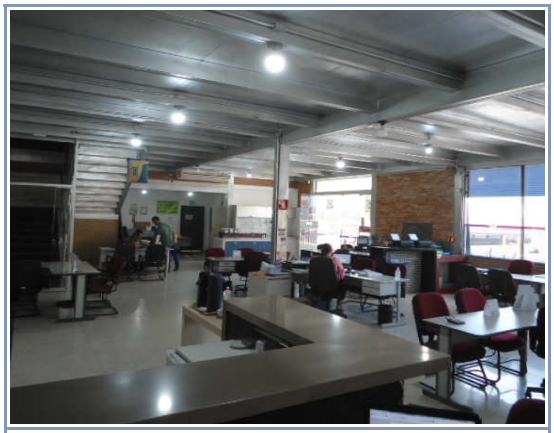
Vista geral do imóvel



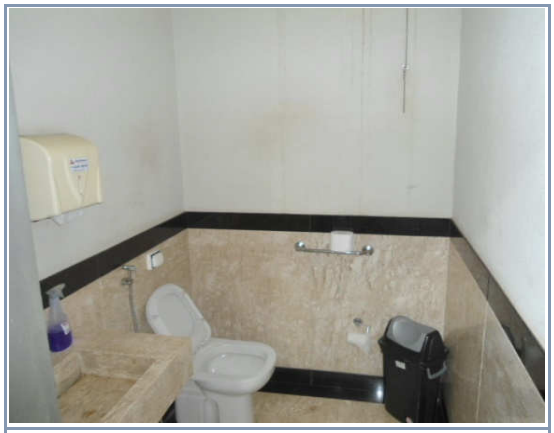
Salão térreo



Salão térreo



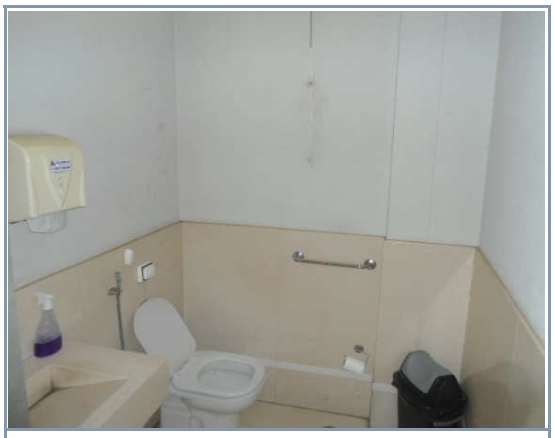
Salão térreo



Lavabo 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

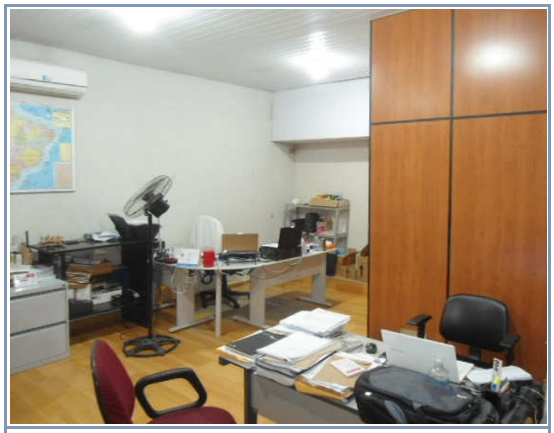
II - RELATORIO FOTOGRAFICO



Lavabo 02

Lavabo 03

Escritório 01



Escritório 02

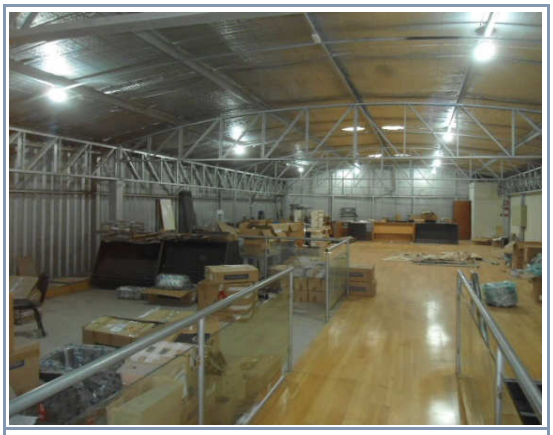
Escritório 03

Cozinha

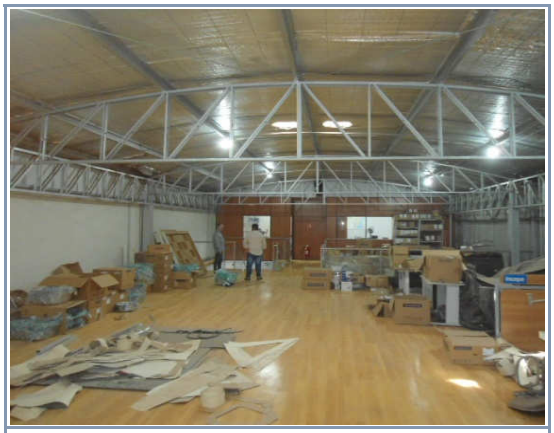
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

II - RELATORIO FOTOGRAFICO

Copa



Mezanino

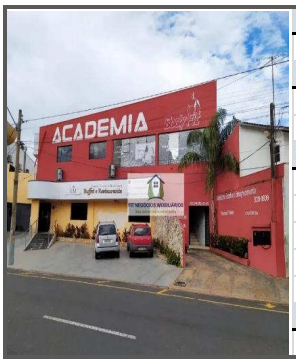


Mezanino

Vista geral do imóvel

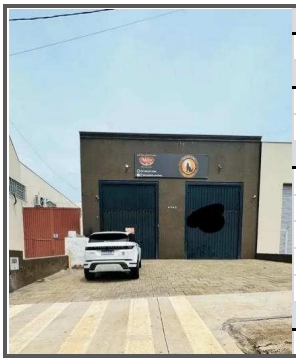
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

ELEMENTO COMPARATIVO



INFORMANTE						**1**
CONTATO	Fit Negócios Imobiliários - (17) 3224-5959					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Avenida Murchid Homsi, 2395					
BAIRRO	Quinta das Paineiras	**MUNICIPIO**	São José do Rio Preto		**UF**	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	500,00 m²	**ÁREA TERRENO**	737,00 m²			
CLASSE	COMERICIAL	**TIPO**	SALÃO	**PADRÃO**	Médio	
IDADE	15 anos	**IDADE REFERENCIAL**	80 anos	**CONSERVAÇÃO**	Regular	
FOC	0,871	**INDICE LOCAL**	90,00			
COMENTÁRIOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-parque-quinta-das-paineiras-bairros-sao-jose-do-rio-preto-737m2-venda-RS2500000-id-24					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	**VALOR**	**R$**	**2.500.000,00**	DATA	16/04/2024

INFORMANTE						**2**
CONTATO	Imobiliária Renascer - (17) 2139-0084					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Av. Potirendaba, 2647					
BAIRRO	Quinta das Paineiras	**MUNICIPIO**	São José do Rio Preto		**UF**	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	3.000,00 m²	**ÁREA TERRENO**	3.600,00 m²			
CLASSE	COMERICIAL	**TIPO**	SALÃO	**PADRÃO**	Médio	
IDADE	15 anos	**IDADE REFERENCIAL**	80 anos	**CONSERVAÇÃO**	Regular	
FOC	0,871	**INDICE LOCAL**	90,00			
COMENTÁRIOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parque-quinta-das-paineiras-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-3000m					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	**VALOR**	**R$**	**13.000.000,00**	DATA	16/04/2024



INFORMANTE						**3**
CONTATO	Gurupi Empreendimentos | (17) 3214-7000					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rua Campos Salles, 1767					
BAIRRO	Quinta das Paineiras	**MUNICIPIO**	São José do Rio Preto		**UF**	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	300,00 m²	**ÁREA TERRENO**	360,00 m²			
CLASSE	COMERICIAL	**TIPO**	SALÃO	**PADRÃO**	Médio	
IDADE	10 anos	**IDADE REFERENCIAL**	80 anos	**CONSERVAÇÃO**	Regular	
FOC	0,909	**INDICE LOCAL**	90,00			
COMENTÁRIOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-parque-quinta-das-paineiras-bairros-sao-jose-do-rio-preto-300m2-venda-RS1500000-id-26					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	**VALOR**	**R$**	**1.500.000,00**	DATA	16/04/2024

INFORMANTE						**4**
CONTATO	Tessari Imóveis S/S Ltda - (17) 3223-5959					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Avenida Potirendaba					
BAIRRO	Quinta das Paineiras	**MUNICIPIO**	São José do Rio Preto		**UF**	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²	**ÁREA TERRENO**	1.404,00 m²			
CLASSE	COMERICIAL	**TIPO**	TERRENO	**PADRÃO**		
IDADE	0 anos	**IDADE REFERENCIAL**	80 anos	**CONSERVAÇÃO**		
FOC	1,000	**INDICE LOCAL**	90,00			
COMENTÁRIOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/jardim-santa-luzia-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1404m2-venda-RS2500000-id-2636361816/					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	**VALOR**	**R$**	**2.500.000,00**	DATA	

INFORMANTE						**5**
CONTATO	Imobiliária Oliva - (17) 3202-4000					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rua Dr. José Henrique Duarte					
BAIRRO	Quinta das Paineiras	**MUNICIPIO**	São José do Rio Preto		**UF**	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²	**ÁREA TERRENO**	717,00 m²			
CLASSE	COMERICIAL	**TIPO**	TERRENO	**PADRÃO**		
IDADE	0 anos	**IDADE REFERENCIAL**		**CONSERVAÇÃO**		
FOC	1,000	**INDICE LOCAL**	60,00			
COMENTÁRIOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-quinta-das-paineiras-bairros-sao-jose-do-rio-preto-717m2-venda-RS950000-id-2631974					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	**VALOR**	**R$**	**950.000,00**	DATA	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	*Avenida Potirendaba, 2787*				
BAIRRO	*Quinta das Paineiras*	MUNICIPIO	São José do Rio Preto	UF	*SP*
CLASSE	COMERCIAL	TIPO	SALÃO	PADRÃO	*Médio Alto*

INFORMAÇÕES GERAIS

ÁREA CONSTRUÍDA	*525,90 m²*	ÁREA DE TERRENO	*375,00 m²*
SITUAÇÃO	ISOLADA	IDADE	*10 anos*
CONSERVAÇÃO	*Entre regular e novo*	IDADE REFERENCIAL	*80 anos*
INDICE LOCAL	*100,00*	FOC	*0,933*
CUB PADRÃO	*R$ 2.157,95 /m²*	CUB PARADIGMA	*R$ 2.990,92 /m²*

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R$)	F. fonte	Valor 2 (R$)	Construção	Terreno	Cub R$ / m²	Foc	Unit. Terreno	Fa	F tr	F extra	Homog.
1	R$ 2.500.000,00	0,90	R$ 2.250.000,00	500,00	737,00	R$ 1.717,73	0,871	2.037,90	1,18	1,11	1,00	R$ 2.669,24
2	R$ 13.000.000,00	0,90	R$ 11.700.000,00	3.000,00	3.600,00	R$ 2.343,53	0,871	1.548,99	1,76	1,11	1,00	R$ 3.026,11
3	R$ 1.500.000,00	0,90	R$ 1.350.000,00	300,00	360,00	R$ 1.933,52	0,909	2.285,36	1,00	1,11	1,00	R$ 2.536,75
4	R$ 2.500.000,00	0,90	R$ 2.250.000,00	0,00	1.404,00	R$ 0,00	1,000	1.602,56	1,39	1,11	1,00	R$ 2.472,59
5	R$ 950.000,00	0,90	R$ 855.000,00	0,00	717,00	R$ 0,00	1,000	1.192,47	1,18	1,67	1,00	R$ 2.349,88

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA

GRAU III	GRAU II	GRAU I
< = 30%	< = 40%	< = 50%

Intervalo de confiabilidade	16,43%
Grau de Precisão	GRAU III
Grau de Fundamentação	GRAU II

CÁLCULO DO TERRENO

Média Aritmética		R$	2.610,91
Limite superior		R$	3.394,19
Limite inferior		R$	1.827,64
Média Saneada		R$	2.610,91
Desvio Padrão		R$	259,11
Coeficiente de variação			9,92%
Total de elementos saneados			5
t de Student			1,53
Intervalo de confiança			
Superior	7,59%	R$	2.809,14
Inferior	-7,59%	R$	2.412,69

Valor Total do Terreno **R$ 979.092,68**

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA	525,90 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R$ 1.466.751,76
ÁREA TERRENO	375,00 m²	VALOR DO TERRENO	R$ 979.092,68
FATOR OBSOLECÊNCIA	0,933	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,20
CUSTO/m²	R$ 2.990,92 /m²	VALOR DO IMÓVEL	R$ 2.935.013,34

VALOR ADOTADO: **R$ 2.940.000,00** **(Dois Milhões e Novecentos e Quarenta Mil Reais)**

FATORES

Foc	Fator Obsolecência e Conservação	Corrige pelo método Ross Heidecke a idade e conservação das amostras
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Fextra	Fator Extra	Corrige .....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade minima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as caracteristicas dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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*	2
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
			SOMATÓRIA		8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Minimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA	16,43%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
			SOMATÓRIA		6

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Minimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código I5XfDnfF.

AVALIAÇÃO
& ARQUITETURA

Laudo de Avaliação

João Carlos Lemes
Rua Afonso Tomazele, 625, 655
Quinta das Paineiras
Quadra 03 - Lotes 01, 02, 03, 04 e 05
São José do Rio Preto, SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

SOLICITANTE: João Carlos Lemes

SOLICITANTE: João Carlos Lemes

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Afonso Tomazele, 625, 655
Quinta das Paineiras
Quadra 03 - Lotes 01, 02, 03, 04 e 05
São José do Rio Preto, SP

ÁREAS:

TIPO	TERRENO	Contrução	CONSTRUÇÃO
Matrícula nº. 67.962	720,00	Galpão	920,00
Matrícula nº. 44.974	360,00	Galpão	360,00
Matrícula nº. 44.975	360,00	Galpão	360,00
Matrícula nº. 44.976	360,00	Galpão	360,00
TOTAL:	1.800,00	TOTAL:	2.000,00

VALOR DE AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO

R$8.290.000,00
(Oito Milhões Duzentos e Noventa Mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

01 – DADOS GERAIS

1.1 – DATA DA VISITA

16/04/2024

1.2 – ENDEREÇO

Rua Afonso Tomazele, 625, 655
Quinta das Paineiras
Quadra 03 - Lotes 01, 02, 03, 04 e 05
São José do Rio Preto, SP

O presente laudo de avaliação tem por finalidade e objetiva estabelecer o atual e justo valor de mercado do bem imóvel citado acima.

Aqui está apresentado o resultado da avaliação do imóvel e tem como finalidade comentar os conceitos gerais, normas e métodos utilizados na avaliação deste bem.

Os valores expressos nesta avaliação estão calculados para o mês de abril de 2024, mesma data em que foram realizadas a vistoria e as pesquisas de mercado para o bem objeto desta avaliação.

1.4 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau II	Grau II	Grau III
( )	(x)	( )

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE PRECISÃO

Grau II	Grau II	Grau III
( )	( )	(X)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

02 – REGIÃO

O bairro é constituído por residências unifamiliares, edifícios residenciais de padrão médio a médio alto e comércio diversificado.
Apresenta fácil acesso pela Avenida Murchid Honsi, Rodovia Transbrasiliana BR-153, entre outras vias de maior importância.
O bairro proporciona comodidades como comércio varejista diversificado de âmbito local, serviços diversos como supermercados, padarias, postos de serviços, escolas particulares, creches, posto de saúde.

2.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

X	Rede de água tratada	X	Rede de esgoto	X	Energia Elétrica
X	Iluminação Pública	X	Rede de águas pluviais	X	Rede de Telefone
X	TV a cabo	X	Pavimentação asfáltica	X	Arborização
	Rede de Gás Encanado				

2.3 – EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

	Até 500 m	De 500 a 1.000 m	Mais de 1.000 m
Comércio local	x		
Escolas		x	
Transporte público	x		
Hospital		x	
Correio		x	
Praças	x		
Igrejas		x	

2.4 – PADRÃO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES

	Alto		Médio Alto	X	Médio
	Médio Baixo		Baixo		Favelas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

AVALIAÇÃO & ARQUITETURA

03 – IMÓVEL

3.1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO

Transcrição nº 67.962, do 2º CRI de São José do Rio Preto-SP. "constituido pelos lotes 01 e 02, da quadra 03, situado no Parque Residencial Quinta das Paineiras, bairro desta cidade, medindo 24,00 metros de frente e igual dimensão nos fundos, por 30,00 m² de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de 720,00 metros quadrados, dividindo-se pela frente com à Rua Afonso Tomazele, de um lado dividindo-se com o lote 02, do outro lado dividindo-se com a Rua Projetada J (atual Rua Antônia Ferreira do Nascimento), e aos fundos a qual forma esquina com o lote 03.
Cadastro Municípal: 0412329000 e 0412328000

Transcrição nº 44.974, do 2º CRI de São José do Rio Preto-SP. "constituido pelo lote 03, da quadra 03, situado no Parque Residencial Quinta das Paineiras, bairro desta cidade, medindo 12,00 metros de frente e igual dimensão nos fundos, por 30,00 m² de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de 360,00 metros quadrados, dividindo-se pela frente com à Rua Afonso Tomazele, de um lado dividindo-se com o lote 02, do outro lado dividindo-se com 04, aos fundos dividindo-se com o lote 20
Cadastro Municípal: 412.329.327

Transcrição nº 44.975, do 2º CRI de São José do Rio Preto-SP. "constituido pelo lote 04, da quadra 03, situado no Parque Residencial Quinta das Paineiras, bairro desta cidade, medindo 12,00 metros de frente e igual dimensão nos fundos, por 30,00 m² de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de 360,00 metros quadrados, dividindo-se pela frente com à Rua Afonso Tomazele, de um lado dividindo-se com o lote 03, do outro lado dividindo-se com 05, aos fundos dividindo-se com o lote 19
Cadastro Municípal: 412.329.326

Transcrição nº 44.976, do 2º CRI de São José do Rio Preto-SP. "constituido pelo lote 06, da quadra 03, situado no Parque Residencial Quinta das Paineiras, bairro desta cidade, medindo 12,00 metros de frente e igual dimensão nos fundos, por 30,00 m² de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de 360,00 metros quadrados, dividindo-se pela frente com à Rua Afonso Tomazele, de um lado dividindo-se com o lote 04, do outro lado dividindo-se com 06, aos fundos dividindo-se com o lote 18
Cadastro Municípal: 412.329.325

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

3.2 – ZONEAMENTO URBANO

Zona	T. O.	C. A	T. P.	Gabarito
Zona 06	66,00%	2,0	15,00%	360,00 m²

3.3 – DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Pavimento	Construção	ID. Aparente	ID. Remanescente	Conservação
Térreo	720,00	10 Anos	57 Anos	Regular
Mezanino	200,00	10 Anos	57 Anos	Regular
Térreo	360,00	10 Anos	57 Anos	Regular
Térreo	360,00	10 Anos	57 Anos	Regular
Térreo	360,00	10 Anos	57 Anos	Regular
TOTAL:	2000,00			

3.4 – DESCRIÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

COMPARTIMENTOS	PAREDE	PISO	FORRO	PINTURA
Galpão (x3)	Massa Fina	Cimentado	Metálico	Látex
Mezanino	Massa Fina	Cimentado	Metálico	Látex
Banheiros (x2)	Cerâmico	Cerâmico	Massa Fina	Látex

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

4.2 – AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.
Para a determinação do valor de mercado do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.
A metodologia aplicada se dá em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado imobiliário local. No caso em pauta foi utilizado o método comparativo para as edificações existentes.
Para determinação do valor de mercado do imóvel fora adotado o método comparativo de dados de mercado, que consiste em determinar o valor pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de venda ou de negociações efetivadas, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes, admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham igual valor ou guardem entre si proporcionalidade linear
O valor de liquidez imediata do imóvel avaliando é determinado através do campo de arbítrio definido pelo Anexo A da NBR-14.653-2, que corresponde a semi amplitude calculada em torno da estimativa pontual adotada.

4.2 – HOMOGENIZAÇÃO DE FATORES

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.
Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.
Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.
Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

4.5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Imóvel com localização e comercialização normais, com regular liquidez no mercado imobiliário da região, estável e sem perspectiva de valorização em médio prazo.

4.6 – COMENTÁRIOS

Documentação:
Matrícula nº 67.962, do 2º CRI de São José do Rio Preto-SP
Matrícula nº 44.974, do 2º CRI de São José do Rio Preto-SP
Matrícula nº 44.975, do 2º CRI de São José do Rio Preto-SP
Matrícula nº 44.976, do 2º CRI de São José do Rio Preto-SP
Certidão de Valor Venal, expedido pela Prefeitura Municípal de São José do Rio Preto, SP, Cadastro Municípal: 0412329000 e 0412328000, 412.329.327, 412.329.326 e 412.329.325

Coordenadas: 20°50'19.0"S 49°22'11.9"W

5 – ANEXOS

I - Croquis de Localização.
II - Documentação Fotográfica.
III - Pesquisa de Valores.
IV - Homogenização de Fatores
V - Grau de Fundamentação / Grau de Precisão.

5.2 – ENCERRAMENTO

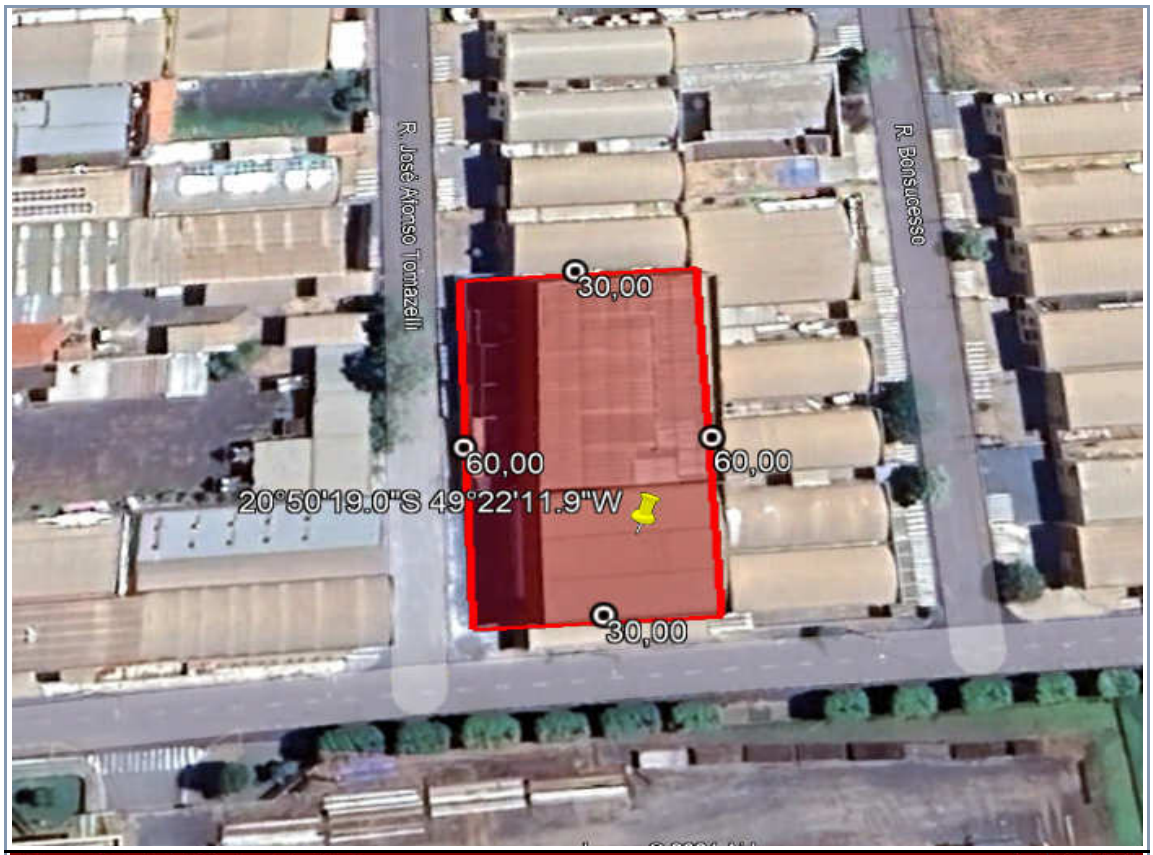
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

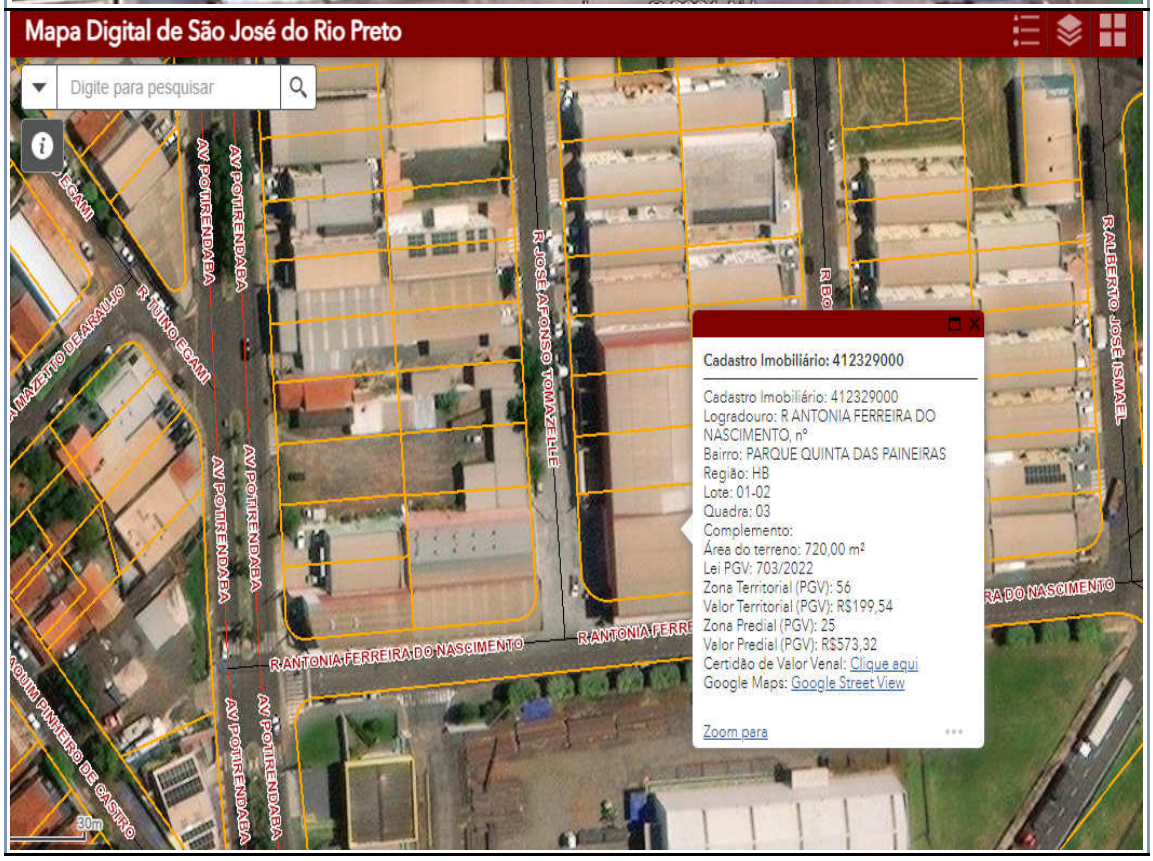
São José do Rio Preto, SP / 16 de Abril de 2024

Renato Ozanique Guarizo
CREA-SP 506.133.446-5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

AVALIAÇÃO e ARQUITETURA

II - RELATORIO FOTOGRAFICO

Vista do logradouro

Vista do logradouro

Vista do logradouro

Fachada do imóvel

Fachada do imóvel

Fachada do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

II - RELATORIO FOTOGRAFICO

Identificação do imóvel 01

Identificação do imóvel 02

Vista geral do galpão

Vista geral do galpão

Vista geral do galpão

Vista geral do galpão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

II - RELATORIO FOTOGRAFICO

Vista geral do galpão

Vista geral do galpão

Vista geral do galpão

Mezanino

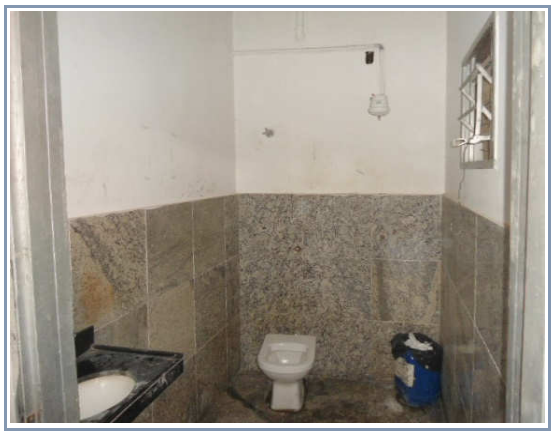
Mezanino

Mezanino

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

II - RELATORIO FOTOGRAFICO

Banheiro 01



Banheiro 02

Galpão 02

Galpão 02

Galpão 02

Galpão 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

II - RELATORIO FOTOGRAFICO

Galpão 03

Galpão 03

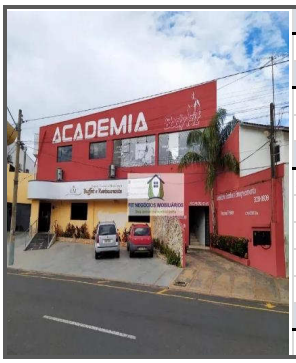
Despejo

Despejo

Despejo

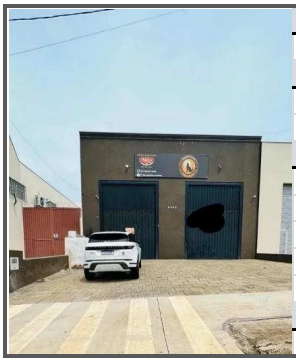
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

ELEMENTO COMPARATIVO



INFORMANTE						**1**
CONTATO	Fit Negócios Imobiliários - (17) 3224-5959					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Avenida Murchid Homsi, 2395					
BAIRRO	Quinta das Paineiras	**MUNICIPIO**	São José do Rio Preto		**UF**	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	500,00 m²	**ÁREA TERRENO**	737,00 m²			
CLASSE	COMERICIAL	**TIPO**	SALÃO	**PADRÃO**	Médio	
IDADE	15 anos	**IDADE REFERENCIAL**	80 anos	**CONSERVAÇÃO**	Regular	
FOC	0,871	**INDICE LOCAL**	90,00			
COMENTÁRIOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-parque-quinta-das-paineiras-bairros-sao-jose-do-rio-preto-737m2-venda-RS2500000-id-24					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	**VALOR**	**R$**	**2.500.000,00**	DATA	16/04/2024

INFORMANTE						**2**
CONTATO	Imobiliária Renascer - (17) 2139-0084					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Av. Potirendaba, 2647					
BAIRRO	Quinta das Paineiras	**MUNICIPIO**	São José do Rio Preto		**UF**	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	3.000,00 m²	**ÁREA TERRENO**	3.600,00 m²			
CLASSE	COMERICIAL	**TIPO**	SALÃO	**PADRÃO**	Médio	
IDADE	15 anos	**IDADE REFERENCIAL**	80 anos	**CONSERVAÇÃO**	Regular	
FOC	0,871	**INDICE LOCAL**	95,00			
COMENTÁRIOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parque-quinta-das-paineiras-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-3000m					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	**VALOR**	**R$**	**13.000.000,00**	DATA	16/04/2024



INFORMANTE						**3**
CONTATO	Gurupi Empreendimentos | (17) 3214-7000					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rua Campos Salles, 1767					
BAIRRO	Quinta das Paineiras	**MUNICIPIO**	São José do Rio Preto		**UF**	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	300,00 m²	**ÁREA TERRENO**	360,00 m²			
CLASSE	COMERICIAL	**TIPO**	SALÃO	**PADRÃO**	Médio	
IDADE	10 anos	**IDADE REFERENCIAL**	80 anos	**CONSERVAÇÃO**	Regular	
FOC	0,909	**INDICE LOCAL**	95,00			
COMENTÁRIOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-parque-quinta-das-paineiras-bairros-sao-jose-do-rio-preto-300m2-venda-RS1500000-id-26					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	**VALOR**	**R$**	**1.500.000,00**	DATA	16/04/2024

INFORMANTE						**4**
CONTATO	Tessari Imóveis S/S Ltda - (17) 3223-5959					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Avenida Potirendaba					
BAIRRO	Quinta das Paineiras	**MUNICIPIO**	São José do Rio Preto		**UF**	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²	**ÁREA TERRENO**	1.404,00 m²			
CLASSE	COMERICIAL	**TIPO**	TERRENO	**PADRÃO**		
IDADE	0 anos	**IDADE REFERENCIAL**	80 anos	**CONSERVAÇÃO**		
FOC	1,000	**INDICE LOCAL**	95,00			
COMENTÁRIOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/jardim-santa-luzia-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1404m2-venda-RS2500000-id-2636361816/					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	**VALOR**	**R$**	**2.500.000,00**	DATA	16/04/2024

INFORMANTE						**5**
CONTATO	Imobiliária Oliva - (17) 3202-4000					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rua Dr. José Henrique Duarte					
BAIRRO	Quinta das Paineiras	**MUNICIPIO**	São José do Rio Preto		**UF**	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²	**ÁREA TERRENO**	717,00 m²			
CLASSE	COMERICIAL	**TIPO**	TERRENO	**PADRÃO**		
IDADE	0 anos	**IDADE REFERENCIAL**		**CONSERVAÇÃO**		
FOC	1,000	**INDICE LOCAL**	60,00			
COMENTÁRIOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-quinta-das-paineiras-bairros-sao-jose-do-rio-preto-717m2-venda-RS950000-id-2631974					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	**VALOR**	**R$**	**950.000,00**	DATA	16/04/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	*Rua Afonso Tomazele, 625, 655*				
BAIRRO	*Quinta das Paineiras*	MUNICIPIO	São José do Rio Preto	UF	*SP*
CLASSE	COMERCIAL	TIPO	SALÃO	PADRÃO	*Médio Alto*

INFORMAÇÕES GERAIS

ÁREA CONSTRUÍDA	*2.000,00 m²*	ÁREA DE TERRENO	*1.800,00 m²*
SITUAÇÃO	ISOLADA	IDADE	*10 anos*
CONSERVAÇÃO	*Entre regular e novo*	IDADE REFERENCIAL	*80 anos*
INDICE LOCAL	*100,00*	FOC	*0,933*
CUB PADRÃO	*R$ 2.942,15 /m²*	CUB PARADIGMA	*R$ 2.942,15 /m²*

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R$)	F. fonte	Valor 2 (R$)	Construção	Terreno	Cub R$ / m²	Foc	Unit. Terreno	Fa	F tr	F extra	Homog.
1	R$ 2.500.000,00	0,90	R$ 2.250.000,00	500,00	737,00	R$ 2.341,95	0,871	1.669,04	0,89	1,11	1,00	R$ 1.648,84
2	R$ 13.000.000,00	0,90	R$ 11.700.000,00	3.000,00	3.600,00	R$ 3.195,17	0,871	930,84	1,19	1,05	1,00	R$ 1.163,08
3	R$ 1.500.000,00	0,90	R$ 1.350.000,00	300,00	360,00	R$ 2.636,17	0,909	1.753,10	0,82	1,05	1,00	R$ 1.509,42
4	R$ 2.500.000,00	0,90	R$ 2.250.000,00	0,00	1.404,00	R$ 0,00	1,000	1.602,56	1,00	1,05	1,00	R$ 1.682,69
5	R$ 950.000,00	0,90	R$ 855.000,00	0,00	717,00	R$ 0,00	1,000	1.192,47	0,89	1,67	1,00	R$ 1.772,37

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA

GRAU III	GRAU II	GRAU I
< = 30%	< = 40%	< = 50%

Intervalo de confiabilidade	26,61%
Grau de Precisão	GRAU III
Grau de Fundamentação	GRAU II

CÁLCULO DO TERRENO

Média Aritmética		R$	1.555,28
Limite superior		R$	2.021,87
Limite inferior		R$	1.088,70
Média Saneada		R$	1.555,28
Desvio Padrão		R$	238,76
Coeficiente de variação			15,35%
Total de elementos saneados			5
t de Student			1,53
Intervalo de confiança			
Superior	11,74%	R$	1.737,94
Inferior	-11,74%	R$	1.372,63

Valor Total do Terreno **R$ 2.799.505,60**

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA	2.000,00 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R$ 5.487.109,75
ÁREA TERRENO	1.800,00 m²	VALOR DO TERRENO	R$ 2.799.505,60
FATOR OBSOLECÊNCIA	0,933	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
CUSTO/m²	R$ 2.942,15 /m²	VALOR DO IMÓVEL	R$ 8.286.615,35

VALOR ADOTADO: **R$ 8.290.000,00** **(Oito Milhões Duzentos e Noventa Mil Reais)**

FATORES

Foc	Fator Obsolecência e Conservação	Corrige pelo método Ross Heidecke a idade e conservação das amostras
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Fextra	Fator Extra	Corrige .....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W2582470002486O
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade minima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as caracteristicas dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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*	2
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
			SOMATÓRIA		8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Minimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA	26,61%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W2582470002486 0
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
			SOMATÓRIA		6

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Minimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 19:49 , sob o número W25824700024860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000018-91.2023.8.26.0359 e código VJbWAgnn.